

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81号 平成30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

新年度のご挨拶

札幌の街にも春が訪れ、もう気持ちのうえでは新緑の頃が待ち遠しい季節となりました。今年の第69回さっぽろ雪まつりの来場者は、昨年より10万人減の254万3千人となりました。当社の近くにもアジア圏からの観光客の往来が多数見られました。地元の方々の参加増が感じられず寂しく思うのは私だけでしょうか。

また、今年は2月9日から冬季オリンピックが韓国で開催され、日本勢は金メダル4個、銀5個、銅4個と過去の冬季五輪で最高のメダル獲得数を記録しました。なかでも高梨沙羅選手、姉妹の高木菜那・美帆選手、LS北見の選手たちなど多くが北海道出身者なのは嬉しい話です。2年後の東京オリンピックでも若い世代の力が爆発することを期待します。

厳しさを続く札幌の賃貸市場

札幌の賃貸市場は依然として競争が激化しており、以前のように入居希望者から選ばれた部屋作りをしなれば、新築でも空室だらけになってしまうと見られます。札幌市および近郊都市では今も、利回りの高さ

だけ理由に新築投資物件が建ち続けていますが、完成して半年が過ぎても満室にならない物件も多いようです。

常々申し上げていることですが、アパート・マンション賃貸業はサービスマンです。表面的な利回りよりもまず、借り手が住みたい部屋を作ることが重要です。家主様にとっても、常に満室となる建物を企画している不動産会社・管理会社なのかを見極めていかないと時代です。厳しい賃貸市場を背景に未だ仲介業者が多額の広告料を払う環境に変わりない現状において、当社の家主様には多大なご協力をいただいておりますこと、感謝申し上げます。

札幌市内に新築4棟が完成

この春に札幌市北区・白石区・豊平区に新築4棟が完成しました。このうち、2棟は木造2階建て、3LDK・2LDKのテラスハウスタイプで合計6世帯。もう2棟が鉄筋4階建てで、1K・1LDK・3LDKの合計20世帯です。いずれもオープンキッチンなどや、2L・3Lタイプでは浴槽やキッチンを以前の築よりもひと回り大きくするなどグレードの高いものを導入しました。

また、木造2階建てでも防犯カメラ2台を設置するなど、防犯面にも配慮しています。

もちろん、こうした設備の充実、家主様が当社の提案した設備や家賃設定にご理解くださったことで実現したものです。が、他社の新築よりも早く契約が決まる結果につながったと思います。当社では、他社の収益物件と異なり、借り手が住みやすい、使いやすい物件を企画しています。私どもの考えは「良いものはお客様が選ぶ時代」ということで、新築では部屋の欠点やデッドスペースを減らし、既存物件では入居者の皆様に不具合を感じさせないように必要な修繕や改修を行っています。

今までの収益を入居者に還元する気持ちで安定経営に繋がる大切な心がけであると思います。

良好な状態で事業承継を

ところで、当社では昨年、ホームページをリニューアルして、以前よりも会社の経営方針や物件情報を分かりやすく掲載しています。皆様にもぜひ一度、ご覧いただければ幸いです。若手社員が日々更新していますので、何かお気づきの点がありましたら、営業担当者までお知らせください。

当社でも20代の若い社員が増え、将来にわたって皆様の後継者の方々とも良好な関係が築けるよう体制強化を図っているところでです。しかし、まだまだ経

験不足のところもあり、行き届かない部分は私を含めてベテラン社員がバックアップしております。当社の業務に関して不明の点がありましたら、随時ご連絡ください。

このように当社でも、皆様と同じように事業承継を進めてまいります。毎月の繰り返しのお願になります。特にご高齢の家主様にはご体調の良いときに、後継者の方々とアパート経営の事業承継のお話し合いをしてください。そうしなると、後継者の方々がアパート収入の良いところを理解できずに目先の現金を得るために建物の売却などを考えてしまうこととなります。

札幌市が発展途上の時期に故・塩田会長と取引してアパート経営を始めた家主様は特に、地下鉄南北線・東西線沿線の都心地区の住宅街に所有している方が多いと思います。低金利時代の今、そのような好立地の建物を承継させないで売買によって廃業するのは家系にとって良いことなのか、後継者の方々とお話ししていただければ幸いです。

今年も当社親睦会を7月7日(土)に開催します。是非、2代目・3代目の方と一緒に参加ください。お待ちしております。

ウェイクアップ伝言板

賃貸営業部から

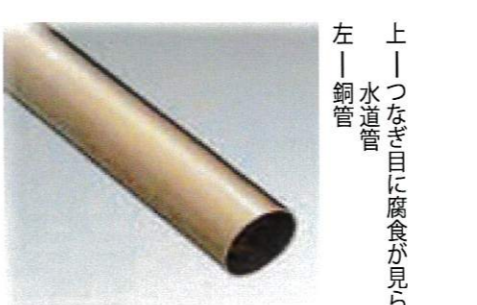
給水管交換の目安は築後20年 入居者入れ替わりのタイミングで

賃貸営業部では家主の皆様へ、良好なアパート・マンション経営を継続するために築年数に応じて必要な設備交換や大型修繕を計画的に行うことをご提案、お願いしています。建物の立地や入居状況などの諸条件によって異なりますが、例えば「屋根の塗装なら築後7年目」など、それぞれ修繕や設備交換には行う目安となる時期があります。今回はそのうち、水道の給水管の交換についてお話しいたします。

結露や水道凍結を防ぐために

アパート・マンションの給水管の交換の目安は築後20年です。

比較的年数の浅い建物では、新築時からビニール管や銅管を採用していますので、問題が発生する可能性は低いのですが、特に平成5年ごろより以前に建築された建物では錆びやすい鉄管を使っ



上—つなぎ目に腐食が見られる水道管
左—銅管

いることが多く、このような建物では早急に銅管に交換する必要があります。

給水管のつなぎ目などに腐食部分があると、茶サビの混じった水が出たり、厳冬期には水道凍結の原因になったりします。また、経年劣化により肉眼では見えにくいピンホールが生じて、水圧がか

かったときに水が鉄砲状に穴から飛び出してくるという事例もあります。

厳冬期の水道管凍結については、当社でも入居者に対して「立会説明」を行って入居時に水落としの方法を説明するなどの対策を講じております。しかし、残念ながら厳冬期には例年、水道凍結が数件ほど発生しているのが現状です。水道管凍結を防ぐためにも、給水管交換を行う必要があります。

入居者の切り替え時を利用して

給水管交換の目安は20年ではありませんが、当社では、全戸一斉ではなく、住戸ごとに入居者が退去して次の入居者が入室するまでの空室期間を利用して交換する方法をお勧めしています。全戸一斉に交換する場合、入居者が居住しながらの作業となるだけでなく、家主様にも一度にかなりの金額をご負担いただかなければならないからです。

また、給水管の経年劣化の度合いは、空室期間の長短、入居者の水の使い方など様々な要因によって、住戸それぞれ異なります。ですから、住戸単位で入居者の切り替え時を利用して交換するほうが効率の良い方法と言えます。当社では、それぞれのアパートの築年数や入居状況などを考慮して交換時期をご提案しておりますので、ご理解・ご協力をお願い申し上げます。

今年の「親睦会」は7月7日です

今年のコーセー親睦会を7月7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行います。親睦会に先立ち、アパート経営研修会を午後3時半に開始する予定です。社員一同、多くの家主様のご参加を、心よりお待ちしております。



昨年の親睦会

日時 7月7日(土) 研修会 3時30分から 親睦会 5時から

場所 親睦会 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

編集後記

◆今年2月の冬季オリンピック平昌大会は、フィギュアスケートの羽生選手の66年ぶりの2連覇や道内勢の大活躍もあり、金メダル4個を含め計13個と過去最多のメダル獲得となり、大変盛り上がりました。2020年の東京オリンピックも大いに期待したいものです。◆今冬は、道内では幌加内

町で積雪量が道内最高記録を更新するなど全国各地で大雪に振り回されましたが、ようやく陽春の季節となりました。新年度を迎え、社員一同新たな気持ちで皆様のご期待に添えますよう、日々努力していく所存ですので、よろしくお願いたします。(佐藤)

この春、新築4棟が完成 お引き渡し時に、すべて満室に

昨年からの建設工事が進んでいた新築4棟が今年2、3月に完成し、満室の状態でお引き渡しすることができました。完成したのは、RC造が2棟（フェリース北28条フェリーノ本郷通）とテラスハウス（ラスティア・フェリーノ中の島）が2棟。いずれも入居者の暮らしやすさに配慮した設備や仕様の建物です。

風除室とエントランスホール



フェリース北28条 RC造4階建て 11世帯入居

今年の2月中旬に北区北28条西4丁目に完成した「フェリース北28条」は、1LDKが8世帯、1Kが3世帯で合計11世帯入居の単身者向けマンションです。重厚感ある外壁タイルは、家主



アクセントクロスのリビング・ダイニングルーム

オープンキッチンの腰壁にもアクセントクロスを



など、設備や仕様も入居希望者の心をとらえたでしょう。お引き渡しの半月前の1月末に満室となりました。

こちらはダークブラウンの床材で



ラスティア

木造2階建てテラスハウス 3世帯入居

北区北26条西3丁目には2月上旬、木造2階建ての「ラスティア」が完成しました。3LDKが2住戸、2LDK+サニールームが1住戸で合計3世帯が入居するテラスハウスです。

もとは築30年以上が経過した16世帯入居の建物でしたが、家主様が建て替えをご決断。間口が狭い敷地条件を考慮して既に当社で施工実績のあるテラスハウスタイプをお勧めしたところ、その提案を受け入れてくださいました。

さらに、サイディングの色合いや床材・建具、キッチンなど細部にいたるまでお話し合いを重ねて

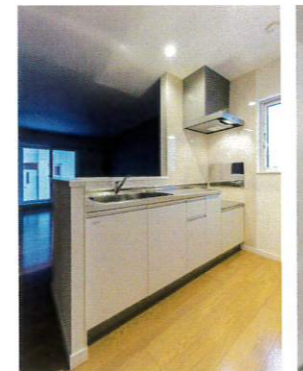


決定した結果、温か味のある外壁や、12帖以上の広さのリビング・ダイニングルームなど、ファミリー向けにふさわしい仕様に仕上がりました。

地下鉄駅から徒歩4分の立地の良さに加えて、近隣にこうしたタイプの賃貸住宅が少ない状況もあり、昨年末には3住戸とも契約が決まりました。



アクセントクロスのリビングルーム



キッチン(左)とバスルーム

フェリーノ本郷通 RC造4階建て 9世帯入居

2月下旬には、白石区本郷通12丁目北に「フェリーノ本郷通」が完成しました。2LDK+サニールームが2世帯、1LDKが7世帯で合計9世帯入居のマンションです。外壁タイルは家主様とご相談して決めました結果、「フェリース北28条」と同じものとなりました。内装は当社で決定し、白を基調としたシンプルデザインの居室となりました。

また、RC造では当社初となるメゾネットタイプの住戸を2つ設

メゾネットの居室の階段室



けたのも、こちらの建物の特徴です。これは完成後に内覧された他の家主様にも好評で、当社としても今後、この仕様を皆様にご提案していく手ごたえを感じました。

メゾネットタイプは入居希望者にも好評で、昨年末には2つとも契約が決まりました。1LDKは、近隣に競合新築物件があったため多少苦戦を強いられましたが、3月上旬には満室となりました。

グレーのタイルをクラクションに貼り分けたエントランスホール



アクセントクロストイレ



バスルーム



キッチン



居室は白を基調にコーディネート



フェリーノ中の島

木造2階建てテラスハウス 3世帯入居

3月中旬には、豊平区中の島の住宅街の一角に、木造2階建てテラスハウスタイプの「フェリーノ中の島」が完成しました。



当社では2年ほど前、中央区山鼻に当社初のテラスハウスタイプとなる「フェリーノ東屯田」を施工しましたが、こちらのアパートも間口が狭く奥行きのある敷地条件が同じでしたので、テラスハウスタイプを建築することとなりました。外壁も「フェリーノ東屯田」と同じようなものになっています。

賃貸営業部から

木谷 久幸



この春に完成した4棟は、いずれも入居募集は順調に進み、特に2月に完成した3棟については、完成時には満室、もしくは完成後一か月以内に満室になりました。

た。当社が企画・施工させていただいた建物には、リビング・ダイニングが広くて全体に開放感があるなど、近隣の他社物件と比較して入居者の目を引く魅力があるからなのだと思います。また、仲介業者の担当者が、これまで当社が積み重ねてきた実績を高く評価して、入居希望者に「ウエイクアップの建物は良いですよ」と、強く勧めてくださいているということもあります。