

謹賀新年

(有)ウエイクアップ会長 塩田 計男



新年おめでとうございます。皆様にはお健やかに新年を迎えられたこととお慶び申し上げます。

我こそはと思つて獲得した政権も、背負つてみれば重すぎたのか、総理が変われども対応はままならず、現総理になり、各閣僚も真剣そうには見えませんが、随所に未熟な面ばかりが目立ち、日本の将来を案じます。政治家も国民も「語り継ぐ」未来へ、繋ぎ続けよう未来へ」を合言葉に忍耐強く新しい時代に向かい、対応しましょう。東日本大震災の支援も含め、厳しい環境でありますので、今まで以上に努めていきたいと思ひます。

私たちが歩み続けた道、アパート業は社会の住宅政策に大きく貢献をし、民間賃貸住宅の戸数は全住宅ストックの二十七%、二千三百四十万戸供給しております。また、経済の育成に、そしてアパート経営者の皆様方の老後の生活の安定に、重要な役割を担っていると思っております。永い経営歴の方々がいっぱいいますので、今後は次の世代への継承も考え、時代のニーズにも対応しながら、時には建替えなどの対策もお考え頂きたいと思つておりますので、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。



新年のご挨拶

(有)ウエイクアップ 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、厚くお礼申し上げます。

平成23年は2月22日にニュージーランドでM6.3の地震があり、日本人留学生28人が亡くなり、3月11日の東日本大震災では日本全国が深い悲しみに見舞われました。景気低迷・政治不信の中で、東京電力による人的災害は、すべての業界に更なる不況を与えています。政治家・国政に携わる役人すべてが襟を正し、日本のために本気で仕事をしたいと思ひます。

後継者の将来設計のために

今年、皆様にお願ひしたいことはまず「安定したアパート経営を確立し、東北の被災地を少しでも支援できる体制の確立を」ということ、昨年の親睦会でもお



冬対策

今シーズンも万全です

営業担当 荒木 俊 亜

毎年ウエイクアップでは、雪積・厳冬期前に各アパートのダクト清掃および建物点検を行います。今年の作業状況を営業担当の荒木 俊 亜に伺いました。

今年の冬期対策、無事終わりましたね。はい、今シーズンも10月下旬から11月末までの約40日間、営業担当2人1組で3チームに分かれて、各アパートの屋根のダクトに溜まった落ち葉や泥、ゴミなどを丁寧に取り除きました。期間中は天気状況を睨みながら、通常の業務に支障をきたさないようスケジュールを組むのもひと苦労です。しかしこの作業を怠ると、ダクト詰まりの原因にもなりますので、気を抜くことはできません。

例年と比べてアパートの状況はいかがでしたか。特に劇的な変化があるわけ



◆数年間、入居者向け無認可共済(保険)に金融庁のメスが入り、契約者保護の観点から少額短期保険業制度の導入で、条件を満たして登録できた共済だけが営業できています。◆昨年12月より

しの手順を周知徹底しています。が、残念ながら我々の努力にも拘わらず毎年数件、水道凍結に関わる事故が発生しています。入居者が長期不在だったり水落しを怠つたりすることが原因なのですが、我々も油断することなく、2月の厳冬期を乗り切つていきたいと思ひます。



して上手に後継者に承継し、将来の安定収入を確保することを勧めます。

当社では昨年春に新築建替え3棟、秋に2棟、今年春に6棟と皆様の参考になる建替えが続いています。建替え等をご検討中の方はぜひ当社までご連絡ください。

消費者ニーズにあった設備を

昨今の消費者ニーズの変化としては、まず平成20年の原油高騰以降、灯油燃料の割安感が消えたこと、さらに昨年の福島第1原発の事故以降は電力会社への世の中の風当たりが強くなり、原子力発電からの電力供給が減りオール電化導入が鈍化したことが挙げられます。いずれにしても消費者が環境問題・供給エネルギーに敏感になっていると言えるでしょう。

当社では、ガス供給会社と提携して、家主様に極端な負担を掛けることなく入居者ニーズに合った設備導入に心掛けています。設備を実際にご覧いただきたいので、ぜひ当社新築の現場見学に足をお運びください。

また、既存の建物を生かした大型改修をご予定の方には、昨年が17世帯、昨年は16世帯の実績があります。今年の10月末までの申請分には多少のエコポイントで還元されますので、詳細は当

社担当営業までお問い合わせください。

平成23年12月1日から私たち賃貸住宅業界にも、新たに賃貸住宅管理業者の任意登録制度が創設されました。当社は早急に申請し、登録通知を受けました。

これは、今まで賃貸管理会社に対する法規制が整備されておらず、貸主と借主の間のトラブル発生が多いため、国が一定のルールを定めることにより賃貸住宅に関するトラブルの減少を期待しているの措置です。同制度に登録した業者は、管理戸数や家賃の分別管理等の状況を国土交通省に毎年報告し、その報告書を貸主・借主が閲覧できることとなります。つまり、その報告書の閲覧を通して得られる情報が、一般ユーザーにとって良い業者か否かの判断材料になるわけです。詳細は次号でご報告申し上げます。

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。

マンション経営で有効な節税と暮らしのゆとり

コーセーだより

第62号 平成24年 1月1日

発行 (有)ウエイクアップ 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

新築物件のご紹介

平成23年度、当社では全部で8棟の建替えが進んでいます。昨年末で既に2棟が入居済み、今年3月までに6棟が続々と完成します。完成物件のうちRC造・外断熱の「フェアレスト」(白石区)と、木造2階建て「カデル167」(中央区)をご紹介します。



RC造4階建
8戸入居のマンション

白石区・RC造4階建 フェアレスト



門を思わせる
エントランス

エントランスの郵便受け



明るい雰囲気
階段ホール
手摺り付き



各戸のドア前のホールも
ゆったりしている

階段ホールの随所に
消火設備が設けてある



ユニットバス



玄関収納は
ミラー付き



使いやすいシステムキッチン



広々とした居室



担当者から一言

白石区担当 村上 毅



秋の異動時期より1か月ほど早い入居募集開始でしたが、完成1か月前に既に満室となりました。省エネ性の高い外断熱に加えて、全戸南向きリビングの間取りなどが魅力的だったのでしょうか。設備を含めたトータルな観点からほぼ同額家賃の他社物件と比較して、問題にならないくらい充実していたことも、早く満室になった理由の一つです。

中央区・木造2階建 カデル167

地下車庫付き
の木造2階建



開放感のある居室



玄関収納も充実



洗面台にも便利な棚が



収納スペース・クローゼットが
たっぷりある洋室

中央区山鼻の利便性のよい地域に完成した「カデル167」は地下車庫付き木造2階建てのアパート。昭和44年築の木造2階建て8戸入居の建物が、同じく2階建てですが6戸入居のゆったりとした間取りになりました。各戸のトランクルームが併設された地下車庫、各戸エアコン付き、天然ガス給湯など便利な設備が整っています。住宅エコポイントを活用して通常よりも断熱材を多く充填する付加断熱で施工していますので、冬も暖かく過ごせます。

地下車庫には各戸別の
トランクルームもある



担当者から一言

中央区担当 八戸 祥吉



広々とした地下車庫、各居室ではインターネット無料使い放題、エアコン付きなど設備が充実していることで他社物件よりも割安感があったので、完成時にはほぼ満室となりました。リビングルーム隣の部屋にダブルクローゼットを設けて、洋服類をたっぷり収納できるようにしたのは、特に女性の入居者には好評です。

今年春までに、さらに6棟が完成します

現在当社では今年度末までに完成予定の建替え物件の工事を進めています。1月下旬には西区24軒に木造2階建て・地下車庫付き6戸入居のアパートと、豊平区美園に木造2階建て6戸入居のアパートが完成します。

翌2月末には豊平区平岸と中央区南6条西18丁目RC造4階建てのマンションが完成。続く3月にも、西区24軒に木造耐火構造3階建て12戸入居のアパートと、中央区にRC造3階建て8戸入居のマンションが完成する予定です。

いずれもこれから建替え・新築をご予定の家主様には参考になる物件です。詳細については当社担当までお問い合わせください。



1月末に完成する豊平区美園の建物
木造2階建、6戸入居



今年1月末に完成予定、西区24軒の建物
木造2階建、地下車庫付き