

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74号 平成28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28年 新年のご挨拶



新年おめでとうとございます。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。昨年は戦後70年の節目の年で、日本人科学者のノーベル賞受賞や日本ラグビーの歴史的善戦など、国内のみならず世界的にも日本が賞賛された一年でした。一方で、弱者が被害にあう事件や事故が多発し、世界ではイスラム国というテロ集団が無差別に市民を殺傷する「戦争」が行われています。また、消費税率が8%に上がって一年以上が経ちますが、平成29年4月にはさらに10%に上がる予定です。**供給過剰の中で進む不動産投資** 札幌の賃貸市場では依然として供給過剰が続いていますが、金融・不動産業界では、不動産投資が注目の話題となっています。金融機関や当社が加入している宅地建物取引業協会でも、市民を対象に公開セミナーを開

**自社管理物件の棟数を増やす** 当社も平成14年4月には管理棟数390棟、管理世帯数3640戸で、自社保有物件は自社ビル1棟のみでした。当時は管理世帯数が現在より1000世帯ほど多く、自社物件を保有し

## 謹賀新年

（有）ウェイクアップ 代表取締役 塩田 純司

き、「老後難民にならないためのマネープラン」不動産を『資産』にするために知っておきたいこと。『元銀行支店長がこっそり教える、お金を増やす法則と不動産投資術』といった話に多くの人が耳を傾けました。なぜアパート経営に新規参入するのでしょいか。それは背景に老後の社会保障に対する不安があるからです。年金だけで現在と同じ水準の生活は維持できない。保険・預金・株の金利や配当もあてにならない。いつまでも健康である保障もない。そんなときアパート・マンションがあつて、しかも良好な経営を維持していればなおさらです。今は自力給与による生活でも、老後には家賃収入のある安定した生活ができます。

ていなくても、会社を維持し社員を養うことができました。私が平成17年9月に代表取締役となつて以降、諸事情から当社管理を離れた家主様がいり、時代の流れで売却したりで管理戸数が減る一方、社員の負担する仕事が増えるようになりました。そこで管理収入だけでは会社の維持・向上は困難と判断して、平成23年から自社管理物件「フイーン」をスタートさせ、中古の自社物件も保有するようになりました。23年4月にフイーンW1（鉄筋4階建て15世帯）、24年3月にフイーンW2（鉄筋4階建て15世帯）、25年に中古物件2棟16世帯、26年2月にフイーンW3（鉄筋4階建て15世帯）、27年に中古物件1棟12世帯。このように自社の保有棟数を増やし、現在では月に数百万円の収入を確保する状態になりました。

の建物は、皆様のアパート経営の参考にしていただく実験的な意味合いでお役に立てることも目的の一つとしています。また、昔よりも当社の管理物件が減つたのは、管理離れや売買だけでなく、従来の部屋の広さでは入居率が維持できずに建替えて1棟あたりの世帯数が減少したなどの理由であることとを話しておきました。 **金融機関と上手なお付き合いを** なぜ当社が保有アパート数を増やすことができたのかというと、金融機関と上手にお付き合いできたからです。先にご紹介した市民公開セミナーでも講師が、「資金が不足していても、金融機関・管理会社と上手につき合えば、アパート数を増やすことができる」という趣旨のことを話しておきました。 今年消費税率アップの1年前にあたり、経営や相続についてお悩みの方にとっては今年が設備投資の良い機会になることでしょう。20年以上もの長きにわたって継続してきたアパート経営の意義、所有する建物を基盤にして増税後も安定経営・投資をするにはどうしたらよいか、後継者の方々とじっくりと話す良い時期だと思います。最後にありますが、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申し上げます。新年のご挨拶とさせていただきます。



安全に気を配りながら屋根の上へ



ダクトの雪を取り除いてからの清掃作業

## 皆様の資産を守る 賃貸営業部の仕事

屋根のダクト清掃  
— 積雪のなか無事に終了

賃貸営業部は皆様からお預かりしている建物を良好な状態に保つため、毎年冬を前にアパートの屋根のダクト清掃を行っています。今年は作業終了を目前に62年ぶりの記録的な降雪に見舞われ、作業日程に影響が出ましたが、無事に全棟の清掃作業を終えることができました。 今年の作業は例年通り、11月中の完了を目標に、10月中旬にスタート。担当者が二人一組で各区のアパートを巡回し、屋根に上ってダクトに溜まった落葉やゴミなどを丁寧に取り除きました。この作業を怠ると積雪厳冬期に、ダクトの排水口が塞がれて水が溜まり、居室の天井からの水漏れやスガ漏りなどの原因にもなります。 特に近隣に大きな樹木があり落葉の溜まる量が多い建物については毎年、ひと通り清掃をした後に、葉が落ち切ったところを見計らって再度、清掃作業を行っています。しかし今年はその二度目の作業を行う矢先だった11月24日、ひと晩で44センチの雪が降りました。



賃貸営業部では雪が一旦解けるのを期待して、作業を数日間中断して様子を見ることに。しかし、そのまま根雪になつたため、ダクトの除雪をしながら清掃作業を続行。例年より遅い12月上旬となりましたが、無事に全作業を終了しました。 また、厳冬期の水道凍結防止対策の一環として、昨年12月に入居者に注意を促す文書をポスティング配布しました。水道管の水抜きの方法については、入居前に「入居立会説明」を行って、担当者が必ず基本的な操作・方法を図解入りの資料をもとに指導します。その際、入居者の不注意による凍結が起こった場合には費用なども含めて自己責任で対応することを確認し、合意を得ています。

**賃貸営業部からのお願い**  
アパート・マンションの消火器は10年ごとに新品交換をお願いします

アパートやマンションなどの共同住宅は、消防関係法令で消火器の設置が義務付けられている建物の一つです。 当社管理の建物にも、家主の皆様にご負担いただいていたことを考えると、10年ごとに新品に交換するほうが安全の維持やコストダウンの点でもメリットが大きいと判断して、新品交換をお勧め、お願いしております。 万が一の火災発生の際に、消火器が腐食などで不具合だと所有者責任にも問われます。何より入居者の安全のためにも、消火器を良好な状態に保つ必要があります。今後、消防点検期間に該当する消火器については、新品交換をお願いする場合がありますが、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

**編集後記**  
◆本年4月から、「電力自由化」が認められます。色々な電力会社ができるということは当然競争が生まれます。競争が生まれれば「特典」を付ける会社も出てきますので、自分のライフスタイルに合った電力会社を探してみようでしょうか？ 少しは家計が助かるかもしれません！  
◆本年も宜しくお願致します。（近藤）





# 新築のご紹介

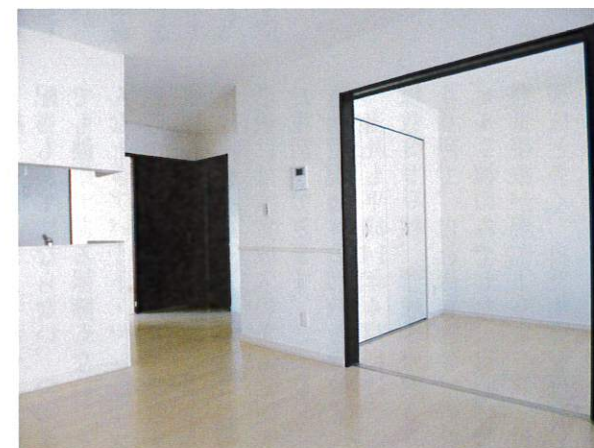
## 中央区円山に木造3階建て テオドーラ裏参道完成

平成27年9月に札幌市中央区南3条西20丁目の住宅街の一角に、木造3階建ての「テオドーラ裏参道」が完成しました。札幌市内のなかでも円山を望む住宅街は、特に人気の高い地域。この好立地に加えてグレイドの高さが入居希望者の注目を集め、完成時には満室でお引き渡しとなりました。

2LDK・3戸入居のテオドーラ裏参道



「テオドーラ裏参道」は、約40坪の敷地に立つ、2LDKが3世帯入居のアパートです。居室の大きさは、リビングルームが10・6帖、対面式キッチンが2・2帖、洋室がそれぞれ6・0帖と5・1帖。リビングルームを中心に2つの居室を配置。冬は1



リビングルームを中心とする間取り



洋室のクローゼットの建具は白に



小窓のある対面式キッチン



浴室（左）とユーティリティー



光が差し込む階段ホール

台のFFストーブでフロア全体を温めて快適に過ごせます。建物と隣家との境界が接近する条件のなか、窓の位置を工夫するなど採光にも配慮しました。空間デザインについても、中心となるリビングルーム以外の、水回りやクローゼットの建具を白に。フロア全体のフローリングの色も白に統一したので、開放的な印象です。また、こちらの建物は、上の階の生活音が下の階に響かないよう、遮音性についても配慮しています。通常の建物では、上階のフローリング材の下には根

太・構造用合板・遮音シート・石膏ボードなどが施工されていますが、こちらの建物は遮音シートの代わりに厚さ25ミリのグラスウールボードと20ミリのパーチクルボードを施工して全部で6層になっています。

## 中央区に建築中 RC造5階建てとテラスハウス

中央区山鼻に現在、鉄筋コンクリート造5階建て「ポラリス中島公園」と木造2階建てテラスハウス「フィノー東屯田」が、1月中の完成を目指して建築工事が進んでいます。

### ポラリス中島公園

札幌のなかでも歴史ある山鼻地区は、長い間市民に親しまれてい

る路面電車の走る街です。ポラリス中島公園はその電車通りに面した一角に立つRC造5階建てのマンション。自然豊かな中島公園を背後にひかえ、「行啓通」電停まで徒歩2分、市営地下鉄「幌平橋」駅まで徒歩7分の利便性の良さが魅力です。

1Kが1戸、1LDKが13戸、ファミリータイプの2LDKが4戸の計18戸。全戸バルコニー付き。オートロックに加えて防犯カメラを設置するなど防犯にも配慮されたマンションです。

1月中旬完成予定



### フィノー東屯田

木造2階建ての「フィノー東屯田」も札幌市電沿線の歴史ある住宅街の一角にあります。

この建物の特徴は、4戸がすべてメゾネットタイプのテラスハウスというところ。1棟にそれぞれ玄関を設けた4つの住戸が連なり、各住戸が内部に階段のある2階建

木造2階建てテラスハウス「フィノー東屯田」



1月末完成予定

てという造りで、入居者は戸建住宅の感覚で暮らすことができます。4戸はそれぞれ、1階に対面式キッチンがありリビングルーム以外の居室が3つという点が共通ですが、すべて異なった間取り。こうしたタイプの建物は、当社でも初めての試みです。

## ◆新入社員紹介

管理業の最前線・賃貸営業部に今年下半期に2人の新入社員が加わりました。

木谷 久幸  
(7月21日入社)



西区と中央区の一部を担当しています。

不動産管理会社に約12年間、家賃保証会社に3年間勤務し、さまざまな仕事を通して多くの経験を積んでまいりました。ウエイクアップでは、その経験を活かして、会社や家主の皆様にご貢献し、先輩社員とともに賃貸営業部を牽引できる存在になれるよう仕事に励んでいます。どうぞよろしくお願いたします。

葛西 秀星  
(11月2日入社)



中央区の建物を担当しています。

介護の専門学校を卒業し、医療福祉の現場で6年間勤務しておりました。自身の積極的な性格を生かせる場として不動産管理会社を選び、ウエイクアップで新たな挑戦の日々をスタートしました。賃貸管理業について幅広く学び、介護・医療福祉の経験も活かしていきたいよう努めてまいります。どうぞよろしくお願いたします。