

第45号 平成18年 4月1日
 発行
 (有)ウェイクアップ
 〒064-0809
 札幌市中央区南9条西4丁目6-3
 TEL011-512-3311 FAX011-512-0253

コーセーだより

伝言板

●インタビュー
 有ウェイクアップ
 高階 稔・村上 毅
 遠藤 一紀

厳冬期を乗り切って

北国の長い冬もようやく終わり、春の足音が聞こえてくる四月となりました。ウェイクアップの担当者も建物管理の上で最も厳しい季節を終えて、入居者募集の仕事に本腰を入れています。それにしても、今年の厳冬期を振り返ると、例年になく雪の苦労があったようです……。(インタビュー協力：住宅産業新聞社)

屋根の雪下ろし

今年の冬は、新聞紙上でも街中の除排雪が話題になっていました。高階 意外に思うかもしれませんが、



▲左から遠藤、村上、高階



▲今年の雪庇は危険な状態に

ませんが、積雪量が例年より特別多かったわけではないのですよ。毎日少しずつ降ってなかなか融けず、除雪に追われたため、雪が多かったという印象を受けたのではないのでしょうか。村上 「雪がなかなか融

ませんが、積雪量が例年より特別多かったわけではないのですよ。毎日少しずつ降ってなかなか融けず、除雪に追われたため、雪が多かったという印象を受けたのではないのでしょうか。村上 「雪がなかなか融

遠藤 軒下を通行する人に危険が及ばないよう、二人一組で細心の注意をもって作業をしました。でも、屋根で作業をしていて、危うく落ちそうになりましたよ。高階 幸い大きな事故はありませんでしたが、降雪時に隣家の窓ガラスが割れたことはありました。もちろん、施設賠償保険で修理できましたが、こういう事例もあるのです。未加入の家主様には、他人の身体や財物に損害を与えた時の、施設賠償保険についてご理解いただきたいうえで、加入をご

検討いただければと思います。す。水道管の取り替えも毎年ご苦労が多い、水道凍結については？村上 入居者への指導を徹底してきたこともあって、当社の管理アパートに関しては近年、水道凍結事故は減少傾向にあります。それに幸いにも、今年は気候も例年より穏やかでした。高階 また、最近では家主様のご理解をいただき、築年数の経過したアパートの建替えも進んでいます。比較的新しい建物に関しては問題ありません。遠藤 そうですね。私も建物管理に関しては七年の経験があつて、様々な建物を見てきましたが、やはり古い建物は問題も発生しま

す。とくに築二十年以上が経過した建物で、水道管がサビなどで腐食して赤水が出るようなケースは要注意。サビが付いて細くなった水道管はそれだけ凍りやすくなりますから。村上 築年数の古い建物では、水道管の交換も必要ですね。もちろんこれは費用のかかることです。家主様のご理解をいただかなければなりません。高階 そうですね。水道管の交換に限らず、良好な管理を維持して、消費者に質の高い住環境を提供する意味でも、家主の皆様には築年数の経過した建物の建替えをご検討いただければと思います。

—ありがとうございます。た。ルド・ベースボール・クラブで、日本代表チームが初代世界一の座に就いた。共に日本中を興奮させ、勇気と夢を与えてくれた。(シゲタ)

編集後記

◆二月のトリノオリンピックのフィギュアスケートで荒川静香選手がメダルをとり、三月のワー



▶乾杯の音頭は大加瀬竹芳様

経和会

平成17年度総会と親睦会を開催 —今後のアパート経営に向けて情報交換



▲挨拶に立つ松森会長

▲経和会から9名の皆様、社員も6名参加して開催

経和会は二月二十二日、札幌市手稲本町の「館の大衆」で、平成十七年度総会ならびに懇親会を行いました。出席者は経和会から松森会長をはじめ九名の皆様、有ウェイクアップからは塩田会長以下六名で、総勢十五名となりました。懇親会では、最初に松森 への引継ぎ、建物の維持管理について挨拶を述べました。塩田会長が「現貨貸事情」や今後の次世代、続いて大加瀬竹芳様の乾杯の音頭で親睦会に移り、会の初めに塩田純司社長より担当営業マン変更の挨拶と入居状況、現在建替え中の建物の説明などをさせて頂きました。社員と家主様との間で、アパート経営や管理について情報交換を行い、有意義な親睦会となりました。



▲アパート業界の現状を語る塩田会長

情」や今後の次世代、続いて大加瀬竹芳様の乾杯の音頭で親睦会に移り、会の初めに塩田純司社長より担当営業マン変更の挨拶と入居状況、現在建替え中の建物の説明などをさせて頂きました。社員と家主様との間で、アパート経営や管理について情報交換を行い、有意義な親睦会となりました。



▲2次会はカラオケで親睦のひとときは続く

また、懇親会終了後には、二次会も開かれ、カラオケなどを楽しんで、さらに親睦を深めました。今回もこのような会を開いて頂いた経和会の皆様に、深く感謝と御礼を申し上げます。

家主様の決断！建替えインタビュ

「良いタイミング」で建替え

札幌市手稲区 末田 和夫様
マサ子様

近年、築年数の経過したアパートを建替える家主様が増えています。今年一番に完成したのが、末田和夫様所有のオリエンタルコート(西区二十四軒)です。手稲区のご自宅をお訪ねして、築三十三年が経過したアパートの建替えを決定した理由を伺いました。

「経営を始めたのは？」

昭和四十九年、それまで酪農中心に農業を続けていたが、本当にスパッと



▶オレンジ色のサイディングがモダンな印象



農地を売りました。札幌市手稲区にリンピックを境に手稲区にも宅地化の波が押し寄せてきたという時代背景もあります。私自身、働き盛りでしたが、農業を止めて、以前から続けていた技術者としての仕事のかたわら、西区に建てたアパ

トの経営を始めたのです。

「経営は順調でしたか。」

アパートは私たち家族にとつて「お守り」のようなものでしたよ。私の場合、何棟も建てたり、買い増したりということはしませんでした。一棟建てておいたお陰でどれだけ安心だったことか。実際「何か」というときに助かったという気持ちです。

「このたび、建替えをこ決断されたのは？」

まず第一に、次代を担う子供たちにきちんとした状態でアパートを残しておいてあげたいという気持ちです。築年数も経過していたので、数年前から考えてはいたのですが、今回「良いタイミング」というものがあつたのでは。それに、南ウエイクアップから送られてくる「コーセーだより」の「家主様の決断」を見ると、同じ

「これだ！」と決めたRC造

当別町 河地 ミツ様
俊克様

アパートの建替えは、二十年、三十年先までの安定経営を約束するのですが、アパートの仕様を堅固なRC造にすると、安定度はさらにアップします。このほど、築三十年以上が経過した木造二棟のアパートを四階建RC造の高級マンション(プレミアムール平岸26)に建替えた河地ミツ様とご子息の俊克様を、当別町の「自宅にお訪ねしました。」

「タイル貼りの重厚感ある佇まいのマンションが完成しましたね。」

ミツ様 木造にするという選択肢もありましたが、

北区に完成したRC造のアパートの内覧会に足を運んで、RCで建替えることを決意しました。高級感ある造りの建物を実際に目にして、「これだ！」と思つた

▲2棟の木造アパートがRC造4階建てに



▲お洒落な玄関アプローチ

俊克様 先日現場に足を運んで、完成を待つばかりの建物を見てきました。

のですよ。確かに木造よりも多くを投資しなければなりません。古い建物をいつまでも残しておいても、「いい感じがある」という気持ちがありましたが、元気がうちに後継者へバトンタッチを考えると、息子と共同で建替えることにしたのです。

「建替え計画は順調に進みましたか？」

ミツ様 「すべてウエイクアップにお任せ」という感じ。設計担当者が何度も打ち合せにきてくれて、熟意を感じました。外壁をタイル張りにして、内部の設備も最新のものを揃えました。

俊克様 先日現場に足を運んで、完成を待つばかりの建物を見てきました。

◆経和会のご挨拶

南ウエイクアップ 会長 塩田 計男

本日は経和会総会、おめでとうございます。懇親会にお招き頂きまして、ありがとうございました。大勢の皆様とご一緒できて、ご理解をお社員と出席をさせて頂きま

皆様の建物管理では大変ご理解とご協力を賜りまして、ありがとうございます。皆様と共に歩んだ賃貸住宅経営も、二十年以上が経過しました。築年数が経過して、維持管理上の問題があると思われる建物につ



頃にはアパートを建てた顔見知りの人たちが続々と建替えているの、階段室部分のデザインが工夫されています。これだけ将来も安心ですね。ミツ様 ええ、でもそれは、メンテナンスが不可欠ですよ。建替え前のアパートが三十年以上の間、空室がなく順調に経営できたのは、立地条件がよかったことにもありますが、建物を小まめに修繕しておかげだと思えます。平成四年に、北区に所有しているアパートも建替えましたので、そこも合わせて良好な状態を維持していきたいですね。ありがとうございます。

社長から一言

南ウエイクアップ社長 塩田 純司

末田様、河地様からご用命いただき、昨年当社で企画した2つの建物が完成いたしました。どちらも地下鉄駅からの利便も良いので、このたびの建替えでさらに良好な経営が期待できます。札幌市内の賃貸アパート市場は供給が過剰気味で、厳しさが増している状況です。消費者の目を引く、時代のニーズに合った建物を供給していくことが今後、ますます重要になってくることでしょう。



▼親睦会開催のご案内

今年の親睦会を左記の要領で開催いたします。

日時 6月18日(日)午後五時(予定)
場所 ホテルライフオーソ札幌
(札幌市中央区南10条西1丁目)

●新築物件の展示コーナーも設けます。
近くなりましたら改めてご案内いたします。