

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77号 平成29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29年 新年のご挨拶

新年おめでとうございます。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。
平成28年は、夏のリオデジャネイロ五輪で日本選手団が総メダル獲得数41個と大活躍、北海道日本ハムファイターズがリーグ制覇と日本一、サッカーコンサドーレ札幌がJ2優勝とJ1昇格決定——とスポーツの分野で嬉しいニュースが続きました。一方で毎年のこととはいえ、熊本地震や鳥取地震などの自然災害、北海道では台風・豪雨による橋梁や国道の崩落被害が甚大でした。

私の記憶では台風被害といえは平成16年。豪雨被害となると、河川工事が不十分だった若かりし頃の話として、故・塩田会長より聞いていた昭和30年代や40年代の話ではないでしょうか。近年多発している地球温暖化による自然災害。今までの常識では対応できなくなってきたのでは無いでしょうか。地震も頻発していますが、防ぎようはありません。もちろん、時代を経るに従って建物の耐震

基準も強化され、旧基準と新基準の建物では人命を守るための構造や設備もまったく違います。しかし今後は、北海道では本州よりも頑強な建物が施工されているとはいえず、アパート・マンション経営も、災害対応を考慮しながら建物の仕様を切り替えていくことが求められる時期にきているのかもしれない。
経営を維持して安定収入を
もう一つ、昨年のニュースと言えば、消費税率の10%へのアップが平成31年10月に先送りとなりました。次世代への事業承継が進んでいない方、改修や建替など自然災害対策などが進んでいない方には、今年と来年が、家族会議を開いて今後の経営方針を話し合う良い機会となりますので、最良の節税対策をお願ひしたいと思います。
私の考えは——息子さんや娘さんが複数いる場合、少なくとも本家を継ぐ者がアパート経営を継承する。また、最も理想的なのは兄弟全員が本業に加えてアパート経営を行う——ということです。
新たにアパート経営に参入す

る人が増えていますが、なぜなのでしょう。それは、老後の社会保障が不安で、年金だけで現在と同じ生活水準が維持できないのが目に見えているからです。保険・株の配当・預金の利子もあてにならない。いつまでも若々しく健康でいられる保証はない。そんなときにアパートやマンションがあれば、しかも良好な入居状態を維持していれば、現在の自力給与から高齢で仕事ができなくなっても、家賃収入のある暮らしができます。子や孫へと繋いでいく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を考えるべきです。皆様は今実感している、「老いても子や孫に『おこづかい』を与えられる現状」を引き継いでください。
建替えなどで有効な相続対策を
札幌市の賃貸市場でいまだ新規物件が増加傾向なのは、それだけ魅力ある市場だからです。皆様は、立地の良い地域に、故・塩田会長と取引した土地や建物を所有していますので、建物投資をすれば、新規に不動産投資する人たちより優位に入居率を上げることができると思います。ですから、「好立地だが、入居率が低いから売る」というのではなく、蓄積してきたアパート経営の経験を後継者に伝えて、建物の世代交代をお願いします。



謹賀新年

(有)ウェイクアップ 代表取締役
塩田純司



すのこを外してダクトをきれいにする



服部社員



タラップの上り下りも数日の経験でスムーズに

私自身は初めての経験でしたが、ダクト清掃業務は、悪天候などで日程が変更になったものの、無事に11月中旬に完了することができました。
ダクト清掃は、作業の翌日には筋肉痛になることがあるほどハードな作業ですが、ダクトに溜まっていた落葉をたくさん取

り除いてダクトがきれいになった後の達成感というのは大きく、とてもやりがいを感じました。また、ダクト清掃業務では、清掃だけではなく屋根の点検も行って、屋根や建物に異常がないかを確認することも大事な作業です。今回は上司の指導で屋根の点検方法を学ばせていただき、屋根やダクトの仕組みなどを深く知ることができました。昨年のこうした経験を、今後のふだんの業務のなかでも活かしていきたいと思っています。
今回は道具の準備や脚立の設置に時間とらわれてしまったことなど反省点があります。次回はこうした点を改善して、より多くの物件を担当できるようにするとともに、自分でも屋根の異状を気付けるようにしていきたいと思っています。



ダクトには落ち葉や大きなゴミがたまっていることも

皆様の資産を守る 賃貸営業部の仕事

初めて経験した 屋根のダクト清掃業務

賃貸営業部 服部 希望

賃貸営業部では毎年、厳冬期を前に、アパートの屋根のダクト清掃を行っています。昨年も担当者が3つの班を組んで約1か月かけて清掃作業を行い、本格的な降雪を迎える前に完了しました。作業状況については毎年、本紙新年号に掲載していますが、今号では、昨年4月に入社し、今シーズン初めて清掃作業を行った服部希望社員がご報告申し上げます。

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に、毎年、本格的な冬が訪れる前に、行っている屋根のダクト清掃業務を初めて担当いたしました。

私は今までに、あまり高いところに登った経験がなかったのですが、ダクト清掃の初日は、屋根に上がったたり下りたりするタ

編集後記

◆新年明けましておめでとうございませぬ。◆昨年は、自然災害が多く発生した年であり、私たちの暮らしは今まで経験してきた常識では判断できない環境にさらされているような気がしてなりません。◆そのような環境ではありますが、役員一同、本年も元気を出して、皆様にご満足していただける管理を目指して頑張っております。

また、本紙「コーセーだより」を通じて、弊社の業務内容をより知っていただける紙面づくりに取り組んでまいりたいとも考えておりますので、本年も弊社の業務に更なるご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。◆最後に、皆様におかれましては、本年もご健勝でありますよう心よりお祈り申し上げます。(近藤)

指導した先輩の荒木社員より
昨年初めて清掃業務に携わった服部社員。当初は慣れない業務に戸惑っている様子も見られましたが、最初の3日間で清掃の要領を習得し、スムーズに作業ができるようになりました。
指導する立場としては、高所での業務なのでまず安全第一を徹底しました。作業に慣れてくると安全への気配りが疎かになるものなので、期間中は常に安全に配慮しました。また、掃除の仕方についても、ある程度のスピードを確保しながら、屋根を傷つけないように丁寧に作業することも指導しました。
ダクト清掃と同時に外壁などの点検も行いました。修理の必要な建物については、担当者からご相談させていただきまますので、よろしく願ひいたします。

建替え事例のご紹介

今年春に2棟のアパート完成 — 経営を次世代につなげて

今年2、3月の完成を目指して現在、中央区で2棟のアパートの建設が進んでいます。いずれのアパートも昭和40年代・50年代に建設されて築年数が経過した建物の建替えです。経営を継承する方々への配慮から家主様が建替えを決断されました。

木造2階建て・6世帯 ヴィスタリア秀峰

「ヴィスタリア秀峰」は、札幌市電「中島公園通」停、市営地下鉄「中島公園」駅から徒歩圏

という好立地にあります。昭和49年築の1DK・12世帯入居のアパートが、広々としたリビングルームと、エアコンなど設備が充実した6世帯入居のアパートに生まれ変わります。



上ノ完成予想パース
左ノ今年2月に完成の予定

担当者から

賃貸営業部

木谷 久幸

築年数42年が経過して、老朽化により空室が目立ってきたアパート。「建物維持に資金を投入するよりも建替えようか」というご相談を昨年から当社として承っており、建替え後の図面などもご提案しておりました。

私が担当させていただいて、具体的に建替えのお話をするなかで、当社、家主様と後継者となるご子息の三者でご相談する機会を設けていただくことができました。その後も将来のアパート経営を視野に入れたご相談を重ねるなかで、ご家族でもお話し合いを進めた結果、ご子息に資金的な協力をいただくこともあって、最終的に家主様が建替えを決断されました。

時代のニーズに合った最新仕様のアパートへの建替えに資金を投入することで、アパートという資産を次世代に引き継ぐこともでき、将来にわたる家賃収入により、安定した経営が望めることと思えます。



木造3階建て・3世帯 ポーポラ南五条

「ポーポラ南五条」は、札幌医科大学に近く、札幌市電「西線6条」停からも徒歩数分という好立地にあります。昭和59年築の8世帯入居のアパートが、2LDK3世帯入居のファミリータイプに生まれ変わります。敷地は45坪ほどですが、リビングルームを10帖以上に設定するなど、間取りを工夫し、充実した設備を導入します。

担当者から

賃貸営業部

村上 毅

築年数32年が経過して、空室が目立つようになったアパート。敷地は約45坪で決して広くはない——こうした状況から家主様は当初、建替えるのは難しいと



完成予想パース

考えて、アパートの売却を相談する目的で来社されました。そこで当社では、売却するという選択の前に、同じような条件で建替えたアパートを実際にご覧いただくことに。平成27年秋に当社で企画・設計、約40坪の敷地に施工して満室状態でお引き渡しした中央区のアパート「テオドール裏参道」をご案内いたしました。



ウエイクアップ伝言板

サイディング工事で新築の外観に

営繕部 藤田 晋平

営繕部は、皆様からお預かりしている建物の外壁工事、リフォームや美装、設備の修理・交換などを行い、良好なアパート経営を維持するための建物の維持管理をお手伝いさせていただいております。

当社では毎年の積雪期前に屋根のダクト清掃を行うと同時に、管理建物全棟の外壁などを調査・

点検しておりますが、その結果をお知らせした家主の皆様から、サイディング工事や階段・屋上の補修工事のご用命を複数いただきました。掲載した写真は、そのうちの2棟の外壁サイディング張替え・階段塗装工事の事例です。

いずれの建物も築年数が30年以上経過して外壁工事が必要な時期にきていたところ、木造モルタルの外壁の上にサイディングを張替えた結果、約1か月の工期で、外観に新築のような輝きを取り戻すことができました。

この工事を行うことで、躯体保護や断熱性能も向上し、その結果、建物の耐久性も増すこととなりました。家主様と入居者双方にメリットの多い、満室経営のお役に立つ工事になったと思えます。

今後、日常の営繕業務を通して良好な経営維持のお手伝いをさせていただきますので、よろしくご依頼申し上げます。



サビが目立つ階段も塗装すると美しく(下)

施工後

◆新入社員紹介

建築企画部

11月入社

佐藤 辰子

昨年11月に入社し、建物の設計を担当する建築企画部に配属となりました。入社前は設計事務



務所の一級建築士として、20年以上にわたり、おもに新築住宅の設計・リフォームのプランニングに携わっておりました。ウエイクアップでは、これまでに蓄積したノウハウや経験をもとに、住みやすい住環境をご提案することを通して、家主の皆様や入居者に喜んでいただける仕事をして参りたいと思っております。どうぞ、よろしくご厚意申し上げます。



施工後



昭和62年築のアパート(上)がサイディングを貼り替えて見違える外観に(右)

こちらは昭和59年築のアパート



施工後

