

# コーセーだより

第51号 平成20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(有)  
064-0809  
札幌市中央区南9条西4丁目6-3  
TEL011-512-3311 FAX011-512-0253

長い北国の冬も終わりを告げ、四月になって札幌市内でもようやく雪が解けました。当社でも、大きな管理上の事故もなく今年の冬を乗り切り、ひとまず胸をなでおろしているところで、

## ●札幌は借り手市場に

この冬を振り返りますと、一月は雪が少なかつたものの冷え込みが厳しく、水道凍結や屋根のダクト凍結などの対応に苦慮し、二月には、アパートの屋根の雪庇落としに苦労した時期が続きました。こうした日々の管理業務と並行して、入居募集を進めておりますが、現在、札幌市内のアパート市場は投資競争新築物件が増加するなど需給バランスが崩れ、完全な借り手

市場となつているため、当社としても空室対策には苦戦しております。「コーセーだより」および十一月に開催した研修会でお話しいたしましたように、築年数の浅い物件、既存物件に関しては引き続き家賃の見直し、広告料の協力などご相談させていただきますので、よろしくお願い申し上げます。もちろん当社としてもキャンペーンを継続するなど企業努力を続けて参ります。

## ●この春は4棟完成

さて、この春も四棟の建て替えが実現しました。そのうちの二棟、丸弘コーセーサービスが所有する鉄筋四階建マンションについては、試験的にマンション全体にホームセキュリティお

## アパート経営セミナー

最終回



## リスク回避ーアパートはこまめに修繕する

税理士法人 加藤会計事務所 所長  
税理士・公認会計士 加藤恵一郎

加藤税理士による「アパート経営紙上セミナー」の最終回。建物老朽化に伴うリスクを回避するためにもアパートの修繕をこまめに行う必要があるというお話です。

### ●建物老朽化のリスク

築年数が経過したアパートのメンテナンスを怠ると、様々なリスクが生じます。まず災害時の損害賠償責任のリスク。例えば台風などで屋根のトタンが飛んで隣家に被害を及ぼすなどのケースです。さらに、修繕を怠ると、どうしても空部屋が増えます(空室のリスク)。部屋の第一印象がよくなければ入居者を獲得できません。空室が多くなると家賃を下げると、入居者の質も悪くなり、家賃未納のリスクも生じます。修繕が不十分だと家賃収入が減る。修繕に充てる資金が減少。空室が増える、という悪循環に陥りますから、是非こまめに修繕を行ってください。

### ●修繕費は必要経費

仮にアパート収入を預金で残すと、それはすべて相続財産となり、相続税が増加します。しかし、アパート収入の一部を修繕費に回すと、維持管理のための修繕あるいは大規模修繕でも一定部分は「必要経費」になりますから、所得税を軽減することに繋がります。また「必要経費」にならなくても「減価償却費」として何年かに分けて「必要経費」にすることが出来ます。修繕は相続税対策にもなるのです。それでは修繕費をどのようにに判定したらよいのでしょうか。

所得をお持ちの方からは、様々な質問を承ります。例えば、アパートに新たに避難階段を設置したら、これは修繕の扱いになるのか、経費になるのか。木造モルタル造をサイディングに変えた場合、全部経費になるのかどうか。といった質問です。そこで、分かりやすい表にまとめてみましたので、アパートの修繕を行う時の参考にしてください。税務署や会計事務所が、修繕費になるか否かを勝手に決めてはいるのではなく、あくまでもルールに則って決めているわけです。ですからこの表に示した事柄を踏まえた上で、税務署や税理士に相談すると、賢い節税につながると思います。

### ●修繕費の判定基準

1、原則	①明らかに建物の「価値」が増加、または「寿命が延びた」部分がある	資本的支出	減価償却
	②建物の「通常の維持管理」及び「原状回復」のためのもの		
2、少額または短期的の短い費用	①ひとつの修繕のために要した金額が20万円未満であること	修繕費	減価償却
	②その修繕がおおむね3年以内の周期で行われるもの		
3、形式基準による修繕費の判定	ひとつの修繕、改良等のための費用が修繕費か、資本的支出かが明らかでない場合、次のいずれかの基準を満たせば修繕費としての処理が認められる	修繕費	減価償却
	①その金額が60万円に満たない場合		
4、修繕費と資本的支出の区分の特例	②その金額がその修繕に係る固定資産の前年12月31日における取得価額のおおむね10%相当額以下である場合	資本的支出	減価償却
	ひとつの修繕、改良等のための費用が修繕費か、資本的支出かが不明の金額がある場合、「継続適用」であれば、次の処理が認められる		
①支出した金額×30%		どちらか少ない金額	減価償却
②前年12月31日における取得価額×10%			

### ●編集後記

三月発表の道内の公示地価は、札幌市が上昇、地方が下落という、「二極化」が更に進む形となりました。

りました。札幌市も昨夏に表面化した米サブプライムローン問題を契機に、地価上昇は今後減速しそうです。(重田)

## アパート経営はサービス業の時代へ

(有)ウェイクアップ 代表取締役社長 塩田純司

う対策を講じております。築二十年以上の建物でも入居率が七割以上あれば、給水設備、外壁等の主要部分の改修を計画的に実行して現入居者に最低限の住みよい環境を提供していかねばなりません。これからのアパート・マンション経営は、投資事業からサービス業に転換させることが必要だと考えております。

# 家主様の決断！ 建て替えインタビュー

## 入居者ニーズ第一に建て替え

札幌市手稲区 貴正 智代志様

昭和五十年にご両親が購入された西区二十四軒のアパート(星栄荘)を建て替えた、手稲区の貴正智代志様。今年二月下旬、セキュリティシステムが整った準耐火構造三階建てアパート「パレットラヴィ」が誕生しました。貴正様は、手稲区在住のオーナー様が結成していた星置会の会長として、長らく当社とオーナー様との結びつきの強化にご尽力くださいました。



貴正様一家

「星栄荘時代の経営はいかがでしたか。

良い管理人さんに恵まれて概ね順調に進みました。歴代の管理人さんの中には「管理人表彰」を受けるほどの人もいたんですよ。しかし二年ほど前から、この建物も次の段階に進む必要があると感じて、建て替えを計画し始めました。

「貴正様は非常に研究熱心な家主様と伺っています。今回の建

て替えに当たっては、どんな戦略で?

アパート経営を取り巻く環境が厳しさを増すなか、今後は「入居者の立場に立った設定」をすることが課題となります。パレットラヴィのコンセプトは、ゆったりとした空間と充実したセキュリティです。建物周りに防犯カメラ四台を設置したほか、各戸バルコニーを設けて非常時に玄関・バルコニー二方向の避難経路を確保しました。

また、アパートの入居者は数年単位で入れ替わりがありますから、退去時のトラブルを極力回避できる工夫もしました。

「それは具体的には?」  
これまでの経験で、入居者とトラブルになりやすいのは、洗面台やキッチンなどの水周りだと分かっていたので、キッチンには汚れがつきにくいパネルを施工

するなど、手入れしやすい部材を選びました。入居者にも室内環境に関心をもってもらうため、部屋には温度湿度計も設置してあります。細かいことかもしれませんが、

「完成とほぼ同時に満室になったそうですね。」  
担当者が早い時期に動いてくれたのが功を奏したと高く評価しています。今後ともトラブルのない管理をお願いしたい。しかし、良好な経営を維持するために、家主側が管理会社に「オンプレ」にダッコ」のような姿勢ではだめ。家主側も自分の財産なのだという意識を強く持たないと。ウエイクアップとは引き続き連絡を密にしていきたいです。

「ありがとうございます。」



準耐火構造の「パレットラヴィ」下は建て替え前の星栄荘



### 担当者から一言

西区担当

遠藤 一紀



(インタビュー住宅産業新聞社)

地下鉄駅から徒歩7、8分の好立地と良好な周辺環境もあり、完成とほぼ同時に満室となりました。貴正様はアパート経営の経験も長く、大変研究熱心なオーナー様。アパートの設計・施工についても豊富なアイデアをご提案され、私どもの方が逆に勉強させていただいたと思います。

## 建替えアパート完成しました

前ページで紹介した「パレットラヴィ」のほかにも、昨年の降雪期前に着工、建設が進んでいたアパートが続々と完成。入居者ニーズに即した諸設定が功を奏して、入居者募集も順調に進みました。

2月下旬完成

丸弘コーセーサービス(株)所有  
RC造4階建て・中央区  
ファイノ・K1

中央区南8条に誕生した「ファイノ・K1」は、場所柄セキュリティシステムを充実。オートロックに加えて「アルソック」の警備も導入しました。4階のうち1階、2階をペット可としたのも、多様な入居者ニーズに対応した設定。24時間換気システムを導入した、良好な住環境に配慮したマンションです。



建て替え前



担当者から 八戸 祥吉  
中央区という立地に配慮して、入居者不在時の防犯対策として各戸アルソックを導入しました。安心なマンションとして女性入居者が若干多くなっています。お陰様で完成時にはほぼ満室となりました。

3月下旬完成

中央区 持田様所有  
木造2階建て・北区  
マイプレール

外観、内装ともに洒落たデザインの「マイプレール」。明るい色調のフローリング材を用いた室内、対面式キッチンの上部に吊り戸棚を設けたい開放的な造りなど細かい部分に配慮されたアパートです。  
エアコン完備、インターネット使い放題など設備面でも充実しています。



建て替え前



担当者から 阿部 寿男  
エアコン完備、対面キッチンのオープンカウンターが入居希望者の目を引いたのでしょう。完成を待たずに満室となりました。インターネット使い放題の設定は今や、若い世代の入居者獲得には不可欠となっています。

3月下旬完成

岩見沢市 河合様所有  
木造2階一部RC造・豊平区  
リバプレール



豊平区平岸4条、閑静な住宅街の一角に立つ「リバプレール」。地下鉄南北線平岸駅、東豊線豊平公園駅の両方が最寄りという立地が魅力です。ロードヒーティングを敷設した駐車場(車庫内3台、外1台)のほか、ランクルームも設けられています。



建て替え前

担当者から 荒木 俊亜  
「アパート激戦地」の豊平区平岸にあって完成を待たずに満室。他の同じ条件の物件よりも多少家賃を低めに設定したのが功を奏したのだと思います。アパート建築には周辺環境の調査が大切なことを再認識しました。

### ◆親睦云のご案内◆

今年も親睦会の開催前に、アパート経営に関する研修会を開催する予定です。

日時 6月6日(金)  
午後4時〜研修会  
午後5時〜親睦会  
場所 ホテルライフォート 札幌(札幌市中央区南10条西1丁目)