

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

6月2日開催 親睦会特集号

第64号 平成24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

今年もご多忙のなか、親睦会にご出席いただきまして、ありがとうございます。再びこの場で皆様とお会いできて、大変幸せに思っております。また、先ほど実施したアパート経営研修会にも、多くの皆様にご出席いただきました。本日の講師を外城忠昭先生にお願いしたのは、今年3月13日に先生の講演を拝聴する機会があり、先生のお考えが、私が常日頃アパート経営について考えていることと合致する部分が多いと感銘を受けたからです。本日のお話も、家主の皆様にとって示唆に富んだ講義内容であったと思います。講義内容が良かったと思っておりますが、いかがでしたでしょうか。

●**需要に合致した建物を**
さて昨年来、私はコーセーだよりなどでも、アパートなどの賃貸住宅にはまだまだ需要があると申し上げてきました。ただし、その需要がどこにあるのかを分析することが肝心で、需要に合致した建物や住環境を供給

するといふ部分を間違えなければ、民間賃貸住宅経営の可能性はまだまだ伸び続けると確信しております。

●**後継者の方に伝えるべきこと**
私もこの会社に入社して11年を継ぐことになりました。今年で45歳になりました。現在は、

が一番多いのは、築21年から25年が経過した住宅。空室率が高いのは築26年以上の木造住宅です。一方、新築は1年以内には満室になることがデータでも示されています。また、面積別では、狭いほど空室率が高いという結果が出ています。データに見られる入居者ニーズを考えると、空室率を下げるには、古すぎる住宅は建替える、あるいは2戸を1戸に改造するなどの対策を講じなければ、根本的な解決にはならないということがお分かりかと思えます。



親睦会ご挨拶

（有）ウェイクアップ 代表取締役

塩田純司

アパート経営の可能性

親睦会ご挨拶

今年もご多忙のなか、親睦会にご出席いただきまして、ありがとうございます。再びこの場で皆様とお会いできて、大変幸せに思っております。また、先ほど実施したアパート経営研修会にも、多くの皆様にご出席いただきました。本日の講師を外城忠昭先生にお願いしたのは、今年3月13日に先生の講演を拝聴する機会があり、先生のお考えが、私が常日頃アパート経営について考えていることと合致する部分が多いと感銘を受けたからです。本日のお話も、家主の皆様にとって示唆に富んだ講義内容であったと思

パナソニックなどの大手企業でも人員削減があったように、どんな業種でも厳しい時代。人員削減の一方で、定年の年齢がどんどん引き上げられていきます。私たちの世代が年金受給者となる頃には、間違いなく年齢は引き上げられて65歳以上にならなければ支給されないことでしょう。年金制度はますます先行きが見えなくなってきました。そこで若い後継者の方々にしっかりと伝えていただきたいのが、アパート経営というの。若い時は頼りにする必要がなくても、自分が困ったときや高齢になったときの助けになるものだといいことです。皆様が会長とご縁ができた頃に建てたアパートのほとんどは立地条件の良い場所にあります。先程も申し上げました通り、私どもに相談して下さって需要の分析を間違えなければ、良い形で展開させることができます。ぜひ、良い形で後継者の方々に引き継

いでいただきたいと思っております。

●**消費税増税の前に手を打つ**
今なぜ、アパート経営についてこうした話をしなければならぬのかというと、間違いなくここ数年で消費税増税が実現するからです。日本経済の先行きが不安ななか、与野党を問わず、社会を維持するために消費税を上げなければならぬという話が現実に出てきております。消費税が増えることによって、新築・建替えなど大きな工事を行うときに、百万円単位で追加して税を負担しなければなりません。皆様には消費税増税を視野に入れた経営計画をお願いしたいと思います。

また、改修工事関係では、エコポイントなど国の補助金を受けて行うこともできます。補助金の対象となる物件・条件などがありますので、それについては、各担当者が皆様のお考えを伺ったうえで、どのような方法でアパートを改修・建替えすればよいか、ご提案させていただきます。皆様の方々のためにも、後継者の方々のためにも、ご検討をよろしく願います。

ともあれ、本日は、ごゆっくりとお楽しみいただきたく思います。ありがとうございます。



経営研修会



外城忠昭氏

札幌市は全国的にも人口増加の伸び率が高く世帯数も増加している。今後、賃貸住宅需要の堅調な増加が見込まれます。札幌市の世帯構成の変化

●**單身世帯と夫婦世帯が増加**
まず国勢調査を基に札幌市の世帯類型の変化を見ると、70年代は夫婦と子供世帯が最多層でしたが、95年から單身世帯が多層となり、2010年の統計では約90万世帯のうち約40%の35万世帯を占めるまでになりました。同様に夫婦二人の世帯も一貫して増え続けており、70年比で約4・7倍にも増えています。

●**築20年以上で高い空室率**
單身者、夫婦世帯が増加している札幌市。そのほとんどが賃貸住宅を選んでいくという意味では、賃貸住宅経営者にとって明るい方向に進んでいると言えます。しかし問題は空室率。「住宅土地統計（国交省）」によると、2008年時点の札幌市で賃貸住宅・民間借家の空室が10万7千戸という数字が出ています。サンプル調査であることを割り引いて考えても、札幌市内にはかなりの数の空室があるという

ケース。しかし現在の札幌市内の賃貸市場では、こういう人たちのニーズに応える物件が極めて不足しているのが現状です。具体的には戸建てマイホーム並みの広さや間取り・構造が求められているということ。一例を挙げると、現状の賃貸市場では、テラスハウス・タウンハウス型の賃貸住宅（連棟式の二階建て）が増加しており、完成前に満室という人気ぶりです。こうしたニーズに応える物件を供給していけば、今後も賃貸住宅経営を安定的に続けていくことが可能です。

●**集積後記**
◆前任の重田部長より引継ぎ、本誌発行に携わることとなりました。親睦会では皆様にご挨拶させていただきましたが、お名前とお顔が一致しない状態です。今後、失礼することもあるかと存じますが、ご容赦

（佐藤）

を分析しながら、現在の賃貸住宅の需要がどのように変化しているかを考えてみましょう。

●**増える高齢者の單身世帯**
今後も賃貸住宅需要の堅調な増加が見込まれるなか、住宅形態に対するニーズは大きく変化しています。單身者向けの住宅需要は増加していますが、注意していただきたいのは、若年單身者ではなく60歳以上の高齢の單身者が増えているということ。また、夫婦世帯でも、「郊外の戸建てを売却して利便性の良い都心に住み替えたい、それなら賃貸住宅に住もうか」という

す。逆に減っているのが、夫婦と子供の世帯で、95年をピークに減少傾向にあります。つまり札幌市の世帯構成は、夫婦と子供など人数の多い世帯が減って、單身者や夫婦から成る人数の少ない世帯が増えているということです。

それでは、少人数の家族が求める住宅とは何かというと当然戸建マイホームではなく、賃貸住宅です。実際にデータを見ても、單身世帯の70%近くが民間借家に住んでいます。札幌市の住宅ニーズは確実に、多人数居住型から2、3人で暮らせる少人数居住型に変化しており、そうした住宅を供給できる民間賃貸住宅の需要は今後も増加するということが言えます。

アパート経営研修会抄録
堅実に増加する賃貸需要
ニーズ変化への対応で安定経営
講師 不動産・住宅市況アナリスト 外城忠昭氏

親睦会に先立ち、アパート経営研修会を実施しました。講師に不動産・住宅市況アナリストの外城忠昭氏をお招きして、「堅実に増加する賃貸需要／ニーズ変化への対応で安定経営」をテーマにお話をいただきました。

札幌市は全国的にも人口増加の伸び率が高く世帯数も増加している。今後、賃貸住宅需要の堅調な増加が見込まれます。札幌市の世帯構成の変化

を分析しながら、現在の賃貸住宅の需要がどのように変化しているかを考えてみましょう。

乾杯!



鏡開き



6月2日
センチュリーロイヤルホテル

今年も多くの家主様がご参加 和やかに親睦会を開催

有限会社ウエイクアップ・丸弘コーサーサービス(有)の親睦会が6月2日、札幌市中央区のセンチュリーロイヤルホテルで開催されました。当日は初夏のさわやかな好天に恵まれるなか多数の皆様にご参加いただき、楽しい親睦のひとときとなりました。

今年も遠方からお越しいただいた家主様も



冒頭、塩田純司社長が挨拶に立ち、アパート業界の最新情報もまじえて、良好なアパート経営を継続させるための方策などを述べました。また、今年も塩田計男会長が体調不良のため出席が叶わなかったことを報告し、お詫び申し上げます。

社員全員のご挨拶に続いて、家主様を代表して、前栗山町議会議員の森勝様からご挨拶を賜りました。お祝いの鏡開きでは、塩田社長と家主様の代表が、「ヨイショッ」という掛け声とともに、元氣よく菰樽を割りました。北洋銀行すすきの支店の日置典宏支店長の祝杯で宴席がスタート。会場内は次第に和やかなムードに包まれていきました。

参加者の皆様が毎年楽しみにしている抽選会。今年も親睦会開始前にあらかじめお配りした番号カードと一致した番号が選ばれたら、好きな商品を選べるという抽選ゲームを行いました。今年も関連会社のご厚意で豪華多彩な景品が揃い、会場は大いに盛り上がりを見せました。



社員紹介-社員全員が壇上でご挨拶

抽選ゲーム



豪華多彩な景品からお好きなものを

利きワイン大会



「どれが一番高い?」



乾杯のご発声は日置様 家主様代表で挨拶に立つ森様



締めのご挨拶に立つ大谷様



会場は和やかな雰囲気



ご挨拶

(有)ウエイクアップ 会長
塩田計男

このたびの「親睦会」には、ご多忙のなか多くの方々のご出席を賜り、誠にありがとうございました。私も出席すべく体調を整えておりましたが、急遽、検査入院となり、残念でしたが欠席いたしました。現在も入院中ではありますが、一日も早く皆様方と元氣でお会いできるよう健康回復に努めている状況であります。どうか皆様におかれましては、くれぐれもお体にお気をつけください。

家主の皆様、建設業者様、営繕業者並びに関連各社様のお蔭をもちまして、今日まで経営を続けさせていただいております。心より感謝と御礼を申し上げます。私たちが歩み続けてきた道は、国の住宅政策に大きく貢献し、



社会経済の育成と併せて家主の皆様方の老後の安定した生活に、重要な役割を担ってきたと確信しております。このアパート経営を次世代に上手に引き継いでいただくための対応策を、親睦会で皆様とお話ししてお話したかったのですが、大変申し訳ありません。当日は、会場内に展示した「新築・建替への資料」をご覧いただけたかと存じます。家主の皆様も、これからの時代の変化に対応していくためのお考えをお持ちのことと思いますが、これからも当社との繋がりを一層密にしてくださいませ。よう、お願い申し上げます。私の後継者である社長および社員一同、皆様方の良き相談相手としてご協力させていただきます。

新築物件を ご覧いただきました

親睦会の会場の一角に、アパート経営に関する情報をパネル展示したコーナーを設け、ご来場の皆様にご覧いただきました。



昨年度はRC造のフィノ2棟をはじめ8棟の新築物件が誕生しました。いずれも皆様の今後のアパート経営の参考になる建物です。当社では随時、資料をお申し付けください。

◆新入社員紹介

親睦会の席上で今年3月に入社した社員をご紹介します。この紙面を借りて改めてご挨拶させていただきます。

●業務部長 佐藤秀雄

重田の後を継いで、総務・経理・保険関係の業務を担当しております。北洋銀行、小樽の鋼材卸会社での勤務経験を生かして、社業発展のために尽くして参ります。よろしくお願いたします。

●賃貸営業部 山崎正樹

北区と東区のアパートを担当しております。前職は防災設備関連で、全く異なる業種からの転身ですが、快適な住空間を創り出すことを通して、皆様のお役に立てるよう努めて参ります。よろしくお願いたします。

