

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71号 平成27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
TEL011-512-3312 FAX011-512-0253

平成27年 新年のご挨拶

皆様の
資産を守る

賃貸営業部の仕事

② 屋根のダクト清掃

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。今回は、毎年積雪期を前に行っている屋根のダクト清掃作業についてご紹介いたします。

賃貸営業部では毎年、積雪前の10月下旬から11月中旬にかけて、当社が管理するアパートを担当者が巡回して、屋根のダクト清掃および外壁の点検を行っております。もちろん通常業務のなかでも常に、1棟1棟の建物の状況を確認して、良好な状態に保つための作業を適宜行っています。冬期を迎える前



梯子を伝って屋根に登る



屋根のダクトを清掃



ダクトにたまった落ち葉(左)を用具を使って取り除く

原因ともなります。そこで、重要なのが、屋根の状態を確認しながらダクトに溜まったごみを丁寧に取り除くという作業。担当者はこの時期、毎日の天候や落葉の状況を見ながら、連日この作業を行います。

また、当社の管理物件には近年、3・4階建てで屋上にアスファルト防水などを施した陸屋根の建物も増えていますが、こうした造りの建物でも、平らな屋上の中央部にあるドレイン

(排水口)の清掃作業を行います。ドレインに泥やごみが溜まると、屋上に溜まった水がうまく排水されません。最悪の場合はプールのように水が広がって、地上に通じるパイプを伝って水が滝のように流れてしまうこともあります。RC造の建物でも、築年数が経過してコンクリートのひび割れなど劣化した部分があった場合には、そこが雨漏りの原因ともなっています。

担当者が清掃作業と同時に建物の外壁などの点検を行うのも、建物の経年変化を確認して、いち早く対策を講ずることが必要だからです。外壁にひび割れや塗装が剥がれている部分がないかなどをチェックした結果、雨漏りなどのトラブルが予想されると判断した建物については、オーナー様にご連絡して、サイディングの施工などの改善策をご提案させていただきます。

特に築年数が20年から30年を経過した建物については、外壁の劣化の状態に応じて塗装などの手入れを行うことをご提案します。

編集後記

◆今日の日本の繁栄と平和は、多くの犠牲と血のじむような努力から始まり、それを積み重ねてきた、数多くの人々によってなされてきたものと考えます。今年には戦後70年の節目の年でも

あり、いま一度、過去の歴史を振り返るのに良き年かと思えます。◆新しい2015年を迎え、皆様にとって本年が良い年になりますよう、ご祈念申し上げます。(近藤)



屋上が平らな陸屋根もドレイン(右)の清掃を行う

謹賀新年

(有)ウェイクアップ 代表取締役 塩田 純司

新年おめでとうでございます。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。

昨年は広島の上石流や御嶽山の噴火などの自然災害に見舞われましたが、一方でソチ五輪、テニス、サッカー、野球等、海外での日本人選手の活躍や、青色発光ダイオード開発で日本人3名がノーベル賞を受賞するなど輝かしい出来事もありました。今年も日本中が元気になる出来事を期待したいものです。

アパート売却を検討する前に

昨年は、消費税が8%に引き上げられ、更に今年が家主の皆様にとって重要な「相続税の控除枠の引き下げ」が開始されます。

昨年までなら相続税は無縁の方でも、今年からは課税対象者が増加すると思われれます。当社の家主の皆様にも、これを機に今一度、相続対策を考えた時期だと思えます。

ここ数年、家主様でアパートやマンションを売却した方々の理由をお伺いすると、「借金を息子、娘に残してまで建替えを

して相続させるのは……」親の財産はあてにしないので、売却して現金で……」アパート・マンションはお金がかかるから現金が良い……」子供が3人いるが、アパートは1棟しかないのだから売却する……」ということでした。私の父(故会長)もそうでしたが、自分が苦労した分、子供の心配をしすぎる場所があり、さらに孫になれば以上に案じておりました。建物を売却した家主様も子や孫が「建物より現金で」という場合が多く、故会長はバブル時代・崩壊後も多くの元家主様を見てきて結果としてこれで良かったのかという話をしております。

私は、お子様が複数いらした場合は、本家を継がれる方にアパート経営を継承すべきと思っております。また、お子様が皆、本業を持ちながらアパート経営をすることがベストだと思います。新しい家主さまより管理委託を受けますが、私より若い方で親

御さんはアパート経営をしないが、自分の将来を考えた時、アパート経営が如何に安定した収入を得ることができるものなのかを実感されている家主様も増えております。

今年も相続対策を万全に

なぜアパート経営に参入するか。それは社会保障が不安で、年金だけでは今と同じ生活はできず、保険・株・預金の金利もあてにならない、またいつまでも若く健康でいられる保障はない。しかしアパートやマンションなど所有しており、良好な入居状況が維持できれば、高齢で自力給与がなくなっても家賃収入が老後の安定収入となるものです。お子様、お孫さんの将来を思うのであれば「今の現金より老後の安定収入」ということを伝えて下さい。

皆様には、お子さんやお孫さんに「お小遣い」をあげる事ができる、その豊かさを次世代の方に継承していただきたいと思っております。

そのためにも、現在所有する古い建物を後継者の借入で建替える相続対策、年間贈与控除枠の活用など、土地・建物があればできる相続のご検討をお願い致します。

札幌市の賃貸市場は、供給過剰の飽和状態が続いていますが、

築30年以上の建物でも入居率80%以上で、100%の物件も多数あります。それら物件の特徴は、家主様が当社の提案をご理解いただいて修繕してきたこと、故会長とご縁でお取引きした土地・建物の立地が今でも入居者ニーズに合致していることだと思えます。「好立地だが入居率が悪いから売ろう」と考える前にまず当社に相談してください。当社ではその様な状態でも入居率100%近い新築物件の企画・投入の実績があります。

現金での相続を否定するわけではありませんが、アパート経営の継承は家系が継続して繁栄できる相続です。今年も皆様には、消費税増税後も安定したアパート経営の確立と相続による後継者育成をお願い致します。

最後になりますが、今年が皆様にとって、さらなる飛躍の年となりますようお祈りいたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。



今年3月中央区に 外断熱のアパート誕生

パーチェ参番館

今年3月中旬、札幌市中央区に外断熱工法による鉄筋コンクリート(RC)造アパート「パーチェ参番館」が完成します。断熱・気密性の高い外断熱工法の建物は耐久性にも優れており、資産価値が高いだけでなく、入居者にも快適な住環境を提供できるというメリットがあります。



完成予想図

冬は暖かく夏は涼しい外断熱
断熱材を構造体の内側に施工する「内断熱」とは、建物全体を躯体も含めて断熱材で包み込む工法。躯体の外側に施工した断熱材が壁内結露

「内断熱」とは、建物全体を躯体も含めて断熱材で包み込む工法。躯体の外側に施工した断熱材が壁内結露



現在、建築中（昨年12月）

やコンクリート躯体の劣化を防ぐので、耐久性にも優れています。また、躯体のコンクリートが建物の内側にあるため断熱性や気密性が高く、居室では外気温の影響が少なく極端な温度変化がありません。建物の壁や窓から逃げていく熱量（熱損失）が少なく躯体が蓄熱するため、冷暖房費を低く抑えることができます。つまり、外断熱のアパートは入居者に、省エネを実現しながら、冬は暖かく夏は涼しい暮らしを提供できるというわけです。

開放的な間取り、収納も充実

「パーチェ参番館」は、1LDK 6戸、2LDK 2戸の計8戸から成る3階建て。組込み車庫に3台、エントランス脇に1台、計4台の駐車スペースがあります。各戸ともリビングルームは10帖以上という開放的な間取り。大き目のクローゼットなど収納スペースも充実しています。オートロック式施錠、防犯カメラの設置など、入居者の安全にも配慮しています。

ウェイクアップ 伝言板

業務部よりお知らせ アパート火災保険・施設賠償保険料が変更

当社ではアパートを経営する家主の皆さまには、日本興亜損害保険のアパート火災保険（マンションオーナーズ保険）・施設賠償保険にご加入いただいておりますが、日本興亜損害保険は平成26年9月に損害保険ジャパンと合併して、「損害保険ジャパン日本興亜」が誕生いたしました。

この合併を機に、建物構造による保険料率の見直しが行われ、特に木造アパートの保険料が、かなり値上がりとなりました。（施設賠償保険については若干の値下がりであります。）

賃貸営業部よりご報告 「安心サービス24」を導入

入居者の安心な暮らしをサポート

賃貸営業部では平成27年1月1日から、賃貸住宅の入居者に24時間体制で緊急時のサポートサービスを提供する「安心サービス24」を導入しました。これは、安心安全な賃貸ライフを送りたいという、昨今の多様化する入居者ニーズに対応したものです。日常生活を送っていると、例えば、鍵を紛失して家に入れない、キッチンの排水が悪い・水漏れがする・トイレの水が流れないなど、様々なトラブルや困りごとに見舞われることもあります。「安心サービス24」は、このような生活上の多様なトラブルが発生したときに、365日24時間受け付けているコールセンターに電話連絡をすると、基本的には出動料および60分以内の基本作業料は無料で解決してもらえというシステムです。

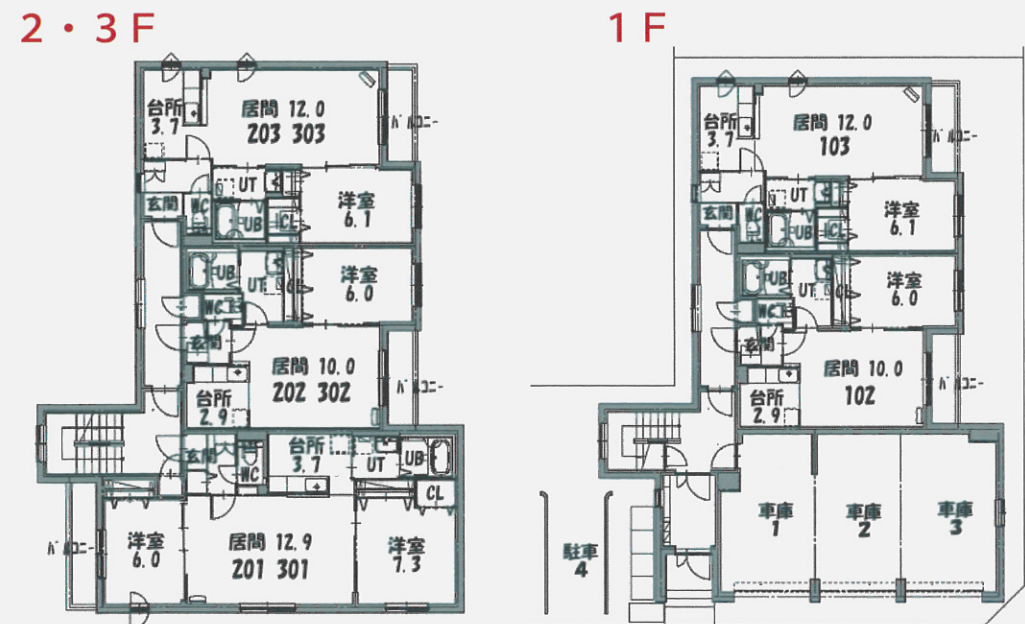
間取りや設備などのハード面だけでなく、こうしたサービスを充実させることは、長期にわたる入居者を確保し空室率を下げることもつながります。賃貸営業部では、入居希望者にこのシステムへの加入を促進することで、入居者へのサービス向上を進めていく所存です。



南側の住戸は2LDKのファミリータイプ

敷地の条件に配慮した設計

中央区の閑静な住宅街の一角に立つ「パーチェ参番館」。全戸の日当たりに配慮して、居間などの居室を道路が走る南側および東側に配置しています。また、各戸の玄関へ続く廊下からは、西側に立つ隣家の庭園が望めます。



◆ 新入社員紹介

●業務部 部長 近藤敏治
昨年9月1日に入社いたしました。現在52歳、この歳で新入社員とは、ちょっと恥ずかしさを感じます。
職歴は、税理士事務所勤務からスタートし、建築営業、不動産管理業および企画コンサル業務など数々の仕事をしてきました。（決して……浮気者ではありません！）
故・塩田計男会長、現在の塩田純司社長と縁あって現在、業務部部長として勤務しております。当社の業績の向上と安定に向けて、自分の持っている知識と経験を生かして業務に専念してまいりますので、よろしくお願いたします。

●新・巡回清掃員

アパートの清掃業務を担当する巡回清掃にも昨年の秋に、2名の社員が加わりました。ベテランの担当者からアドバイスを受けながら、スケジュールの組み立てや時間配分など清掃作業全般について日々、実践を通して学んでいるところです。

●亀岡隆（8月21日入社）

CD・DVDの制作販売会社勤務していましたが、定年退職後、身体を動かす仕事に就きたいと思い求人に応募しました。中央区・豊平区・南区の建物を担当しております。長く続けていきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

●遠藤龍彦（9月16日入社）

電気工事・工事管理や設計の仕事に約20年にわたって携わった経験があります。ライフスタイルに合った勤務ができること、もあり、昨年9月に巡回清掃の担当として入社しました。中央区・西区の建物を担当しております。よろしくお願いたします。

