

マンション経営で有効な節税と暮らしのゆとり

第78号

平成29年
4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

コーセーだより

新年度始めのご挨拶

入居者第一で安定経営を

(有)ウェイクアップ 代表取締役

塩田純司

札幌の街にもようやく春が訪れ、もう既に新緑の季節が待ち遠しい気持ちです。

今年の冬を振り返りますと、第68回札幌雪まつりの来場者は、昨年よりも3万4千人増の26万3千人に達し、今年は2月18日から冬季アジア大会も開催され、札幌の街は賑わいを見せました。これを機に、北海道ブランドが海外にも広く知られるようになり、特にアジア圏からの観光客が、札幌経済を後押ししてくれているようです。

満室を実現できる会社なのか

春の陽気とは別に、札幌の賃貸市場は競争激化の状態が続いており、札幌や近郊都市では現在、利回りが高いという理由だけで、新築投資物件が多数建てられています。しかし、完成してから半年が過ぎても満室にならない物件も多いようです。

かつてのように「新築すれば入居が決まる」というわけではなく、新築でも、借りる人から選ばれる部屋を提供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支払

う環境もいまだに変わりありませんので、当社家主の皆様にも、多大なご協力を賜り、大変感謝しております。

また、2月下旬には、サブリース(家賃保証と建築)の大手R社の家賃保証減額に対してオーナー団体が訴訟を起こすというニュースが報道されました。昔からサブリース会社は多数ありましたが、今後は家賃保証を行う会社が倒産して、家賃保証があてにならない時代になるかもしれません。

10年ほど前から折に触れてお伝えしていますように、アパート・マンション賃貸業は、サービスマンと変わりありません。表面的な利回りよりも、まず借りる人が住みたいと思うような部屋を提供して、常に満室となる建物を企画・提案する不動産会社・管理会社なのかを、家主様の側が見極めていかなければならない時代になったといえるでしょう。

良い物はお客様に選ばれる時代

当社では以上のような市場環境を考慮して、建物完成前後に

ほぼ満室となる新築物件を多数、企画・設計施工し、着実に実績を積んでおります。

今号でも、中央区に完成した木造2階建てと木造3階建て、現在建築中の木造3階建てをご紹介いたします。木造2階建てにも防犯カメラを2台設置して防犯面にも配慮したほか、居室の一部にアクセントクロスを施工したり、2LDKのファミリールームにはキッチンや浴槽を以前の築よりもひと回り大きくしたりなどして、他社の新築物件との差別化を図りました。

もちろん、他社の新築に先駆けて契約が決まりましたが、これには家主様が、当社のご提案した設備の導入と家賃設定にご理解くださったことが大きかったです。結果として、他社の収益物件とは異なり、入居者にとって使いやすく、とても住み心地のよい建物となりました。

当社の考えは、「良い物はお客様に選ばれる時代」ということです。新築であれば、居室の欠点やデッドスペースを減らして

良好な住環境を提供する。既存物件であれば、今までの収益を還元する気持ちで、入居者に不具合を感じさせないような修繕と改修を必要に応じて行う。つまり、入居者第一の視点が、安定経営を続けるうえでの大切な

心がけであると思います。

最後に、毎回同じことを申し上げるようで恐縮ですが、アパート経営の円滑な事業継承をお願いいたします。きちんとした事業継承ができないと、後継者となる方がアパート経営のメリットを理解できずに「目先の現金」を望んでアパートを売るという考えに陥ってしまいます。

特に、札幌が発展途上の時期に故・塩田会長とお取り引きされた家主様は、地下鉄東西線・南北線の沿線のアパートを所有されていることと思います。低金利時代の今、そんな好立地の建物を次世代に継承しないで、売買によって廃業することが果たして家系にとってよいことなのか、後継者の方々とお話ししていただければ幸いです。

今年も恒例の当社親睦会を6月17日(出)に開催いたします。是非とも二代目・三代目の方々と一緒にご参加ください。また、社員一同、心よりお待ちしております。



中央区に新築2棟が完成 入居者ニーズに合った建物に

前号でもご紹介いたしました、昨年から建設が進められていた中央区のアパート2棟「ヴィスタリア秀峰」と「ポーポラ南五条」がこのほど完成しました。いずれのアパートも使い勝手が良いだけでなくデザイン性も高く、入居希望者からの評価も良好で、完成時には、ほぼ満室となりました。

「ヴィスタリア秀峰」 木造2階建て・6世帯

中央区南10条西9丁目木造2階建ての「ヴィスタリア秀峰」が2月中旬に完成しました。6世帯すべてが1LDKのアパートです。

建物の外観や室内の仕様・デザインを決めるにあたって、オーナー様と当社営業担当の間で何度も綿密な打ち合わせを重ねたのが功を奏して、デザイン性が高く暮らしやすいアパートとなりました。

外観はベージュを基調にシツク階段室とホール



キッチンから見たリビング
白い床材の2階住戸
クで温かみのある色合いに。駐車場にはロードヒーティングを敷設、防犯カメラも二か所に設置して、入居者が防犯上でも安心して暮らせるようにしました。階段ホールなどの共用部は、傷や汚れなどが付きにくい床材を採用し、壁を白くして明るい印象の空間に。各戸の入口には、グリーン系の洒落たデザインの玄関ドアを採用しましたが、これもオーナー様と何度もお話し合いを重ねて選んだものです。間取りは、リビングルームが約10帖で、広々と開放感のある



右ーキッチンととなりのユーティリティー
左ー1階のユーティリティー

1LDK。全戸南向きで、明るい室内になっています。インターネットやエアコンなどのほか、ウォッシュレット付きトイレやシャンブードレッサーなど水まわりの設備も充実。一階と二階の住戸で間取りは同じですが、フローリング材や建具、ユーティリティーやトイレのクロスを色違いにして、住戸によってイメージの変化を付けました。



リビングルームと居室

「ポーポラ南五条」 木造3階建て・3世帯

中央区南5条西14丁目、札幌市電「西線6条」の電停から徒歩数分の住宅街の一角に、木造3階建ての「ポーポラ南五条」が3月上旬に完成しました。各フロアに2LDKの3世帯入居のアパートです。

室内は、約13帖のリビングルームを中心に間取りをゆったりとレイアウトしたので、戸建て感覚で暮らせます。南向きにバルコニーを設けたリビングルームは白を基調にコーディネート。

ワンポイントに一部の壁にダークグレーのアクセントクロスを施工しています。

窓を設けて明るく清潔感あふれる対面キッチン。大型のウォークインクローゼットを設けた居室。浴室も、ファミリーでの入居を想定して、一般的な賃貸住宅で採用しているタイプよりも広いものを採用しました。

そのほか、ユーティリティーにはシンクが大きい75センチ幅のシャンブードレッサーを設

大型収納を設けた居室



階段室とホール
キッチンから見たリビングルーム



6月完成に向けて 3階建てアパート建築中

当社では現在、ヴィスタリア秀峰・ポーポラ南五条に続いて、同じく中央区に3階建てアパートを建築中です。6月には、1階にオーナー様が入居、2階と3階に1LDKと2LDKの住戸が各1戸ずつ4世帯入居のアパートが完成する予定です。

来年春までに3棟が完成

この建物のほか、数人のオーナー様が建替えをご決断され、来年の春にかけて、3棟の新築アパート・マンションが誕生します。まず、今年秋の完成予定で木造3階建てが中央区に。来年春の完成で、鉄筋コンクリート造4階建てが北区と白石区に建設計画です。いずれもオーナー様の所有する土地の特徴を最大限に生かして、地域のニーズを考慮したうえで未永く安定経営ができるように企画・設計した建物。入居者にとって満足度の高い住環境をご提案・実現できるのは、当社が管理会社として入居者管理を通して、多くのノウハウを蓄積しているからです。新築・建替えをお考えの方は、是非、当社にご相談ください。



右ー作業スペースの広いキッチン
左ーワイド浴槽を設けた浴室



置するなど、設備が充実しています。また、防犯にも配慮して、2か所に防犯カメラを設置しました。



広々としたLDK 壁にはアクセントクロス



キッチンの収納



担当者から一言

賃貸営業部 村上 毅

「ポーポラ南五条」が建つ地域は、札幌医大にも近く、落ち着いた住環境で人気の高い地域です。その立地条件を最大限に生かして、入居者が求めるグレードの高い設備を採用しました。ちなみに実際の入居者にも、医師の方もおります。今後もオーナー様の大切な資産をしっかりと管理して参りたいと思います。



担当者から一言

賃貸営業部 木谷 久幸

オーナー様が経営を後継者の方に継承するために建替えを決定され、近隣に古い建物やアパートが多いなか、入居者ニーズに合致した安心で快適なアパートが完成しました。私個人としては、初めて建物の企画から完成までを担当して、多くのことを勉強させていただきました。オーナー様ご家族もたいへん気に入ってくださった様子で、私も感無量です。

新入社員の声

入社して感じたこと

当社には昨年春、賃貸営業部と業務部経理にそれぞれ一人ずつ、新しい社員が入社しました。当社での勤務が一年経過した今、彼らが感じていることや、皆様にお伝えしたいことを「新入社員の声」としてお届けします。

4月から中央区の担当に

賃貸営業部 服部 希望

昨年4月に新入社員として入社いたしました。

入社してから1か月間は、巡回清掃担当者と同行し、アパートの共用部の床のモップ掛けや草むしりなどを行いました。日々の細かい清掃業務を物件担当者と連携しながら実践することを通して、ウェアアップの管理体制が素晴らしいものであると感じました。

また、入居者の修繕サポートなどの業務についても、営業社員と営繕業者が連携して、迅速かつ的確な対応を行っているの、入居者の方々にも



参ります。よろしくお願いたします。

長い歴史と実績を感じて

業務部経理 吉田 真弓

昨年5月に入社いたしました。業務部経理の仕事のなかでも、特に入居者との契約書の作成や、保証会社とのデータ送信などの営業事務を担当させていただいております。

日常の業務のなかで、昭和時代の契約書を見る機会などもあり、多くの賃貸住宅を供給し続けてきた会社の長い歴史と実績の重さを感じています。さらにその歴史と実績を基に、当社はオーナーの皆様に現在だけでなく将来も念頭に置いた提案や企画を行っている会社であると思います。

オーナーの皆様と直接お会いしてお話させていただく機会はあまり多くはありませんが、業務が円滑に行われてオーナーの皆様が順調に進むようサポートして参りたいと思っております。今後ともよろしくお願いたします。



ウェイクアップ伝言板

今年の「親睦会」は6月17日です

恒例の懇親会を今年6月

17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いたします。

今年も研修会の開催も予定

しております。内容等については、改めてご案内いたします。

多くの皆様のご参加を心よりお待ちしております。

多岐の皆様のご参加を心よりお待ちしております。

札幌駅南口徒歩3分

札幌駅直結

当社「ホームページ」が見やすくなります

4月上旬に当社のホームページがリニューアルされ、新築物件情報がより見やすくなり、同時に、当社の理念や業務内容も詳しく紹介するものに生まれ変わります。

編集後記

◆春風のさわやかな季節を迎え、皆様お健やかに過ごしのことと存じます。◆2月・3月の繁忙期を乗り越え、また本誌掲載の建替え新築賃貸アパートも竣工し、当社もまた新しい年度を無事に迎えることができました。これもひとえに当社の業務にご理解をいただいている一人一人のオーナー様の

おかげと感謝しております。◆そこで社員一同、日頃の感謝の気持ちを込めて6月17日に、「親睦会及び研修会」を例年通り開催させていただきます。4月中に詳細をご案内させていただきますので、ご夫婦またはご息様と一緒にご参加いただけたら幸いです。(近藤)