

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82号 平成30年 8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

親睦会のご挨拶



今日は親睦会にお越しいただき、誠にありがとうございます。今年もまた、こうして皆様とお会いすることができて、たいへん嬉しく思います。

先ほどまで別の会場でアパート経営研修会を行っていました。テーマは「自世代から次世代へ」繋いでいく賃貸物件。今回は社員が主体となって企画した研修会ですが、次世代の方々への事業継承を上手に前倒しして行っていたらいいという私の思いが、社員によるこうした企画の実現へと繋がったものと思います。

次世代への継承ということでは、嬉しいことに、本日3組の家主様が三代目の若い方々を親睦会にお連れくださいました。ここ数年の親睦会には若い世代の方々のご参加が増えていますが、当社としては、もっと多くの家主様に、二代目、三代目、そして四代目の方々と一緒に参加していただきたいと思っております。

よい建物を入居者が選ぶ時代
札幌市の賃貸住宅市場は飽和状態で、皆様もお気づきの通り、どここの地域でも空地があるとアパートが建つという状況です。札幌市ではかつて、アパートと言えば木造2階建てでしたが、昨今はRC造4階建ての建物がたくさん建設されています。しかし、数年後には、そうしたRC造4階建ての建物は空室だらけに

懸念に取り組んでおります。

後継者の方々と一緒に参加を

当社でも皆様と同様に、若い世代へ経営を継承していく時期を見据えて事業を進めております。アパート経営研修会についても、以前は私がいろいろと考えて企画して開催していましたが、本日実施した研修会は、若い社員が資料を作成するなど社員主体で実現したものです。次世代の方々へ上手に継承していただきたいという社員の気持ちのこもった研修会になったと思っております。

この親睦会も、経営が初代の家主様で途切れることのないよう、親睦を通して当社社員と後継の皆様との縁を結び深める機会を持ちたいという目的で毎年開催しています。ですから今後も是非、二代目・三代目の皆様をお誘いのうえ、一緒に参加してくださいませよう、お願い申し上げます。

また、当社とお取引いただいている協力業者の皆様が、今年も抽選会の賞品をご提供くださいました。この場を借りて御礼申し上げます。アパート業界は厳しい状況にありますが、皆様にご迷惑をかけないよう社員一同、頑張つてまいりますので、これからも当社の業務にご理解・ご協力を賜りますよう、お願い申し上げます。

アパート経営研修会抄録

自世代から次世代へ繋いでいく賃貸物件

(有)ウェイクアップ 賃貸管理営業部 課長 森本晃浩

入居率の高い当社の企画物件

札幌の賃貸市場では、毎年1万戸以上の新築物件が完成し、平成29年度には1万2千戸に上りました。この数字からも賃貸市場の厳しさが分かります。しかし、競合他社の建物が乱立するなか、当社が企画・建築した物件は、100%に近い入居率で推移しています。

当社の新築プランは、仲介業者にも高評価で、他社と比較して早く契約が決まり入居率も良いという声を耳にすることが多いです。

高評価の理由の一つが、「特色を掴んだ提案」です。当社の建物は、他社よりも広い間取りで設計しています。他社の建物は7帖程度の居間に4帖半の居室など、狭いスペースに無理やり居室を詰め込んだ印象の間取りが多い。それに対して当社では、居間に10帖以上を確保するなど広い居室を提供するという考え方に立っています。



「時代にあった設備とリノベーション」
当社の建物のもう一つの特徴が「時代にあった設備選び」です。ファミリータイプには家計に優しいエコジョーズ、今や当たり前となったインターネット無料、防犯カメラやオートロック。利用者が増えている宅配ボックスは、今や木造・RC造に関係なく必要な設備の一つです。設備を充実させて入居者に快適に暮らしてもらおうことが、空室率低下に繋がります。

また当社では、既存の建物についても良好な経営を維持する方策の一つとして、リノベーションにも力を入れています。

「リノベーション」とは機能・価値の再生のための改修や包括的な修繕のことを指します。例としては、風呂トイレを別にして水廻りの動線を変更する、LDKの2部屋を広い居間と洋室のLDKの間取りに変更するなど様々な方法があります。当社のリノベーション物件も仲介業者から、契約が早く決まると高評価を得ています。

アパート経営は、方向性さえ間違わなければ、投資のなかで最も安定した形態であると言えます。アパート経営の継承について後継者の方々と早い段階でお話し合いを行って、その際に是非、当社にご相談ください。必ず良い方向が見つかると思います。

二丁に合った設備とリノベーション

「リノベーション」とは機能・価値の再生のための改修や包括的な修繕のことを指します。例としては、風呂トイレを別にして水廻りの動線を変更する、LDKの2部屋を広い居間と洋室のLDKの間取りに変更するなど様々な方法があります。当社のリノベーション物件も仲介業者から、契約が早く決まると高評価を得ています。

◆新入社員紹介

平成29年10月入社

営繕部主任 津田 亨

昨年10月より営繕部として皆様の大切な財産であるアパートの修理などを担当させていただきました。よろしくお願いいたします。

今までの経験を生かして、さまざまな提案と入居率アップのお手伝いをさせていただければと思います。

御自宅、アパートなどの建物や設備などについて、ご相談等何かございましたら、お気軽にご連絡・ご相談いただけると幸いです。



編集後記

◆恒例の親睦会は今年、諸事情により7月開催となりましたが、無事に終了しました。来年は6月8日(土)の開催を予定しております。

◆7月初めには、活発化した前線の影響による豪雨で、西日本を中心にかつてないほどの広範囲の地域が浸水・河川氾濫・土砂災害などによる多大な被害を受けました。

平成30年3月入社

経理部 岡口 由妃乃

今年3月に「新卒」として入社いたしました。中学卒業後、さまざまな職業を経験して事務職が自分に最も適していると確信し、20代半ばで商業高校定時制に入学して現在に至ります。

経理部では主に現金の管理や銀行回りを行っており、最近では営業事務のお手伝いや保険業務、経費の管理も任せていただけるようになりました。

まだまだ未熟者ではありますが、皆様の縁の下の力持ちになれるよう精進して参りますので、よろしくお願いたします。



犠牲者も多く、被災された皆様にはお見舞い申し上げますとともに、被災地が一日も早く復興されることを願うばかりです。地球温暖化の影響なのか、想定外の事象が世界的にも発生しています。防災に対する意識をさらに高めていかなければならないと強く思っております。

(佐藤)

今年も多くの家主様にご参加 和やかに親睦会を開催

毎年恒例の有限会社ウエイクアップ・丸弘コーサーサービス有限会社の親睦会を7月7日、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した。長く続いている親睦会も今年は初めて7月の開催となりましたが、家主様・協力業者百名が参加して、楽しいひと時を過ごしました。

開会宣言に続いて備ウエイクアップの塩田純司社長が挨拶に立ち、家主の皆様の後継者への事業継承を円滑に行うことをお願いし、「今年は参加できなかった後継者の方々は是非、来年はお誘いしてご参加ください」と呼びかけました。次に当社社員紹介では、全社員17名が壇上に整列し、一人ひとり紹介を受けました。

オーナー様代表の挨拶では、元栗山町議会議員の森勝様がご登壇。森様は、「私は今年で数え90歳。今年も元気に皆様とお会いできて嬉しさ一杯。来年もこの場に集いましょう」と元気にご挨拶の言葉を述べられました。続くお祝いの鏡開きでは、家主様代表として宮下敬敏「社員が壇上で紹介を受ける左」家主様ご挨拶に立つ森様



右「よいしょ」の掛け声で鏡割り
下「乾杯のご発声は眞正様

様と長谷川恵一様、協力業者代表として丸菱建設代表取締役の鈴木吉則様とケイアイコーポレーション代表取締役会長の鷹原直人様のご登壇。塩田社長を中央に揃いの法被で「よいしょ」の掛け声に合わせて勢いよくこも樽を割りました。貴正智志様のご祝杯のご発声で乾杯し、和やかに祝宴へと移行しました。

今年恒例の抽選会が始まりました。どんな賞品があたるのかと楽しみにされている方が多い企画。今年も日本ハムファイターズ戦の野球観戦チケットやお米券などの商品券のほか、協力業者からご提供いただいた大型テレビをはじめとする家電などバラエティに富んだ賞品が並びました。



部の若手社員が中心となって進行し、抽選箱が会場内を巡り、賞品が紹介されて名前が呼ばれると各所で拍手や歓声がわき起こりました。

また、もう一つのお楽しみ、利き酒大会。これも会場が大いに盛り上がりを見せる企画です。こちらは高砂酒造(株)の東勝幸・営業部次長の司会進行。用意された4種類のスパークリングワイン(イタリアのスパマンテやスペインのカバなど)を値段の高い順に並べるという趣向ですが、昨年、正解者が極端に少なかったことを受けて、今年は4種のうち最も安価なワインを明かしたうえで残り3種を並べるという趣向で行われました。



利き酒は4種類を値段の高い順に



結果は——参加者48名中14名が正解して、29%の高い正解率に。正解者全員にワインや日本酒などの賞品が手渡されました。

祝宴は、名残惜しい雰囲気の中、(株)北洋銀行すすきの支店の坪坂裕司支店長の閉会のご挨拶をもって、お開きとなりました。若手社員が抽選会の司会進行を担当

アパート施工事例を ロビーに展示

親睦会の会場の入口付近に、昨年から今年春に完成したアパート・マンションの施工事例をパネル展示した一角を設けました。ご紹介したのは、RC造4階建ての「フレリース北28条」や木造2階建てテラスハウスの「ラストティア」などアパート経営の参考になる建物。間取りや仕様の特徴をそれぞれまとめて、ご来場の皆様にご覧いただきました。



閉会のご挨拶に立つ北洋銀行すすきの支店の坪坂支店長

アパート経営研修会を開催 次世代への経営継承をテーマに

親睦会の開催に先立ち、同じホテル内の会場でアパート経営研修会を開催し、多くの家主様にご聴講いただきました。

毎年開催している経営研修会。今年は「自世代から次世代へ」をテーマに、当社賃貸物件をテーマに、当社賃貸営業部の森本晃浩課長が、アパート経営を上手く後継者へ引き継ぐために必要な情報を中心にお話しさせていただきました。

冒頭の挨拶に立った塩田純司社長は「社員が自主的に企画した研修会。本日の研修内容は是非、後継者の方々にも



冒頭の挨拶に立つ塩田社長

お伝えいただきたい」と述べました。森本課長の話は、当社の新築物件のご紹介に始まり新築・建替えのプランニングのポイントや入居者に好まれる設備や仕様、リノベーションなど多岐にわたり、内容の濃い一時間半となりました。



森本課長がモニター資料でご説明