

●例会日 毎週水曜日 PM12:30～1:30 ●例会場 オークラアカデミアパークホテル TEL 0438-52-0111
●事務局 木更津市朝日1丁目2-29 シグママンション朝日B棟105号 TEL 0438-25-0716 FAX 0438-25-0718

2023-24年度国際ロータリーテーマ 世界に希望を生み出そう CREATE HOPE in the WORLD

第11回例会 NO. 2620

2023年9月20日(水)

渡邊慎司会員のおすすめ
とことん食市場



右上の写真は「手羽先」。左下の写真は「まぐろ丼」。
店舗住所とコメントは週報の最後で！

◆出席 会員46名 ◆出席率 68.29%
出席28名 ◆修正前出席率 75.00%
欠席18名 ◆修正後出席率 79.54%

◆メイクアップ【敬称略】
なし

◆欠席者【敬称略】
石井・江崎・大岩・小林(千)・小林(裕)
嶋津・四宮・鈴木(秀)・竹川・鶴岡・中野
林田・宗像

ホームページ <https://kisarazueast-rc.jp>

木更津東ロータリークラブ
会長 堀内正人
幹事 松岡邦佳
編集 佐藤優希

国際ロータリー第2790地区
RI会長 ゴードン R. マッキナリー
地区ガバナー 鵜沢和弘
ガバナー補佐 野村進一

■司会進行

S. A. A. 豊田文智会



- ◆点鐘 12時30分 堀内正人会長
- ◆Rソング斉唱 「手に手つないで」
- ◆四つのテスト 青木和義会員



◆米山奨学金授与

堀内正人会長より玄香花様へ



みなさん、こんにちは。いつも奨学金をいただき、感謝の気持ちでいっぱいです。

近況ですと、この間、4年ぶりに中国に帰省しました。今年3歳の次女は生まれてから初めて祖父母に会いました。いつも「私のおじいちゃんはどこ？」って聞いてましたが、やっと実感したようです。

- ◆ゲスト・来訪ロータリアン紹介 堀内正人会長
- ◇ 米山奨学生 タリークラブ 玄香花様



また今回はシンポジウムでの研究発表も合わせた帰省でありまして、私は今回主催した大学で学部と修士を卒業しました。それで第一回から四回までのシンポジウム運営のお手伝いをしたのですが、今回は自分もそこで発表することになり、そして久しぶりに恩師ともお会いできたので、とても感謝無量でした。

- ◇ アール不動産（有）代表取締役 鎌田達弥様

久しぶりの良いリフレッシュができましたので、これから心機一転して、研究を頑張ろうと思います。

私からの近況報告は以上となります。日本は暑い日が続いていますね。くれぐれもお身体に気をつけてお過ごしください。ありがとうございました。

◆誕生日祝い

堀内正人会長

◇鈴木隆昌会員 (9/14)



◇中野麻美会員 (9/18)

◆会長挨拶・報告

堀内正人会長



皆様こんにちは。

後日、改めてご案内をいたしますが、10月24日の世界ポリオデーに合わせて、2790地区では日本経済新聞の一面を用いてポリオ根絶のPR広告が掲載される予定です。ここで用いられる写真は昨年成田空港で行われたポリオデーイベントの時の集合写真となっております。この写真を撮った方は、惜しくも今年亡くなられた柏西ロータリークラブの浅野肇さんという方です。彼は私の一つ下になるのですが、地区財団委員会ですと一緒活動に取り組んできた仲間であります。彼への追悼や彼が思い描いていたポリオ根絶を前進させるためにも皆様のご協力をお願いしたい、そんな内容でございます。既にガバナー事務所からは案内が届いているかと思ひますし、地区のホームページにも

掲載されておりますので、よろしくお願ひいたします。

さて、今度の土曜日9月23日はゴロ合わせで靴磨きの日だそうです。皆様はもちろん靴の手入れはしておられることと存じますが、私の数少ない趣味の一つに靴磨きがあります。世間には靴を磨くことを専門とする業者さんもおられますが、人にやらしてもらいよりも自分でやる方が好きな性分なので靴は自分で磨きます。

革靴は買うのも好きです。製造国で言うと英国靴が好きです。もっとも最近では為替が円安に振れているのと、SDGs等の環境保全活動の煽りでタンナーという皮をなめす業者さんがどんどん廃業に追い込まれていて、革が入手難になっていることから、革製品の価格は高騰しております。今では高級な輸入靴はちょっと手が出ないです。なので、以前購入した靴を大切にするためにも手入れに励む、という構図になっております。土曜日と日曜日は早起きして、1足ずつ靴を磨くことを習慣にしております。

元々、以前の勤務先は靴を磨くことを強制される職場でして、何種類もある靴とにかくワックスを塗りたくって馬鹿力で磨き倒しておりました。靴が光っていないと色々大変なことになるので必死でした。

その後、都内でサラリーマンをすることになりましたが、上司の靴の汚さに驚愕しまして、こうはならないなと思い、色々道具を揃えていってそのまま靴磨きが習慣となりました。

靴磨きは究極の自己管理であると思います。自己管理ができていれば心も体も整い、人生は好転していくものであると信じております。あとは礼儀の問題ですね。会う方々に失礼のない服装をする。もう20年も前ですが、台湾の取引先に初めて出向いた際に、持っている靴の中で一番良い物を履いていったところ、先方から「若いのにあなたの靴は実に綺麗で素晴らしい。信用できる方だと思ふ。末永く取引をしていきたい。」と言われて、いい気になったこともあります。実際、そのメーカーさんとは現在も良好な関係を維持しております。

靴を磨けば心も磨かれるとも言われます。次の土曜日 9 月 23 日はお持ちの靴を磨いてみてはいかがでしょう。

◆幹事報告

松岡邦佳幹事



1. 幹事報告

- 1) ガバナー事務所より「日経新聞全面広告掲載協力のお祝い」が届いておりますので回覧いたします。
- 2) ガバナー事務所より「コーディネーターニュース 10 月号」が届いておりますので回覧いたします。
- 3) ガバナー事務所より「2023-24 年度 8 月期 MCR レポートのお知らせ」が届いておりますので回覧いたします。

2. 他クラブからのお知らせ

- 1) 第 5 グループ ガバナー補佐事務所より「IM. 基調講演 広告協賛. 協力金」についてのお願いが届いておりますので回覧いたします。ご協力頂ける方は事務局までご連絡願いたします。
- 2) 上総 RC より「週報」が届いておりますので回覧いたします。

3. その他のお知らせ

- 1) インターアクト海外研修にたいする補助金について、本日ご協力をよろしく願いたします。

5. 回覧

- ・ ガバナー事務所より「日経新聞全面広告掲載協力のお祝い」
- ・ ガバナー事務所より「コーディネーターニュース 10 月号」

ース 10 月号」

- ・ ガバナー事務所より「2023-24 年度 8 月期 MCR レポートのお知らせ」
- ・ 上総 RC より「週報」
- ・ インターアクト海外研修にたいする補助金

■委員会報告

◆ニコニコボックス報告

親睦出席委員会 金見由紀子会員



◇宮寺順子会員

親睦担当の納涼例会は皆様楽しく、美味しく、お過ごしできたことと思います。ご協力いただきありがとうございました。

◇吉田和義会員

鎌田様、お話楽しみにしております。

◇鈴木隆昌会員

誕生日祝いありがとうございます。久しぶりにお祝いしてもらえて少し恥ずかしいです。今後ともよろしく願いたします。

◇叶川博章会員

本日の卓話はアール不動産の鎌田社長に願いしております。宜しく願い致します。

◆出席報告

大澤藤満会員

■例会アワー

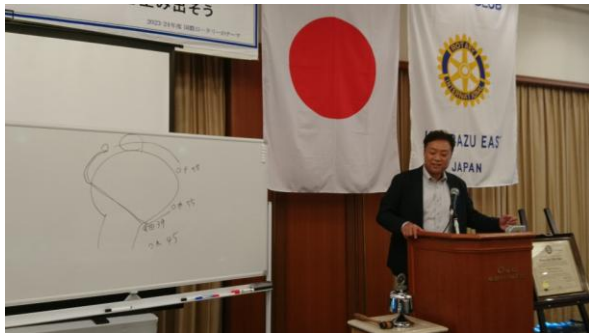
プログラム委員会

叶川博章委員長



卓話者

アール不動産（有）代表取締役 鎌田達弥様



「進む便利都市木更津の発展と今後」

自己紹介

- ・ サラリーマン時代、営業→商業コンサル→営業→不動産営業、基本的に人見知り営業で「ルールがあればものは売れる」の理念で実績を重ねる。
- ・ 独立、やりたいこと＝金でなく人に役に立ちながら収入を得る。売るお手伝い、買うコンサル、大家さんの側近、人生の終活サポート。
- ・ 令和元年に起業しましたので、アール不動産と命名しました。
- ・ 趣味で先進的なテスラ（ドライブとYouTube）とアウトドア（キャンプ、自転車、バイク）。楽しく過ごすために元気でいたいと思う毎日です。最近、靱帯損傷で大怪我をしました。がリハビリ通院も趣味として楽しみます。

木更津の不動産はどこに向かうのか？

1. 木更津の目玉といえば？何を想像しますか？
2. 木更津は東京都 24 区の立地
3. 金田人気で上昇する周辺エリア（袖ヶ浦坪 70 万円？～木更津市内 1.5 倍？）

4. 実は再生の本丸は西口再開発「内港計画」
5. バブルは既に崩壊している 期待感が継続しているので値落ちが遅いだけ

1. 木更津の目玉といえば？ 皆さん、何を想像しますか？

東京からのアクセス、自然が残る豊かな土地、商業施設が充実している環境、子どもの学校環境が整っている、祭りやイベントが多く楽しい街、郊外ならではの人とのつながり。皆さんの評価で木更津の価値を上げているものは何でしょうか。

2. 木更津は東京都 24 区の立地

不動産的な、行政的な、移動ルートのなことを考えると木更津の立地は最高です。まず、東京から近い（時間的距離）、そして千葉県第 2 玄関口、そして行政的には木更津は税収入を市民税で稼ぐという面からもベッドタウンになりやすい区画整理地が多数ある。そうすると、最終的に不動産がよく売れます。結果、現在までの特にここ 3 年くらいの不動産の価格は高騰してきました。

3. 金田人気で上昇する周辺エリア（袖ヶ浦坪 70 万円？～木更津市内 1.5 倍？）

2023 の協会の MAP（宅建協会の価格 MAP）がここに 있습니다。この中で顕著なのは金田東周辺です。実は 2021 年の 1 月、金田の相場は坪 20 万円が高値でした。それが 2022 年の 1 月で坪 25 万円、2023 年の 1 月で坪 35 万円、現在が 40～45 万円です。2 年で約倍になりました。

周辺の袖ヶ浦駅前もバブルです。駅前という好立地を受けて、現状で住宅地坪 30 商業地 70 万円です。こちらは約 3 倍といってもいいかもしれません。木更津の中心、清見台では坪 20 万円が 25 万円になり、金田に引っ張られるように影響を受けています。

皆さんの周辺では変化はありますか？

4. 実は再生の本丸は西口再開発「内港計画」

さて、東京都 24 区という立地からの土地価格の上昇はお話したとおりですが、こちらは外的要因が強い内容です。対して、木更津市では内側から価値を上げるような施策はできている

のでしょうか？

その一つの答えが内港計画といえます。内港計画の主たる目的は、現在の木更津港を整理して、稼げる西口を再構築することにあると言えます。砂運のガット船が木更津港の風物詩ではありますが、そこを明け渡してもらって有効活用しようというものです。

大型船舶の停泊で旅行客がお金を落とす。駅から目的地の海周辺の私設まで徒歩で行く間にお金を落とす。そういう理由を作ることができれば、木更津の新たな活性化が見込めるといえる構想です。どうでしょうか、儲かりそうですか？

人は目的があれば、移動して、お金を使います。ただそれが、バブル期ではよく「ハコモノ行政」と言われましたが、木更津には良きハコもなく、あるのは港という既存施設だけです。そこから、できることとして見える景色と公園、そこまでのルートで目的をなそうとしているように見えます。

また、私が知っていることとして、日本賃貸保証さんが自費で西口再建をなそうとしていることも挙げられます。これは協力で、木更津市にない資金という武器を手に、本当によく動いていることがわかります。数年後にはその片鱗が多数見受けられることでしょう。

5. バブルは既に崩壊している 期待感が継続しているので値落ちが遅いだけ

さあ、良いことばかり話してきましたが、物事には始まりがあれば終わりが必ずあります。

今回の終わりとは、ズバリ木更津不動産バブルの終焉です。それがわかるかどうかですが、それはまだわかりません。価格が下がった話はあまり話題に上がりませんが、

- ① 東京のミニバブルが2022に終わったこと
- ② 暗躍してきたチャイナマネーも終わりの兆しがある

以上の2点からそろそろあっても良いのでは？と考えても良い時期になってきました。皆さんは、木更津の発展と不動産の価格についていかがお考えでしょうか。考えがあるうちは、ぜひ行動してみてください。賃貸物件を建てる、土地を売る、子供に贈与する、「バブルが弾けてから」または「政府が規制してから」ではできないことを今、やってみてください。お役に立てることが一つでもあれば、生きる甲斐が増えますのでその際はよろしく願います。

今後とも木更津周辺の皆様のご発展を祈念させていただきます、本日の発表を終わらせていただきます。



◆点鐘 堀内正人会長 13時30分

【表紙 渡邊慎司会員のおすすめ 詳細】

店舗住所：木更津市富士見2丁目2-14

コメント：「そばきり越路」さんの横のお好み通りの奥にある居酒屋さん。全席カウンターで元気なママと大将がやっているお店です。手羽先は熱々で絶妙な塩加減がGOOD！まぐろ丼は赤身と中トロが贅沢に乗せられていて、満足感たっぷりです！肉料理から海鮮料理まで幅広いメニューがあり、どれもできたてで美味しいです！ぜひ一度足を運んでみてはいかがでしょうか。

木更津東ロータリークラブ事務局メールアドレス eastkisarazu-rc@nifty.com