

マンション経営で有効な節税と暮らしのゆとり

コーサーだより

第84号 2019年 4月1日

発行
(有)ウェイクアップ
丸弘コーサーサービス(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 新年度始めのご挨拶

札幌の街にも春が訪れ、気持ちの上では、早くも新緑の季節が待ち遠しい季節となりました。今年第70回札幌雪まつりは、昨年より19万4千人増の273万7千人の来場者を記録し、例年通り当社の近くやスキノなどで子供連れの外国人観光客の姿も多数見られました。大きな地震を経験した北海道ですが、海外から安全な場所と認知されている証拠であると感じています。昨年9月6日の胆振東部地震後のブラックアウトで、私たちは地震の本当の怖さを実感しました。また、今年2月21日の余震では、改めて高い防災意識を持たねばと思った方は多かったのではないのでしょうか。我々賃貸住宅経営者も、不測の事態に備えて最低でも地震保険への加入を検討すべきでしょう。現在の建築基準法による地震改良基準は昔よりも厳しいので、清田区里塚地区で起こった液状化を回避できると思います。しかし、古い建物はそれだけ不測の事態が起る可能性が高いので、築年数の経過した建物については、建替えを視野に入れた経営をお願いします。

入居者の目線に立った建物を

(有)ウェイクアップ 代表取締役 塩田純司

賃貸業はサービス業の視点で

札幌の賃貸市場は依然として競争が激化しており、昔のように新築ならば契約が決まるという時代ではありません。入居者に選ばれらる部屋づくりをしなければ空室だらけになります。未だ仲介業者に多くの広告料を払う環境は変わりませんが、当社家主様には多大なご協力を賜り、大変感謝しております。

現在も札幌および近郊都市では、利回りの高さだけを理由に投資する新築物件が次々と建っています。完成後半年過ぎても満室にならない物件も多いようです。そうしたなか、大手L社の建築基準法違反問題、D社の建築申込み解約未返金問題などのニュースが報道されました。両社とも家賃保証を謳って賃貸投資させる手法で全国規模で事業展開してきた会社です。アパート・マンション賃貸業はサービス業ですから、借り手が住みたい部屋づくりをしなければなりません。オーナー側も、「大手だから安心」と丸投げするのはなく、依頼先の企業の既存物件を見学して、最低でも自分が投資する物件の概要を把握しておく必要があります。表面的な利回りより

ウェイクアップ伝言板

賃貸管理営業部

入居者に喜ばれる宅配ボックス

宅配ボックスへのニーズが高まっています。

当社でも一昨年から新築物件には共用玄関に宅配ボックスを設置しています。また、当社家主様から所有する建物に時代のニーズに合った設備投資をしたいとのご相談を受けて、宅配ボックスの設置をご提案するケースも増えていきます。

入居者に喜ばれる設備としては、オートロック、ネット無料、ホームセキュリティシステムなどがありますが、いずれも初期投資費用がかかります。その点、宅配ボックスはこれらと比べて安価で設置



できて入居者からも喜ばれるので、費用対効果の高い設備投資であると言えます。特に若い単身者向けの物件では、入居促進と退去防止の一助になると期待できます。スペースを確保できれば既存物件にも対応できますので、宅配ボックスの設置をご検討されてはいかがでしょうか。担当より詳しくご説明いたしますので、興味のある家主様は是非、当社までご相談ください。

地震保険への加入を

「ご検討ください」

昨年9月6日に発生した北海道胆振東部地震に引き続き、今年2月21日には大きな余震がありました。

昨年の本震では、札幌市内でも一部地域で家屋が倒壊するなどの被害があり、「札幌でもいつ大きな地震が発生してもおかしくない」と札幌市民も認識を改めたところでした。今後再び、大きな地震が発生し

ないとの保証はありません。そこで当社では、不測の事態に備えて、家主の皆様には地震保険への加入をご検討くださいますよう、お願いしております。

地震保険は単独で加入することはできず、火災保険とのセット契約となります。限度額も火災保険の半額となります。今後、保険料が上がることも予想されますので、加入を希望される家主様は、早めにご相談のうえ、当社にご相談ください。

ウェイクアップ親睦会を

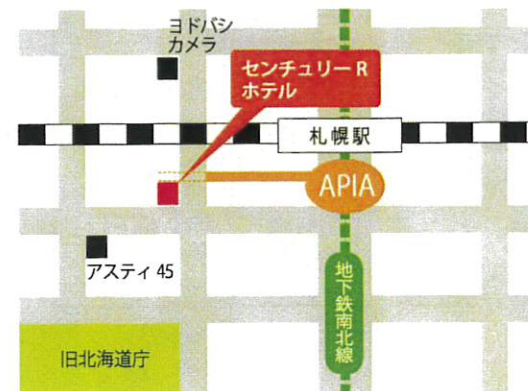
6月8日に開催します

今年の親睦会を6月8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 6月8日(土) 研修会 3時30分から 親睦会 5時から
場所 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

◆今シーズンの北海道の冬は、初雪の遅さ・過去最強の寒波襲来と、まさに記録づくめとなりましたが、雪まつり終了後には例年になく気温が上がり、春の訪れが早かったように感じました。皆様におかれましては、いかがお過ごしでしたか？

◆新しい年度を迎え、社員一同、皆様の大変な財産の価値を守り抜く知恵を絞り、工夫をしているところがございますので、今後ともよろしくお願いいたします。

(藤田)

も、サービス業の視点に立って常に満室の建物を企画する不動産・管理会社であるのかを見極めないとならない時代です。

入居者が暮らしやすい建物を

当社では、今年に入って白石区にRC造4階建て1棟と、木造3階建て2棟の合計3棟の新築が完成しました。いずれの建物にも水回りの設備では、オープンキッチンや2Lタイプに従来の新築より大きなキッチンや浴槽を導入し、防犯面では木造にも防犯カメラを2台設置するなどしています。

RC造の建物は1LDKと2LDKの20世帯入居で、当社保有物件「フイノ」シリーズの第4弾となる建替物件。木造2棟はそれぞれ1LDK6世帯で、家主様の事業承継による建替です。完成前に他社の新築よりも早く契約が決まったのは家主様が当社の提案した家賃設定と設備の導入にご理解くださった結果だと思えます。

当社では他社の収益物件とは異なり、入居者の使い勝手や住み心地に配慮した建物を企画しています。「良いものはお客様が選んでくださる時代」という考えに基づいて、新築では部屋の欠点などを減らし、既存物件では入居者に不具合を感じさせないよう必要な修繕や改修を行います。今までの収益を入居者に還元する気持ちで、安定経営につながる大切な心がけであると思えます。

少子高齢化により人口減少が避けられない時代、札幌も海外からの移住者が増える国際都市へと変貌しなければ、賃貸市場の供給過剰が続くものと思われれます。当社も、厳しい市場環境のなかで満室経営が継続できる企画提案を怠らず、さらに外国人入居者にも対応できる管理会社へと変革しなければなりません。

後継者と事業承継のお話を

毎回の繰り返しのお願いになりますが、特に高齢の家主様には、ご体調の良いときに後継者の方と事業承継についてのお話し合いと引き継ぎをしてください。お話し合いが十分でない、後継者の方がアパート経営のメリットを理解できず、目先の現金を得るためにアパートを売却することにもなりかねません。札幌市が発展途上の時期に、故・塩田会長と取引して経営を始めた家主様は、地下鉄南北線・東西線沿線の好立地の建物を所有する方が多いと思います。低金利時代の今、好条件の建物を承継させないで廃業することが家系にとって果たしてよいのかと、後継者の方とお話ししてください。幸いです。

今年も6月8日(土)に当社親睦会を開催します。是非、2代目・3代目の皆様と一緒にご参加ください。社員一同心からお待ちしております。

RC造4階建てマンション ファイノW-Four

1月末に完成しました

前号で建設中の様子をお伝えしました、RC造4階建てマンション「ファイノW-Four」が1月に完成しました。地下鉄東西線「南郷18丁目」駅から徒歩10分の好立地に加えて、充実した設備と開放感のある間取りが入居者ニーズに合致して、完成時にはほぼ満室となりました。

ファイノシリーズは、皆様のアパート経営の参考に資する建物として当社が設計・施工と管理を行っているマンション。賃貸住宅にも戸建と同様の住み心地を求め、昨今の入居者ニーズに合わせて、「ファイノW-Four」には、



20世帯入居のファイノW-Four
前庭には16台分の駐車スペース



エントランスとエレベーターホール



リビングルームは10帖以上(上)
居室には大型のクローゼットを設けた(左)

キッチンや浴室などの住宅設備にグレードの高いものを採用しています。
ファミリータイプの2LDKが3世帯、単身者向け1LDKが17世帯ですが、どの住戸もリビングルームを10帖以上の広さにするなど、開放感のある間取りも、入居希望者から高い評価を得ました。
共用玄関はオートロックで、防犯カメラも設置。エレベーターを設けたので、高齢の入居者も安心して暮らせます。

居室を結ぶホール



収納たっぷりのキッチン



浴室



トイレとユーティリティ

木造3階建てアパート フェリーチェ インコントロ

2月末に完成しました

白石区東札幌の住宅街の一角に、木造3階建てアパート「フェリーチェ・インコントロ」が2月末に完成しました。ヨーロッパ調の外観やナチュラルテイストの室内コーディネートなど、デザイン性の高さが光るアパートです。

「フェリーチェ・インコントロ」は、単身者向け1LDK6世帯の木造3階建てアパート。地下鉄東西線「白石」駅から徒歩約8分の好立地にあります。
外観は、オフホワイトとレンガ調のサイディングに木目調の



6世帯入居のフェリーチェ インコントロ
ヨーロッパ調の外観と
おしゃれな玄関ポーチ



階段室

住戸の入口

玄関ドアを組み合わせてヨーロッパ調に。共用のホールや階段室も、外観同様に洒落た雰囲気。各住戸は、約10帖のリビングルームに3帖のキッチンと6帖の洋室という間取り。フローリングや建具に淡い色調の木目を用いて、全体が明るく自然な雰囲気に仕上がりました。

浴室と洗面化粧台



全戸10帖のリビングルーム



また、TVモニターホンやシャープドレッシングサワーなど設備も充実。トランクルームやシューズボックス、奥行きのあるウォークインクローゼットなど収納もたっぷり。入居者の暮らしやすさにも配慮しています。

クローゼットの内部



3月末にもう一棟完成 ラ・ヴィ・クレール

15帖のリビングルームが特徴の
ラ・ヴィ・クレール

前号で、フェリーチェ・インコントロのとなり、同じく木造3階建て6世帯入居のアパートが建設中とお伝えしましたが、こちらも完成前に満室となり、3月末に竣工しました。
アパート名は「ラ・ヴィ・クレール」。フェリーチェ・インコントロのヨーロッパ調の外観と対照的に、こちらは白と黒を基調としたシンプルモダンなデザインの外観です。

