

皆様の資産を守る

賃貸営業部の仕事

③入居立会説明

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、今回は入居後のトラブルを未然に防ぐために入居者に対して行っている入居立会説明についてご紹介いたします。

当社では、管理物件の居室の入居者との契約が決まると、入居前に必ず、賃貸営業部の担当者が入居者の居室の水抜きの方法など

- 【入居立会説明】
- ① 水抜き方法 → 水抜きから通水の仕方
 - ② 凍結させた場合の解凍代に關しては入居者負担となります。
 - ③ 車庫をご利用の方は冬期間の凍結防止及び防犯上の為、出入後は必ずシャッターを閉めて下さい。
 - ④ 駐車場使用者は必ず指定の場所に駐車して下さい。基本的には自己管理です。車庫前や駐車場の除雪や段差解消に關しては各自で行うものとします。
 - ⑤ F F式暖房器具は背面にエアフィルターやネットなどがありますので、定期的に掃除機等でゴミを取り除いて下さい。個別灯油タンクの場合、一旦空にしてしまうとエアが入り灯油が流れなくなりますので定期的に灯油残量の確認をして下さい。
 - ⑥ 冬期間は特に1階の部屋はストーブの排気筒が雪に埋まる場合がありますので、ストーブの排気筒のチェックを定期的にして下さい。万一雪で排気筒が埋まった時は、除雪をしてからストーブの点火をしてください。
 - ⑦ チャイム、インターホン(電池式)、室内照明等は消耗品ですので、各自で交換願います。
 - ⑧ 洗濯中は必ず目の届く範囲に居て外出はしないで下さい。洗濯後は全自動でも蛇口は必ず閉めてください。
 - ⑨ 流し等の排水詰まりは排水管への油等の付着で起きますが、原則として入居後6ヶ月経過した場合はお客様の負担となります。浴室、洗面化粧台に關しても同様となりますので定期的に排水口等の清掃をお願いします。
 - ⑩ トイレはトイレットペーパー以外のものを流したり又トイレットペーパーを大量に流し過ぎたりした場合には詰まります。この場合、ラバーカップ等で取り除いて下さい。
 - ⑪ 結露に關して、湿度計を用意して60%以上の湿度にならない様、定期的にお部屋の換気をお願いします。家具などは壁から5cm程度離して置いて下さい。ガラスや壁が結露した場合は乾いた雑巾等で水分をこまめに拭き取って下さい。
 - ⑫ ゴミ出しは曜日、場所及び時間を守って下さい。又、大型ゴミは所定の手続きを踏んで収集日の朝に建物前等駐車場、歩行者通路の出入りに迷惑にならない様出して下さい。
 - ⑬ 共用部や敷地内に許可なく私物、不用品、ゴミ袋を置かないで下さい。
 - ⑭ 楽器ステレオの音D Vの音等他の入居者や近隣住民の迷惑にならない様に音に關してはご注意ください。
 - ⑮ 別紙の物件状況確認リストは気になる箇所があれば記入して頂き、署名と捺印をお願いします。当社の郵送もし、ご立会者にてご確認下さい。コピー機はご自分でご管理をお願いします。

▲18項目にわたる注意事項を記した文書を作成し、入居者に確認の署名をもらう
 ▲入居者に設備の使用方法などを説明する



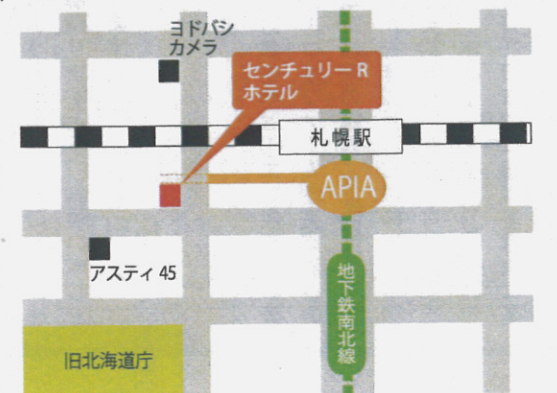
入居立会説明により水道凍結など入居後のトラブルや退出の際の原状回復の問題も大幅に減少しております。

指導することで入居者の意識を高めて、入居後のトラブルを未然に防ぐのを目的としています。入居立会説明では、「水道管の水抜きと通水の方法」など18項目を確認。設備などの具体的な使用方法と注意点だけでなく、誤った使用による不具合や事故が発生した場合の自己責任についても明確にします。例えば、入居者が水道管の水抜きを怠って水道凍結が発生した場合は、解凍代は入居者負担になるといったことです。なかには、「トイレにはトイレットペーパー以外を流さない」「ゴミ出しは曜日を守り、歩行者通路の出入りに迷惑をかけない」など、社会人なら当然守るべきマナーに該当する項目もありますが、こうしたことを入居前に認識してもらうことも重要です。そして説明の最後に入居者には、指導を受けたことを確認する署名をもらいます。

親睦会のお知らせ

今年は6月13日に開催します

今年のコーセー親睦会を6月13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。



昨年の親睦会
 日時 6月13日(土) 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

編集後記
 ◆本年4月1日より、消費税率の引き上げにより、消費税率が5%から4%に引き下げられました。消費税の増税が先延ばしになり、ホッとしたいところですが、仕入れ率にメスを入れてくれるとは。我が国の官僚さん達は、本当に頭が良い！我々も、表の情報だけでなく、裏の情報もしっかり見ていかなければならない。(近藤)

そのためには現在所有している古い建物を後継者の借り入れで建て替える相続対策や年間贈与控除枠を活用するなど、土地・建物を所有しているからできる相続をご検討願います。現金での相続も必要ですが、家系が繁栄し継続していきける相続、つまりアパート経営継承をお願いいたします。

家系が維持できる相続を

(有)ウエイクアップ 代表取締役 塩田純司

札幌の街にも春が訪れ、新緑が待ち遠しい季節となりました。昨年12月から今年1月には、毎年このことですが、当社管理業務では営業社員が、大雪による屋根の雪下ろしや雪庇落としと、道路状況が悪いなか走り回っている水道凍結については、2月が暖かく雪解けも早かったためほとんどありませんでした。

今年に入ってから、ニューズを振り返ると、神奈川県川崎市での中1少年殺害事件はとも痛ましく、ほかにも少子高齢社会の日本で、子供が自身の欲のために子供を殺す事件が後を絶ちません。子供の教育や社会の子供への関わり方を根本から考えなければならぬ時期なのかもしれません。身近な家族や、会社においては社員教育でも、良いことは良い、ダメなものにはダメと、相手のためを思って物事の善悪を教える古き良き時代の「押し付け教育」の復活をいまだ一度考えてみるべきなのかもしれません。アパート経営の事業継承についても、「押し付け教育」で良いのではないのでしょうか。

異業種からの新規参入が増加。最近のニューズで、2012年に高齢者住宅の分野に新規参入していた中央バスが、総工費8億円を掛けて2016年に札幌市白石区の営業所だった遊休地にサービス付き高齢者住宅を建て、年2億円の増収を見込んでいます。記事がありました。業態は専門分野ですが、基本的には賃貸業です。私達ウエイクアップではサービス付き高齢者住宅は手掛けていませんが、将来、サービス付き共同住宅を手掛けたらと検討しています。これについては機会をみてお話しさせていただきます。

前回のコーセーだよりでもお伝えしましたが、なぜ中央バスのように本業以外にも飲食・ホテル業などがありながら、アパート経営に新規参入する企業があるのでしょうか。賃貸業は計画的に問題がなければ、安定収入が得られることが、異業種参入を後押ししているのでしょうか。また、個人投資家においても、老後の社会保障が不安、年金だけでは今の生活を維持できない、保険・株・預金の金利もあてられない、いつまでも若く健康でいられる保証もない。そんなときにアパートやマンションがあれば、それも良好な入居状態を維持したものならなおさら良い。今は自力給与だが、高齢になって仕事ができなくなるときに家賃収入のある生活をした方がいいと考えるからです。

◆今の現金より老後の安定収入
 新規参入の企業や個人は、他業種でサービス事業を手掛けている人もいますので、多少のリニューアルにはどんだん投資してきます。その一方で、30年前にアパートを持った頃の古き良き時代のイメージから脱出できず、「昔は利回りが良かった」となどと言っている家主様のなかには、設備投資に足踏みしていたため、入居率がどんだん下がっているケースもあります。普段はアパートに資金を投入せずに無駄な税金を払い、いざ築20年以上が経って「外壁の補修に何百万円掛かった」「時代のニーズに合わせるのに何百万も掛かって後手に回ってしまった」と、ご子息など後継者の方々に愚痴るものなら、(そんな「金の掛かる古いアパート」のお陰で、昔から今に至るまで、子や孫の教育資金やお小遣いの一部が出てくることも忘れて)、「アパートは金が掛かって『メンドウクサイ』」という話になってしまふのかもしれない。

子や孫へと連なる家系の将来を考えるのであれば、今の現金より老後の安定収入です。皆様は今、実感している、老いても子や孫へ「お小遣い」をあげられる現状を引き継ぐべきです。

札幌市の賃貸市場はまだ飽和状態かもしれませんが、築30年以上の建物でも、入居率80%以上、一〇〇%の物件は多数あります。そのような物件の特徴は、家主様が当社の提案をご理解いただいたり修繕してきたこと、故・会長と取引した土地や建物の立地が今でも入居者ニーズに合っており望まれているということ。好立地だけれど入居率が悪い。だから売れ」のではなく、当社にはその状態でも入居率一〇〇%近い新築物件の企画・投入の実績がありますので、まず、私達にいろいろとご相談ください。

今年も6月13日(土)に当社恒例の親睦会を開催いたします。それに先立つ研修会では、北海道を代表する金融機関の法人部の方を講師に迎えて、アパートオーナーの相続・事業継承に関するお話をさせていただく計画です。ぜひ、二代目・三代目の方と一緒にご参加いただけることを、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

第72号 平成27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

外断熱RC造「パーチエ参番館」 3月に完成しました

コーセーだより前号でご紹介した、外断熱RC造3階建てのマンション「パーチエ参番館」が3月中旬、完成しました。冬は暖かく夏は涼しく一年を通して快適に過ごせる外断熱工法。その躯体のグレードの高さと、外観および外回りや共用部のデザイン性の高さが特徴のマンションです。居室も広々と開放的で、キッチン・バスルームなど水まわりの設備も充実しています。入居募集は順調に進み、完成時には満室となりました。



玄関アプローチ



外回りと共用部には防犯カメラが3台



西側のホール



ポイント① デザイン性の 高い共用部

中央区山鼻地区の閑静な住宅街の一角に立つ「パーチエ参番館」の一角に立つ「パーチエ参番館」は、ブルーとベージュの2色のタイル張りの外観には重厚感があります。1LDK6戸、2LDK2戸の計8戸。1階の南面道路側が3台駐車できる組込み式車庫になっています。

玄関にはボタン式の郵便受け、隣家の庭を望める開放的なホール、赤い手摺りの付いた階段室など、外観だけでなく共用部のデザイン性にも配慮が行き届いたマンションです。玄関はオートロック施設で、共用部には3台の防犯カメラが設置されています。

ポイント② 広々とした 居間と洋室

「パーチエ参番館」は、全戸の日当たりを配慮して、リビングルームや居室が道路の走る南側および東側に配置されています。全戸バルコニー付きで、空間の広がりも実感できます。

リビングルームの広さは、2LDKタイプが12・9帖。1LDKタイプもそれぞれ12帖と10帖の広さです。10帖以上のリビングルームは、居室に一歩足を踏み入れたときの開放感がひと味違います。

また、全戸の洋室には、石積み調の模様プリントされたアクセントクロスを使用。四方の壁のうち一面をカルチャーストーン風にしましたが、全面が白いクロスの居室とは印象がまったく異なる



洋室は一面の壁にアクセントクロスを



1LDKのリビングルーム

ポイント③ 機能充実の 水まわり

キッチン・浴室などの水まわりも入居希望者がチェックする重要なポイントです。「パーチエ参番館」では特に、カウンターが大きい



目で高級感のある対面風キッチンが目を引きまします。

また、当社では従来の物件よりも10cmほど奥行に余裕のある浴室を採用していますが、「パーチエ参番館」には、当社の標準仕様よりも広めのタイプを導入しました。特に2LDKのファミリータイプは浴槽も大きく目で、男性が足を伸ばして湯に浸かっても窮屈ではないサイズです。

トイレには壁の一面に打ちっぱなしのコンクリートのアクセントクロスを施工。通常よりもシャれた雰囲気トイレになりました。

市電沿線という立地の良さもありますが、外断熱RC造という建物のグレードの高さが理由でしょう。入居契約は順調に決まり、建物完成時には満室となりました。

営業担当からひとこと 賃貸営業部 津田 亨



「パーチエ参番館」の入居者募集業務は、昨年9月にインターネット上に情報を掲載し、11月には仲介業者に情報発信して本格始動しました。募集当初から入居希望者の反応が良かったのは、中央区山鼻地区の

市電沿線という立地の良さもありますが、外断熱RC造という建物のグレードの高さが理由でしょう。入居契約は順調に決まり、建物完成時には満室となりました。

市電沿線という立地の良さもありますが、外断熱RC造という建物のグレードの高さが理由でしょう。入居契約は順調に決まり、建物完成時には満室となりました。

市電沿線という立地の良さもありますが、外断熱RC造という建物のグレードの高さが理由でしょう。入居契約は順調に決まり、建物完成時には満室となりました。

ウェイクアップ伝言板

賃貸営業部よりお願い

設備の交換やメンテナンスの提案にご理解ください。

今年2月の厳冬期には、例年心配されている水道凍結によるトラブルがほとんどありませんでした。水道凍結は減少傾向にありますが、これは、近年の暖冬の影響のほか、賃貸営業部で担当が新しい入居者に「入居立会説明(詳細は4ページ)」を行い、指導を徹底させている効果が出ているのだと思います。ただし、築年数が20年から30年経過した建物のなかには、水道管の劣化により内部が錆びて腐食しているため水抜きが正常に行えず凍結してしまうこともあります。

ワンポイントニュース 省エネ住宅ポイント制度

平成23年から24年に行われた「復興支援・住宅エコポイント制度」と同様の制度が、昨年末の閣議決定によって、新制度「省エネ住宅ポイント」として始まりました。これは、期間中に施工した一定の省エネ性能を有する住宅の新築やエコリフォームに対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する制度です。