

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65号 平成25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

冬対策

屋根のダクト清掃、建物点検を行いました

営業担当 津田 亨

アパートを常に良好な状態に

当社では毎年、積雪・厳冬期を前に、賃貸営業部の担当者がアパートの屋根のダクト清掃と建物点検を行っています。今年



も10月下旬から11月末までのおよそ1か月間にわたって、2人ひと組のチームを組んで作業を行いました。

屋根のダクトには枯れ葉やゴミ・泥だけでなく、ガラスが運んでくるのか、プラスチックのコップなど思わぬものが落ちていたりすることがあります。これを放置してゴミがダクトの排水口を塞ぐようなことがあると、ダクトに水がたまって住居の天井か



屋根のダクト清掃。
左のように落ち葉でダクトが詰まった状態にしておくくと、水漏れなどの原因になる。



昭和56年築（築年数30年）のアパートの水道管の一部



塩化ビニールにコートされていないエルボー（つなぎ部分）の内部が赤錆で腐食している

ただし築年数が20年から30年経過した建物のなかには、水道管のつなぎ部分（エルボー）の内部が錆びて腐食したため、水が流れなくなってしまうケースもあります。こうなると、水落としをしても錆で細くなった水道管の中の水が落ち切らず、凍結してしまうこともあります。

水道管自体に問題があつて凍結の可能性がある場合は、入居者の状況やタイミングをはかって交換することをご提案させていただきます。

こうした設備の交換やメンテナンスには費用がかかりますが、将来にわたって良好な経営を続けるために必要と判断してのことですので、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

1月下旬から2月下旬にかけての厳冬期は、水道凍結に特に注意が必要です。当社では、「氷点下の日が数日続いたときは要注意」と入居者に注意を促し、水落としの方法を指導しています。

◆新入社員紹介



賃貸営業部 橋本昌洋
昨年6月に入社し、白石区・清田区・南区を担当しています。入社前はオーディオ、電気製品会社の修理担当部門に勤務しておりました。異業種からの転職ですが、ウェイクアップでは今までの経験を生かせる、やりがいのある仕事をさせていただいてほしいと思います。家主様、先輩社員、入居者の皆様とのご縁を大切にして、日々の仕事に取り組んでいきたいと思っております。どうぞ、よろしくお願ひいたします。

◆編集後記

◆今シーズンの札幌の初雪は11月18日で、観測史上2番目に遅かったそうです。ちなみに最も遅かったのは1890（明治23）年で11月20日、2番目タイは1886（明治19）年11月18日だったそうです。道内では、12月に入ってからの降雪も多く、前年比で何倍にもなっている地域があり、今年各地の雪祭りも賑わいを見せそうです。

（佐藤）

平成24年9月23日

塩田計男会長が逝去

ご挨拶

（有）ウェイクアップ代表取締役社長 塩田 純司

当社会長・塩田計男（81歳）が平成24年9月23日、逝去しました。故人が生前に賜りました御厚情に對しまして厚く御礼申し上げます。また、9月25日に執り行いました葬儀に際しましては多くの皆様にご参列いただき、誠にありがとうございました。心より感謝申し上げます。

会長はここ数年、会社に足を運ぶことが徐々に減っておりましたが、皆様からお預かりしているアパートのことを常に気にかけておりました。昨年5月ごろまでは車の運転をするほど元気で、庭の手入れなどをしながら親睦会で皆様とお会いできることを楽しみにしていたものでした。しかしその後、入院することとなり、6月の親睦会への出席はかきませんでした。それでも闘病生活を続けながら、一刻も早く退院して、皆様の元にご挨拶に伺うことばかり考えていたようでした。

会長が弘成産業㈱に入社して以来48年間、皆様とともに歩んだアパート経営は、良い時代、悪い時代、紆余曲折があつたと思われませんが、ご縁のある皆様のご支持、自分の家族のように考えていたようです。ですから皆様のアパート業の繁栄、ご家族の幸せを自分のことのように願っていました。何よりも、家主の皆様が良好なアパート経営を続けて、二代目、三代目の後継者の方々へしっかりと経営を継承していくお手伝いがしたかったのだと思います。その思いは、会長がよく口にしていた、「語り継ごう未来へ、繋ぎ続けよう未来へ」という言葉からも、うかがうことができるのではないのでしょうか。

私も、この会長の遺志を胸に、塩田計男とお付き合いいただいた皆様、ご家族の末長い繁栄を願ひ、社員とともにこれからも社業に邁進していく所存です。皆様には今後とも、ご指導・ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願ひ申し上げます。簡単ではございますが、皆様の今後の飛躍と繁栄をご祈念して、ご挨拶とさせていただきます。ありがとうございます。

故・塩田会長81年の歩み

- 昭和6年8月10日 稚内にて誕生
- 昭和23年5月（17歳） 稚内より奈井江へ移住
- 昭和32年4月（26歳） 妻・チヨ子と結婚
- 昭和37年12月（31歳） 奈井江から札幌へ移住
- 札幌でアパート経営
- 昭和39年6月（33歳） 弘成産業に入社
- 10月 同取締役
- 昭和44年3月（38歳） 弘成産業代表就任
- 昭和50年5月（44歳） アパート業協同組合副理事長に就任
- 昭和63年7月（57歳） アパート業協同組合理事長に就任
- 平成3年（60歳） 建設大臣表彰受賞
- 平成6年10月（63歳） 現社屋落成
- 黄綬褒章受章
- 平成12年1月（68歳） （有）ウェイクアップ設立
- 平成14年5月（71歳） アパート業協同組合理事長退任
- 平成15年（72歳） 勲五等瑞宝章受章
- 平成20年8月（77歳） 喜寿・金婚式
- 平成24年9月23日 逝去（81歳）



平成25年に向けて

㈱ウエイクアップ 代表取締役社長

塩田 純司

平成25年の新しい年を迎えました。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。今年もよろしくお願いいたします。

一昨年3月に東日本大震災が発生して以来、震災からの復興が国民一丸となつて取り組むべき課題となつているにも拘わらず、政府も個々の政治家も、己の保身に走り、被災者や国民に復興の道しるべを示すことができない状態が続いています。

国民が今、望んでいるのは、日本国を経済的にも外交的にも道徳的にも良き方向へと導くことのできる、強い指導者・経営者の存在です。昨年12月に行われた衆議院議員選挙で選ばれた政治家が、国民のためにしっかりと国の仕事をしてくれることを望みます。私たちアパート業界も、国や政治家に明確な意見を具申したいける団体であらねばならないと決意を新たにしています。

良好な経営を

次代へ継承する

今年も皆様にお願ひ申し上げたいのは、東北の被災地に少しでも支援できるように安定した経営を確立していくことです。それから、昨年の親睦会の席上でも申し上げましたが、消費税増税が実施される前に設備投資すること、次代を担う後継者を育成することを改めてお願いいたします。アパートやマンションを所有することは一つの商店の経営者になることと同じです。経営者としての視点からの経営感覚を二代目・三代目の後継者の方々へ継承していただきたいと思ひます。

当社では、今後のアパート経営のあり方の参考となる新築物件（フイーンシリーズなど）をテストケースとして施工・管理し、皆様にご提案しておりますが、その建物もここ4年以内に新築・建替えされたものを含めると6棟80世帯に上ります。

オーナー様・関係会社の施工分も合計しますと、21棟225世帯となり、これらの建物は平成24年11月現在で入居率は98%にも達しています。高い入居率を維持する秘密はどこにあるのか、皆様にも経営改善のヒントにしたいだけだと思ひます。

消費税増税前に

建替え・新築・改修を

もうひとつ皆様にお願ひしたいのは、消費税対策です。

平成26年4月1日から消費税が8%にアップします。現時点では、消費税増税は民間企業の経営を圧迫し、景気をさらに鈍化させると予想されています。そうなる民間賃貸住宅市場でも過当競争がさらに加速化されることでしょう。景気がよくならなければ、消費者の財布の紐はさらに固くなり、住み替え需要も低迷して賃貸市場が停滞していくことが予想されます。今後は消費者の心をつかむ住環境を提案していくことが、大きな課題となつていくと思ひます。消費税増税前に建替え、新築、改修などを行つて経営改善を図ることをご検討くださいますようお願い申し上げます。

ゆとりRCC造

ウエイクアップと丸弘コーサーサービスでは、皆様の将来のアパート・マンション経営の参考に資するアパートとして、数年前からRCC造の「フイーン」を設計・施工しています。最新の消費者ニーズに合致したゆとりの室内、セキュリティなど安全面にも配慮したプランが入居希望者からの評価も高く、良好な経営が続いています。

住居内の住宅設備のグレードの高さ、トランクルームや駐輪場などの付帯設備など、どのような点に留意すると良好な経営が実現するかを考える際の参考となるシリーズです。フイーン



中央区「フイーン」

豊平区「フイーンW-2」



シリーズなどの詳細・最新のアパート・マンションの情報については、担当者にお問い合わせください。

個性豊かな木造

築年数が経過したアパートを木造で建替えたいというときに参考になるアパートが昨年5棟誕生しました。いずれも建替えのアパートですが、建物の立地条件に加えて、家主様のアパートに対するお考えも反映して、それぞれ個性豊かなアパートとなりました。

特に、地下車庫付き木造2階建て「カルム美園105」、木造準耐火構造3階建ての「マイ



豊平区「カルム美園105」



西区「ラメール琴似」



西区「マイプレールII」準耐火構造

プレールII」など特徴のある建物は、これから建替えを計画されている家主様にも参考になることと思ひます。当社では建築資料などを取り揃えております。担当者にお気軽にご相談ください。



平成24年10月、白石区に完成した「アイリス菊水」

新築アパート続々と誕生 春の完成に向けて2棟建築中

消費税率アップが視野に入るなか、昨年一年間で当社と当社家主様が新築・完成したアパートは、RCC造・木造合わせて7棟にのぼりました。1月には「ラメール琴似」「カルム美園105」の木造が2棟、2月には「フイーンW-2」「フイーンK-3」のRCC造が2棟、3月には木造準耐火構造の「マイプレールII」とRCC造の「パーチェ式番館」が完成しました。3月の「マイプレールII」の竣工式には、故・塩田会長も臨席し、



現在、豊平区で建築中



マイプレールIIの竣工式で、在りし日の塩田会長

家主様と一緒にその完成をお祝いたしました。続いて10月には白石区に木造の「アイリス菊水」が完成し、完成時には満室という形で家主様にお引き渡しいたしました。

また、年度末の3月に向けて現在、2棟のアパートの建設が進んでいます。平成25年2月には、豊平区平岸に12世帯入居の木造3階建てが、3月には西区琴似に10世帯入居のRCC造4階建てが完成する予定です。インターネットなどで入居募集を行っていますが、順調に契約が成立しています。

営業担当からひとこと

入居希望者の目を引く魅力を付加する

賃貸営業部 村上 毅



平成24年はRC3棟、木造4棟の新しいマンション・アパートが誕生しました。いずれの建物も入居者募集は、完成時には、ほぼ満室という状態で順調に進みました。ひと昔前は新築ならばすぐに満室となりましたが、今の時代は新築にプラスアルファの魅力が付加しないと、入居者の目を引くことはできません。当社の建物は、インターネット

使い放題や万全な防犯対策など昨今の入居者ニーズに合致した設定が入居の決め手の一つになっています。他社物件で半分ほどしか入居者が決まっていな建物分析してみると、利回りを高くするため家賃を高額に設定して失敗しているようです。また、「デザイナーズマンション」と銘打って独特なデザインの建物を造っているところもありますが、それでは幅広い層の支持を得ることはできません。当社では、将来にわたって良好な経営ができるように、地域と家賃設定のバランス、普遍的なデザインなど様々な要素をトータルに考慮したうえで、設計・施工をしております。

消費税増税 経過措置 (予想)

平成 25 年 (2013 年)					平成 26 年 (2014 年)					
8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月~		
	契約	工事期間					引渡			消費税率 5%
	契約	工事期間						引渡		消費税率 5%
		契約	工事期間				引渡			消費税率 5%
		契約	工事期間					引渡		消費税率 8%
	契約	内容変更	工事期間				引渡			消費税率 5%
	契約	内容変更	工事期間					引渡		9 月時点の代金額 : 5% 増額した代金額 : 8%

通常の消費税率 5%

増税後の消費税率 8%

不動産に対する消費税は、物件を契約した時の税率ではなく、引き渡しを受けた時の税率が適用になりますので、注意が必要です。新築・建替え、大型改修、リフォームなどを検討されている家主様には、早めに計画をスタートすることをお勧めします。

特に消費税増税は、取引価格が高額となる住宅業界への影響も大きく、さらに平成 27 年 10 月 1 日からは 10% にアップするという二段階による増税ということもあり、今後の駆け込み需要が高まることなどの影響についても報道されております。

昨年 8 月 10 日に「消費税増税を主体とする社会保障と税の一体改革関連法」が参院で可決成立しました。この法律は、消費税増税を規定する 2 法案のほか、基礎年金の国庫負担を恒久的に 2 分の 1 にする年金機能強化法、厚生年金と共済年金を一元化する被用者年金一元化法などから成ります。

平成 26 年 4 月 1 日
消費税率が 8% にアップ

不動態に対する消費税は、物件を契約した時の税率ではなく、引き渡しを受けた時の税率が適用になりますので、注意が必要です。新築・建替え、大型改修、リフォームなどを検討されている家主様には、早めに計画をスタートすることをお勧めします。

特に消費税増税は、取引価格が高額となる住宅業界への影響も大きく、さらに平成 27 年 10 月 1 日からは 10% にアップするという二段階による増税ということもあり、今後の駆け込み需要が高まることなどの影響についても報道されております。

住宅を新築する場合には、契約してから完成するまでに時間がかかるため、今回も経過措置の適用が予想されます(別表をご参照ください)。
一、契約日が平成 25 年 9 月 30 日までであれば、引き渡しが平成 26 年 4 月以降でも、適用税率は 5% となります。
一、契約日が平成 25 年 10 月以降でも、引き渡しが平成 26 年 3 月 31 日までなら、適用税率は 5% となります。

経過措置について

消費税増税 8% へ
建替え、大型改修の計画はお早目に!



改修後→
鮮やかな黄色の外壁に



改修後→
ダークブルーの外壁で重厚な印象に



外壁改修のおすすめ
大がかりな改修でなくても、外壁を新しくするだけでアパートの外観の印象は大きく変わります。当社では昨年、家主様から 10 棟以上の外壁改修を承り、現在も数件の外壁改修を行っています。こうした外壁改修につ

現在、豊平区で
進められている工事



いても消費税増税前に行うこと
をお勧めいたします。当社担当
まで、お気軽にご相談ください。