

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68号 平成26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

## 厳冬期に向けて

### ダクト清掃と建物の点検を行いました

営業担当 八戸祥吉

ウエイクアップの営業担当者は毎年、積雪期直前に市内各区の管理物件の屋根のダクト清掃および外壁の点検作業を行っています。今年も10月下旬から11月下旬にかけて、営業担当が2人一組で3つの班をつくって作業に当たりました。また、今年度から「入居立会説明」を行って、入居者に厳冬期の水道凍結などの注意を促しています。



#### ダクト清掃を行いました

屋根のダクトに溜まった落ち葉・泥・ゴミなどを放置しておくと、排水溝が詰まってダクトに水が溜まり、建物の躯体にまで水が流れて大きなトラブルの原因となります。そこで当社では毎年、担当者が木々の落葉が終わる時期に、建物の点検も兼ねてダクトの清掃を行います。

近くに木々の多い公園があったり隣家の敷地に大木があったりすると、風に乗って大量の落ち葉が飛んできて屋根に溜まることもあります。そうした立地条件の建物については、積雪前に数回にわたって作業を行うケースもあります。

清掃期間中は毎日、空模様を確認しながらの作業が続きます。今年も例年よりも雨降りの日が多く、予定よりも終了時期が多少遅れました。

また、無事に清掃作業を終えることができました。**定期的なメンテナンスを**毎年外壁などを点検して感じることは、定期的なメンテナンスの重要性です。最近では築年数の経過した建物のリフォームや建替えを判断される家主様が増えていますが、やはり築年数が20年から30年を経過した建物については、状況に応じて外壁の塗装を行うことが必要です。築年数が経過した建物で手入れを怠ると、たとえば窓まわりから雨漏りが発生して、予期せぬトラブルに発展することも考えられます。今回の点検結果を踏まえて、そうした事態が懸念される建物については、各担当者を通じてオーナー様にサイディングの施工などのご提案をさせていただくこともあるかと存じます。ご理解のほどよろしくお願いいたします。

#### 入居者への「入居立会説明」

1月末から2月末にかけての厳冬期に心配されるのが、水道凍結による水道管破裂などの事故です。当社では入居者には水抜きの方法を指導してきましたが、残念ながら不注意による水

落ち葉がたまったダクト(上)と清掃作業



道凍結が毎年、数件ほど発生しています。そこで昨年同様、入居時に「入居立会説明」を行って、入居者への水抜き方法の指導をさらに徹底することにしました。この「入居立会説明」とは、当社が入居者に対して、賃貸住宅で生活するうえでの注意点などを17項目にわたって説明し、入居者にこの項目を守ることを確認してもらう手続きです。17項目のなかには、水道凍結防止やストーブの使用上の注意など

#### 編集後記

◆毎年恒例の、1年の世相を反映した新語・流行語大賞。昨年の2013年は過去最多の4つ——「今でしょ!」「じえじえ」「倍返し!」「お・も・て・なし」が選ばれ、トッペンには、「コア

# 謹賀新年

(有)ウエイクアップ 代表取締役 塩田純司

新年おめでとーございませう。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。

昨年の印象的なできごとといえば、情報が氾濫するIT社会を反映してインターネット通信による事件事故が多発したことや、台風などの自然災害で多くの方々犠牲になったことでしょうか。被災地のなかには復興道半ばという地区も多いようです。一方で、安倍政権による景気の回復、2020年東京五輪開催の決定など、この数年よい兆しが感じられなかったわが国も、ようやく目標が見えてきたのではないかと思います。

#### 次代を担う後継者の育成を

明るさが見え始めてきたとはいえ、消費税増税がすぐそこまできています。そこで皆様には、増税後にも安定したアパート経営を確立して、全国各地の被災地を少しでも支援できる体制を築いていただきたいと思っています。それからもう一つお願いしたいのは、昨年の親睦会の席上でも申し上げたように、後継者の

育成です。アパート・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。その視点からの経営者感覚を二代目、三代目の方々へ伝えてください。

当社では毎年、数人の家主様からアパート売却のご相談を受けます。その際に皆さんが一緒におっしゃるのは、「故・塩田会長に強く勧められて始めたアパート経営だが、お陰で幸せな老後を送っている」ということです。しかし、そのアパートを売却する理由をうかがうと、後継者が「アパートはいらない」「親の財産をあてにしない」と言っているとの答えです。

思えば私も若いころ、今は亡き父に対して「親の財産なんかあてにしない」と言っていたものです。しかし今となっては、ただただ父には感謝の気持ちしかありません。現在私は、7歳の息子に、「お

父さんの給料のことは、アパートに住む人たちなんだよ」と話しています。息子には、若いうちには自分の好きな仕事に従事して給料をもらうことの苦労を学び、時期がきたらアパート経営を継承してほしいと願っています。

#### アパート売却を検討する前に

会長と皆様のご縁が始まったのは昭和40年代後半からでした。昭和46年に札幌市営地下鉄南北線が開通、翌年が札幌五輪、昭和51年には東西線が開通。皆様も土地を取得してアパート経営を始めたのは、札幌の発展期と一致しており、当時アパート用地として取得した土地は、申し分のない好立地にあります。昨年から地価が僅かながら上昇し始めましたので、地価だけを考えると、アパート経営を止めて土地を売るほうがよいと考えてしまうかもしれません。しかし、思い起こしていただきたいのは、古いアパートでもリフォームなどの手をいれて10年所有し続けられ、仮に売却した場合の地価に相当する金額ぐらいいは稼いでくれるものだという事です。

国の財政も借金が多く、まだまだ先行き不安な日本経済。たとえ公務員だからといって安泰とはいえない時期が続きます。札幌市内の賃貸市場が今も膨れ

続けていっているのはなぜなのか、新しくても入居率の悪い物件、古くても入居率の良い物件があるのはなぜなのか。後継者が乗り気でないという理由でアパートを売却する前に、是非ご一考いただきたいと思っています。皆様には、会長が存命中から長いお付き合いをいただいておりますので、皆様のアパート経営の歴史やご事情を後継者の皆様にお伝えすることができると思っています。一人でも多くの後継者の皆様もがアパート経営に興味をもってくださるよう、当社としても微力ながらお手伝いさせていただきます。弘成産業株式会社 塩田計男の遺志を、私はもとより(有)ウエイクアップの社員一同、受け継いでおりますので、これからも当社をよろしくお願い申し上げます。



# 新築アパート完成しました

昨年8月から10月にかけて、豊平区に「フイノ美園」、中央区に「エスルーフ山鼻」「アビタシオン」の、合わせて3棟のアパート・マンションが完成。入居募集も順調に進み、完成時には、ほぼ満室となりました。

## エスルーフ山鼻 RC造3階建

「エスルーフ山鼻」(中央区南15西7)は、昨年9月に完成したRC造3階建てのアパート。全6戸のうち2戸は2LDKで、ファミリーでの入居にも対応しています。共用部には防犯カメラを2台設置したほか、オートロックを導入

して入居者の安全にも配慮。また、キッチンやユニットバス、ユーティリティの水回り設備も充実。昨今の入居者のニーズに合った仕様となっています。



高級感のあるユニットバス



リビング・ダイニングルーム



ユーティリティ、キッチンなど水回りの設備も充実



洋室

## 営業担当からひとこと

賃貸営業部 荒木 俊亜



昨年の9月と10月に完成した「エスルーフ山鼻」と「アビタシオン」は中央区の人気の高い住宅地にあります。近隣に新築物件も多く競争の激しいエリアですが、両物件とも、完成時に

はほぼ満室という状態で引き渡すことができました。また、8月に豊平区美園に完成した「フイノ美園」も同様、完成時には全戸予約が入るという好調ぶりでした。

ひと昔前と違って昨今は完全な買い手市場で、入居者のニーズに合わない建物はたとえ新築でも満室になるとは限りません。当社の建物は、インターネット使用料無料やグレードの高い設備など、入居者の目線に立った設定が評価されています。入居者(お客様)に選んでもらえる住環境を提供することが、満室の秘訣だと思います。

## アビタシオン RC造5階建

昨年10月には、中央区南6西18の住宅街の一角に、RC造5階建てマンション「アビタシオン」(全19戸)が完成しました。



エントランスもデザイン性が高い

## 春に向けて完成間近 さらに4棟建築中

ご紹介した3棟の新築アパート・マンションのほか、今年3月末までに、さらに4棟の新築物件が誕生する予定です。現在、完成に向けて建設が順調に進んでいます。

の住宅街の一角に、木造3階建て全6戸入居のアパートの建設も進められています。

1月には、一部地下1階のRC造3階建て「ラビジュローズ」(全12戸)が西区二十四軒に、2月には、豊平区美園に木造3階建て「プラチナムライフ美園」(全8戸)と、白石区南郷通にRC造4階建て「フイノW3」(全15戸)の2棟が完成する予定です。また、3月末完成を目指して、中央区南11西14の市電西線沿線



ラビジュローズ(西区二十四軒)



昨年8月、豊平区美園に、一部地下がRC造の木造2階建てアパート「フイノ美園」(全10戸)が完成しました。丸弘コーセーサービス(株)が所有する建物ですが、キッチンの作業カウンターが他社物件よりも広いなど水回りの設備が充実しているのが特徴です。当社が現在展開している「フイノシリーズ」は、オーナーの皆様にとっても、良好なアパート経営を実現するうえででの参考になる建物です。昨今の入居者が望む間取りや

## フイノ美園 木造2階建 (一部地下RC)

仕様、住宅設備を当社が率先して提案し、特に良いと判断したものを皆様にも取り入れていたいただきたいと思っています。

入居前の新築物件については随時、内覧できます。新築物件を実際にご覧になりたいオーナー様は、担当までお気軽にご連絡ください。

広々と開放的なLDK



浴室やキッチンなどにはグレードの高い設備を導入



各戸共用のホールとエントランス



プラチナムライフ美園(豊平区美園)



フイノW3(白石区南郷)