

第48号 平成19年 4月1日

発行
 (有)ウェイクアップ
 丸弘コーセーサービス㈱
 〒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



入居者対策・募集を強化

(有)ウェイクアップ 代表取締役社長
 塩田 純司

四月の声を聞いて、ようやく北国でも春の訪れの時節となりました。当社では、春といえば入居者獲得の勝負の時と捉え、社員一同、日々の業務に邁進しております。一昨年より札幌市近郊の賃貸市場では、入居者の住環境に対するニーズが高まる一方、新規参入企業および本州資本参入による供給過多で需給バランスが崩れ、新規の入居者を獲得するのが依然として厳しい状況です。そこで当社では、昨年からの発想の転換を図り、築年数の経過した建物の賃料の見直しや改定を進める一方、以前なら諸条件が満たずに入居を断っていた入居希望者にも家主様へのリスクの少ない状態で入居させるために、数々の対策を講じているところです。

その対策の一つが、前号でもご紹介した、リプラス(賃貸保証会社)、アプラス(クレジットカード会社)、NTTやUSENなど(IT・通信会社)、オンリーワン(インターネット仲介業者)といった企業との連携です。現在、徐々にはありまると実感しております。当社の新たな取り組みに対して、家主様の一層のご理解を賜りますようお願い申し上げます。

明るい話題もご紹介しましょう。昨年から今年にかけて、他社に管理を任せていた家主様が十名ほど、当社に管理を任せてくださる

戸建感覚で暮らせるアパート

—付加価値の高い建物を設計します—



現在、札幌の賃貸アパート市場は新規物件が増加傾向にあり、入居者獲得には一段と厳しさが増している現状です。そこで、安定的に入居者を確保するには、他社の物件には見られない、入居者にとって魅力的な住環境を提供することが必要です。ウェイクアップの最近の建物には、以下のような設計上の工夫を加えて、入居者が戸建感覚で暮らせるように配慮しています。



1 天井高で収納もたっぷり
 同じ広さの居室でも、天井が高いと開放感が違うもの。当社では、天井高2m20cmが一般的なところ、2m40cmに設定して、ゆとりとした住空間を提供しています。

▲天井が高く開放的な居室
 ▲収納棚が使い易い高さに設定されたキッチン

一級建築士 菊地 信一

でなく、クローゼットにも、天袋部分を生かしたゆとりの収納スペースを設けることが可能です。

2 グレードの高い設備

間取りや立地が同じでも、賃貸が同じ、という場合、入居希望者は当然、設備のグレードの高い物件を選択します。当社では、ご予算の問題もありますが、家主様とご相談のうえ最新の設備機器を選ぶなどして、建物の付加価値を高めるよう努めております。

例えば浴室には、浴室暖房や浴室乾燥機のほか、高齢者にも安全な手摺りを設置。シャワーには洗髪に便利なワンストップタイプを採用しています。また、水道水を活性化した微粒子に変えて供給するスーパーパーイオックスなども導入しています。

新築、建替えに参考となる資料等を取り揃えておりますので、ご不明の点などございましたら、お気軽にお問い合わせください。

春のたより、ひと足お先に

—塩田会長の盆栽の桜が開花



桜といえば、北海道ではお花見シーズンの五月が今から待遠しいですが、塩田計男会長の自宅の温室では、鉢植えの桜がひと足お先に満開となります。

二十七年前に園芸市で購入して、丹精こめて育ててきた桜とのこと。高さ60cmの見事な枝振りは、昨年、北海道新聞にも紹介されました。暖冬の今年は、三月下旬からつばみがほころび始め、四月の声を聞くころには満開となりました。

● 編集後記

◆ 3月25日に北陸地方に震度6強の大地震があった。亥年は、関東大震災、伊勢湾台風、阪神・淡路大震災、地下鉄サリン事件など、大きな天災・人災が起こった年だ。亥年は騒がしいのは選挙だけではない。(重)

◆ 親睦会のご案内

—今年5月12日に

今年5月12日に、親睦会の開催前に、税務などに関する研修会を開催する予定です。

日時 5月12日(土)
 午後4時〜研修会
 午後5時〜親睦会
 場所 ホテルライフポート 札幌(札幌市中央区南10条西1丁目)

こと、なりました。また、昨年末に着工した、小林様上園様の新築アパートが無事に完成し、先日、大変良い形でお引き渡しさせていただきました。今後、家主様とは一層、慎重かつ綿密に打ち合せを行い、プロとして適切なアドバイスができるよう努めて参る所存です。

最後に、こうした時代ですから、家主様と私どもが足並みを揃えて研鑽を深めていく必要があると考え、今年五月に開催する親睦会では、税務等の研修会も併せて開くことにしました。改めてご案内いたしますので、多くの家主様のご参加をお願い申し上げます。

◆ ◆ ◆

1 入居者対策として、以下のことを行っています。
 1 家賃の見直し(平成10年以前の建築物件)
 賃貸中の入居者が他物件へ引越してしまうと、次の入居者に貸すとき、家賃の見直しを余儀なくされてしまう場合がある。そこで入居者の退室を防ぐために、同地域の他物件に対抗し、優良入居者の家賃を見直したり、家賃支払いの際のカード利用でポイントが貯まるアプリやカードを導入したりして、入居者に継続入居のメリットを与える。(家主様にはカード手数料0.9%のご負担をお願いいたします。)

2 敷金不要(全物件)
 敷金を預かっても退室時には返却するのが原則なので、入居者の初期費用負担を軽減する意味で敷金をとらない。代わりに家賃の見直しの際に、例えば五千円下げるところを三千円に抑え差額の二千円を継続的にプールする。

入居者の初期費用軽減という目的で、成約時に家賃二、三カ月分を求められる仲介業者を利用せず、家賃一カ月分とインターネットデータ管理料二万円を済むオンラインワンレントルを積極的に利用する。

ご不明のことございましたら、当社へお問い合わせ下さい。

家主様の決断！ 新築インタビュ

立地条件が決断の決め手

空知郡奈井江町 小林 仁様
俊子様

定期的な収入が見込めるアパート経営は、定年退職後の私的年金を安定的に確保する手段としてもたいへん有効です。奈井江町にお住まいの小林仁様がこのほど、札幌市北区に八世帯入居の「プチ・フォーレ」を新築して、初めてアパートオーナーになることを決断されたのも、こうした理由から。満足のいく建物が完成して喜びいっぱいのお話をうかがいました。

「今回が初めてのアパートですが、ウエイクアップとのご縁は長いそうです。ね。」



▲外壁は防火性能の高いALC板

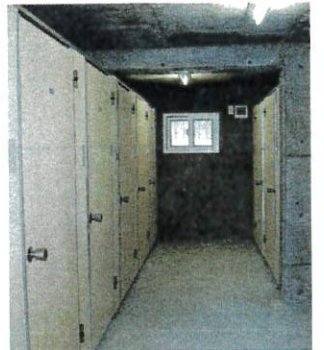


地加ト備なち階でら下鉄駅に近い好立地に1LDK8世帯入居。コンクリート完成品で、無料で入居者にとって大は魅力。天井高の室内はゆとり設計で、段室もゆとりで、戸建感覚で住める。

和五十年代にアパート経営を始めた同郷の堀真一さんや笹木太一さんとのご縁で、毎年恒例のコーセー親睦会にも出席していますので、今回、私もアパート経営を始めようということで、お二人と一緒に物件を見て回って、いろいろとアドバイスをいただきました。今回アパートを新築することを決断したのは？

「まだ先行きが厳しいので、退職後の年金を補う意味でも、アパート経営が有効だと考えたのです。それに土地や建物は財産の一つとして次世代に残すことができずからね。」

「はい、お陰様で、地下鉄駅から徒歩五、六分以内という条件で土地を探していたのですが、この土地を見て、直感的に「これはいい」と思って決めました。立地条件の良さが大きな決め手になったと思います。さらに、塩田会長の「オーナー思い、入居者思いの建物を」という指導を受けて、設計・施工のスタッフの皆さんが誠心誠意尽くしてくださったことも。」



▲地下には全戸分のトランクルームも

「は、室内にエアコンを完備することは、奥様のご要望だったそうですね。」

「ええ、奈井江の我が家にもエアコンがあるのですが、夏が本当に快適なので、入居者の皆さんにもぜひ、という気持ちからです。三月上旬に行われた完成式には、家族大勢で出席しましたが、みんな「良いアパートができたね」と喜んでくれました。でもまだ、アパート経営ということではスタート地点に立つたばかりですから、ウエイクアップさんには「これからもきめ細かく面倒を見てくださいます」とお願いしたいですね。」

「ありがとうございます。」

アドバイスで「もう一棟」を

松前郡松前町 上蘭 雄子様

アパート経営は一棟から始めて地道に棟数を増やしていくと経営はさらに安定します。今回、札幌市東区の住宅街の一角に四世帯入居のアパート「ユー・ブルー」を新築した上蘭様も、白石区に所有しているアパート（ブルーノート）に続いて二棟目の新築。今回の新築の決断には、塩田会長との長年のお付き合いと、塩田社長のアドバイスがあったとおっしゃいます。

「最初にアパート経営を始めたのは？」

昭和六十二年に建てた、白石区菊水のブルーノートが最初です。当時は弘成産業も札幌市内のあちこちでアパートを建設していた時

代でした。事業の一環としてアパート経営を考えて信用金庫に相談したところ、担当者が紹介してくれたの

「その後の経営はいかがでしたか。」



1LDK4世帯入居のアパート。ホワイトとシルバーを組み合わせた外観がとても洒落ている。建物前に全戸分の駐車スペースが設けられているのも、入居者にとってはアパート選びの大きなポイント。また、階段ホールに各戸ごとのトランクルームが設けられているのは、とても使い勝手が良い。



▲とても洗練された印象の玄関

が弘成産業の塩田計男社長（当時）でした。話してみると「とても面倒見のいい方だ」という印象を受けて、おまかせすることにしました。

「完成した建物をご覧になっていかがですか。」

「居室に近いホールに個別のトランクルームがあるなど、収納が工夫されているのがいいですね。それぞれの部屋の日当たりも良く、とてもいい感じに仕上がっていると感じました。建物の前に全戸分の駐車スペースがあるのも、近所へのちよつとした買物でもマイカーを利用する今の若い人たちのニーズに合っていると思いますよ。」

「になりましたね。」

「ええ、実は今回新築したアパートの立地は決して地下鉄やJRの駅に近いというわけではないかもしれませんが、駅近くに建てるという考え方もありました。塩田純司社長の「だいたいようぶだから」という言葉に後押しされて決断しました。近隣の住環境など総合的に判断した上で言葉だったのです。これからは、頼りにしていますので、末永いお付き合いをお願いします。」

担当者から一言
北・東区担当 福嶋

この春に完成した2棟のアパートは、いずれも、家主様へお引き渡し前に全室予約となりました。これは春の移動時期という良いタイミングで完成したこともあり、入居希望者が、近隣の同タイプの他社物件と比較して、間取りや設備のグレードの面で優れていると思われま