

ウェイクアップからのお知らせ

アパート経営に必要な修繕積立

①アパート経営の修繕費とは

アパート経営の修繕費とは、アパートの維持管理のために建物を修理したり、改良したりするための費用のことです。修繕費の主な内訳は「外壁の張替え・塗り替え」「設備の交換」などが挙げられます。老朽化によって発生する修繕費は金額が大きいため、できるだけ予算の範囲内で行うように最小限に抑さえ込むことが大切です。

②修繕費を積み立てる

アパート経営を始める時に収支計画を立て、大体の金額は予想されたとしても、老朽化によって起こる修繕費の金額は決して少なくはありません。後々必ず必要になる修繕費を計画的に積み立てておくことが大切です。

アパート経営の修繕費の積み立ては実際に支出した

③修繕費が必要経費の場合とそうでない場合の区別

アパート経営では、アパートの建物やその付属設備など、通常の維持管理や災害による原状回復のための修繕費は必要経費です。例えば、外壁や内装の修繕、リフォームなどがそれにあたります。しかしその修繕によって資産の価値を高めた、耐用年数が延びる場合には、その支出をその年だけの経費として計上することは妥当ではなく、数年後にわたって配分しなければなりません。このような支出を「資本的支出」といい、「資本的支出」はその資産の取得価額に加算され、長期間にわたり減価償却していかねばなりません。

売物件情報

<p>〈中古住宅〉</p> <p>980万</p> <p>知事免許石狩③六五八〇</p> <p>(有)ウェイクアップ</p> <p>(512) 3312</p> <p>恵庭市 恵み野南4丁目JR駅徒歩15分 地245㎡ 建103.51㎡ 4LDK 車庫有・築27年・閑静な住宅街・生活至便・小・中学校近い</p> <p>(仲介)</p>	<p>〈売土地〉</p> <p>1750万</p> <p>豊平区</p> <p>美園10条5地下鉄駅徒歩5分 宅地200.38㎡(60.61坪) 二建60容200%・上物有・解体更地渡・建築条件無・新築プラン有</p> <p>(仲介)</p>	<p>〈売土地〉</p> <p>1560万</p> <p>東区</p> <p>北18条東20地下鉄駅徒歩12分 地198.35㎡(60坪) 二建60容200%・解体更地渡・地下鉄徒歩圏・生活至便・建築条件無</p> <p>(仲介)</p>	<p>〈売アパ〉</p> <p>予19.60%</p> <p>1300万</p> <p>中央区</p> <p>南9条西13市電駅徒歩4分 地128㎡・建182㎡・7戸満室 時年収254万・駐車3台可・築24年</p> <p>(仲介)</p>	<p>〈売アパ〉</p> <p>予17.78%</p> <p>1700万</p> <p>豊平区</p> <p>平岸1条5地下鉄駅徒歩7分 地178㎡・建300㎡・8戸満室 時年収302万4千円・駐車3台可・築26年・交通至便</p> <p>(仲介)</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

第58号 平成22年 7月1日

発行 (有)ウェイクアップ 丸弘コーセーサービス(株)

〒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

丸ウエイクアップ親睦会特集号 6月19日開催



丸ウエイクアップ 代表取締役社長 塩田純司

デフレの今こそ建替えの好機

—消費者から選ばれる経営を

本日は、ご多忙のところ親睦会にご出席くださり、ありがとうございます。

現在、札幌の賃貸市場は低迷状況が続いています。家賃がかなり下がり、今まで以上に多くの設備を整えた建物を提供しないと、契約が決まらない状況です。こうした厳しい環境ではあります。今年も皆様から3つの朗報をお伝えします。

●大型改修で入居率100%

まず一つ目は、昨年来、当社で13件の大型改修を行いました。当社が企画提案した物件は100%の成約です。また、19年度から21年度までに建替えた物件は、完成後1か月以内にはすべて満室となりました。

二つ目は今年から導入された住宅版エコポイントですが、当社が昨年から進めている大型改修も、エコポイント付与の対象です。当社ではそれを営繕費に還元して施工するなどの計画をご提案させていただいております。

●積立商品を上手に活用

三つ目は、計画的なアパート・マンション経営のための積立商品の活用です。アパートは入居者から賃貸料をもらって部屋を貸すのですから、建物を良好な状態に維持しなければなりません。築年数が経過すると当然、傷みが生じて改修工事などが必要となりますから、当初から資金的な計画

を立てることが肝要です。そこで当社ではこのほかに、社員が生命保険取扱の資格をとる形で積立保険の代理店登録をいたしました。当社が扱うのは、10年から15年の積立商品。10年満期の保険なので、アパートの改修時期に合わせて解約して、それを改修費用に充てるといったものです。

●選ばれるアパートを

アパート経営とは、入居者から賃貸料を受け取っている限り、快適な住環境を提供するという形で入居者に還元していくものです。ですから、皆様にはご自身のアパート経営をいまま一度、見直していただいて、エコポイントや積立保険を活用

するなどして、改修工事、新築・建替えを行っていくことをご提案申し上げます。政府は2012年まではデフレ傾向が続くと予測しています。しかしデフレの時代は、家様様にとっては設備投資をしやすい時でもあります。これを好機と捉えて設備投資を行い、お客様(入居者)から選ばれるアパート経営を着実に進めていただきたいと思います。

後日、当社営業担当から、個別にご相談申し上げますので、当社からの提案に耳を傾けていただければと思います。厳しい時代ですが、引き続き計画的な営繕・改修のご協力をお願いします。

会長、諸先輩が築きあげた皆様との信頼関係がさらに強固になるよう社員一同、努めて参りますので、今後ともご指導・ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

和やかに親睦会開催

「歓声にわいたビンゴゲーム 利きワイン大会」

（有）ウエイクアップ・丸丸
コーサーサービス（有）の親睦
会が6月19日、J.R札幌
近くのセンチュリーロイヤ
ルホテルで開催されまし
た。毎年、初夏に開催してい
る親睦会。今年も札幌、道内
各地、本州からも多数の家



主様にご出席いただき、楽
しいひとときとなりました。
毎年、豪華な景品が当た
るビンゴゲーム。今年は景
品にテレビや扇風機など大
型家電が登場して会場内も
一段とヒートアップ。「ビン
ゴ」のかけ声とともに歓
声が上がりがり、会場
内は大いに盛り上
がりました。

社員全員が整列して、皆様にご挨拶



その他のお楽し
み企画として「利
きワイン大会」も。
これは昨年、日本
酒の利き酒大会を
行ったところ大変
ご好評だったた
め、今年はワイ
ンで企画したもの。
用意された3種類
のワインを価格の
高い順に並べると
いうゲームです

参加した皆さん、それぞ
れ久しぶりに顔を合わせる
方も多く、会場内はいたる
ところに歓談の輪が広がっ
ていました。

また、今年も昨年に引き
続いて、作詞・作曲家の「浜
浩二の弾き語りステージ」
でしみじみとした歌声を楽
しみました。歌手・坂本冬
美がカバーして若者の間で
も人気急上昇の「また君に
恋してる」などが披露され
ました。

ご挨拶

（有）ウエイクアップ会長
塩田 計男



皆さん、本日はお忙しい
なか、親睦会にお越しいた
だき、誠にありがとうございます。
この親睦会も37回目を数
えますが、最初はお世話に
なっている方々に御礼をし
たい、一年に一度、楽しん
でいただきたという気持
ちで始めたものです。ここ
まで回を重ねて開催できま
したこと、心より感謝申し
上げます。

例えばアパート経営を始
めたころはまだ、業界を取
り巻く環境も整備されてお
らず、皆様とともに苦労を
重ねて環境整備に奔走した

ことを思い出します。
しかし時代は刻一刻と変
化し、アパート経営を始め
た頃と比較すると業界を取
り巻く環境も一変しまし
た。実際にアパートを建替
えて、最近のアパートのグ
レードの高いことに驚く家
主さんもいらっしゃるほど
です。入居者ニーズも日々
変化していきますから、私
たちは時代の変化に合致し
た建物を提供していかなく
ればなりません。

私たちが携わっている民
間賃貸住宅経営の役割は貴
重なものです。若者から高
齢者まで多くの方々に快適
な住空間を提供する使命が
あります。この大切なアパ
ート経営の灯を、次代を担
う後継者の方々へ良い形で
継承してくださいますよ
う、お願い申し上げます。

最後になりましたが、皆
様のご多幸とますますの発
展をお祈り申し上げます。
親睦会開催の御礼とさせて
いただきます。本日は誠に
ありがとうございました。



家主様代表と塩田会長が元気づく、「い
いしょ」と鏡開き
今年が利きワイン大会「どれが一番
高いワイン？」



家主様を代表して前栗山町
議森勝様にご挨拶
お楽しみのビンゴゲーム
今年もテレビや扇風機の
景品が

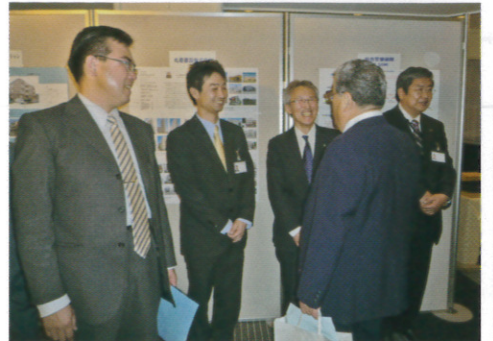
見事ワインの順を当てた方々には景品が贈られた



浜浩二の弾き語りステージ



乾杯のご発声は丸菱建設
会長・鈴木博次様



楽しいひとときが終わって社員が皆様をお見送り



締めのご発声は札幌市アパート業協同組合副理事長大谷輝男様



会場の一角に 物件情報を展示

当社では、皆様に良
好なアパート経営を進
めていただきたく、入
居率アップのための大
型改修や、築年数の経
過した建物の建替えを
お勧めしています。そ
こで親睦会の会場の一
角を借りて、新築物件
に関する情報提供のパ
ネル展示を行いました。
参加した皆様には、昨
年来、当社が手掛けた
マンション「フィノ
シリーズ」の資料など
をご覧いただきました。

