

中央区に続いて白石区でも 「フィーノK2」3月に完成！ 好評の鉄筋コンクリート造4階建

現在当社では、白石区に鉄筋コンクリート造4階建の「フィーノK2（丸弘コーセーサービス(有)）」を建築中。3月中旬には、最新仕様のマンションが誕生します。フィーノK2は、1LDK12戸の、ペットと同居できるマンション。昨今の入居者ニーズを反映させて、ホームセキュリティを導入、NTT・Bフレッツにも対応しています。冷暖房も完備し、24時間換気システム導入など、暮らしやすさを追求した仕様が特長です。



フィーノK2完成予想図



ただ今建築中



担当者から一言

白石区担当 村上 毅

昨年、中央区に誕生したフィーノK1が好評なのを受けて、白石区でも同じ仕様でフィーノK2を展開することになりました。「新築物件は満室になる」という神話が崩れた今、他の物件といかに差別化を図るかが課題となります。その意味でもフィーノK2は、新築をお考えの家主様にも大変参考になるのではないのでしょうか。

よろしくお願ひします

◆新入社員紹介

08年3月入社
不動産営業部主任

佐野 文和

昨年三月に入社し、不動産営業部で土地・建物の売買業務に携わっております。昨年は、土地、アパート、中古住宅、マンションなど様々な物件を十件ほど担当させて頂いていただきました。

実務においては、建築基準法をはじめとする法律のそれぞれが難しく、細かな確認が必要で、不動産売買の奥深さを実感しています。時にはスコップを持つて境界石を深したり、一つ一つの物件がすべて異なるというのもこの仕事の大きな魅力です。



不動産売買にとって何より重要なのは、お客様とじっくりお話しするなかで、互いの信頼関係を築いていくこと。それを肝に銘じて、頑張っていきたいと思ひます。どうぞ、よろしくお願ひします。

08年8月入社
賃貸営業部

津田 亨

昨年八月に入社し、賃貸営業部で諸先輩の指導を受けながら、中央区の建物の一部を担当しております。不動産営業・管理の仕事は初めての職種なので、今はまだ、仕事の流れを覚え、取り組んでいるところで

●編集後記

◆賃貸経営の将来は、平成十七年をピークに人口は減少傾向にあるので不安に思う家主様もおられると思います。しかし、世帯数でみると逆に、増

す。入社してまずは、巡回担当者と一緒に建物の清掃をしながら、それぞれの物件の概要を覚えることから始めました。昨年末の屋根ダクト清掃を通して、冬対策の大きさも実感しました。まだまだ勉強することが多い段階なので、一日も早く仕事に慣れることが今の課題です。今後、家主様ともお会いする機会があると思います。よろしくご指導賜りますよう、お願い申し上げます。

加すると予測されています。それは核家族化の進行や離婚率の増加により、単身、二人世帯が増加するとみられており、賃貸経営の未来は決して暗くないことが分かります。(重田)

第53号 平成21年 1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

コーセーだより



謹賀新年
(有)ウェイクアップ 代表取締役社長 塩田 純司

新年おめでとうございます。平素は当社の業務に一方ならぬご指導、ご鞭撻を賜り、厚く御礼申し上げます。

レントゴー保証が リプラスの業務を継承

昨年は、日本はもとより全世界が、リーマンショックに始まる大不況の嵐に見舞われ、厳しい状況のままの年越しとなりました。先行き不安を抱く国民の声は政治には届かず、政

府は国民不在のまま迷走し続けています。物価上昇は建築業界にも及び、建築資材の高騰は当社の業務にも少なからず影響を与えることとなりました。

そうしたなか、新年早々ではあります。皆様にお詫び申し上げます。既に新聞報道でご周知の通り、当社とも提携関係にあった大手上場企業の(株)リプラス（入居者家賃保証会社）が昨年九月二十四日に倒産しました。当社では家主様にご迷惑がからな

いよう、新たに名乗り出た継承会社である(株)デジタルチェック子会社の(株)レントゴー保証と、昨年末に保証継承の契約を交わしました。契約者の保護と家主様の家賃の保護は、当社が継承しておりますので、大事には至っておりません。一部、入居者対保証会社の契約を今後控えているケースもありますが、当社では家主様にご迷惑がからないうま

て参りますので、ご理解のほどお願い申し上げます。

入居者ニーズを視野に 時代に即した経営を

賃貸市場は依然として、供給過剰が続く、新築物件や築年数の浅い物件でも、仲介業者に広告料二か月分出さないと契約が決まらない時代です。昨年の親睦会やコーセーだよりなどでもお話し申し上げましたが、築十年未満の建物でも、家賃の見直しや設備の拡充のご相談を、当社営業担当を通じてさせていただくケースもあります。また、築二十年以上の物件で空室が目立つ場合には、昨年完成した新築の木造・鉄筋マンションの入居状況と今年完成の新築物件の現場見学を随時お勧めしているところ

です。私も含め、当社営業社員の半数が賃貸仲介業務の経験があり、当社の物件以外にも数多くの部屋を見て入居者ニーズを把握しており、建物の新築・建て替えにはこの経験を踏まえて設計や設備をご提案しています。皆様がアパート経営を始められた頃と比較して、時代の変化も加速化しています。耐用年数が過ぎて価値が大幅に目減りした建物ではな

新春のご挨拶

く、時代のニーズに合った建物に建て替えて、次代を担う後継者の方々にバトンを渡す方が、所有している土地の価値を生かすことにもなり、何よりも有効な節税対策、相続対策にもなります。

これからの賃貸住宅経営は、単に建物を提供すればよいというのではなく、入居者を選ばれる経営と提案・企画が必要だと思えます。当社では今後も皆様のおきパートナーとして業務を推進して参ります。

また、一昨年と同様に昨年も秋口に勉強会を兼ねた懇親会を開催したかったのですが、リプラス倒産の事後処理に追われて開催できなかったこと、この紙面を借りてお詫び申し上げます。なお、今春完成予定の木造・鉄筋の新築マンション(二棟)の資料も同封いたしますので、皆様の将来設計の一助になれば幸いです。この二棟については、完成に合わせて見学期間を設けますので、当社営業までご連絡ください。ご案内させていただきます。

最後になりますが、今年が皆様にとって、さらなる飛躍の年となりますようお祈りいたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

年頭のご挨拶

㈲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申し上げます。平素は当社の業務管理に対して、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。

時代に即した経営改善を

昨今の政界を振り返りますと、安倍総理に続く福田総理に期待したものの、残念ながら昨年九月に退陣を表明。その後登場した麻生総理の意欲的な姿に国民は大きな期待を持ちました



が、何やら今一つというところで、世界的な不況の問題が起り、失業対策など課題が山積したまま年を越すこととなりました。国民の利益のために選ばれた総理はじめ議員の方々が、真に国家・国民のためにご努力くださることを切望します。

私たちは、低成長ながらも時々刻々と変化・向上し続ける現代の世相の中で、自身の経営改善を図っていかねばなりません。ライフスタイルの変化にともない入居者ニーズは多様化し、高齢・長寿社会も進展しています。当社でも、こうした現代社会の変化に対応した住宅の整備など様々な課題に取り組んでいます。

かかる高齢者まで、幅の広い層の方々に住宅を提供し、住宅政策にも大きく貢献しています。このことは民間賃貸住宅経営者の使命でもあります。また誇りでもありませんので、皆様も賃貸住宅経営に対して自信を持っていただきたいと思えます。

当社では、㈲ウエイクアップを柱として、丸弘コーサーサービス㈲とともに役員一同、新たな時代の変化に対応しながら、皆様の資産の維持、管理、入居者募集などの業務に努めて参ります。変化する時代に対応した良好な住環境を整備するため、それぞれの建物の状態などを考慮しながら、建物改善のご提案、ご相談をさせていただきます。皆様のご理解を賜りますようお願い申し上げます。

最後になりましたが、新年を迎え、皆様のご健康とご多幸をお祈り申し上げます。年頭のご挨拶といたします。

新春のご挨拶

家主様の決断！上棟式レポート

札幌市内に三棟目を買い増し

枝幸郡枝幸町 上山 奈美枝様

西区 ヴィル73

安定したアパート経営には、建物を買増しするものも有効な手段。道北枝幸町にお住まいの上山様も、中央区の二棟に続いて、西区二十四軒に三棟目となる新築アパート「ヴィル73」を買増しされました。完成に向けて現在、作業は順調に進行中。昨年十二月十六日には上棟式が執り行われました。



躯体がたちあがった

上山さんご一家と当社の塩田会長とのご縁は、三十年以上も前に遡ります。昭和五十一年、今回の上棟式に枝幸町からお越しになった、奈美枝さんのお母様が中央区に最初のアパートを



上棟式

躯体が立ち上がり、構造材が組み上がった建築現場。当社代表と施工会社(ケ

アイイコーポレーション(株)、施工職人も参加して、厳かな雰囲気の中で執り行われた上棟式。工事の無事を祈る祝詞が終わると、

一同喜びに包まれました。「ウエイクアップを信頼して、すべてお任せしていきます」とは、上棟式の直会

(宴会)での席上、上山様のお母様から頂戴したお言

葉。数か月前に設計図をご覧になった時にも「よく練られて、生活しやすい設計」との感想を抱いたそうです。家主様の期待が込められた新しいアパート。塩田社長が、「二月下旬の完成時には、入居状況も含めて、良い状態でお引き渡ししたい」とお約束して、上棟式を終了しました。

冬対策は万全です ダクト清掃完了

㈲ウエイクアップは昨年十月下旬から十一月末にかけて、アパートの屋根のダクト清掃作業を行いました。作業は、天気を確認しながら二人一組で進め、一年間でたまった泥やゴミをきれいに取り除きました。

併せて建物まわりの点検も行いましたが、やはり築年数が三十年以上経過した建物には特に外壁の傷みが目立つよう



す。修繕が必要と判断した建物については修理計画のご提案をさせていただきますので、ご理解賜りますよう、お願い申し上げます。



ヴィル73完成予想図



塩田会長と談笑される家主様

担当者から一言

西区担当 遠藤 一紀



ヴィル73は、地下鉄琴似駅から徒歩5分ほどという好立地が魅力のアパート。3年後、5年後も見据えて、近隣の同条件の物件よりも若干低めに家賃設定を下げて入居者募集を有利に展開する方針です。共同玄関付近に防犯カメラを設置するなど、昨今の世相にも対応しています。