



「奉仕・親睦」をよく知ろう
「奉仕・親睦」を一人一人のレベルで日々実行しよう
「奉仕・親睦」を皆で共有し、祝福しよう
たくさんの達成感と充実感を得よう

会長 : 志水ひろみ
副会長 : 名畑 豊
幹事 : 長谷川英輝
会報委員長 : 成瀬 浩康

例会日 : 金曜日 12:30～13:30
例会場 : ホテルプラザ勝川
事務局 : 春日井市鳥居松町 5-45
TEL : (0568) 81-8498
FAX : (0568) 82-0265
E-mail : Ksgj-rc@gaea.ocn.ne.jp



ニュートン科学館



ニュートンのリンゴの木

本日のプログラム

- 司会 青山 博徳君
志水ひろみ君
- ・点 鐘
 - ・ROTARY SONG 「奉仕の理想」
 - ・今月の歌 「歓喜の歌」
 - ・ビジター紹介 志水ひろみ君
 - ・食事・歓談
 - ・委員会報告
 - ・会長挨拶 志水ひろみ君
 - ・クリスマス家族会
 - ・幹事報告 長谷川英輝君
 - ・点 鐘 志水ひろみ君

今月の歌

歓喜の歌

晴れたる青空 ただよう雲よ
小鳥は歌えり 林に森に
心はほがらか よろこびみちて
見交わす われらの明るき笑顔

先週の記録

幹事報告 幹事 長谷川英輝君

今週の幹事報告は特にございません。

次週予告

12月18日(金) 18時～ クリスマス家族会
ホテルプラザ勝川にて受付は17時半～

◎例会変更のお知らせ

名古屋空港 RC	1月4日(月) 1月4日(月) 新年夜間例会の為キャッスルプラザ
名古屋守山 RC	1月6日(水) 1月6日(水) 新年夜間例会の為

2015年12月18日(金)第2260回(12月第3例会)

津 島 RC	1月8日(金) 1月9日(土) 15:30 新年初例会の為 津島神社
名古屋アイリス RC	12月30日(水) 12月21日(月) 18:00 忘年例会の為グランコート名古屋

◎例会休会のお知らせ

- 名古屋守山RC 12月30日(水)は休会
- 豊田東RC 12月30日(水)は休会
- 岡崎南RC 12月29日(火)は休会
- 〃 1月5日(火)は休会
- 名古屋東RC 12月28日(月)は休会
- 瀬戸RC 12月30日(水)は休会
- 名古屋名北RC 12月30日(水)は休会
- あまRC 12月28日(月)は休会
- 犬山RC 12月29日(火)は休会
- 名古屋大須RC 12月31日(木)は休会
- 名古屋アイリスRC 12月30日(水)は休会
- 岩倉RC 12月29日(火)は休会
- 名古屋名北RC 1月6日(水)は休会
- 小牧RC 12月30日(水)は休会
- 名古屋空港RC 12月28日(月)は休会
- 名古屋城北RC 12月29日(火)は休会
- 〃 1月5日(火)は休会
- 名古屋葵RC 12月31日(木)は休会
- 江南RC 12月31日(木)は休会
- 羽島RC 12月29日(火)は休会
- 〃 1月5日(火)は休会
- 瀬戸北RC 12月29日(火)は休会
- 〃 1月5日(火)は休会
- 愛知長久手RC 1月5日(火)は休会
- 名古屋清須RC 1月5日(火)は休会

疫病予防と治療月間

例会予定	12月25日(金) 休会 定款6-1	1月1日(金) 正月休み	1月8日(金) 理事役員会 11:30 クラブ協議会 13:30 新年例会	1月16日(金) 祝福 卓話 米山小学生
------	-----------------------	-----------------	--	-------------------------------

出席報告**委員長 古屋 義夫君**

会員 59名	欠席 22名	出席率 62.7%
先々週の修正出席	欠席 0名	出席率 100%

ニコボックス報告**委員長 岡嶋 良樹君**

○春日井RCに訪問させていただきます。

小牧RC 橋本 晃暢君

○祝福の皆様に

伊藤 正之君

○加藤宗生さん卓話楽しみにしております。

峠 テル子君

○18日クリスマス家族会の参加をおまちしております。

和田 了司君

○誕生祝いありがとうございます。場々大刀雄君

○加藤さんの卓話楽しみです。河村 哲也君

○卓話をさせていただきます。加藤 宗生君

○忘年会、折り返し点、お互い肝臓に留意しましょう。

青山 博徳君

○加藤宗生君の卓話楽しみにしております。アテンダンス表彰ありがとうございます。祝福の皆様おめでとうございます。

古屋 義夫君

○祝福おめでとうございます。

足立 治夫君 梅村 守君 大橋 完一君

太田 弘道君 大畑 一久君 小野寺 誠君

加藤久仁明君 加藤 茂君 風岡 保広君

貴田 永克君 北 健司君 川瀬 治通君

志水ひろみ君 清水 勲君 社本 太郎君

杉山 孝明君 朽本 正樹君 宅間 秀順君

成瀬 浩康君 早川 八郎君 長谷川英輝君

蓮野 美廣君 屋嘉比良夫君 山田 治君

藪下 尚武君

○御協力、ありがとうございます。岡嶋 良樹君

卓話**加藤 宗生君**

①私の会社の紹介をします。

株式会社ウスキ不動産 昭和48年4月設立 祖父が開業し、私で3代目です。

不動産取引を大きく分けると、仲介・管理・分譲・賃貸・開発・コンサルティング等に分けられると思います。当社は、これらの内、何でも扱いますが、土地の仲介が約9割、駐車場と建物の管理が約1割です。当社は、愛知県宅地建物取引業協会の会員で、私は協会から無料相談員の委嘱を受けて、春日井市役所で年に数回、無料相談を行っております。

今回は、その無料相談と当社に来社された相談者の相談内容を事例ごとにお話したいと思います。

②Yさんの例

Yさんご夫婦は現在70歳位、息子さんと娘さんがいらっしゃいます。息子さんは、ご結婚され親元を離れ別居です。娘さんも結婚されましたが、離婚され3歳のお孫さんと戻ってきてしまわれたそうです。親と同居すれば良いのですが、娘さん

が同居はしたくないとのことで、自宅近くに中古の一軒家を購入し、そこに住ませることにしました。ところが、将来の娘さんとまだ幼い孫のことを考えるようになり、Yさんの年齢等の事もあり、娘さんのこの先の生活の不安をおぼえ、相談がございました。

私は、購入した中古住宅も補修工事が必要とお聞きしましたので、費用は増しますが集合住宅（アパート）に建て直しをし、その一部分に娘さん親子が住み、残りを貸して家賃収入を得るという提案をしました。

Yさんは、新築の間は良いが築年数が増してくると空室が出るのではないかと心配されましたが、30年家賃保証してくれる大手のハウスメーカーもあるということをお伝えしました。但し、そのハウスメーカーが倒産してしまったら保証はなくなるリスクがあることもお話ししました。

③Kさんの例

土地を購入しようと検討しているが、登記簿上の地目が「畑」になっている。

「宅地」にできるのか。また、家は建つのか。という相談。（これは、梅村君が専門です）

市街化区域内であれば、農地であっても建築はできますし、所有権の移転もできます。

市の農業委員会に農地法第5条による届出をし、受理書を取得すれば、登記の移転はできます。但し、登記の移転後も地目は農地のままですが、宅地に変更したい場合は、地目変更の登記申請をしなければなりません。

ちなみに、固定資産税等の評価は、地目ではなく現況に対して課税されることも伝えました。

④Kさんの例

豊田市に土地を所有しているKさんは、現在そこで工場を経営しています。その土地の空いているところを、有効利用したいと相談がありました。500坪の土地で用途地域が準工業地域だったので豊田の地元の不動産業者にも協力を依頼し、調査を進めていたところ、この該当地に第三者による所有権移転請求仮登記が設定されていることが判明しました。

仮登記が設定されていると、銀行からの融資が受けられませんから、抹消しなければなりません。仮登記権利者を調べ、名古屋市住在の方だと分かり、訪問しました。しかし、その方は既に他界されておりました。そうなりますと、その方の相続人全員の承諾が必要となります。その方には、奥様と3人の子どもさん、奥様以外の方との認知した子どもさんの計5人から実印を取得しなければなりません。予想していた通り、相続でもめておりました。1年ほどかかりましたが、何とか全員の承諾をいただくことができました。

現在の司法書士の方なら、仮登記が設定されたま

ま、所有権移転することはありえないことだと思います。Kさんは、その後アパートを建てる事が出来ました。

⑤過去に私が聞いた話で裁判になった例

Aさんは、知人の紹介で中古の家を購入しました。建物の引渡前なのに、売買契約書を締結し、売買代金を全額支払ったそうです。もちろん、所有権移転されました。知人を信用していたのでしょうけれど・・・。建物の引渡しが進まないのに、立退きを求めると、売主本人が、売った覚えがない。所有権を元に戻すよう訴訟を逆に起こしてきたそうです。実は、売主の奥さんが売主であるご主人の実印、印鑑証明、権利証を持ち出し売主に成りすました男性を連れてきたことがわかりました。

現在は、必ず本人確認をしますから、このようなことにはならないと思いますが、当時は本人確認を怠ってしまったのでしょう。

結局裁判になり、所有権は真の所有者に戻す。Aさんが支払った売買代金は、一部Aさんに返還する。との判決になりました。しかし、売買代金は全額使われた後。強制執行もしたそうですが、Aさんには一切金員が戻ってくることはなかったようです。その後、該当の夫妻は離婚することもなかったようです。・・・何となく、Aさんは「詐欺」に遭われたような感じがします。

とりとめもない事例の話ばかりで申し訳ありませんが、以上で春日井ロータリークラブ、今年最後の卓話を終了いたします。

ありがとうございました。



次期理事役員ご挨拶 川瀬 治通君



会員誕生日お祝い



アテンダンス表彰



結婚記念日お祝い



卓話 加藤 宗生君