

皆様の
資産を守る

賃貸営業部の仕事

①雪庇落とし

当社の賃貸営業部は、家主の皆様からお預かりしているアパートを良好な状態に保つために日々、様々な業務を行っています。賃貸営業部の業務のうち、今回は屋根の雪庇落し作業についてご紹介いたします。

12月から3月までの積雪厳冬期は、アパート管理維持業務においては特に気を緩めることのできない日々が続く季節。営業担当者は毎日、天気予報をチェックして気温や積雪・降雪量を把握しながら担当区のアパートを巡回し、屋根の積雪状況やアパート周りの除雪状況を確認します。

ト周囲の危険を取り除くための重要な作業の一つ。屋根から1m近くせり出している雪を放置しておく、それが落雪した時、人身事故だけでなく、駐車している自動車などを傷つけるといふ物損事故にも結び付く可能性があるからです。

もちろん当社では、巡回清掃員に、アパートの清掃作業を行いながら建物周りの状況に気を配るよう指導していますが、営業担当者は特に、入居者に安心して長く暮らしてもらうために安全性確保の観点から、毎日の巡回点検を行っているのです。



屋根に上がって雪庇を落とす

屋根に積もった雪が雪庇となつてせり出しやすいのは、吹雪や強い風が吹いた日の翌日です。ですから雪庇作業については、作業の計画をあらかじめ決めておくことができます。また、

すべてのアパートで雪庇がせり出すわけではなく、まったく雪庇が見られないアパートや、反対に立地条件や自然条件によって雪庇ができやすく、シーズン中に何度も雪庇落しとの作業を行う必要がある建物もあります。営業担当者は常日頃から、それぞれのアパートのこうした特徴も念頭に置いて、風雪の強い日の翌日には特に意識的に、屋根を確認するようにしています。落雪の危険ありと判断した建物については、危険度に応じて、担当者が順次、雪庇落しとの作業を行い、場合によっては業者依頼に依頼します。

このように当社では、皆様からお預かりしている資産である建物に事故がないよう、細心の注意を払って管理業務を進めております。家主様には、「施設賠償保険」に加入していただいておりますが、その保険も「万が一」のためのものですので、ご理解を賜りますよう、願っています。

今年のコーセー親睦会を6月21日(土)午後5時から、札幌市中央区のセンチュリーロイヤルホテルで行います。親睦会に先立ち、アパート経営研修会を午後4時に開始する予定です。社員一同、多くの家主様のご参加を、心よりお待ちしております。

ウエイクアップ伝言板

今年のコーセー親睦会は6月21日です

日時 6月21日(土) 午後5時～5時

研修会 4時～5時

親睦会 5時～

場所 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

来歴1位・2位となった地域も多かったようです。道内では斜里町(宇登呂)で186cm。全国でも草津で162cm、菅平(上田市)で152cmなど記録的な大雪となりました。東京都や埼玉県、山梨県などで一部の世帯が孤立したり農産物の被害も相次いで

だりして、人々の暮らしに多大な影響を与えました。◆地球温暖化などでこれからも異常気象が続くかと不安になりますが、4月は希望に満ちた新1年生や新社会人が旅立つ月。明るい希望の持てる世の中になってほしいものです。(佐藤)

計画的なアパート経営を

ウエイクアップ 代表取締役 塩田純司

第69号 平成26年 4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
TEL011-512-3312 FAX011-512-0253

4月になって札幌の街にもようやく春の気配が漂い、新緑の時期が待ち遠しい季節となりました。しかし今年の冬は、全国的にも記録的な大雪に見舞われ、当社でも営業担当者が道路状況の悪いなか、建物保全の対応に追われました。入居者の水抜き不備が原因で発生した水道凍結への対応、大雪による屋根の雪庇下ろしなど、例年になく多忙な毎日でした。

その一方で、今年2月の札幌雪まつりの入場者数は、前年より3万5千人増の240万2千人にも上り、中国・韓国など近隣諸国との関係悪化が懸念されるなか、民間観光に回復傾向が見られたことは、札幌市民としては嬉しい話題でした。

企画力で高い入居率を維持 前号でもご紹介いたしました

ここ数年、当社の新築・改築物件は、札幌市内の賃貸市場が厳しいなか良好な入居率で推移していますが、その理由の一つが、建物の企画力だと思っております。当社では以下の点に配慮しながらプランをご提案しております。

- ①入居者の住み易さ、使い易さ
- ②デザイン性の高い外観・入居希望者にとって、外観は第一印象を決める重要なポイントです。
- ③設備と防犯対策―北海道ではほぼ半年間にわたって暖房設備を使用しますので、入居後のランニングコストを考えると、エネルギー効率のよい設備を導入することが必要です。また、IT化が進んだ現在、インターネット環境を整えることも必須条件です。

さらに重要なのが防犯対策です。鍵はもちろんです、自己防衛の視点から防犯カメラを設

置することも、入居希望者には重要なポイントとなります。ちなみに防犯カメラについては、既存物件でも共用電気設備がある程度完備されているならば、カメラ・HD録画機の取り付け工事だけで済み、以前よりも安価に導入できますので、ご検討ください。このように新築に限らず既存物件でも、借りる人たちが喜んで長く住みたくなる住環境を整えることが重要です。

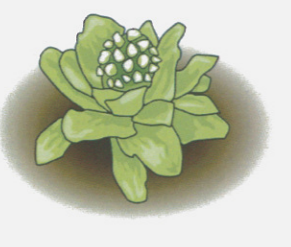
税務会計の知識を身につける

この4月に消費税率が8%となりましたが、消費税が上がったからといってアパートの経営や修繕を止めるというわけにはいきません。そこで、今まで以上に計画的な経営を進めていく必要があります。消費税が上がらなかで、経費を有効に活用して、いかに入居者に喜ばれる住環境へと改善を図っていくか。毎年、どれだけの経費を設備投資に使って、所得税の支払いを抑えていくか、節税対策も重要です。今まで以上に、税務会計の知識を身につけていかなければなりません。

毎年の税務署への申告を会計事務所任せしている方も、今年はいくら経費に出費すると所得税の支払いがいくら軽減されるのか、問い合わせてみてください。誠意ある会計事務所なら必ず教えてくれるはず。また、ご自分で確定申告をしている方は、当社のアパート経営研修会にぜひご参加ください。毎年6月の親睦会に先立ち、同じホテル内の会場で開催してあります。過去の研修会の資料をご希望の方は、お気軽に担当者までお申し付けください。

今年も親睦会ならびにアパート経営研修会を6月21日(土)に開催します。近年は、ご高齢の家主様のなかには、お一人で参加しづらく思っている方が増えているように見受けられます。親世代から子世代、孫世代へと良好なアパート経営を継承していくためにも、皆さんと一緒に研修会に参加して、税務会計の勉強をされてはいかがでしょうか。後継者の皆さんがアパート経営に興味を持つきっかけにもなるのではないかと思います。

親睦会にもぜひ、後継者の皆さんと一緒にご参加ください。たとえお知り合いがいなくても、食事やゲームなどで皆さんが楽しめる内容にしていきます。多くの方のご参加を社員一同、心よりお待ちしております。



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

新築アパート 今年はずでに4棟完成

今年3月末までに、RC造2棟、木造3階建て2棟の、合わせて4棟の新築アパートが完成しました。そのうちRC造の「フイノW-3」(白石区)は、当社所有の物件です。

フイノW-3 RC造4階建 (一部地下1階)

ウエイクアップが所有する「フイノW」シリーズは、皆様のアパート経営の参考に資する建物として、最新の入居者ニーズに即した設計・仕様を取り入れています。

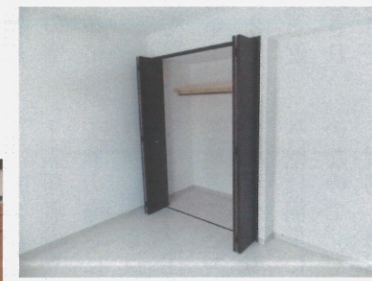
今年2月に白石区に完成した「フイノW-3」も、ロードヒーティング、防犯カメラなど外回りの設備が充実しているだけでなく、居室を広めに設計するなど、入居者の住み心地にも配慮しています。白いフローリング材とダークブラウンの建具を使用し、デザイン性の高さも追求しました。



キッチンとリビングルーム



対面式キッチン



白いフローリングとダークブラウンの建具が特徴



ラビジュエローズ RC造3階建 (一部地下1階)

1月には地下鉄琴似駅から徒歩7分の閑静な住宅街の一角にRC造3階建ての「ラビジュエローズ」(西区二十四軒)が完成しました。



全12戸のうち5戸が2LDKで、ファミリーの入居にも対応しています。

駐車スペースにはロードヒーティングを敷設。駐輪場のほか、地下には各戸専用のトランクルームを設けました。室内にも対面キッチン、シャンプードレッサーなど使いやすい最新の設備を導入しています。



浴室



リビングルームは約10帖の広さ



プラチナムライフ美園 木造3階建

2月には豊平区美園に、木造3階建ての「プラチナムライフ美園」が完成しました。2LDKが1戸、1LDKが7戸、全8戸入居のアパートです。1LDKの住戸は、3タイ



廊下や階段室も採光に工夫して明るい

プの間取りを設定。入居希望者にとっては、居間が広めのタイプや、キッチンが約4帖のタイプなど、ライフスタイルに応じて選べるのが魅力です。RC造のアパート同様、外回りの設備や室内の設備も、グレードの高いものを導入しています。本誌に掲載した建物について、室内写真のほか設計図など、詳しい資料を取り揃えております。いつでもご覧いただけますので、お気軽に担当者までご連絡ください。



広々としたリビングルーム



収納の充実した居室

独立型キッチンの居室



対面式キッチン

フェリーチェ西線11 木造3階建

3月下旬には、中央区の市電西線沿いの住宅街の一角に、木造3階建ての「フェリーチェ西線11」が完成しました。全戸1LDKで6世帯入居のアパートです。全戸のリビングルームが約10帖の広さ。バルコニーにはトランクルーム、6・6帖の洋室には奥行のあ



るクローゼットが設けられていて、収納スペースが充実しています。

建物前面の駐車スペースにはロードヒーティングを敷設。防犯カメラを設置するなど入居者の安全にも配慮しています。

営業担当からひとこと

賃貸営業部
村上 毅



札幌市内の賃貸市場が依然として厳しく、このほど誕生したアパートの近隣にも、新築にも拘わらず空室が目立つ物件が多くなか、4棟の建物はすべて完成時には満室となりました。当社の建物が入居希望者の支持を得ている理由として、①使いや

すい間取りを設定する企画力②入居者に配慮した設備③入居者が納得できる家賃——以上の3つのバランスがよいことが挙げられると思います。入居希望者が新居に求めている広さを確保し、使いやすい設備を提供することがポイントです。当社の建物は、室内が他社物件よりも広めで、インターネット使い放題(無料)、天然ガス(北ガス)のFFストーブ、TVDアホンなどの設備が導入されており、入居後のランニングコストを低く抑えたいという入居者のニーズに合致しているといえます。