

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75号 平成28年 4月1日

発行
(株) ウェイクアップ
丸弘コーセーサービス(株)
064-0809
札幌市中央区南9条西4丁目6-3
TEL011-512-3312 FAX011-512-0253

皆様の資産を守る 賃貸営業部から 新入社員の声 入社して感じたこと

家主の皆様のアパート・マンションを最前線で守る賃貸営業部。昨年は3人の新入社員が加わり、先輩社員とともに日々、管理・営業に奮闘しています。その新入社員が入社して今、感じていること、皆様にお伝えしたいこと——率直な声をお届けします。

会社の長い歴史を感じて 木谷 久幸

昨年7月に入社しました。私は入社以前、中小企業管理会社や大手管理会社に在籍していました。また、東京では保証会社の社員として、いろいろな管理会社との取引および業務フロー・確立業務を担当する立場から、取引先の管理会社の業務フローを見てきました。

その経験から、入社して感じたのは、当社は空室に対する意識が高く、空室資料の細めな更新を行い、仲介業者からの問い合わせなどが多い環境づくりをしているというこ



とです。また、内装や修理など工事の部門ごとに取り業者が2社もしくは3社あり、施工代や修理代などが格安です。これは、建築実績を積み重ねてきた会社の長い歴史の賜物ではないかと思っています。そのほか、オーナー様との環境づくりでは、細かい工事や修理などについては報告なく手配などができること、管理面では巡回清掃の担当者がいることは、とても良い点だと思います。

このような会社としての長所がある一方で、もちろん改善すべき点もあります。しかし、管理会社としての基盤は確立されていますし、建替えの建築基盤や建築実績の長い歴史もあります。現在は以前よりも管理戸数が減ってはおりませんが、今後は現状を維持しながら新規の管理戸数を増やす環境は整っていると思います。

入居者に喜ばれる住環境を

藤田 晋平

昨年6月に入社しました。賃貸営業部および賃貸管理部の一員として、毎日忙しく仕事をさせていただいており、早いもので入社して8か月が経過いたしました。

入社しての感想は、当社は業務が非常に効率化されており、アパート・マンションのオーナー様の大事な資産を守るサポート体制がとれていることです。

入居者トラブル・家賃滞納・修繕サポートなど、当社営業と下請け業者の間で迅速かつ的確な仕事の連携体制が確立されており、その結果、入居者の皆様にも快適に過ごしていただいております。最近では管理業もサービス業と言われる時代ですが、サービスの点で他社と比較しても、当社のサポート体制は手厚いものだと思います。

入居率に関しても、築年数が経過した物件についても高



選ばれる部屋づくりを

(株)ウェイクアップ 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。二月上旬に開催された札幌雪まつりには約261万人が来場しました。北海道ブランドが海外に広く知られたこともあり、中国をはじめアジア圏からの観光客も増加し、札幌経済の後押しをしていくようなようです。

しかし一方、札幌の賃貸市場は競争が激化しており、新築でも「選ばれる部屋づくり」をしなければ空室だらけになってしまいます。仲介業者に多くの広告料を払うという状況に変わりありませんが、当社家主様には、多大なご協力を賜り、大変感謝しております。

消費者から選ばれる部屋づくり

今号では今年1月に完成した中央区の2棟(鉄筋5階建て18世帯・木造2階建て一軒家タイプ4世帯)をご紹介します。どちらも居室の一部にアクセントクロスを施工したり、2・3LDKタイプは従来よりもキッチンや浴槽など水回りをひとまわり大きくしたりしました。他社の新築よりも早く入居者の契約が決まったのは、家主様が当社

の提案する家賃設定と設備導入にご理解いただいた結果です。当社は他社の収益物件と異なり、木造2階建てでも防犯カメラを2台設置して入居者の安全にも配慮するなど、借りる人が使いやすい住みやすい建物を企画しています。新築では部屋のデッドスペースを減らし、既存物件では必要な修繕や改修を行い、入居者が不具合を感じることはないようにしています。

計画的な修繕で建物を良好に

当社の管理物件では、築年数の浅い物件については家賃調整と広告料を従来よりも多くすることで満室になった例が多数あります。また、平成元年に建てた築28年の木造では、会計上の耐用年数が終了しているのに、水道管の入れ替えと同時に台所を交換して部屋の印象が格段によくなり、入居率8割だったのが満室になった例も多数ありま

水準を維持できるような、オーナー様と一緒に日々、取り組んでいるところです。

今後は、新規でのアパート・マンションの管理受注に努めるとともに、弊社所有のフィナンシャルの施工・管理にお

当社のシステムの素晴らしさ

葛西 秀星

昨年11月に入社しました。会社に入ってから気が付いたこと—当社には入居者トラブルにも迅速に対応して、入居者により良い環境を提供して長く住んでいただけるシステムができ上がっていることが素晴らしいと感じました。

また、ほかの管理会社とは違い、巡回清掃の担当者が共用部の清掃や除雪、ダストボツ



編集後記

◆会社としては、新年度を迎える月となりました。今年度は参議院選挙や消費税増税前の年でもあり、マイナスイ金利による経済の変化等、様々な対応と情報の整理が必要な年

ける経験値を基に、建替えの営業強化を図って、オーナー様のマンション経営のさらなる成功に向けて、社員一丸となつて取り組んでまいります。宜しくお願い致します。

クスの管理を行って、より住みやすい環境を作っていること。賃貸営業部の担当者が管理物件について細かいところまで把握するために、ダクト屋根に上り不具合な場所はないか点検しているところ。新築物件の内装や外観、部屋の間取りの案を出し合い、いろいろな角度からより良い物件を作れるよう意見をまとめて仕事を進めていることも素晴らしいところだと思います。

今後は、高齢社会が進行する現状や核家族が増加する家族形態の変化の中で、入居者から求められる物件を提供できるよう取り組んでまいります。よろしくお願いたします。

になるのではないかと考えます。今年度も、より一層皆様信頼される会社を目指し業務を進めてまいりますので、宜しくお願い致します。(近藤)

す。この場合は一部屋の改修費が50万円から80万円ほど掛かるので、1年にどれだけ予算を組めるか考えて、空室から順に戸ごと改修を行っています。

さらに築30年以上の建物では、浴室がタイル張りやワンルームタイプも多く、2部屋を1部屋に大型改修したり2DKを1DKや1LDKにしたりする例も増えていきます。ただし、これだけの大型改修には、工事費も最低で200万円ぐらいになります。改修後の室内は新築と変わらないため契約も決まりますが、新築と同じ家賃は設定できないので、工事費を回収するには最低5年は掛かります。

アパート経営は今も昔も、利益率・利回りに目が行きがちですが、表面的な数字だけでなく会計上の税金面での無駄を計算して経営している人は、少ないのかもしれない。しかし、アパート経営にはまず、空室をなくし無駄な税金を払わなくてすむよう計画的な修繕ができる環境を作ることが大切です。満室になったら建物の弱点を洗い出し、すぐ行わなければならない大型修繕が必要かを見極め、計画的に建物を良好な状態に維持していくべきです。

後継者と今後の経営を語る

賃貸市場も、少子高齢社会の影響を受けて近い将来、人口減

少によるさらなる競争激化も予想されています。経営の上でも日本人以外の入居も受け入れて国際化していくことが不可欠になるかもしれません。

札幌の賃貸市場が競争激化するの、都市としての札幌に魅力があり、賃貸経営が他業種より安定しているのでも多少のリスクがあっても参入するメリットがあると考える人が多いからなのではないでしょうか。

メリットの大きい賃貸住宅経営を後継者の方々に引き継いで、経営についてお話をしてください。後継者の方々のなかには、アパート収入のメリットが解らずに、「売って現金を」と望んでいる方もいるのではないのでしょうか。故・塩田会長と取引した家主様は、地下鉄南北線・東西線沿線の好立地の建物を所有している方が多いと思います。低金利時代の今、そんな好立地の建物を手放して廃業するのは家計にとって果たしてよいことなのか、後継者の方にお話しただければ幸いです。

今年も6月25日(土)に、当社親睦会を開催します。是非、2代目、3代目の方々と一緒に参加いただけることを、社員一同、心からお待ち申し上げます。

中央区山鼻に新築マンション

テラスハウスとRC造5階建

今年1月に中央区山鼻地区の札幌市電沿線の住宅街に、テラスハウス「フィーノ東屯田」とRC造5階建のマンション「ポラリス中島公園」が完成しました。どちらも周辺の住環境の高さや間取りの良さなどが好評で、入居者募集は順調に進み、満室になりました。

テラスハウス

「フィーノ東屯田」

市電「東屯田」から徒歩2分、閑静な住宅街の一角に立つ「フィーノ東屯田」は、当社が初めて企画したメゾネットタイプの木造2階建てテラスハウス。1棟に、玄関をそれぞれ設けた2階建て3LDKの住戸が4戸連なる造りで、入居者は戸建て感覚で暮ら



すことができます。4戸の内訳は、居間が1階にある住戸と2階にある住戸がそれぞれ2戸ずつ。ファミリーでの入居を考慮して、上下階それぞれにトイレを設けているのも、賃貸住宅としては珍しいことです。また、ラニングコストの低いオール天然ガス（北ガスエコジョーズ）を採用しています。



外観も周囲の建物に調和した外壁材を選び、戸建て感覚を演出しフロアリングの色も住戸によって明るい色と濃い色の二種類



ています。当社としてもこうしたタイプの賃貸住宅は初めての試みですが、入居者からは好評評価を得ており、今後の皆様の経営の参考に資する建物といえます。

担当者から一言

賃貸営業部 森本 晃浩



「フィーノ東屯田」は、弊社が初めて企画した3LDKのテラスハウスの建物です。古いアパートを取り壊して新築しましたが、近隣の賃貸住宅事情や間口の狭い縦長の敷地などを考慮して、希少価値の高い木造2階建て長屋形式の企画物件となりました。戸建て感覚で暮らせる住環境は入居者からもたいへん好評で、長く消費者に支持されていくと思います。

ウェイクアツプ

伝言板

業務部よりお知らせ 新しい管理ソフトを導入 賃貸料明細書も新しくなりました

業務部では、長年使用してきた賃貸管理ソフトに不具合が出てきたため、昨年より大手企業とともに、新管理ソフトの導入を検討して参りました。やはり大手企業ともなると、費用がかかる側面もありますが、塩田社長より、長く使えてより内容の良いシステムを作ってほしいという要望もあり、オーナー様により良い情報を届けられるよう、半年かけて一部オリジナルを含めた管理ソフトを作り上げることができました。



新しいシステムで作業が進んでいます

管理ソフトが変わると、操作方法はもちろん、帳票も変わります。戸惑いながら昨年12月より本稼働することができました。旧システムの情報を移行する際には、慎重に慎重を重ねて作業を行って参りましたが、オーナーの皆様にご迷惑をお掛けするようなことがありませんでしたら、当社までご連絡くださいますよう、お願い申し上げます。今年1月より賃貸料明細書は、新しい管理ソフトより出力しておりますので、以前のものと書式が少し変わっています。そのほか

RC造5階建て 「ポラリス中島公園」

札幌市電の線路に面した住宅街に立つ「ポラリス中島公園」。1Kが1戸、1LDKが13戸、2LDKが4戸の計18戸が入居するマンションです。市電「行啓通停」から徒歩2分、市営地下鉄「幌平橋駅」から徒歩7分の利便性や、コンサートホールキタラなどの文化施設を擁する中島公園を背後にした周辺環境の良さが魅力です。居室は全戸、リビングルームから出入りできるバルコニー付き。



外観と共用部

1LDK(13戸)には、対面キッチン式や独立キッチン式など4種類の間取りがあり、入居希望者はライフスタイルや好みに応じて選ぶことができます。リビングルームは、約11帖から15帖の広さ。一面の壁だけ色合いの異なるクロスを貼り分けるアクセントクロスを施工してあります。



エレベーターホールと階段室

暖房給湯やシャンプードレッサーなどの設備もグレードの高いものを採用。当社の建物では既に標準仕様となつていますが、インターネットも無料使い放題です。アプローチにはロードヒーティングを敷設。オートロックのほか防犯カメラを設置するなど、防犯対策にも配慮しています。



水まわり
バスルーム(上)とユーティリティ



1LDKの住戸
対面キッチンタイプと
独立キッチンタイプがある



リビングルームには
アクセントクロスが施工されている

担当者から一言

賃貸営業部 村上 毅



今年1月末に完成した「ポラリス中島公園」は、中央区山鼻の電車通りに面した好立地に立つ5階建て18世帯入居の鉄筋マンションです。今後の高齢社会のさらなる進展を想定し、10年後、20年後の入居者確保も考えてエレベーターを設置。各居室の間取りも、居間を広く確保して、どの年代の方にも喜ばれるマンションになっていると思います。

親睦会のご案内

今年のコーセー親睦会は6月25日です

恒例のコーセー親睦会を今年6月25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開催します。オーナーの皆様には担当より、書状を送付するなどして改めてご案内させていただきます。社員一同、多くの皆様のご参加を、心よりお待ちしております。

日時 6月25日(土) 午後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