

満室レター

manshitsu letter

10
2021



TOPICS

01

ご挨拶

謹啓

本格的に秋の空気が流れ込んできました。今年はおリンピックに「スポーツの日（旧・体育の日）」を先取りされてしまいました。が、さわやかな秋晴れの下、体を動かして汗を流すのも本当に気持ちがいいものです。

ただ、晴れが続くからと気を抜かずにいたいのが、季節外れの「台風」の存在です。台風のピークは8月～9月ですが、実は近年、10月に上陸する台風が増えていることはご存じでしょうか。

気象庁の発表によれば、過去7年における10月の台風上陸数は19個。しかし、そのうち4個は2011年以降の上陸であり、4年に1度程度だった10月の台風は、この10年は2・5年に1度のペースで上陸していることが分かり



謹白

ます。そして悪いことに、秋の台風は秋雨前線の影響を受けて大雨になりがちです。統計史上はじめての「超大型台風」の上陸も2017年10月のことでした。

近年の豪雨災害の頻発は本当に深刻です。ご自身はもちろん、ご所有の物件の安全にも是非ご配慮ください。

末筆ながら、皆様方ますますのご繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げます。

TOPICS

02

自己紹介

満室デザインの徳永です。今回は、私の自己紹介をさせていただきます。

筑豊三都の一つ、直方市は人口も多く、最近では北九州市、福岡市にも通勤圏内の都市として注目されています。私も好きでよく訪れていたエリアでしたので、この地で不動産管理業をスタートすること致しました。いずれは住宅も直方市に構えようと考えています。

オフィスは外装に合わせて、ウイリアムモリスデザインの壁紙をネイビーとマリーゴールドに貼り分けました。温かみのある落ち着いた雰囲気仕上がりだと自負しています。オーナー様や取引先の方が気軽に寄っていただける場所になればと思います。

私自身は、一棟アパートを2棟、貸家オーナー業にも携わっています。きっかけは、お金持ちになりたい！という一心でしたが、実際にやってみると、入居者様にはトラブルな



く長く住んでいただくことを望みますし、空室が出れば不安も感じます。そのような気持ちを、管理の立場からも持ち続け、オーナー様と共に賃貸経営を行っていくことが大事だと考えています。そのためにも現状回復工事においては、他の部屋との差別化ができる、「印象に残るお部屋作り」を提案・施工しています。

プライベートでは、キャンプや登山が好きなアウトドア派です。最近では娘たちとも一緒楽しんでいきます。自然の中でリフレッシュすることで、仕事にも意欲的に取り組むことができます。こんな「満室デザイン」を今後ともよろしく願います。

大家さんでも知っておくべき！背後に迫る ウッドショック・半導体不足の影響とは

最近ニュースなどで耳にすることの増えた「ウッドショック」や「半導体不足」といった言葉。どこか遠いところの話のようにも聞こえますが、実は大家さんの賃貸経営にも影響を与えかねない、大きな事件であることはご存じでしょうか？

コロナが後押しした2つの危機

まずウッドショックとは、2021年の春ごろから世界規模で起こっている「木材価格の高騰」を指します。かつての「オイルショック」になぞらえたネーミングですが、一時期はそう呼ぶにふさわしいほど需要と供給のバランスが崩れ、各国の木材の奪い合いによって木材価格が急騰。たとえば、日本の輸入木材の主流である欧州材の価格は、今年3月を基準にすると6月時点で2・3倍の高値を付けており、しかも今後3・3倍まで値上がりすると予想されているなど、状況は深刻です。

一方、半導体とはパソコンやスマートフォンのほか、自動車や一般家電にも利用される電子部品です。こちらは2020年の春頃から不足し始め、現在も依然として十分な量が供給されていません。追い打ちをかけるように、国内では大手半導体メーカー2社の工場が火災に見舞われ、生産量が減少。市場では「半導体確保」に各社がしのぎを削っています。

どちらの「事件」もさまざま要因が絡み合って発生しているのですが、共通する要因の一つに、世界中を席巻したコロナウイルスの存在があります。たとえば、アメリカにおける木材需要の急増は、コロナ禍での「巣ごもり」にともなう新築・リノベーションニーズの増加によるものといわれます。また、半導体不足を後押ししたのは、この一年で世界的に増加した在宅ワークだとも。ウイルスのまん延によって各地の半導体工場が停止する中、世界中の人や企業が自宅で仕事をする／させるために、パソコン等の電子機器を買い求めたのです。

情報収集徹底で影響を最小限に

では、2つの危機は具体的に、大家業にどのような影響を与えるでしょうか。

まず想像しやすいのはウッドショックでしょう。木材価格が3倍に高騰すれば、建築・リフォーム・修繕の原価に影響が及ぶことは必至です。米国の市場の騒動は今年5月をピークに沈静化に向かっているとのことですが、日本市場の正常化はもう少し先になると見られ、今後、

原状回復工事やリノベーションの価格が値上がりする可能性があります。

また、今や半導体は、身の回りのあらゆる電化製品に組み込まれています。調理器具や掃除機、洗濯機などはもちろんのこと、エアコンや電気温水器の基盤にも使用されている以上、部屋の設備が故障した際には、商品の欠品や修理部材の不足による修理・交換の長期化に巻き込まれるかもしれません。

相手が世界市場の巨大なうねりとなると、大家さんとしては「やり過ぎ」ほかありませんが、それでも状況を知っているのと知らないのでは、いざという時の初動の速さが違います。2つの危機に対しては、国策として林野庁が国産材の流通増加に動いたり、各国が1兆円規模の予算を注ぎ込んで半導体不足に取り組んだり、大掛かりな対策がとられているのと。今後の動向にしっかりと注目し、重要な情報を逃さないようにしていきましょう。

