

2025～2026 年度会長方針『凡事徹底し、クラブや自己の成長と共に地域社会に貢献しよう』

持続可能な
インパクトを
生み出そう

会長/佐谷剛 幹事/安藤友也 SAA/西山英之 クラブ運営委員長/中島実佳
例会 毎週月曜日 12:30 上野精養軒 TEL03-3821-2181
事務局 〒110-0008 台東区池之端 3-2-2 メゾン池之端 302 橋本登美子
TEL03-5814-2491 FAX03-5814-2490 e-mail office@tokyo-ueno-rc.com

地域社会の経済発展、米山月間

1827 回 10 月 5 日

No.1817

前回の例会報告

9/28(月)12:30～ @上野精養軒

卓話 北澤商事㈱

代表 北澤 艶子 氏 (東京足立 RC)

「不動産と私」

紹介者 宇木会員

■出席報告 (会員 51 名内出席免除 5 名)

会員数	出席者	出席率	9 月 7 日修正出席率
(51)47	36	76.60%	76.09%

ロータリーソング「日も風も星も」

クラブソング「めぐる友愛 秋」

ソングリーダー 古藤会員

「4 つのテスト」唱和

佐谷会長挨拶



本日は、東京足立 RC に所属されている北澤様に卓話をお願いしております。著書も皆様にお配りいただけたということで本当にありがとうございます。

当クラブにも女性会員が増えてきておりますが、不動産

業における女性活躍の礎を築かれたお話ということで大変楽しみにしております。

また、宇木会員は今月 2 回目の卓話者のご紹介を頂き、感謝申し上げます。先日は久保田会員からも卓話者をご紹介したいとお申し出を頂きました。先週から家庭集会が始まり、テーマは「自分がクラブに奉仕できること」となっています。卓話者のご紹介などクラブに

奉仕頂く行動は大変素晴らしい事であり、ロータリアンとしての基本的な行動のひとつだと思います。お一人お一人がクラブのために行動して頂くことでますます良いクラブになっていくと思いますので、皆様には引き続きご協力のほどお願い申し上げます。それでは、今日もたくさん学びましょう。以上です。

幹事報告

RI 関係 ハイライトよねやま(掲示板)

他クラブ関係 例会変更(掲示板)

上野 RC 関係

堀越クラブ親睦副委員長

こんにちは。親睦委員会からのご報告です。親睦旅行の季節となりました。皆さん、年末に向けお忙しい時期ではありますが、ぜひよろしくお願い致します。

11 月 25、26 日の水、木曜日、今回は福井、芦原温泉へ参ります。東尋坊、永平寺、それから恐竜博物館にも寄ります。何よりも越前蟹、解禁後ですので皆さんと美味しく食べたいなど、そういう思いで企画しました。出欠を今月末までにお知らせ下さい。

結婚記念日 9/29 定方会員 10/2 永井会員

お誕生日 9/23 楠原会員 30 秒スピーチ



皆様こんにちは。今年 54 歳になりました。私はオイチヨカブというゲームが大好きで、ちょうど株の年になりました。54 歳是最強だと思って過ごしたいと思います。

ニコニコ

東京足立 RC 北澤艶子さん

本日は卓話にお招き下さりまして誠にありがとうございました。娘と一緒に同席させていただきます。

佐谷会長 また台風が来ていますので皆様お気をつけ下さい。北澤様の卓話、楽しみにしております。

長岡会員 誕生日祝いのメロンありがとうございました。64 歳になりました。11 月に初孫も生まれるので、ますます健康第一で仕事・ダイビング・ゴルフも少し、頑張ってます。

新保会員 先々週、ZIP で HINOYA が紹介されました。外国人に人気の店ということでした。きっと外国人は見てないな～、きっと(笑)

鳩山会員 結婚記念日にきれいなお花をいただきありがとうございました。

楠原会員 お誕生日にメロンをいただきました。ありがとうございました。

☆本日は北澤艶子様による卓話です。お話楽しみにしております。

富坂伸吾会員、富坂和弥会員、堀越会員、
渡邊真人会員

定方会員 ☆+結婚祝ありがとうございました。

本日の合計 60,000 円

本日までの合計 750,000 円

卓話

紹介者 宇木会員



本日は東京足立 RC より北澤商事(株)北澤艶子代表をお招きいたしました。日本において、宅建免許制度のない時代から賃貸住宅管理業に取り組んだパイオニアであり、2013 年には国土交通大臣賞を受賞されました。まずは冒頭、2 分 40

秒の動画を見ていただいてから、卓話をお願いしたいと思います。ご本もお持ちいただきましたので、1 冊ずつお持ち帰り下さい。それではお願いいたします。

北澤商事(株) 代表 北澤艶子様 (東京足立 RC)

「不動産と私」



皆様、こんにちは。東京足立 RC の北澤艶子と申します。

私は不動産業を創業し、今年で 70 年になります。昭和 31 年、1956 年のことです。日本が敗戦を迎えてちょうど 10 年ちょっと経った時でした。本日は不動産業についてお話をするというよりも、私が 70 年間不動産の仕事をしてながら見てきた住まいや街、暮らしの変化について、私自身の経験をお話したいと思います。お話に入ります前に一言お礼を申し上げたいと思います。本日こちらのクラブに私をご紹介下さいました宇木様、本当に素晴らしいご縁をいただきましてありがとうございました。改めて御礼申し上げます。

さて、最初にご覧いただきました動画でも申しましたが、当時、地元の西新井駅前には不動産業は 1 軒しかありませんでした。その方は私どもの知り合いの方でした。私の家はバス通りに面した間口が広い家でしたから、その方が「不動産屋でもやったら」と勧めてくださいました。当時から不動産業は女性に向けた職業だと思ったのかもしれませんが。しかし当時の不動産業は、今ほど社会的に信頼されている職業ではありませんでした。不動産業を始めましたら、お友達から「あんな怖い仕事始めて怖くないの」と言われました。しかし私は、一度も怖いと思ったことはございません。それは、親が地元で培ってきた信用のおかげだったと思っています。「あの家の艶ちゃんなら安心だ」と言って、毎日大勢の方が事務所に集まって下さいまして お茶を飲みながらいろんな情報交換しておりました。当時の

西新井はまだ田畑も多く、のどかな下街の風景が広がっている時代でした。

そして日本住宅公団、現在の UR 都市機構は、昭和 30 年に設立、昭和 32 年から 33 年にかけて東京都内にたくさんの公団を建てました。足立区では、昭和 33 年西新井団地というのを最初に建てました。私はその公団が建つ少し前にはもう操業していたわけです。私が始めた当初は「お部屋を貸したい」とお見えになる家主さんは、ほとんどご自分の家の三畳なり四畳半を貸す、まさに貸間でした。ですから、玄関も台所もトイレも全部一緒。でも、本当にそのような貸間でも即決していました。今の若い方には想像もつかないかもしれませんが。それから少し経ちますと、親の代から親しい農家の方が相談にいらっしゃいました。私は、これからはもっとプライバシーが大事になりますから、このような間取りのアパートを建てたらどうですかと設計いたしました。今では当たり前ですが外廊下にし、それぞれ玄関、水洗トイレをつけ、みんな南向きです。押入れと作り付けの洋服ダンス、そしてお台所を付けました。私は貸家式アパートとキャッチフレーズをつけました。アパートですけども、貸家と同じですよという意味合いを込めたのです。新婚さんなどで本当にすぐ決まります。それを見ていたほかの方が、同じものを建てたいなあと。家主さんの違う同じアパートが西新井にはたくさん建ちました。大変喜ばれたのですが、それから時代が変わり、今、令和の時代はどうなったかと言いますと、あの頃は、建築中にすぐ決まったアパートも今の住宅需要は全然違っております。現在の日本全国の賃貸住宅の空室率は、統計によっても異なりますが、平均しますと、15%、6〜7 軒の 1 軒は空き家になっている、そういう時代になっています。私たちが経験した「作れば埋まる」という時代は完全に過去のものとなってしまいました。

また東京と地方には大きな差ができております。地方の多くの地域で人口減少や高齢化が進んでおります。東京圏では今も若い世代や現役の働く方々が東京に移り住んできており、人口の労働比率は 64%を超えています。非常に活気にあふれております。しかし人が集まるからといって私たち不動産業が簡単になったわけ

けではありません。むしろ逆です。人が集まるからこそ新しいマンションが次々と建ちます。同業者同士の競争が、私が始めた 70 年前と比べものにならないほど激しくなっています。

数ある物件の中から、どうやったら自分の会社の物件に決めていただけるかと本当に厳しい競争です。地方では、いかに地域の人々をつなぎ留め、街を守るか、地方を守るか、それぞれ異なる大変な経営の舵取りを求められています。

そしてもう一つ、今、私たちの業界に大きな変化をもたらしているのが AI です。つまり人工知能ですね。今の時代、パソコンやスマートフォンを使えば、瞬時に建物の査定をしてくれ、条件に合った物件を 1 秒で見つけてくれます。間取り図も作ってくれますし、契約書のチェックも驚くほどのスピードでこなしてくれます。これからは AI の時代だ。人間がやる不動産の仕事はなくなってしまうんじゃないかという声も聞かれるのですが、70 年間、この西新井で数えきれないほど家主さん、そしてお店に足を運んで下さるお客様と向き合ってきた私は確信していることがございます。AI がどれほど進化して、どんなに正確なデータを一瞬で出せるようになっても、絶対に代わることができないことがございます。それは、人との対話であり、そこから生まれる信頼です。不動産というのは、お客様にとって人生の大きな転機です。新しい生活への期待もあれば、それ以上にここで本当に幸せに暮らしていけるだろうか、家賃は払い続けていけるだろうか、言葉にならないほど大きな不安を抱えています。その不安は、パソコンの画面に映るデータだけでは決して消し去ることはできません。お客様が本当に求めているのは数字の羅列ではございません。この街は物価も安くて夜道も明るいから安心ですよ。この部屋なら新しいスタートにぴったりですよ。目の前の人間の温かい言葉で、目を見て太鼓判を押してもらおうことです。その一言でお客様は初めて安心して新しい一歩を踏み出すことができます。

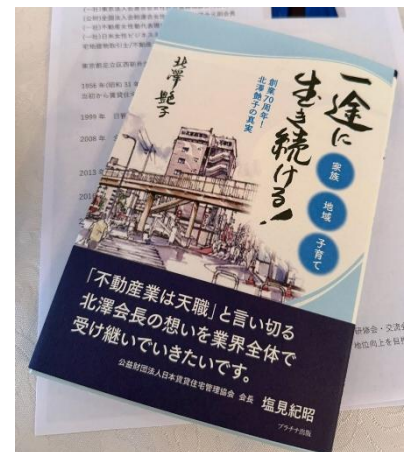
また相続に悩まれる大家さんがたくさんおります。単なる市場の分析データだけではダメです。「艶ちゃん、どうしたらいいだろう」と相談に見えます。「私は一緒に考えましょう。私がついていますから」と手を取り合いお茶

を飲みながら同じ目線で未来を悩んでいることが、血の通ったパートナーの存在が一番大事だと思っております。

昭和 31 年に創業した時、私の事務所には毎日地元の農家の方々がたくさん集まってきて、お茶を飲みながら対話を重ねてきました。そして、「あの親の艶ちゃんなら安心だ」と言っていたその信頼の絆こそが私のすべての原点なのです。時代は変わります。空室が増えます。AI という便利な道具も生まれました。しかし、この時代がどれほど便利になろうとも、最後に人の心を動かし、街の暮らしを支えるのは、やはり人と人との対話です。対話があるからこそ、そこから安心が生まれ信頼が育っていくのだと思っております。そして、この話をよく聞いて、その人が何を求めているのかわかって考える対話のプロセスが、私は女性にとっても向いていると確信しております。不動産業界は他の産業に比べ、女性の従業者が比較的多いのですが、私が仕事を始めた当時も、そして今も、女性が管理職や経営者として活躍するにはまだまだ十分ではございません。私は 2008 年に全国組織の業界団体で初めて女性として会長に就任いたしました。私は人と接して心を通わせる不動産業こそ、本当に女性がその細やかな感性を生かせる場所だと強い思いを持って仕事をしてまいりました。ですから、これからの時代を生きる女性には、ぜひ自信を持ってこの素晴らしい仕事で上を目指してもらいたい、そしてリーダーになっていただきたいと思っております。その思いを形にするために、10 年前に私は一般社団法人不動産女性塾を立ち上げました。そして、隔月ですが明治記念館で本当に活発なセミナーを開催いたしております。この素晴らしい職業の魅力を、次世代の女性たちに繋げていくことが、私に幸せを与えてくれた不動産業への私なりの恩返しだと思っております。

会社は創業 70 年を迎えました。70 年間、私自身が大好きな仕事を続けてこられたことも大きな喜びですが、それ以上もう一つ、私にとってこれ以上ない大変嬉しいことがございました。今年、私の孫が社長に就任いたしました。私が昭和 31 年に机と電話一本から始めた小さな会社を 70 年という時を経て、私の孫が引き継

いでくれました。私はもともと 100 年企業を目指してまいりました。孫は、現在まだ 30 代でございますので、当社の 100 年企業の道筋が見えたということで、私は創業者としてこれほど嬉しく、これほど幸せなことはございません。創業した会社は、信頼する若い世代に任せてまいります。しかし私の仕事、歩みがここで止まるわけではございません。これからも微力ながら業界の発展のため、そして次世代の育成のために生涯現役の気持ちで働いてまいる所存です。時代は変わります。住まいの形も街の景色も扱う道具も変わってきております。しかし、どれほど時代が変わろうとも、私たちが 70 年間大切にしてきた茶を飲みながら顔を合わせて言葉を交わす、あの温かい対話の時間に、その時間の中にこそ不動産業の本当の価値があり、未来を開くことができるのだと私は信じております。今日お集まりの皆様が、これからも地域の方と素晴らしい対話を重ね、それぞれの街で温かい信頼の絆を繋いでいくことと思います。本当にこのような場を与えていただきましたことを厚く御礼をいたしまして、私の挨拶をさせていただきます。ありがとうございました。



9/18(金)東京上野 RAC 9 月第一例会

新保奈々海会員 イニシエーションスピーチ



本日の例会

10/5(月)12:30~13:45 オープン例会
@上野精養軒 3F 桐の間

特別卓話

第 93 代内閣総理大臣 鳩山 由紀夫 様
「元総理が語る これからの日本と世界」

紹介者 山下会員

次回の例会

10/12(月) 休会

10/19(月)12:30~例会@精養軒
中国高校生日本語作文コンクール受賞者来会

今後の例会予定やイベント案内

10/7(水)19:00~20:00

東京上野コネクト RSC 例会
(ご参加の場合は、長岡議長にご連絡下さい)

10/10(土)~12(月)RYLA セミナー

10/12(月) 休会

10/19(月)13:40~14:10 NGTL 次世代育成研修
@上野精養軒

10/22(木)9:00~17:00 RLI Part2

10/22(木)本郷・上野 RC 合同ゴルフ @千葉 CC

10/22(木)19:00~20:00 上野コネクト RSC 例会

10/23(金)第 9 回ロータリーフレンドリーコンペ
@千葉 CC

10/26(月)例会は
10/28(水)石垣 RC 合同例会に振替