

神奈川県剣道連盟・将来構想委員会（第1回目） 議事録

1 開催日時

令和6年7月26日（金）午前11時00分から午後1時00分まで

2 開催場所

神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町2-24-2

かながわ県民センター 303会議室

3 参加者

本部担当役員 野見山 証（県連副会長）

委員長 高野 力

委員 瀧本明彦

委員 仲亀晃央

委員（幹事兼任） 上野正明

4 議題

神奈川県剣道連盟の事務局庁舎のあり方について

5 議事内容

【野見山副会長】

まず、この委員会でお願ひしたいことは、この前の理事会でも出ましたが、「神奈川県剣道連盟の事務所を買った方がいいのか借りた方がいいのか」という点をこの委員会でしっかりと答えを出していくべきであるということです。

そして「購入するならどのような物件があるか」ということと「購入するタイミング」を含めた3つについて検討していただきたい。

最近の円安の傾向を踏まえると、今後、1ドル150円を割るとは考えにくい状況となっています。昨日(7/25)、オリンピック会場の様子が報道されましたが、朝食のクロワッサン、目玉焼き、オレンジジュース、コーヒーの4点で価格が3,0000円でした。これが世界の円安の現状です。

現在、神奈川県剣道連盟には2億円の貯金がありますが、利子もつかない状況の中で、10年後、20年後にどうなっているかを考える必要があります。

県連の新たな事務所を購入した場合、25年程度の耐用年数があるとして、10年、20年後にどれくらいの価値があるのか。そして買わなかった場合、現在年間600万円の家賃を払っていることを踏まえれば、私は「今、新たな事務所を購入した方がよい」と考えています。

理事会の中では「もうすぐ大震災がやってくるかもしれない」などの発言もありましたが、「もうすぐ」という言葉の中には「明日来るかもしれないが、30年後、50年後になるかもしれない」という意味も含まれているという認識を持たなければなりません。

皆さんが「今、自宅を買う方がいいか、買わない方がいいか」ということを考え合わせても、「地震が来る危険性はあっても買っておいた方がいい」という気がすると思います。そのようなことを踏まえ皆さんの意見をいただき、意志統一を図っていきたいと考えています。

【高野委員長】

野見山先生に伺いたいのですが「連盟事務所の1か月の家賃が50万円」ということですが、

この金額には光熱費も含まれているのでしょうか。

【野見山副会長】

50万円は家賃のみの値段です。年間600万円になります。

【高野委員長】

私の現在の考えは「仮に事務所を移転して家賃30万円の物件を賃貸で借りたとしてもかなりの経費節減となるので、購入せずとも良いのではないか」と思っています。

先日の理事会で村井先生が「地震に伴う修繕費などの問題もある」などとお話しされていたように、この問題は賛否が分かれると思います。

今後、この委員会のメンバーで、しっかりした方向性を作っていかなければならないと考えています。

【野見山副会長】

この問題は最終的には理事会にはかって判断いただくことになります。

【瀧本委員】

野見山先生は「今後の10年構想、20年構想を考えたときに神奈川県剣道連盟の財産価値が下がっていく状況の中で、今の県連事務所の家賃ではやっていけなくなるので、どのようにすればよいのか」という考えで将来構想委員会を立ち上げられました。私たちはその意向に沿った形で話し合いを進めていくべきです。

現在の経済状況について私は「オリンピックが終わった時点で1ドル150円近くまで下がるのではないかと」予想しています。そのような状況で県連事務所を安い賃貸物件にして年間600万円であったものが例えば300万円になれば、それなりの経費節減となります。また購入した場合はそれが県連の財産となり、これに伴う大きなメリットが出てきます。これらを踏まえて県連の将来を考えていくのが「将来構想委員会」であると思います。理事会へ上げる前に、委員会としての考えをしっかりとまとめていくべきです。

今の状況で賃貸が良いのか分譲が良いのかということについては、現在、分譲は高騰しています。高騰している中で新築は高いが、築20年以上の物件は下げている物件もあるし、現状維持のものもあるという傾向です。

賃貸物件は価格を下げているところはなく現状維持か値上げをしています。新しい物件については3割弱まで値上がりしています。これと合わせて「保険に関する問題」などについても考えていかなければならなりません。

まず、安い賃貸の物件に移転して、その後に分譲の物件を探すという方法もありますが、何年か経過したあとの賃料は結局出て行ってしまいます。ズーっと賃貸にした場合は、県連の財産が円安傾向などで価値が下がっていくことを踏まえれば、その後で物件を購入することは極めて厳しいと思います。

1年後、2年後に購入すれば、購入するまでの賃料を節約でき、これが連盟の財産になります。

理事会では「今は物件を買うべきではない」という話も出ており、この問題は非常に判断が難しいですが、もし私が資産を持っているのであれば「購入」を選択します。

しかし、県連の法人化に伴う事務所の移転問題については、最終的にはこの委員会メンバーと野見山先生のお考えが一致したものとして決定し理事会にはかるべきだと考えています。

オリンピックの影響は為替の変動に非常に大きく影響を与えるものなので、事務所の移転問

題にも影響を与えるものとみて注目しているところです。

【仲亀委員】

事務所を移転するのであれば、どこに移転するかという点が非常に重要です。現在の県連事務所は横浜駅に非常に近く便利である反面、家賃が非常に高いという問題があります。私が調べたところでは横浜駅周辺の物件を購入するには「億単位」になるので、新たな事務所は県立武道館に近い場所の物件が良いのではないかと考えています。

【瀧本委員】

私も岸根公園周辺や新横浜周辺などの物件が良いのではないかと調べているところですが、1軒家は「購入後の管理」が難しいですし、岸根公園周辺の事務所の分譲は意外と少ないです。

【仲亀委員】

私が現在、事務所の移転先候補に挙げているのは県立武道館の前にある「ばんどう武道具店」の建物の2階と3階が空き家になっているところです。その物件は賃貸です。もう一つは県立武道館の付近にある白い平屋の建物で、現在は空き家になっています。さらに武道館の付近にあった魚屋「魚忠」の建物が現在は空き家になっているので、その3つの物件について、今後、調べてみたいと考えています。

物件を購入する場合は、固定資産税など他の支出についても考えていく必要があります。

【瀧本委員】

この問題は、県連の将来を考えて「法人化」を進めていくことに伴って立ち上げられたものです。現在、「法人化」という意味さえはっきり理解していない人が6割近くいるというのは非常に問題です。警察や教員の人たちが「法人化というものは何だ」と言っています。組織のことは分かるが一般社会における「法人化」ということに関しては理解できず、「社団法人」と「財団法人」の違いさえ理解していない幹部もいる。

だから野見山先生が早期に法人化すべきであると動いているので、我々はそのような現状を踏まえ、前向きに動いていかなければならないと思います。

【高野委員長】

今のお話の中でも、「賃貸」が良いのか「購入」が良いのかという答えについてはなかなか難しいと思います。物件を購入した場合は、これを管理していかなければならないし、物件を個人で購入することと法人として購入するということは、その意味合いも変わってくると思います。

野見山先生は、もし新たな事務所を購入した場合、将来的には県連を「財団法人」にする構想がおありでしょうか。

【野見山副会長】

規約上厳しいものに持っていかなければいけないと考えています。そこで財産という面も関わってきますので「財団法人」にしても良いと考えています。

【上野委員】

私は、県立武道館の付近に安い物件があるなら、そこに移転した方がよいと思います。購入するか賃貸にするかについては、専門的知識のない私の考えは「賃貸」です。

その理由は「事務所を安価な物件に移転すれば、それだけで経費の節約を明確に示せる」からです。また「購入するメリットが良くわからない」ことも理由の一つです。

購入するのであれば、専門的知識を持たない人たちにも「購入するメリット」を理解しても

らえるように説明していかなければいけないと思います。

【瀧本委員】

この委員会を進めるにあたって、先ず野見山先生のお考えを示していただくことが大切だと思います。

【野見山副会長】

私は物件を購入した方が良いと考えています。事務所という財産を持つことにより「家賃を払わなくても良い」というメリットと「税金を払わなければならない」などのデメリットがあることは事実です。

しかし現在まで「他の都道府県剣道連盟が事務所を売りに出した」というケースはありません。また「事務所を買わなければよかった」などという話も聞き及んだことはありません。それは連盟としてのステータスというのものもあるかもしれませんが、それ以上に現実的な利益があるのだと思います。その現実的利​​益には「会員の減少問題」が絡んでいると考えています。

つまり、「不動産を持っていて会員数が減少していく場合」と「不動産を持たないで会員数が減少していく場合」とでは、不動産を持っていた方がダメージを少なく抑えられるのではないかと思います。そのような理由もあり私は事務所を買った方が良いと考えています。

先ほど「ぼんどう武道具店」の2階の事務所の話が出ましたが、どれぐらいの家賃なのでしょう。

【仲亀委員】

現時点では金額までは把握しておりません。

【瀧本委員】

私もその物件は目をつけていましたが、「オーナーに交渉して分譲にすること」もできないことではないと考えています。

先程の野見山先生のお話で痛感したことは、「事務所を持っている人」は購入する際に財産を切り崩しますが、その後は切り崩す必要はありません。しかし、賃貸の場合は永遠に切り崩していくことになります。会社が銀行にお金を借りに行った場合、銀行は「貯金は少ないが事務所を持っている会社」には金を貸しますが「貯金が多くあっても事務所を持っていない会社」には貸さないという傾向があります。

野見山先生は今現在のことでなく、将来的なことを考えてこの委員会を立ち上げたので、私たちも将来に目を向けて考えていかなければいけないと思います。10年後、20年後を考えた場合、「県連の財産はお金を切り崩していくので増えることはない」と考えて良いと思います。安い賃貸物件にした場合は、年間600万円の支出を年間300万円にしたという形だけであって、その反面、分譲を買った場合は、それが財産として運営できるようになります。

「社団法人」よりは「財団法人」の方が良いですし、そのためにも財産を持っていた方が楽だと思います。

連盟事務局の職員は朝から晩まで土日も働かされ、安い時給でも文句を言わずにやっています。そのような中で野見山先生が、連盟の法人化に向けて指揮をとられ、新しい委員会を立ち上げたということを考えていかなければいけないと思います。

【高野委員長】

この委員会で新たな事務所を購入するのか、安価な賃貸にするのかを決めてしまっても、他のところで違った意見が出ることもあるので、その場合も踏まえて考えていかねばなら

いと思います。

【瀧本委員】

高野委員長のお考えも確かにありますが、先ずこの委員会で事務所の将来のあり方について確実性の高いものを作っていった方が良いのではないのでしょうか。

ここである程度のことを決めないまま理事会にはかっても、本当に理解できる人がどれだけいるのかはわかりませんので、この委員会である程度のことは決めていく必要があると思います。

【野見山副会長】

この委員会で意思決定することはできますが、理事会でいろいろな意見があることも踏まえながら、ここである程度の条件を決定し、そのうえで理事会の皆さんに分かりやすく示していく必要があると思います。

一例として、14年前と現在を比較して、14年前の金の価格が1g 3000円くらいであったものが、今は13,000円です。現金の価値が金だけで換算すると4分の1に下がっているということです。外国の物価を考えると、不動産と金との違いはありますが、それに近い感じはあると思います。例えば今、築10年で今後20～30年の耐用年数がある物件が6千万円であるとします。そうすると10年後に同じような条件の物件を6千万円で購入することは多分できません。

剣道連盟のことを考えると10年後の剣道人口は多分減少しているので、10年後の連盟の年収が増えているというのはかなり厳しくなります。

事務所を購入するのであれば、先ほどオリンピックの話でも出ましたが、買うのであれば早い時期に買うと決めてしまった方がいいし、買わないのであればその段階で賃貸に切り替えて一番条件のいい安い物件に決めないといけないと思います。

多分、現在の事務所の場所は、今後も現在の値段で借りることは考えられないです。**【仲亀委員】**

現在の事務所は「場所がいい」ので、賃料は現状維持か値上がりする可能性は高く、値下がりすることはまずないと思います。

【瀧本委員】

これからの委員会の方向性としては、先ほど話に上がった「ぼんどう武道具店のある建物の2階の物件」がどのようなオーナーであり、どのような条件で貸し出そうとしているのかなどを把握し、その中で分譲の可能性などについても調査していきたいと考えています。

【野見山副会長】

先生方に現在の状況というものをご理解していただきたいことは、人件費は上がっていないが材料費は上がっている。それに対して貯金というのはいくらも利子つきません。持っているお金の価値は下がっていく。連盟の持っている2億円の価値は、来年は1億8千万円くらいに下がり、10年くらい後には1億円くらいの価値になるのではないかという状況です。

不動産の価格は売れなければ下がりますが、その率が現金価値の下がり方よりは緩やかです。そして剣道連盟として集まるお金も、この先、できるだけ維持したいけれども増えることはまずないという状況です。

不動産を買った場合、これによって発生する光熱費はあまり変わりませんが、税金・固定資産税と管理費を考えていかなければならない。耐用年数が20年くらいのもを購入した場合

に、その 20 年間にどのような負担がかかるのかを本委員会でシミュレーションを出していただけだと思います。

【仲亀委員】

20 年後を考えるのであれば、私は購入した方が良いと思います。

【瀧本委員】

20 年後では「自分たちには関係ない」と考える人が出てくるので良くないと思います。誰もが真剣に考えることができる 10 年後にどのような負担がかかるかをシミュレーションすべきだと思います。

例えば、このままの事務所で 10 年間やっていった場合、6 千万円の支出となります。この金額を基にして他の事務所を購入する場合や賃貸する場合とを比較検討すればよいと思います。

【仲亀委員】

そのような物件を早期に見つけていく必要があります。先ほどお話しした「ばんどう武道具店」がある建物の物件のほかに私が気にしているところは、県立武道館前の道路から武道館の正門に入る角のところに、白い建物がありますが、今は空き家になっているので、私はその物件も調べてみようと考えています。

【瀧本委員】

この建物は以前、喫茶店を出していた建物です。ここは調べてみるべきだと思います。

【高野委員長】

それから岸根公園周辺は駅も近く利便性は良いですが、その他に連盟事務局の運営に必要な郵便局や銀行の場所などについても改めて確認しておく必要があると思います。

次回以降は、今後の方向性を「買うのか」「借りるのか」を明確にするための話し合いを行い、その結果を分かりやすく説明できるようにしていかなければならないと考えています。

【野見山副会長】

私は、そのシミュレーションの期間を 20 年にしたいと考えているが、そうしてもらえないでしょうか。

【瀧本委員】

私は 20 年では長すぎると思います。最低でも 15 年で示したほうがよいと考えます。

【高野委員長】

そのような話も含めて次回の会合は、8 月上旬を目途に開催したいと考えていますので宜しくお願いいたします。

以上

その後の調査で、今回話題に上がった物件はいずれも購入、賃貸ともに現在は不可ということがわかりました。

確認事項

事務所使用料(6月分支払い)

定額賃貸料 369,632円

共同使用料 38,924円 小計 408,556円

これで計算すると、年間で4,902,672円になります。

その他に

空調料 37,450円

電気料 10,109円

この分を含めると総額 456,111円

最近の情勢

円為替レート(9月3日)146.2円、ある専門家予想 120~155(160)円の範囲で変動?

普通預金金利 横浜銀行、三菱UFJ銀行は 0.02%→0.1% 9月1日より。

2億円の利子 4万円→20万円/年 のはずですが?

金価格 2013年平均4,340円/g(当時の円為替レート 107円/1ドル)

2024年 7/17 13,900円/g、8/2 12,980円/g、9/3 13,000円/g

物価というのは生活感というのもあるので数字にしにくいところもあるのですが

現在は昭和40年の2.4倍、当時の1万円はいまの2.4万円に相当します。

この時期は円が非常に強くなった時期を含むため、輸入価格が上昇せず、物価が上昇しにくかった時期です。

では現在は?

消費者物価指数 2020年を100とすると2024年7月は108.6です。4年で8%、単純計算では12年で24%の上昇予想となります。

2億円はこのままでいけば、12年後、品物に換算すると1億5200万円に実質価値が減少します。利子はもう少し増えるかもしれません。20×12=240万円つくでしょう。この利子分が物価上昇を反映してどの程度の物を購入できる価値があるか。予想値になりますが、182万円分に相当すると予想されます。合計で1億5382万円分に目減りすることが予想されます。少々の金利上昇では追いつかないことがわかりいただけるかなと思います。

円高は輸入品の値下がりを生むはずですが、専門家予想では燃料にとどまり、その他の、特に食料品の値下がりはずぐには生じにくく、消費者物価への影響はガソリンを介したものに止まるだろうとのこと。