

誤解しないで下さい。

先月号の服部新聞で木造3階建ての記事について賛否のご連絡が多数ありました。その中の一人の建築士の方からはお電話も頂きました。しかし凄く誤解が有る様に思えるので少し説明申し上げます。

小生は収益物件(8階建てマンション・平成1年3月末着工・鉄骨ALC構造)を持っています。現在の収益率は公表出来ませんが、建築士様にお話したい事は有ります。それを以下に述べます。

- 1、予期しない事『新しい生活のツールの出現・犯罪が大幅に増えた事・生活スタイルの変化等々』が起こる。
- 2、賃貸借契約等々の問題ではなく、時代が進むと収益物件の収益構造が劇的に変化する。
- 3、消費税増税が決まりましたが、家賃は非課税売り上げです。しかし修理代は課税仕入れです。税制対策を十二分に考えていない方が凄く多いように感じます。

今日、日本国内に空き家が約250万個有ると言われています。その大半は賃貸物件だと言われています。その状況にも拘わらず1年間に膨大な賃貸住宅が供給されるのです。そして優秀劣敗が起こり、少しずつ町並みが崩れていっているのではないのでしょうか。小生はそう考えています。今回この事の具体的な話は割愛します。

小生が理想と考える集合住宅を建てる場合、最低躯体部分が約40年間、全く問題が発生しない構造が望ましいと思います。そして1階部分は課税売り上げが出来るテナントが入居出来る設計が望ましいと考えています。

小生が材木屋だからタイトルからして材木はこれを使いなさいと書くように思えたかも知れませんが、それを書くとは皆様の正しいご意見が頂けないと感じ書きません。小生の収益物件で過去に起きた事実だけを書きます。

- 1、インターネットの発展の初期段階だった為に、精通している方が少なくITのエンジニアに相談しました。そして全部の部屋にラン配線を引きました。細い配管にケーブルを埋設する事にも苦労しました。(各階にハブを設置するのに新しい電気工事が必要でした。)
- 2、犯罪がここまで増えるとは建築当初思っていませんでした。監視カメラの設置が『エレベーター・エントランス等』必要になりました。予想外の大きな出費が発生しました。
- 3、小生の持っているマンションより後発で建ったマンションは設備が進んでいました。当初、風呂の中に洗面台が設置された構造でしたが、それをお風呂と洗面を分ける設計に変更することが求められました。約3分の1は改修が終わりました。(家賃の下げ競争を避ける対策)
- 4、建築当初、日本経済は凄く良い状態でした。しかし今はそうでは有りません。と言う事は家賃が下がったのです。それも大幅に小生の感じで言えば約30%下落しました。

以上簡単にご説明申し上げましたが、予測不可能な事が起こるのが資本主義です。仕方が無いと言えそうですが、大事な点だけお話しすると、少し大きめの改修工事が出来る設計になっている事は絶対条件です。そして家賃は非課税売り上げが全体の少なくとも20%位有る事が理想です。(消費税の節税対策です。修繕費用は掛かります。その為に課税売り上げの部分が必要絶対必要です。)そして大幅な改修工事が出来る設計が必要だと思えます。

以上が先月号で述べた**資産運用は大事だと思えますが、正しい物作りの案内『単なる住まい作りの方法だけで無く、運用も含めた方策も十二分に説明出来る事』が出来た事も住宅デベロッパ一に求められているのではないかと思います。**これが先月号の服部新聞の骨子です。

悔しいが今は仕方がないのか

原木の買い付けから製材まで一生懸命仕事をしていますが、材木のプロとしてのコストを服部商店の製造コストに織り込んでいません。こう言う書き方をすれば何と傲慢な方だと思われるかも知れませんが、決してそうでは有りません。

木工に携わっている方は、材木の仕入れが日常有るので、常に安い事を求めると思いますが、我々現実には毎日相場商品に携わっているのです。例えば一番新しいニュースでお話しますとアラスカ材の原木に高額な関税が現地で掛かると言う報道が有り船が入港する前から完売状態だと言われています。

この話は全国ベースで広まりスプルス原木は大変強い動きをしています。しかし、大幅な値上げ(25%以上)になるのかそれとも小幅な値上げに落ち着くのか今の時点では全く解りません。もし大幅な値上げならエンドユーザーの市場は多分大半が離れると小生は見ています。しかしある程度はついていかねばビジネスチャンスを失うかも知れないとも思っています。

ここまで考えている材木屋が皆様の周りに大勢いらっしゃれば、問題は生じないと思いますが、実際は違うと思います。

例えば先月号のアンケートの木材価格が二極化していますがご存知ですかの質問に、『解っています』のお答えを頂いた方はゼロでした。

服部商店の全ての在庫はあくまでお客様がご注文を取っていただく為のツールと小生は考えています。その為の在庫です。何時もお買い求めいただいている方に、上の話で行けば即値上げになるのですが、即値上げが出来ない経済状態に多くの服部商店のお客様が陥っている事は凄く理解できます。この五年間で服部商店の四十年以上お取引をして頂いたお客様が何社も廃業されています。その事実も深く受け止めています。

確かに服部商店の在庫が値上がりしてお客様の商品も値上がりし、最終エンドユーザーのお客様も満足して頂けるのが最高の条件ですが、こんな事は絶対有りません。

生き残り合戦に少し精神的・肉体的に少し落ち込んでいるのは事実ですが、落ち込んでいるからこんな**悔しいが今は仕方がないのか**タイトルの記事を書いたのでは有りません。服部商店の社員は他の材木屋の社員に負けない仕事をしていてくれていると思いますが、そのコスト(お給料)を十二分に還元出来ていないのは事実です。御客様の満足頂ける商品を開発し、提供出来る仕組みを維持する事は、本当に難しい作業です。

良い材木屋とは在庫の豊富さと良質材を持っているだけが条件では無いと小生は思います。

- 1、良い材木屋の要素に産地の情報にも明る事は含まれる。
- 2、値上がりは木に携わる方に公平に影響を及ぼします。その時の対応も大事な要素である。
- 3、
- 4、
- 5、

3~5は皆様に書いていただきたいと思います。皆様に使っていただける材木屋になるための条件を別紙にアンケート用紙を用意していますので宜しく御願いたします。

お墓参りとは



お盆にお墓に参る方は大勢いらっしゃると思いますが、何の為、誰の為等々考えてお参りする方は決して多くないと思います。又昨今お墓を守っている方が無く、亡くなる方が大勢いらっしゃるという報道をお盆前にマスコミ報道で聞きました。墓守の問題はこれからの日本の高齢化・少子化の問題とリンクしている様に思います。

小生の個人的な事をお話しますと、お墓に参る事は、自分の為でも有り、服部一族全体の為でも有り、小生を生んでくれた母親の為でもあり、ご先祖さんの為でも有ると考えていますが、本当にお墓に入っているご先祖さん達は我々の事を一体どう見ているのでしょうか。小生は毎月1回以上年間12回欠かさず行っていますが、誰の為に参っているのかを考える時間は皆様も決して長くないと思い、今月号でペンを取りました。

お墓の中のご先祖は決して話をしてくれません。こちらが何を話しかけても絶対答えは返ってきません。そうすると、どういう心でのお墓参りに行くのが求められているのでしょうか。

多分それには答えが無いと思います。お墓にお参りする事の出来る方は、その行為に感謝しなければならないことでもあるだろうし、感謝したくても出来ない方も多数いらっしゃると思います。

現在新しくお寺が取り組もうとしている所謂共同墓地は子供がいらっしゃらず亡くなっていく方達の為の新しい取り組み『何十人もの身寄りが無い方が入る新しいお墓』はこれからの少子高齢化の日本社会には良い取り組みだと思えます。

お墓有っての我々の生活ではないと思いますが、我々が自然界から生かされていることを、本当に身を持って解る事は凄く大事だと思いますが小生の場合、本当に実感するのは、死ぬ直前かそれとも死んでからか、死んでも解らないか、そんな事だと思います。

普通に生きて行けてこそ経済だと思えますが、経済発展有っての我々の生活なのか本当に考える時代に来ている事は事実だと思います。

久しぶりのダイビング三昧

昨年11月末に右目の手術をし、今年の5月に左目の手術をし、仕事に差障らない目の状態になったのはようやく8月になってからです。54年間使い続けた目にも多少の休息時間が必要だったと思っていますが、仕事のストレスは昨年以上溜まりました。

そのストレス解消の為8月12日～8月15日の4日間、妻と次男の3人で沖縄に家族旅行に出かけました。妻は海の中が怖いらしくダイビングに全く興味が有りません。又次男は小学校6年生の為まだダイビングは出来ません。小生のダイビングしている時間を妻と子供をプライベートビーチ・プール・遊ぶ設備が整ったホテルで過ごしてもらう必要が有りました。



写真は8月13日の出港したとき記念写真です。同乗した方は関西・関東半々でした。皆小生より上級者ばかりでした。私とは逆に旦那様が海が嫌いで奥さん一人で来ている方もいらっしゃれば、私と同じ様に家族をホテルにおいてきた方もいらっしゃいました。

今回は2日間で計6ダイブしました。天候は晴れ、気温は大阪より低い32度海水温は28度、透明度は25メートル～30メートルでした。

ギリギリ1週間前に台風が過ぎ去ったので凄く楽しい2日間でした。



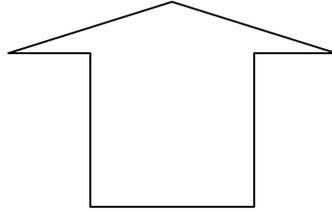
うみウサギに食べられるソフトコーラル↑



超接近したアオウミガメ↑

ダイビングは凄く楽しいスポーツですが、それ以外の事を感じさせるスポーツでも有ります。小生が初めて見た2枚の写真を見て下さい。この写真には人間界に無い何かがあります。生きる事とは何か、生き様とは何か、考えさせられる楽しい2日間でした。

FAX 072-422-8577



アンケートの御願

1、仕入先として求める材木屋の要素を具体的に下記に書いて頂けるようお願いいたします。

会社名	
担当者名	
お電話番号	
FAX 番号	
ご住所	

(株) 服部商店

〒596-0011

岸和田市木材町 16-1

TEL 072-438-0173