

創立 1980年10月8日

# Rotary ROTARY CLUB OF SAKAI NORTH

## 第2640地区 堺北ロータリークラブ週報

事務所 〒590-0940 堺市堺区車之町西2丁1番30号 ポピア南海3階302号

Tel (072) 223-2300 番 Fax (072) 223-5005 番

URL : <https://www.sakai-kita.jp/>

E-mail : [snrc@jasmine.ocn.ne.jp](mailto:snrc@jasmine.ocn.ne.jp)

例会日 毎週金曜日 午後0時30分

例会場 南海グリル 天兆閣別館4階「ローズ」 Tel:(072)222-0131番(代表)

ガバナー(第2640地区) : 北野 治義

ガバナー事務所 URL : <http://rid2640g.com/kitano/>

E-mail : [kitano@rid2640g.com](mailto:kitano@rid2640g.com)

会長:池永隆昭 幹事:鶴 啓之 広報委員長:田口 隆 編集者:辰 正博

四つのテスト 言行はこれに照らしてから 1真実かどうか 2みんなに公平か 3好意と友情を深めるか 4みんなのためになるかどうか

### 本日の例会

2025年8月22日(金)第2091回

卓話 「自己紹介」  
IT情報の流れに乗って24年」  
卓話者 会員 古川 永里子  
今週の歌 「四つのテスト」  
「堺北RCの歌」  
「さとうきび畑」

出席報告・会長の時間  
委員会報告・幹事報告・SAA報告

◆ロータリー財団表彰  
那須宗弘会員…ポール・ハリス フェロー⑤

◆米山功労者表彰  
米澤邦明会員…第11回 米山功労者  
吉村博勝会員…第7回 米山功労者  
泉谷一郎会員…第2回 米山功労者  
中川 澄会員…第2回 米山功労者  
笹山悦夫会員…第1回 米山功労者

◆第39回 米山功労クラブ

### 次回の例会

2025年8月29日(金)第2092回

【夜間例会】「拡大例会」  
開会 18時30分(受付18時00分～)  
会場 南海グリル 東店3F  
\*会場お間違いなきようお願いいたします。

### 前回の例会

2025年8月8日(金)第2090回

卓話 「自己紹介1」  
不動産に夢を託して」  
卓話者 会員 萬代 壽香  
今週の歌 「我等の生業」  
「かもめの水兵さん」

出席報告・会長の時間  
委員会報告・幹事報告・SAA報告

○皆出席表彰(8月度)  
塩見 守会員(第13回)

＜8月8日(金)の出席報告＞	
会員数	31名
出席会員	21名
欠席会員	10名
準会員	0名
ゲスト	0名
ビジター	0名

### 今週の歌 「さとうきび畑」

ざわわざわわざわわ  
広いさとうきび畑は  
ざわわざわわざわわ  
風が通りぬけるだけ  
むかし海の向こうから  
いくさがやってきた  
夏の陽ざしの中で



2025-26年度 国際ロータリーのテーマ 「よいことのために手を取りあおう」

国際ロータリー会長 フランチェスコ・アレッツォ (イタリア / ラグーザRC)

## 卓 話

### 「自己紹介1 不動産に夢を託して」

会員 萬代 壽香



こんにちは。昨年9月に入会しました萬代と申します。

本日は初めての卓話ということで、自己紹介をさせていただくことにしました。

私自身も大阪府出身ですが、結婚して堺市民になりました。夫と息子二人がいます。結婚して15年くらいは専業主婦をしていまして、当時はガソリンスタンドを経営していたので、月に数日ですが給与計算とかをしていました。

14年くらい前にガソリンスタンドは閉鎖して、不動産賃貸業を専業ですることになったんですけど、そこから私が経営に関わるようになってきました。

家主の会というものがありまして、現在で12年くらいは所属しているんですけど、不動産の勉強や情報交換としては良いんですが、やっぱり狭い環境ですし、家主さんって一人経営者が多いんで、少し違った団体に所属してみたいなということで、6年前に中小企業家同友会というところにも入会しています。

経営者団体に入っていると、私が取締役ということで、ご主人が代表ですか？ご主人は何してるの？的な、皆さん口には出さないと思うけど、？な空気感をヒシヒシと感じるんですね。

夫が当社の代表なんですけど、主に振込とか電話交換とか電話の取次ぎをしていていて、実質的な経営や管理は私がやっているといった感じです。夫は定年退職して、のんびり好きなことしていると思っていただいたら良いかなと思います。

事業としては、賃貸マンションの管理をしています。今までは自社物件だけを扱ってききましたが、今年、後継者教育も考えて次男が不動産管理会社を創業したので、これからは、そこで宅建業もやっていこうかなと考えています。昨年、次男と一緒に宅建試験を受けたんですけど、彼は試験に落ちまして、私だけ受かったんで、秋から次男に雇われて、私が専任の宅建士になる予定です。

いずれは次男を後継者にと言うと、次に必ず長男さんは何してるのという空気感があるので、それも先にお話ししますと、長男は東京の方で小さな会社に勤めていて、いずれはM&Aでその会社を継承したいみたいなので、大学を卒業した次男が大阪に戻って後継者候補になりました。

私が不動産業をやり始めたのは、いろいろ理由

がありまして、息子二人がどちらも発達に凹凸があって、周囲が引くような言動をするわけでもないんですが、コミュニケーションをする時って、皆さん自然に会話のキャッチボールをしていると思うんですが、彼らはキャッチし損ねたり、変な方向に投げ返したりするわけなんです。そういうのって、経験で学習していくところもあるんですが、多数派、少数派でいくと、多数派社会ではちょっと生き辛いのかなと思っています。若い時って、感覚で話すことが多くて、それぞれ！とか、そうそう！とか、その感覚の共有が苦手というところもあるようですが、大人になるにつれて、周りも会話も思考的と言うか、論理的になってくるので、過ごしやすくなってきていると思うんですが、学生時代はやっぱり何だかんだあって、私も大変でした。

長男は中学3年からフランス、次男も高校からイギリスに留学していたので、ちょうど転校した時の1ユーロが170円くらい、次男のときは1ポンドが200円近くになっていて、為替が数十円変わっても学費って随分違うので、教育費もかかるし利益率の高い不動産業に参入しました。ガソリンスタンドって不動産の2倍以上売り上げがあっても、純利益って不動産業より少ないんです。ガソリンスタンドは売上の多くが人件費とか税金なんですよね。

私も不動産業をやり始めたころは、引き継ぎをしたわけでもないし、よく失敗をしていました。やりながら覚えていったというか、特に建物関係は、管理している物件が少ないので、現場に立ち会うこともできましたし、原因とか施工方法とか職人さんに聞きかじって覚えていきました。適正価格と言うのも立ち場によって違うので、安い、高いって言えないんですが、自分が勉強すると、無駄な工事をしなくて良くなったんじゃないかなと感じます。

入居者さんのクレームの中でも人が関係しているのはややこしくて、隣や上の音が煩いとか、タバコの煙が入るとか、夜遅くドライヤーをかけていたらドアを蹴られたとか、まあ、いろいろなことがあります。人によって価値観や生活習慣も違いますし、どちらの味方にもなれないんですけど、中立で寄り添って上手くまとめるって言うのが、なかなか難しいです。

他は孤独死とか、夜逃げとか諸々あるんですけど、孤独死も以前は告知しないといけなかったんですが、あやふやだったんでガイドラインを国交省が公表しました。自然死や日常生活での不慮の死については原則として告げなくても良いことになりました。自然死や不慮の死以外の死、事件性のある亡くなり方も三年が経過すると原則として

告げる必要はないです。これは賃貸物件に関してのみで、売買のときは期間関係なく告知が依然必要です。ただ、聞かれたとき知っていることは答えないとはいけませんし、社会的影響が大きい事件であった時なんかは、心理的な部分の考えて告げる必要はあります。

夜逃げは、最近では入居する時に皆さん保証会社に入っていることが多いので弁済はしてもらえますが、外国の方とか文化や習慣が違うので、勝手に出て行ってしまうこともあります。皆さんも外国人の雇用をされているかと思うんですが、職場も働きやすく、金銭的に生活が保障されていないとしんどいと思うんですが、住まいも孤立しないよう、居心地よく管理していくことが大切かなって思います。

賃貸管理をしていると、多少感覚がマヒしないとやっていけないっていうか、クレーム処理を間違えると、不信感や争いになっていくこともありますし、でも主張するところは主張しないとイケないんじゃないかなって思ったりします。結構、これもえっ？ウチですか？って言うようなことを普通に言って来られるので、主張しないとイケないところはしていますが、往々にしてやりすぎかなとか思ったりはします。

退去立会なんか揉める人は揉めます。関東なんかは更新料を2年ごとに1ヵ月もらえるので、例えば家賃が15万、20万だったら2年に一度更新料として入金されます。だから原状回復とかは、故意過失がなければ、あまり請求しないんですが、大阪の場合は更新料がないので、当社なんかは善管注意義務違反と思うようなところは請求しています。善管注意義務違反って言うのは注意を払ってれば起こらなかった、直ぐに対処してればならなかったことに対しての過失なんですけど、皆さん普通に住んでただけと良く言われます。でも善管って言うのは、自分の財産よりも大切に扱ってねと言うことなんです。当社は退去のときに300枚くらい写真を撮っていますし、どこをどうリフォームしたとか残っていたり、入居前にも写真や動画を撮っているんで、見比べて入居後のキズや汚れですよ、注意をしていたらならなかったかもとお話しています。大抵の方は、それでお支払いいただく感じです。

原状回復と言えば、東京の物件に7mか8mくらいの長い廊下がある部屋がありまして、片面の壁がずっと木目の壁なんです。そこにトイレ、洗面所とかのドアがありまして、入居者さんがドアの木目シートを剥がしちゃいまして、退去後にシートを張替えたんですけど、管理担当さんにリフォーム写真を送ってもらうんですが、ドアの写真だけないんです。当時、大学生だった次男に行っ

てもらって写真を撮ってもらったら、こげ茶の壁に、そのドアだけ薄いベージュのシートを貼ってたんですよ。いや、これおかしくない？って言ったなら直ぐに張り替えてくれたんで、多分、これはまずいなって気が付いてたんだと思うんですよ。上場している大きな管理会社さんなんで、施工を発注する部署がわかれているんですが、手持ちのシートを使ったんでしょうが、その発注者も、受けた職人さんも疑問に思わなかったのかなと思います。

経営者の皆さんなら三人のレンガ職人の話をご存じだと思いますが、私は三人目の職人が話す内容が結構好きなんです。

話しと言うのは、通りかかった旅人が、険しい顔でレンガを積んでいる一人目の職人に尋ねるんですよ。「ここで何をしていますのですか。」と。職人は「レンガ積みには決まっているだろと、朝から晩まで積まなきゃいけないのさ、暑い日も寒い日も腰は痛いし、手はひび割れて汚れるし、なんでこんなことばかりしなきゃいけないんだ」と嘆くんです。旅人は同情の言葉をかけて立ち去るんですけど、二人目のレンガ職人に出会います。今度は先ほどの職人より辛くなさそうでしたが、「ここで何をしていますのですか。」とまた尋ねました。そうしたら「大きな壁をつくっているんだ、この仕事で家族を養っていきける、大変なんて言ってもらえないよ。」と答えました。励ましの言葉をかけて立ち去ると、次に三人目のレンガ職人に出会うんです。ただ、今度の職人さんは生き活きと楽しそうにレンガを積んでいます。「ここで何をしていますのですか。」と旅人が尋ねたら、「歴史に残る偉大な大聖堂を造っているんだ、ここで多くの人が祝福を受け、悲しみを払うんだ、素晴らしいだろう。」と答えたわけです。

何のために仕事をしているのか、目的意識はあるのかといった話なんですけど、何故、三人目の職人の答えが好きかという、建物って長生きするんです。きちんと管理していると、人間の一生よりも長生きして残っていくものですよ、その建物が人の一生の一時期とか或いは一生とか見守りながら傍らに存在し続けているんですね。

私が管理している建物は三人目のレンガ職人が造っているような後世に名の残る建物でなくても、住む人たちの人生に関わっている、次代を超えて暮らしを繋いでいくということを考えたら、きちんと管理して残していかないとイケないと言うのと、やっぱり辛い思いでとか、苦しい思い出に満ちた建物よりも、幸せな思い出に包まれた建物であって欲しいなと感じます。

だから、仕事への想いって言うのは建物を残すこと、そしてその建物に住んだり、関わった人が

良い思い出だったなと思い返せるような管理をしていくことだと思ってます。

「不動産に夢を託して」とか大げさに書いてありますが、「日常の暮す、働く、楽しむ」を支えていける管理会社として関わっていきたい、借金コンクリートと言うくらいお金もかかりますし、面倒だな、嫌だなと思うことも多々ありますが、そんなときは、何のために経営しているのか、理念を思い出して日々、経営をしていきたいと考えています。

## 会長の時間

会長 池永 隆昭



皆様こんにちは。8月8日 会長の時間です。自己紹介の続きです。

2020年コロナ禍の折に大病を患いました。1か月ほど入院し、約半年間通院しましたが おかげ様をもちまして寛解し経過措置中です。完治まであと1年です。

大病を患いましたので2020年に一度終活をしています。自分が生きているうちに出来ること、出来ないこと。やりたいこと、やれないと出来ないことを纏めて選抜しました。考え方がシンプルになり、出来ないことは優先順位から外し他の人に任せるか、やめることにしました。

わかったことが2つあります。

ひとつ 健康診断や検査は受けましょう。受けて『何もない』は良いことです。時間とお金が無駄になったのではなく、健康であることが証明されて事業や趣味に集中して取り組める環境にある。

ふたつ 終活しましょう。永遠には生きられません。自分でできること、次世代に任せることなど、一度考えてみるのもいい機会です。

以外と病気になるのも悪くありません。

## SAA報告

(50音順)

- 池永隆昭会員 池永です。  
北側一雄会員 堀畑さんには、親しくご厚誼を頂きました。心よりご冥福をお祈り申し上げます。  
塩見 守会員 萬代会員、卓話楽しみにしております。今日は畑中さん面倒みて下さいね。

城岡陽志会員 母校が統廃合で無くなります。よって関西支部同窓会も今年で創立後20年なので解散しました。肩の荷はおりましたがさみさもあり複雑です。

嶽盛和三会員 萬代さん卓話楽しみにしております。

お盆が来ます。忙しくなります。頑張って乗り切る覚悟です。皆様もご先祖様のご供養を!!

鶴 啓之会員 コロナ、震災で北陸の食品関係、不良債権出始めました。ゆっくり盆も休めません。でも14日ゴルフです。

平野祥之会員 萬代さんの夢、楽しみに聞かせて頂きます♪皆さん、8月29日の拡大例会へのゲストさん、よろしくお願ひ申し上げます。

古川永里子会員 萬代さん、今日は初めての卓話。がんばって下さい。

綿谷伸一会員 萬代会員、不動産の卓話、楽しみにしています。

合計34,000円

◆ロータリー財団寄付：中田学会員、塩見守会員、平野祥之会員、嶽盛和三会員

## その他

「堀畑好秀会員を偲ぶ会」

発起人 塩見 守

7月14日にご逝去されました堀畑好秀会員の生前のご功績と温かなご交誼を偲び、下記のとおり「偲ぶ会」を執り行うこととなりました。

在りし日のお姿や思い出を皆様とともに語り合い、偲ぶひとときとたく存じます。ご多用中とは存じますが、ぜひご出席くださいますようご案内申し上げます。

記

日 程 令和7年9月5日(金) 18:30より

会 場 南海グリル 天兆閣別館4階「ローズ」

会 費 7,000円

\*9月5日(金)は通常例会もごさいます。例会変更ではありません。



8月度皆出席表彰 塩見 守会員(第13回)