

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63号** 平成24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

**フィーノW-2**

豊平区・RC4F(15戸)  
今年2月下旬に完成。外観・室内ともにグレードの高いマンションです。  
ライトアップされたポーチ(下)もおしゃれな雰囲気。皆様の経営の参考に資するマンションです



**パーチェ式番館** 中央区・RC3F(8戸)



※フィーノシリーズは、ウェイクアップ、丸弘コーセーサービスが次世代のマンション経営のあり方をご提案するシリーズです。

**フィーノK-3** 中央区・RC4F(11戸)



**マイプレールII** 西区・木造準耐火3F(12戸)



**カルム美園105**

豊平区・木造2F  
地下車庫付(6戸)



**ラメール琴似** 西区・木造2F(6戸)



**新築情報**

## 新しいアパート・マンション 6棟誕生しました

今年の年明けから3月の年度末にかけて、中央区、西区、豊平区にそれぞれ2棟ずつ最新の「アパート・マンション」が誕生しました。当社(ウェイクアップ・丸弘コーセーサービス)所有のRC造「フィーノ」シリーズのほか、木造2階建て地下車庫付きのアパートや、木造3階建て準耐火構造のアパートなど多彩な建物が揃いました。

**賃貸住宅管理業者票**

登録番号	国土交通大臣(1)第137号
登録有効期限	平成23年12月16日から平成28年12月15日まで
商号	有限会社 ウェイクアップ
代表者氏名	代表取締役 塩田 純司
主たる事務所の所在地	札幌市中央区南9条西4丁目6-3 電話011(512)3312

当社に掲げてある登録証

**●管理業務のトラブルが増加**  
賃貸住宅は、住宅ストックの4分の1以上(約1340万戸)を占め、約8割の所有者が管理会社に管理を委託しています。多様な国民の居住ニーズに応えるものとして賃貸住宅管理の重要性は高い一方で、管理に関する法規制やルールはなく、管理業務に係るトラブルは増加しております。

**管理業者の信頼の証  
賃貸住宅管理業者登録制度がスタート  
当社は登録完了しました**

昨年12月に賃貸住宅管理業者登録制度が始まりました。管理事務を厳密に行っている管理業者は積極的に登録していますが、当社でも受付初日に登録申請しました。

**●登録制度の概要**  
【賃貸住宅管理業者の守るべきルールの例】  
①財産を分別して管理  
②帳簿の作成・保存  
③一括再委託の禁止(管理の丸投げは禁止)  
④従業者証明書の携帯

そこで、国土交通省の告示による賃貸住宅管理業者登録制度が平成23年12月より施行されました。現在は任意登録なので、登録しなくても管理業者はそのまま管理をできるのですが、当社は受付初日に登録申請し、国土交通大臣(1)第137号の登録番号通知を受けました。登録業者はインターネットで閲覧できます。「国土交通省 賃貸住宅管理業者一覧」で検索するとヒットします。

この登録は、当社のように家主様より管理の委託を受けている管理業者が対象であり、家主様(個人や法人)は対象外です。

**【業務状況・財産分別管理状況報告書】**  
①登録事業者は、毎事業年度終了後3ヶ月以内に業務状況及び財産の分別管理状況の報告書を国土交通大臣に報告します。(財産の分別管理とは、会社のお金と入居者から預った家賃等をごちゃにしないで、通帳も経理上の勘定科目もしっかり分別して、一目で分かるようにしなさい、どんぶり勘定ではだめ、ということなんです。当たり前のことですが、できていない業者もあるようです。)  
②家主様や入居者は、登録事業者の業務状況等を確認することができます。

**【登録簿】**  
①国土交通省は、登録事業者の情報を記載した登録簿を管理し、一般の閲覧に供します。  
②登録の有効期間は5年間です。  
③登録簿で、登録事業者の名称や事業形態を確認することができます。

**【制度の効果】**  
①登録事業者名を公表することで、消費者(借主)は、登録事業者の情報を把握し、物件選択の判断材料として活用することができます。  
②管理業務のルールが普及し、適切に管理が行なわれ、安心して住むことのできる賃貸住宅を選ぶことができます。

**親睦会開催**

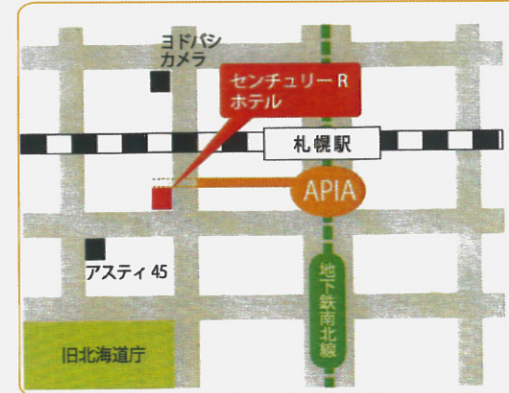
**今年も元気にお会いしましょう**

(有)ウェイクアップ会長 塩田計男



今年も春は私のところにもやって来ました。早いもので、当社でも恒例の親睦会が話題にのぼる季節となりました。今年のテーマは、「語り継ごう未来へ、繋ぎ続けよう未来へ」。政治家も国民もこれを合言葉に次世代へ伝統を繋げていきたいものです。

私たちが歩き続けてきた道は、国の住宅政策に大きく貢献し、社会経済育成に、また経営者の皆様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。これからの時代の変化に対応するためにも、親睦会で世間話などしながら、次世代への対応策をともに考えて参りましょう。是非、ご参加ください。今年もお待ちしています。(重田)



**日時** 6月2日(土)  
◆ 研修会 4時~5時  
◆ 親睦会 5時~  
◆ センチュリーロイヤルホテル  
(札幌市中央区北5条西5丁目)  
札幌駅南口徒歩3分、札幌駅直結

記

左記の日時に研修会・親睦会を開催いたします。詳細は追ってご連絡いたします。

# ウェイクアップのご提案 他社物件とは、ここが違う

RC造の「フィーノ」は、室内環境はもとよりセキュリティや外周設備にも配慮した、入居者からの評価も高いマンションです。平成20年2月にK-1が中央区に誕生して以来、北区・白石区にも展開し、このほど4・5棟目となるW-2（豊平区）とK-3（中央区）が完成しました。建替えや新築をご検討している家主様には経営の参考になる建物です。（写真はウェイクアップ所有のフィーノW-2）

## フィーノW-2



RCだが床から天井までの高さがあり、開放感たっぷりの居室



水回りも充実している（ユニットバス）



ゆったりとしたキッチンシンクに立って作業がしやすい



ユーティリティとトイレ（右）



広々として明るい階段ホール



地下には車庫分のトランクルームが設けられている

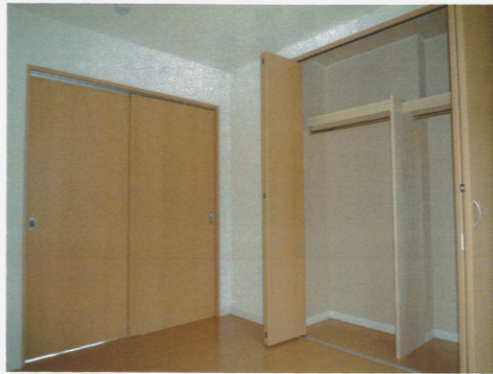


2月25日の竣工式で——工事の無事の完了に感謝。入居者の安全な暮らしも祈願していただきました

## マイプレールⅡ

西区24軒に完成した「マイプレールⅡ」は、築年数の経過した3棟を1LDK12戸入居の木造準耐火3階建てに建替えたアパート。室内が開放的だけでなく、玄関のシューズ入れやクローゼット、階段室に設けたトランクルームなど収納も充実しています。また、駐車スペースにはロードヒーティングを敷設、屋根には雪庇カバーを設けるなど雪積期の快適な暮らしにも配慮しています。

広々とした1LDK



洋室には大型収納を設けた

トイレとキッチン



明るくて開放的な階段室

たっぷり収納できるシューズ入れのある玄関



### 営業担当からひとこと

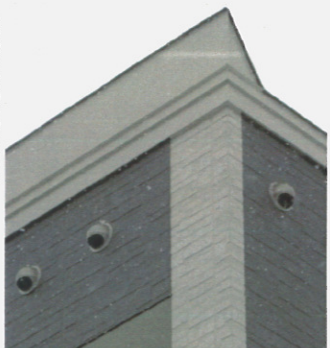
建物の仕様、家賃設定などすべてがうまく運び、どの建物も完成時にはほぼ満室の状態となりました。他社物件よりも設備の良い居室を低めの家賃で提供しているのが、入居者の心をつかんだのだと思います。新築・リフォームなどお考えの家主様、ご相談を承ります。何でも営業担当にご相談ください。

後列左から、荒木、八戸、前列左から、遠藤、阿部

工事中



屋根には雪庇カバー



駐車スペースにロードヒーティング

## 時代を見据えた経営を

(有)ウェイクアップ代表取締役社長 塩田純司

札幌の街にもようやく春が訪れ、早くも新緑の季節に思いがおよぶ季節となりました。しかしこの冬を振り返ってみると、北海道は岩見沢など空知地方では記録的な大雪で災害認定により自衛隊が派遣され、雪解けシーズンでも雪の重みで建物が倒壊するなどのニュースが流れました。札幌では積雪は少ないのですが、例年よりも冷え込みが厳しく、正月明けから2月中旬ぐらいまで水道凍結で設備業者はどこもパンク状態でした。ちなみに第63回さっぽろ雪まつりは前年より36万2千人減の205万4千人の出入を記録し、東日本大震災などが冬の祭りにも影響を及ぼす結果となりました。

### ●8棟の新築が完成

そんななか、当社では昨年から今年春にかけて、8棟72世帯の新築が完成しました。



2月25日、フィーノW-2の竣工式で挨拶に立つ塩田社長

帯の新築アパートが完成しました。RC造4棟42世帯、木造4棟30世帯ですが、どの物件もよい状態でお引き渡しすることができました。昨年秋に完成した14世帯は1LDK(40㎡以上)、今年春の新築も49世帯は1LDK(35㎡~40㎡)、賃貸料は4万8千円から6万2千円(共益費込み)に設定しました。2LDK9世帯(50㎡~60㎡)は賃貸料を7万1千円~8万2千円(共益費込み)に設定しました。入居者募集などが良好に推移したのも、当社の建物が他社物件と比較して入居希望者のニーズに合致したため、「他のより良い」と判断してもらえたからだと考えています。当社の物件の他社との違いは、以下の点にあります。

①部屋の開放感——同じ広さでも当社の物件は天井を高く設定。木造は2m40cm、RC造でも2m20~30cm、今回は2棟23世帯が2m40cmです。

②広い水回り——シンクやコンロのサイズを大き目に。浴室も2LDKは1216サイズ(浴室内短辺12m×長辺16m)、1LDKは1116サイズ(1.1m×1.6m)です。

③充実した防犯設備——鉄筋マンションにはオートロックを。木造4世帯のアパートでも防犯カメラを2台設置、ピッキング防止のチェンジキーを使用しています。

④充実した設備と収納スペース——給湯や暖房設備には北海道ガスを使用しています。また、玄関には靴収納用の物入れ、居室にはクローゼットを設けるなど収納も充実させています。

⑤時代を見据えた家賃設定——現在の経済情勢を踏まえ、家賃を地域の相場よりも低めに設定。他社物件よりも入居者が希望している家賃に近づけています。

⑥綿密な打ち合わせ——アパートの仕様や設備については、家主の皆様と綿密な打ち合わせを行っています。基本設備を当社でご提案いたしますが、家主様のご意向に沿って、エアコンや照明、1LDKにも2か所の収納を設けるなど柔軟に対応いたします。

### ●不況の中でのアパート経営

賃貸住宅経営において最も重要なことは、家賃を支払って入居する方々が住みやすく使いやすい部屋を提供することです。既存の建物でも、必要な設備を導入したり改修をしたりするか、築年数に応じて家賃の見直しをしていくことが必要です。3年ほど前に飲食・衣料業界

で成長著しい「餃子の王将」「ユニクロ」の経営についてお話しいたしました。この不況下で成長し続けるには、顧客が求めるものを安く提供する努力が必要です。アパート・マンション経営にも同じことが言えます。また、今後の経済情勢を考えると、現在の40歳後半の世代の年金受給年齢が65歳以上に引き上げられるのは確実です。一方で医学の進歩などで平均寿命が上がっていき、その年齢まで果たして年金だけで生活できるものではないか。どの業界も厳しい時代、後継者となる40代より若い世代が、年金受給時期まで仕事に就いていられるという保証はありません。ですから、アパート経営を「金儲け」と捉えるのではなく、「事業・商売」と考え、上手に後継者へと引き継いでいただきたいと思っています。消費税アップも視野に入ってきましたので、その対策として早めに手を打つ必要もあります。当社では経営の改善策となる新築・大型改修・中型改修の資料を取り揃えております。詳細は担当までお問い合わせください。今年も6月2日に開催する親睦会に先立ち、アパート経営に役立つ勉強会を開催する予定です。多くの皆様のご参加を、社員一同心よりお待ちしております。