

第44号 平成18年 1月1日
 発行
 (株)ウエイクアップ
 0664-0809
 札幌市中央区南9条西4丁目6-3
 TEL011-512-3311 FAX011-512-0253

新年 謹賀



新年あけましておめでとうございます。新しい年を迎え、皆様にはお健やかに新年をお迎えになられたこととお慶び申し上げます。平素は当社の業務管理に対し、ご理解とご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。

政府の財政改革には、まだ歳月を要しなければならぬと思います。しかし我々は自分の経営改善の中で生きる道を考えていかなければなりません。時代は時々刻々と変化しています。低経済の中でも日常生活は向上しているのが現代の世相です。入居者のニーズやライフスタイルの変化、少

新年のご挨拶

(株)ウエイクアップ 代表取締役社長 塩田純司

●一段と厳しいアパート市場
 二〇〇五年は凶悪犯罪や事件・事故などが例年になく頻発した年でした。なかでも住宅・建設業界に深い事例として、建築資材アスベストによる健康被害の問題が起きました。また、年末に明るみにでた耐震構造偽装問題には、家主の皆様にも少なから

ずご心配なされたことでしょう。当社で施工・管理させていただいている物件にはその心配はあまりありませんので、ご安心ください。ただし、新年早々に厳しい話で恐縮ですが、私どもが家主様よりお預かりしている物件も築後、二十年〜三十年の建物が多いので、違う意味で地震などに対する心配をしなくてはならない時期に来ているのかもしれない。また、札幌の賃貸住宅市場は、広告料徴収が市場で一般化し、仲介業者に広告料を多く払わないと部屋を紹介しない所があったり、新築アパート・マンションの供給過剰気味の様相で、空室率が悪化しつつあります。これには時代の流れで、消費者ニーズの変化なども背景にあると考えられます。

●家主様と当社の密接な連携を
 こうした厳しい状況のなか、当社では以下の三項目を今年の目標と掲げ、業務を推進してまいります。

1. 空室対策の強化
 これは以前からの課題でもありましたが、連帯保証制度および家賃保証システム「リブラス」との連携や自社仲介を進めるほか、協力会社との体制強化も図っていく所存です。
2. 安心・安全な管理を
 家主様はもとより、入居者にも安心していただける管理体制を強化していきます。
3. 家主様との密接な連携
 皆様の状況を的確に把握し、建設・営繕、相続、建替えなどにおいて適切なご相談、ご提案ができるよう努めてまいります。昨今は、地震等の備えのために地震保険に加入した方、外壁など躯体の営繕をされた方、また入居者の安全や時代のニーズに合わせて建替えを決断される家主様が増えております。社員一同、皆様のご理解・ご協力に感謝申し上げます。

新春のご挨拶

(株)ウエイクアップ 会長 塩田計男



新しい年を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。皆様にはお健やかに新年をお迎えになられたこととお喜びを申し上げます。平素は当社の業務管理に対し、ご理解とご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。

政府の財政改革には、まだ歳月を要しなければならぬと思います。しかし我々は自分の経営改善の中で生きる道を考えていかなければなりません。時代は時々刻々と変化しています。低経済の中でも日常生活は向上しているのが現代の世相です。入居者のニーズやライフスタイルの変化、少

●オリエンタルコート仮
 1LDK六世帯入居の木造三階建アパート(写真①)。
 浴室乾燥機を設置する

●今年完成予定!
 豊平区
 プレミール平岸2・6
 05, 9月17日地鎮祭④

西区 オリエンタルコート仮



05, 12月14日上棟式

05, 9月17日地鎮祭④



家主様の決断！新築インタビュ

一棟ごとに花開くアパート経営 昨年秋季に自宅敷地内に新築も

札幌市清田区 宮下 トキ様

順調なアパート経営は一朝一夕には実現できませんが、まず一棟目の運営を確実に進めて、その後一棟ずつ堅実に増やしていくと、数年の後には大きな事業に成長します。このほどお話をうかがった清田区の宮下様の場合も、一輪ずつアパートの花を咲かせた結果、今では大きな木に成長したという印象。昨年九月には、ご自宅の敷地内に最新のアパートが二棟完成しました。

(インタビュー)住宅産業新聞社)



上-宮下様ご一家。中央がトキ様、両脇に長男の敬敏さんと奥様。下-「プレミエール真栄1・II」は、玄関が向かい合わせのツインアパート。何よりの特徴は、生活に必要なエネルギーのすべてを電気でまかなうオール電化。インシャルコスト(初期投資)には多少予算の上乗せが必要だが、安全でクリーンな住宅として消費者の人気も高い。

「アパート経営を始めたのは昭和四十九年に西区二十四軒に建てたのが最初です。当時、アパートには珍しかったスノーダクト屋根の建物でした。弘成産業でもスノーダクトの建物は、その二年前に始めたばかり

だったこともあって、当初勧められたとき、正直なところ「大丈夫かなあ」などと多少の不安もありました。が、塩田会長を信頼して、お任せすることにしました。建築後、何のトラブルもなく経過して安心しました。

「その後、棟数を順調に増やしていきましたね。そうですね。その後北区に一棟、中央区や豊平区にも一棟ずつ。その間に、最初に取得した西区のアパートを建替えました。夫(利男さん：〇三年にご逝去)が義理堅い人だったので、「浮気」もせず、ずっと塩田会長にお願いしました。信頼の絆で結ばれていたのだと思います。

「順調に進んだ秘訣は何でしょう？」
土地を売ったら一棟増やすという感覚で続けたからではないでしょうか。「現金で持っています」という考えもありました。今、振り返ってみると、アパート経営を始めたからこそ、財

ええ、畑だった土地に建てたのですよ。後を継いでくれる次世代へのパトナツチの気持ちですね。—ありがたいことだと思います。

担当者から一言



Bグループ 村上 毅
「プレミエール真栄1・II」は、2LDK4世帯入居が2棟ツインになったアパート。当初は近隣の同様なタイプの物件が多かったこともあって多少心配していましたが、既に満室となりました。グレードの高い設備を揃えたことに加えて、マイカーを2台所有する入居者のために、家主様が所有する敷地の一部を駐車スペースとして提供してくださったことも大きかったと思います。

屋根のダクト清掃を終えて

伝言板

●インタビュー
詢ウエイクアップAグループ
浅井裕士・中嶋信幸・竹村雄一

●インタビュー協力
興住宅産業新聞社
—平成17年12月—

定期補修にご理解とご協力を

ウエイクアップでは毎年、本格的な積雪期を前に冬対策の一環として、アパートの屋根のダクト清掃と建物の点検を行っています。今年も担当者が、全棟を一日三十件ずつ約二週間かけて清掃・点検しました。作業を終えた担当者(Aグループ)浅井裕士、中嶋信幸、竹村雄一に冬対策について振り返ってもらいました。

「今年は積雪が遅かったですが、どんな影響がありましたか。」

中嶋「屋根清掃の目的はダクトにたまった落葉やゴミを取り除き、積雪期のスガ漏り等を防ぐことです。今年も落葉の時期が例年より遅かったため、後日再度、点検する必要のある建物もありました。定期的な屋根の補修を行っている建物は、スガ漏りなどのトラブルも減っています。竹村「アパート全体の点検ということでは、屋根や外

壁の様子をデジタルカメラで撮影して、家主の皆様にお送りするようにしました。今までは屋根に補修を依頼するときも、口頭で状況をお伝えしていましたが、実際に写真を見ていただくことで、補修の必要性に対する皆様のご理解も得やすいと思います。

浅井「当社としても年に一度、担当者が建物の屋根に上って点検をして良好な状態を保つよう努力していますが、やはり建物の管理は、当社と家主の皆様との



積雪前の屋根のダクト清掃

「人三脚という側面が大きいですが、良好な経営を長期的に維持するには五年後、十年後を見越した計画的な補修が必要です。補修の必要な物件については、補修のご提案をさせていただきま

「その他の冬対策について」
竹村「今年是一部ストーブ付き建物について、FF灯油ストーブの点検も行いました。」
中嶋「比較的、築年数が経過した建物で、ストーブの設備がないものもあります。が、昨今の入居者のニーズ

から考えると、設置した方が空室率は下がります。浅井「そうですね。札幌市内のアパート市場は現在、供給過剰で、新築物件はすぐ満室になるもの、入居者のニーズに合わない建物者、空室が目立ちます。竹村「入居者に快適な住空間をいかに提供するかという視点があります。必要になってくるとのことですね。—いよいよ冬本番です。竹村「水道凍結事故を防ぐための準備も完了しました。中嶋「積雪が多い年、積雪はそれほど多くなくてもシバの厳しい年など、厳冬の気候も毎年、微妙に違います。皆で協力して臨機応変に対応していきたいと思っています。」