

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80号 平成30年 1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

平成30年 新年のご挨拶

今年春に4棟の新築建物が誕生
今年2月と3月に、当社施工の4棟26世帯もの新築が完成します。RC造4階建てが2棟(20世帯)、木造2階建てが2棟(6世帯)です。木造の2棟は、2年前に新たに企画したテラスハ

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29年の北海道のニュースといえば、11月18日にコンサドーレ札幌のJ1残留が確定。北海道日本ハムファイターズでは大谷選手の退団・メジャー挑戦の一方で、清宮選手の加入が報じられ、昨年5位と低迷したチーム状況に希望が見え隠れしています。ぜひ、今年は上位での白熱した試合が見たいものです。
毎年のようにおこる雨災害も昨年は少なかったですが、被害地域の日も早い復興が望まれます。阪神大震災から23年、東日本大震災から7年、熊本地震の発生から2年と、まだまだ被災の影響でお困りの方々は多いと思いますし、私たちの身の回りについて何時に自然災害が起こるかもしれませんので、建物の整備をお願いします。

また、RC造は、北区の建物が40㎡以上の1LDKと30㎡以上の1Kタイプが合計11世帯で、昨年のうちに10件が予約済み、現在1件を募集中です。白石区の建物は40㎡以上の1LDKと3LDKの合計9世帯で、昨年のうちに5件が予約済み、4件を募集中です。こちらは、当社

ウスタイプで、北区北26条と豊平区中の島に完成します。
北26条の建物は、地下鉄駅まで徒歩5分、85坪ほどの敷地に3LDKが3世帯ですが、昨年のうちに既に2件が予約となり、1件募集中という状況です。
中の島の建物は、地下鉄駅まで徒歩10分、65坪ほどの敷地に2LDK2世帯・3LDK1世帯で、こちらも入居募集中です。やはり駅に近い好立地の建物のほうが契約は早く決まっています。しかし、どちらの建物の構造も一軒家のように1階と2階を合わせたタイプで、暖房給湯は北ガスのエコジョーズを採用しています。競合する他社物件よりも入居者に好まれると思われまますので、このコーセーだよりは、全戸の契約が決まっていることでしょうか。

魅力ある札幌の賃貸住宅市場
現在も札幌の賃貸市場では、道外から投資家が集まり、競合他社の利回り重視の新築がどんどん増えていますが、これは北海道札幌の賃貸市場に魅力があるからです。しかし、そうした物件は完成後半年が経っても空いているケースが多いようです。新築当初から空室のある物件が、5年10年経って入居率がよくなるのかどうかは疑問です。

しかし、なぜアパート経営に参入したい人が多いのでしょうか。それは老後の社会保障が不安で、年金だけでは現在と同じ水準の生活ができないことが目に見えているからです。そのような状況になったとき、アパートやマンションがあれば、しかもそれが良好な入居状況を維持していたならばと考えるからです。「現在は自力給与で生活できても年をとって仕事ができなくなりときに家賃収入がある生活を」と求める本州の若手投資家がこれからも増え続けることでしょ

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、お祈りいたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

う。特に東京や大阪だと土地がか買えない資金で、土地やアパート・マンションなどの建物を持てるのですから。
先にご紹介した4棟の新築の募集状況が良好である要因には、当社が所有する新築物件の仕様が仲介業者の方々の間に広く知れ渡り、大手住宅メーカー・大手賃貸不動産サブリース会社の建物よりも良いということ、仲介営業マンおよび入居希望者からもご支持をいただいていることとあると思います。何よりも私どもの提案を家主様をご理解くださり、当社で募集・管理させていただいていただくことに感謝申し上げます。
また、アパート経営・相続にお悩みの方は、今ある基盤を糧に増税後も安定投資ができるよう基礎を築くときであることを、後継者の皆様とじっくりお話しする良い時期であると思います。皆様が20年以上にわたって経験してきたアパート経営の意義をお伝えください。社員一同、一人でも多くの家主様の事業承継(アパート相続)のお手伝いをさせていただきます。日々の業務に取り組みしております。

謹賀新年

代表取締役
塩田純司



アパート経営研修会抄録

これからのアパート・MS経営とは

(有)ウエイクアップ 賃貸管理営業部 課長代理 森本晃浩

昨年の6月17日に開催されたアパート経営研修会の第2部で、当社賃貸管理営業部の森本晃浩課長代理が「これからのアパート・マンション経営とは」と題して講演いたしました。その中から、良好な賃貸経営を継続するための注意点を中心に抄録をお届けします。

築年数に応じて適切な修繕を

全国のデータでは築年数20年から30年の建物の割合が最も多いですが、当社管理建物では、30年以上が経過した建物が多いというのが現状です。良好な賃貸経営を維持するには、築年数に応じて適切な修繕を行って空室率を低く抑えていくことが大切です。

○木造アパートの修繕時期

屋根の塗装は築後7年目、トタンが傷む前に行うのが目安です。屋根は風雨にさらされる場所。状態が悪化すると雨漏りなどの原因にもなるので、当社では積雪前に



階段の塗り替え前(上)と塗り替え後(下)



ダクト清掃を行うと同時に、屋根の状態も念入りに確認しています。外階段の塗装も7年目が目安。塗装によって錆による侵食を防ぐことができます。左の写真は、腐食がかなり進んだ外階段を塗装して美観も改善した施工例です。腐食を放置すると階段本体の掛け替えが必要となり相当な額の費用を負担しなければなりません。外壁も手入れしないと、壁面の落下や建物の傾きにつながるの

10年以降を目安に塗装などを行う必要があります。外壁の張り替えの目安は築後20年から30年ですが、建物の状態や予算など諸条件を考慮して、張り替えるか塗装にするかを判断します。
給水管は20年目ぐらいで交換を。昔の建物に多かった鉄管を銅管に代えます。鉄管のままだと錆交じりの水が出るだけでなく、冬季の水道凍結の原因にもなります。

○鉄筋のマンションの修繕時期

屋根の塗装、タイル目地・コーキング打ち直し、バルコニー防水は、築後7年から10年が目安。足場を組んで修繕するときに、合わせてタイルの洗浄をすることも必要です。

空室対策に設備追加やリフォームを

空室率を下げるためには、設備を追加したり、室内のリフォームやリノベーションをしたりするのが有効です。例えば、入居者の高齢化に伴い階段室に手すりを設置する、LEDの照明を設置するなど、入居者が安心して暮らせることにもつながります。

室内の設備にもストープやモニターホンを追加します。モニターホンは今や標準設備で、防犯の点でも設置するのが当たり前の時代となりました。また、水道の蛇口を空室になったタイミングで交換すると、使い勝手も良くなり入居者にも喜ばれます。日当たりの悪い居室に照明器具を追加で設置す



築20年の居室のキッチン 下は取り替え後



ると、居室全体の印象も良くなり、入居促進につながります。
共用部を清潔に保つことも、入居者獲得には大切なことです。当社では巡回清掃のほか、ワックス清掃や建物周りの除雪を行って、美観を保つよう努めています。

室内の大型修繕では、水廻りが重要。右の写真は、築年数20年以上が経過して汚れが目立つキッチンを取り換えて、レンジフードやキッチンパネルを施工した事例です。昨今は特に、こうした水廻りをグレードアップしないと、なかなか入居率が上がりません。また、クロスや張り替えの際に、通常の白一色ではなく、例えば石目調の

アクセントクロスを取り入れたりすると、若い人の入居率アップにもつながります。
さらに、浴室トイレ一体型の1LDKの居室を、浴室・トイレ別の広めの1LDKに変更するなどのリノベーションを行うと、契約がすぐ決まるケースが多いです。

築年数に応じて必要かつ適切な修繕、リノベーションやリフォームを行って満室を目指す。築年数の経過で空室が目立つようになったら、時代のニーズに合った建替えを行う。これを繰り返して、次世代の後継者にも安定経営を引き継いでいただきたいと思います。

編集後記

◆新年明けましておめでとうございませう。昨年は世界で、また日本でも暗いニュースが多く流れた一年でしたが、メジャー移籍の大谷選手が去る北海道日本ハムファイターズへ「早稲田実業の清宮幸太郎選手がドラフト1位で入団」というのが明るい

ニュースの一つでした。高校通算111本塁打の清宮選手には、今後の活躍を道民はじめ日本中が注目しております。◆当社も、役員・社員一同、皆様の二期待に添うよう頑張っております。最後に皆様のご健勝を心よりお祈り申し上げます。(佐藤)

中央区に新築2棟が完成 入居者ニーズに合った3階建て

昨年の6月と8月、札幌市中央区山鼻の住宅街に、「カーサ・フォルトトゥナー」と「ドゥース・ソレイユ山鼻」の2棟の木造3階建てアパートが完成しました。どちらも、昨今の入居者ニーズに合致した間取りや設備、戸建て感覚のコーディネートが高評価を得て、完成とほぼ同時に満室となり、現在も良好な経営状態が続いています。

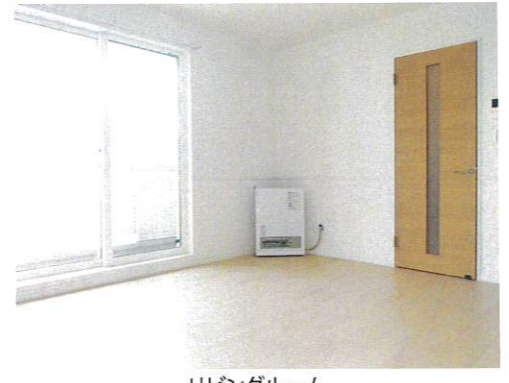
昨年6月に完成した
カーサ・フォルトトゥナー



各戸のドアもしゃれたデザインに



中央区南13条の「カーサ・フォルトトゥナー」は1階の4LDKがオーナー様の住戸で、2階と3階にそれぞれ2LDKと1LDKの2世帯ずつ、合計4世帯が入居するアパートです。2LDKタイプはリビング・ダイニングが約13帖、キッチンも3.7帖と余裕のある広さで、入居者は戸建て感覚で暮らすことができます。1LDKタイプも約10帖のリビング・ダイニングに



リビングルーム

また、日当たりの良い3階の住戸は、人気の高い白と黒のモノトーンでコーディネート。2階は白を基調に木目調の建具を組み合わせて、全体に温かみを感じられる空間にしました。一方、南10条の「ドゥース・ソレイユ山鼻」は、すべてが1LDKタイプのアパート。1階から3階まで各フロアに2世帯ずつ、合計6世帯が入居できます。各住戸は、リビング・ダイニングが約10帖で、キッチンが



階段室とホール

キッチンも約3帖の広さを確保しています。インターネット使い放題、テレビモニターホンなど当社の新築アパートでは標準仕様となっている設備のほか、こちらのアパートではユーティリティに三面鏡タイプの洗面化粧台を入れました。



約3帖。それに6帖の居室という間取りです。こちらのアパートにも、入居者の目線に立った使い勝手のよい設備を取り入れました。居室全体は、白を基調に木目の建具やフローリングを組み合わせた、落ち着いた雰囲気的空間にコー



昨年8月に完成したドゥース・ソレイユ山鼻
共用部に設置した宅配ボックス



ディネットされています。また、どちらのアパートにも、宅配ボックスが設置されていますが、これは家主様が一昨年末ごろからクローズアップされている宅配便の再配達増加にご配慮くださって実現したものです。

三面鏡の洗面化粧台



トイレにはタイル調クロス

ウェイクアップ伝言板

屋根のダクト清掃業務を実施しました

賃貸営業部 横山勇士



賃貸営業部は、毎年実施している厳冬期前の屋根のダクト清掃および建物の点検を、昨年の10月から11月にかけて実施いたしました。実際の作業については、昨年2月に入社した横山勇士社員が報告申し上げます。

積雪期を前に毎年行っているダクト清掃業務は、ダクトを良好な状態に保つと同時に、屋根に異常がないかを点検する重要な業務です。この業務に今回初めて参加させていただきました。3日間に分けて行う作業の初



日は、戸惑いと不安がありました。バケツなどの掃除用具を持って屋根へと続くタラップを上るのですが、そのときにTVアンテナなどがあると上りづらく、少し躊躇してしまうこともありましたが、しかし2日目以降は、作業にも徐々に慣れていきスムーズに進めることができるようになりました。

木造・RCの4棟、現在建築中です

冒頭のご挨拶でもご紹介いたしました現在の現在、当社では2、3月の完成を目標に、北区・白石区・豊平区で4棟のアパート(木造2棟・RC2棟)の建築を進めています。

それぞれの建物について、昨年頃からインターネットに情報をアップするなど継続して入居者募集を行っています。契約の状況は順調です。いずれも皆様の経営の参考となる建物ですので、完成いたしましたら、コー

セーだよりもご紹介する予定です。



平成29年入社
賃貸営業部 横山 勇士

ご挨拶
昨年2月に働ウェイクアップに入社し、賃貸営業部に配属となりました。現在の担当地区は中央区・白石区・豊平区・南区です。

入社前は本を扱う接客業に就いていました。接客以外の賃貸管理に関する業務についてはすべてが初めて経験することなので、戸惑うことやわからないことも多いですが、先輩方に仕事を丁寧に教えていただきながら、期待に応えられるよう、日々奮闘しております。
家主の皆様や入居者の皆様のお役に立てるよう努力してまいりますので、どうぞよろしくお願いたします。

根について関わる機会もなく、ダクト清掃の知識はもろろん経験がありませんでしたが、上司から指導を受けて、建物における屋根の役割などの知識を深く知ることができました。建物の立地や階層などの条件によっても屋根の状態やダクトの汚れ具合が異なることもわかりました。ダクト清掃後には、問題のあった箇所について業者と連携して解決する業務も行いました。
また作業期間中に、ある建物のダクト清掃作業で大変な苦勞をしたのですが、この経験を通

して、日頃の管理がいかに大切であるかを改めて認識しました。その建物は、昨年から新規に当社の管理物件となったのですが、前の管理会社がダクト清掃を行っていなかったようで、屋根に上ったところで確認したところ、ダクトを覆う木製のスノコがボロボロになっていました。さらに、スノコから割れた木破片がダクト内に散乱しているといった状態でした。これには、ダクト清掃の経験が浅い私でも、このまま放置したら降雨や積雪によって必ず問題が発生することは容易に想像できました。
この建物の清掃は、破損したスノコを屋根から下ろし、多量

の木破片やゴミ、ドロを集めて一杯になったバケツを何度も往復させて、やっときれいになりました。清掃作業が終わったときは「これで入居者の皆さんにご迷惑をお掛けすることはない」とホッとしました。
最後に、初めてのダクト清掃業務を終えて感じたことは、建物の良好な状態を維持するためにも毎年の作業を継続していくことがいかに大切かということです。今回、この経験を通じて学ばせていただいたことを日々の管理業務にも生かしていく所存です。さらに、もっと深く知識を身につけて、入居者様が安心して暮らせる環境づくりを通してオーナー様にも安心して管理を任せていただけるよう、日々精進していききたいと思います。