

第46号 平成18年 7月20日
 発行
 (有)ウェイクアップ
 〒054-0809
 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



(有)ウェイクアップ親睦会

塩田純司社長が初のご挨拶

●新社長が若返った

ウェイクアップをアビール冒頭、塩田計男会長が挨拶も、

▲遠方よりお越しの家主様も
▲「よいしょ」と元氣よく鏡開き



塩に立ち、同親睦会が今回で三十一回目を数えることに触れ、皆様との長いお付き合いに感謝申し上げました。続いて挨拶に立った船木由則副社長が、皆様と会社とのご縁を大切にしながら、新社長をサポートしていきたいと決意を述べました。

今回の親睦会が社長就任後初のご挨拶となる塩田純司社長は、社長の重責を担う決意を述べ

▲手稲経和会 松森会長
 べた後、今年上半期の事業内容について報告。また、一層厳しさを増している賃貸市場にも触れ、営業・建替えについてのご理解・ご協力をお願いしました。
 (有)ウェイクアップ全社員



丸菱建設(株) 鈴木会長▲



▲壇上で社員のご挨拶

ゲームや歌で和やかに

(有)ウェイクアップの親睦会が六月十八日、札幌市中央区のホテルライフオート札幌で開催されました。今年度は親睦会前日までくすついた空模様でしたが、当日は午後からカラリと晴れ渡り、北海道の初夏らしい爽やかな陽気となりました。今回は、昨年七月に(有)ウェイクアップが組織改革を行ってから初の親睦会。塩田純司社長が皆様如初のご挨拶をさせていただきました。今年も多数の家主様にご出席いただき、盛大な親睦会となりました。



▲伊達市からお越しになった猿橋様(左)と塩田会長



▲アパート名を記したお洒落なプレート
 ▲既存の外壁の上に、ホワイトの金属系サイディングを施工した。半地下の車庫には3台駐車可能。駐車場の奥には、全戸用トランクルームがある。

「ご自身が一級建築士である」と伺いましたが、建築士としての判断だったわけですね。
 というよりも、「リサイクル」の精神ですよ。まだ

●編集後記

◆今月号は当社の一大イベントである親睦会の特集です。親睦会で社員紹介を致しましたが、今回中から生まれた信頼関係だと思っております。
 ーありがとうございます。
 は社員紹介の印刷物も同封致しました。新人が五名おられますので、以後お見知りおき下さいませよう、よろしくお願ひ申し上げます。(シゲタ)

家主様の決断！建物一新インタリニュー

伊達市 猿橋 肇様

(有)ウェイクアップでは良好なアパート経営を継続させるために築年数が経過した建物の建替えをご提案していますが、建物一新の方法には、大型改修やリフォームもありです。今回ご紹介する猿橋様のアパートは、築二十六年が経過したアパートの基礎と柱、外壁をそのまま生かしたうえで、最新の仕様に一新したものの。建物引渡しの日に伊達市からお越しいただいた猿橋様にお話を伺いました。(インタビュアー住宅産業新聞社)

「建替えては、大型改修を選んだ理由は？」
 家族が伊達から札幌に移り住むことになったので、これを機に札幌のアパートに手を入れることにしました。もちろん、建替えも検討したのですが、昭和五十四年に最初の建物を建てたとき、基礎も骨組みも頑強に施工されていたことを思い出し、大型改修で十分居住性をアップできると考えたのです。それに新築用の木材は乾燥材でも一定の水分を含み、それが時として建物のくらくらを生じさせることもありましたが、骨組みを利用すれば、二十六年間の完全乾燥した木材を利用することと同じです。だからね。

十分利用できるものを廃材として捨ててしまうのはもったいないでしょう。
 もちろん建物全体の仕様をガラッと変更するならば、壊して建替えなければなりません。でも今回のケースのように、間取りの枠組みに大幅な変更がない場合には、こうした方法も非常に有効だということです。つまりケースバイケース。建物の状態と、リニューアルの方針次第ということ。
 ー完成した建物をご覧になっていかがですか。
 仕上がりが良くて、大変満足していますよ。これも塩田会長をはじめウェイクアップの社員の皆さんとの信頼関係があつてこそ。すべての基本は、長いご縁の

担当者から一言

有)ウェイクアップ営業課長 高階 稔
 ハイツリッチは、中央区のなかでも都心へ徒歩圏という好立地のアパート。築年数が経過して入居率維持が厳しくなってきたところ、タイミングよく家主様が決断されて、改修によるリニューアルが実現しました。建替えてなくても、条件次第でこれだけ建物が一新できる好例といえるでしょう。高い利便性と良好な住環境の相乗効果で、今後の健全経営が期待できます。



新社長ご挨拶

陶ウエイクアップ 代表取締役社長

塩田 純司

本日は親睦会にご出席いただき、ありがとうございます。取締役社長に就任して一年が経過いたしました。塩田会長、職員に支えられながら、日々研鑽を積んでおります。皆様からも折りに触れてご指導を賜り、誠にありがとうございます。

さて現在、当社で積極的に取り組んでいるのが、空室と未納の問題です。未納については、0%を目標に掲げて努力を重ねています。

空室については、地方から札幌市内へ人口が流入しているものの、近年の出生率低下の影響で、本来入居率が良いはずの学生地区の空室が目立っています。ま



た、新規参入物件も増加傾向にあり、一段と厳しさが増しているのが現状です。しかし皆様からお預かりした大切な建物ですから、良好な経営ができるよう全力で取り組んでいます。

昨年来、保証人のいない入居者も入居できる保証システム(リプラス)を導入しており、幅広い層から入居者を集めることができるようになりました。さらに保証人不要を明示した入居者募集ポスターを作成し、自社契約を増やしています。

入居率アップのため、担当者から営業や建替えのご提案をさせていただきます。ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

最後に本日、この席にお集まりいただいたオーナーの皆様、協力業者の皆様改めて感謝申し上げます。



▶高田ともえの歌を聴く



が壇上にて皆様にご挨拶を申し上げた後、家主様を代表して、手稲経和会の松森一美会長にご挨拶いただきました。松森会長は、「平成の変革の時代には、攻めの経営が大切。ウエイクアップにも攻めの姿勢で取り組むことを願っています。一方、我々家主側も、昨今

の入居者の良好な住環境を求めるニーズに合わせて、満足度の高い建物を供給していくことが、生き残りの鍵になるのではないかと述べました。

鏡開きでは、オーナーの代表として清水様、猿橋様、持田様、梅津様、宮下様とともに、元氣よくこも樽を割りました。丸菱建設の鈴木博次代表取締役会長の祝杯のご発声で、祝宴に移りました。



▶楽しいひととき
アパートについて情報交換

家主様お二人がカラオケで美声を披露してくださいました。名残惜しい雰囲気ですが、前栗山町町議会議員

ご挨拶

陶ウエイクアップ 会長

塩田 計男

皆様、本日は大変お忙しいところ各地からお越しいただき、ありがとうございます。親睦会も今回で三十一回目を数えます。今年も盛大に開催できましたこと、心より御礼申し上げます。

昨年、会長に就任し大きな視野から会社の業務を見守る立場となりました。若い社長を中心に社員一同、精一杯頑張っております。



どうか皆様も温かいお気持ちでのご指導くださいますようお願い申し上げます。

常日頃より健全な経営のために営業や建替えを申し上げておりますが、建物だけでなく健康にも十分お気を付けて、ますますお元氣でお過ごしください。よう、お願い申し上げます。

陶ウエイクアップ 副社長

船木 由則

本日は皆様、遠方よりお越しいただきありがとうございます。昨年七月に副社長に就任して以来、皆様に直接お目にかかる機会を設

けることができず、大変心苦しく思っております。

塩田会長が長年培ってきた思いやりの経営方針に、新社長の若い力と社員力を融合して、今以上に皆様に頼りにしていただける会社を築いていきたいと思っております。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。



◀締めのご発声は森様の



▲「お元氣で」「またお会いしましょう」

の森様の締めのご発声で、親睦会を終了しました。

ビンゴゲーム

▼ステキな景品がたくさん



物件展示コーナー 今年も建築が進んでいます

今年も、建替えを決断された家主様の物件が数棟完成、あるいは建築中です。親睦会でも、会場の一角に新築物件展示コーナーを設け、皆様に建物の詳細をご覧いただきました。現在、中央区の持田様所有の建物(メゾン円山A・B)の建築工事が進行中。この秋には、六世帯入居の三階建て木造アパートが完成します。完成予想パース(下)。

