

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83号 2019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

2019年 新年のご挨拶

## ウエイクアップ伝言板

### 屋根のダクト清掃を行いました

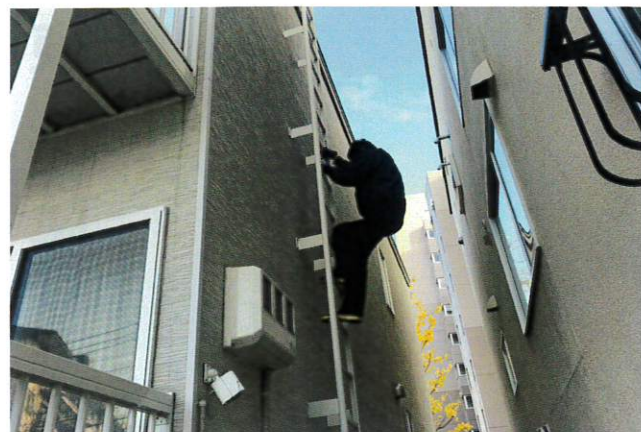
賃貸管理営業部 葛西 秀星

当社では毎年、積雪前の時期に、皆様からお預かりしているアパートの屋根のダクト清掃を行っています。今シーズンも昨年10月から11月にかけての時期に賃貸営業部の担当者が屋根のダクト清掃および建物の点検を行いました。

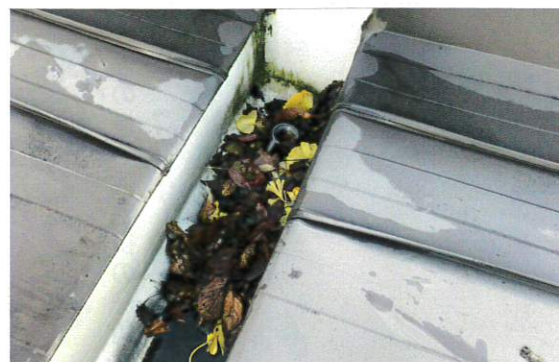
建物の点検も行いました  
補修のご提案の際には  
ご検討ください

今回は、雨が降り続いて予定の日程通りに作業が行えずに日を改めたり、突然の雨で作業を一時中断したりするなど、例年になく天候の影響を受けての清掃作業となりました。

屋根のダクトには、泥や落ち葉・ポリ袋など様々なものが溜まった排水口に詰まったりしています。



上・外壁の階段を上って屋根へ  
左・ごみや落葉がたまっていたダクト



これを放置すると水が溜まり、居室の天井からの雨漏れの原因にもなりますので、冬季の積雪期前にダクト清掃を行い、合わせて屋根や建物の点検を行っています。建物の隣地や周辺に大きな樹木がある場合は、落ち葉がある程度落ち終えたのを見計らってから点検・清掃を行います。今年も例年と比べて、台風などによる強風があった影響なのか、飛沫ゴミが多かったように思いました。屋根やダクトに溜まったゴミには特にポリ袋などが多く、ガラスなどが落としていったと思われるものや、風に舞って運ばれてきたゴミも見受けられました。



ダクトにたまっていた落葉などを取り除く

が巢の近くに寄せないよう威嚇してやることも多くありました。知らぬ間にガラスが屋根などでいたずらをしかねませんので、市の環境局と連携して対策を練るなどしていかねばなりません。こうしたことも、営業社員がダクト清掃を行うことで気づけることの一つであると思います。

昨年は自然災害が多かったので、建物の点検をする時には、強風や胆振東部地震の影響がないか、特に煙突・テレビアンテナなども入念に点検を行いました。煙突部分に亀裂が入っている場合は、コーキングやトタンで巻くなどの対応をして、雨漏りの対策をしなければなりません。担当者から、建物の補修・改善などの提案があった場合は、ご検討くださいますようお願いいたします。

### 編集後記

◆新年明けましておめでとうございませう。こうして皆様と共に新しい年を迎えることができ、大変嬉しく感謝申し上げます。

◆さて今年も、元号が変わる年でもあり、非常に大きな節目となります。『昭和の時代』『平成の時代』といった表現をするように、元号が変わると人々のマインドも変化するのでは？ 良い方向へ！ と思わず期待が膨らみます。



◆社員紹介  
業務部 部長 藤田 満  
昨年8月1日に入社し、業務部に所属しております。

以前は、一般ガス事業者で、エネルギー営業および若年社員の技術面でのトレーナーを行っていました。この度、塩田社長と縁がありお世話になることになり、社業発展の一助となればと思っております。

来年で還暦を迎えますが、趣味はランニングで、これから皆さんと一緒に走り続けていきたいと思っておりますので、宜しくお願い致します。

◆まだまだ、寒い日が続きますが、皆様におかれましてはお体には十二分に自愛ください。そして、本年も宜しくお願致します。  
(藤田)

## 謹賀新年

(有)ウエイクアップ 代表取締役 塩田純司

新年おめでとうございませう。昨年は弊社業務に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。本年も引き続き、ご指導・ご鞭撻のほど、お願い申し上げます。

建物の整備や保険の見直しを  
昨年を振り返ると、道内のスポーツ界では、北海道日本ハムファイターズに甲子園で活躍した吉田輝星投手の加入が決まり、北海道コンサドーレ札幌がJ1でチーム史上最高の4位と好成績を残しました。野球、サッカーともに今年も上位での白熱した試合を期待したいものです。

一方、重大なニュースと言え、台風21号被害の翌日、9月6日未明に発生した北海道胆振東部地震です。震源地周辺地域の被害が甚大で、数十人の方々の尊い命が奪われました。札幌市内でも、清田区里塚や東区元町地区が大きな被害を受け、道路が陥没したり歪みが出たりした地区もありました。全道が停電となるブラックアウトにより、私たち道民にその被害の詳細が数日間伝わらないという状態が続きました。

弊社では9月7日に電力が復

旧したことで、各建物の点検を実施して、皆様にご報告申し上げましたが、北区と東区の建物に一部軽微な被害があった以外は、大部分の建物に問題がないことがわかりました。しかし、本震後の余震が数回ありましたので、引き続き建物の点検を継続していく所存です。また、皆様におかれましては、これを機に不測の自然災害に備えて、建物の整備や、火災保険に地震保険を追加するなどの見直しをご検討いただければと思います。

◆3月までに3棟の新築が完成  
弊社では今年3月までに、木造3階建て2棟と、RC造1棟の新築建物が完成する予定です。

木造の2棟は、40㎡から48㎡の1LDKタイプで合計12世帯。どちらでも2代目の後継者の方への事業承継による建て替えです。

地下鉄白石駅から徒歩8分の好立地ということもあり、昨年12月までに既に多くの予約が入り、1棟は満室に、もう1棟も順調な予約状況です。

また、RC造1棟は、当社保有物件「フイノWシリーズ」の第4弾で、40㎡以上の1LDK

◆後継者へ良好な事業承継を  
弊社の新築物件の募集が順調に進んでいるのは、建物の仕様が仲介業者の担当者にも広く知れ渡り、「大手住宅メーカーや大手賃貸不動産サブリース会社の建物よりも良い」と、支持を得ていることも一因だと思えます。これもひとえに家主の皆様が入居募集や管理についての信頼を寄せてくださっているおかげであると、感謝申し上げます。

◆新規参入が増える札幌の市場  
現在、札幌市内の賃貸市場は一昨年よりもペースは落ちていますが、利回り重視の新築が建ち続けています。完成後半年が経過しても空室が目立つ物件が多いようですが、新築時に空室の多い物件が、5年、10年が経過して入居率が好転すると思えます。

◆最後に  
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せ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。

# 新築3棟が白石区に完成します 建築工事も入居者募集も順調に

塩田社長の新年のご挨拶のなかでもご紹介いたしました。昨年白石区に3棟のマンション・アパートの建設が進んでいます。1月にはRC造4階建てマンション「フイノWfour」、2月から3月にかけては、木造3階建てアパート「フェリーチェ インコントロ」と「MS宏美（仮称）」の2棟が完成する予定です。いずれの物件も入居者募集が順調に進んでおり、「フェリーチェ インコントロ」は昨年12月に満室となりました。

白石区  
南郷通 21 丁目南 4



完成予想パース

フイノWfour  
RC造4階建て  
20世帯入居

RC造4階建て「フイノWfour」は、地下鉄東西線「南郷18丁目」駅から徒歩約10分、南郷通り沿いの住宅街の一角に立つ、20世帯入居のマンションです。近隣には、商業施設や公園、大学などの文教施設が充実しているほか、道央自動車道の札幌南インターチェンジ

にも近く、利便性の良い地域にあります。

ファミリーで入居できる2LDKが3世帯、単身者向けの1LDKが17世帯。どの住戸もリビングルームが10帖以上の広さで、なかには約15帖の住戸もあります。

各住戸内の生活関連設備が充実しているのも、当社の建物の特徴の一つ。FFガスストーブ、ウォールレット、TVモニターホン、シャワーヘッドレックスなど使いやすい設備を揃えました。インターネット使用料無料は当社の建物では標準仕様となっていますが、こちらはさらに各住戸に専用WiFiを完備しています。

安全な暮らしへの配慮としては、防犯カメラを設置したほか、共用玄関はオートロックに。また、単身者向けの住戸が多いので、宅配ボックスも設置しました。フイノシリーズは、当社が皆



白石駅付近の南郷通り

## 東札幌には木造3階建て2棟

白石区東札幌の利便性の良い住宅街の一角には、木造3階建てアパート「フェリーチェ インコントロ」と「MS宏美（仮称）」の建設が進んでいます。どちらの建物も、アパート経営を受け継ぐ二代目の方への承継を機に、築年数の経過したアパートが建て替えられたものです。

フェリーチェインコントロ  
木造3階建て  
6世帯入居



完成予想パース

「フェリーチェ インコントロ」は、地下鉄東西線「白石」駅から徒歩約8分の好立地に建つ木造3階建てアパート。近隣には大型の商業施設や小売店が立ち並び、平成28年11月に開設された白石区複合庁舎も500メートル圏内です。

躯体が立ち上がった現場  
(昨年12月撮影)



単身者向け1LDKが6世帯のアパートですが、全戸リビングルームが約10帖の広さで、約3帖のキッチンと6帖の洋室という間取りです。洋室には奥行きのあるウォークインクローゼットが設けられており、階段室のトランクルームや玄関のシューズボックスなど収納が充実しているのも、こちらのアパートの特徴です。

「フイノWfour」と同じ様に、こちらのアパートもFFガスストーブ、ウォールレット、TVモニターホン、シャワーヘッドレックスなど室内の設備が充実しています。また、防犯カメラを設置して入居者の安全な暮らしにも配慮したほか、単身者向けのアパートなので、宅配ボックスも設置しました。外壁にはオフホワイトと明るいブラウンのサイディングを上下に貼り分け、木目調の玄関ドアを設けて、ヨーロッパ調の外観となる予定です。

### 担当者から

賃貸営業部 課長 森本 晃浩



現在建設が進んでいるRC造マンション「フイノWfour」、木造アパート「フェリーチェ インコントロ」と「MS宏美（仮称）」は、入居者募集も順調に進んでいます。昨年12月の段階で、1月に完成予定の「フイノ」は残りわずか、2月完成予定の「フェリーチェ」は

満室となりました。

当社が企画したフイノシリーズや、設計・施工させていただく建物は、近隣のほぼ同じ質料の建物よりも設備のグレードが高く、間取りがゆつたりと設計されて開放感があるのが、入居希望者の支持を得ている理由の一つであると思います。「フイノWfour」には、高齢社会の進展を見据えてエレベーターを設置しましたが、今後は、こうした高齢者が入居しやすい建物を供給していく必要性も感じているところです。

完成間近のフイノWfour  
(昨年12月上旬撮影)



MS宏美（仮称）  
木造3階建て  
6世帯入居

「MS宏美（仮称）」は、「フェリーチェ インコントロ」の隣接地に今年3月に完成予定の木造3階建てアパートです。同じく1LDK6世帯ですが、こ

らは約15帖のキッチン・リビングルームと7帖の洋室という間取り。洋室には奥行きのあるクローゼット、バルコニーにはト

完成予想パース



基礎工事の途中の現場  
(昨年12月撮影)

昨年12月に基礎工事が始まった段階で既に3件の契約申し込みが入り、入居者募集も順調に進んでいます。

ランクルームを設けてあります。こちらのアパートもFFガスストーブ、ウォールレット、TVモニターホン、シャワーヘッドレックスなど住宅設備を充実させたほか、防犯カメラや宅配ボックスも設けて、入居者の安全性や利便性にも配慮しています。外壁は隣りの「フェリーチェ インコントロ」とは対照的に、白と黒を基調としたシンプルモダンな外壁に、グリーンの木目調の玄関ドアがアクセントとなつています。隣り合う2棟がお互いを引き立て合うようデザインしています。