

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

2019年6月8日 親睦会のご挨拶

第85号 2019年7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

コーサーサービス(有)



後継者にアパート経営の話を
毎年同じ話の繰り返しとなつて
恐縮なのですが、2代目・3代目

の後の継者の皆様がアパート経営に
無関心にならないよう、常日頃から
経営の話をしていただきたいと思います。

私自身も若い頃はそうでしたが、
後継者の方々は「仕事が忙しいから
し」かたないな」などと思つて
それを理由に放置して、いざ承継
しようというときに手遅れとなつて、
結局、2代目の方がアパート
を売却するということになってしま
う可能性も否定できません。で
すから、繰り返しになりますが、
一日も早くまず、親睦会への参加
などを通して当社と後継者の方々
とのつながりを作っていたいただ
けらと思ひます。

本日は、良い景品を当てて存分に
楽しんでいただけたらと思ひま
す。本日はお集まりいただき、あ
りがとうございました。

本日は当親睦会にご参加いた
さ、誠にありがとうございます。
今年も親睦会に先立ち、別の会
場でアパート経営研修会を開催し
ました。講師は、当社が会計をお
願ひしている税理士法人加藤会計
事務所の小笹税理士。「会計事務
所が考える良いアパート経営と
は？」をテーマに、賃貸業界につ
いて数々の事例を交えたお話をさ
れました。私どもが皆様にお伝え
したいことを代弁して下さつて
いるような、大変興味深い内容で
した。また同時に、賃貸経営に対
する当社の姿勢を高く評価してく
ださり、ありがたい気持ちで拝聴
いたしました。

当親睦会は、私どもが一年に一
回、皆様に日頃の恩返しのできる
機会です。2代目・3代目の若い
方々にも楽しんでいただける内容
を企画しておりますので、本日も
参加いただいた皆様には、来年は
是非、2代目や3代目の後継者の
皆様をお連れくださいますよう、
お願い申し上げます。

経営の規模にもよりますが、次
世代への承継は一朝一夕に進めら
れるものではなく、ある程度の時
間が必要です。ですから、親睦会
の場などを通して、一日も早く後
継者の方々とおおよび当社社員を
お引き合わせいただいて、承継の
お話し合いを始めていただきたいと
思ひます。

経営が持続できる経営スタイルを
ご提案することです。当社の姿勢
にご理解を賜り、後継者の方々に
もお伝えくださいますよう、お願
い申し上げます。

最後に申し上げますが、当親睦会
のお楽しみ抽選会のために、今年も
協力業者の皆様が数多くの素晴ら
しい景品をご提供くださいました。
私どもと同じ気持ちで親睦会を盛
り上げてくださる協力業者の皆様
には頭の下がる思いです。この場
を借りて、重ねて御礼申し上げます。

親睦会参加を通じて当社とご縁を
(有)ウェイクアップ 代表取締役
塩田純司

◆毎年恒例の親睦会が6月8日に
開催されました。ご出席の皆様、
社員一同の「おもてなし」に満
足いただけただけでしょうか。来年も
さらに楽しさをパワーアップして
皆様にお目にかかりたいと思ひま
すので、多数のご参加をよろしく
お願い申し上げます。◆今年の北

海道は5月に、新緑の季節にもか
かわらず記録的な暑さに見舞われ
ました。これからの季節はあまり
暑くならず北海道らしい爽やかな
気候になることを願うところです。
皆様におかれましては、どうかお
身体を大切に、この夏を乗り切っ
ていただきたいと思います。



編集後記

アパート経営研修会抄録

会計事務所が考える

良いアパート経営とは

税理士法人 加藤会計事務所
税理士 小笹倫幸

建築基準法違反の建物を施工し
杜撰な管理を行っていたレオパレ
ス社(以下L社)の事例など、最近
不動産管理会社に関する不祥事や
トラブルが報道されています。そ
こで、私が税理士として不動産
オーナーの確定申告のお手伝いを
する業務を行うなかで実際に経験
した事例を紹介しながら、良いア
パート経営・良い管理会社につい
てお話しいたします。

理想的なアパート経営とは

理想的なアパート経営とは――
①満室②入退去が少ない③物件管
理の手間があまりかからない④収
支が安定した物件を多数持つてい
る状態⑤を実現するために①②③
のサポートをするのが、不動産
管理会社の役割といえます。
特に④については、ウェイクアッ



プでは、「収支が安定した」とい
う点を重視した姿勢をとっていま
す。不動産管理会社のなかには、
物件自体を高く転売できることや、
一時的に満室にして付加価値を付
けたら、後になって空室が多く
なつても関知しないという姿勢の
会社もあります。しかしウェイク
アップの考え方はその反対で、「長
期間にわたって収支をプラスにし
て、保有し続けることで利益を積
み上げていける物件を施工し、管
理のお手伝いをする」というのを
基本姿勢としています。

家賃を高く設定して一定時期に
良い収益を得たとしても、いずれ
高い家賃がアダになって入退去が
続く。それよりも、入居者が長期
にわたって住める家賃設定にして、
満室の状態が長く続く物件を複数
所有する――というのが、ウェイ
クアップのお勧めする経営です。
良いアパート経営は、すなわち
良い管理会社との出会いであると
言っても過言ではありません。私
が考えるサービス業としての理想
的な管理会社とは――親身な相談
相手になり得る存在。この一点に

ナリーから確定申告の相談を受けた
のですが、着手してみると、その
管理会社は一つも帳簿を作ってい
ない、経理担当もいないといつた
有様でした。どうやって家賃明細
をオーナーに送っていたのか、あ
まりにも酷すぎて、こんな管理会
社に管理を依頼しているオーナー
は本当に不幸だと思つたものでし

た。
事例3―「相続対策で建て替え・
新築を！」と執拗に営業する不動
産会社に乗ってしまったオーナー
の事例。札幌の不動産会社から、
L社の営業のように「賃貸住宅を
建てて、30年一括借上げします。
相続税が安くなりますよ」と話を
持ちかけられた。そこで、1億円
で木造2階建て10世帯入居のア
パートを造ったが、「どうしてこ
れが1億円？」という物件でした。
確かに価値のない建物を借金して
建てて損をしているので、相続税
は安くなるでしょう。しかし、オ
ナーに損する建物を建てさせて管
理会社と建設会社が儲けるとい
う、本当に腹立たしい事例です。1
3の事例の管理会社に共通して言
えることは、とにかく自社の都合
を優先しているということです。
ウェイクアップは親身な相談相手
良い管理会社かどうかは、親身
な相談相手となり得るかどうかと
いうこと。親身な相談相手とは、

関与先に寄り添うことができる
ということ。その意味で、次に
ご紹介するのは、ウェイクアップ
が会計事務所と協力して、オ
ナーの方の相続について親身に
対応した事例です。
ウェイクアップが管理する1棟
のアパートを所有されて、当会計
事務所が確定申告を担当している
オーナーご夫妻。財産を相続人に
当たる方ではなく甥に相続させ
たいなどのご相談でした。そこで
ウェイクアップの担当者私が顧
問弁護士事務所へ同行し、その後、
公正証書遺言と成年後見契約の手
続きを公証人役場で行うまでお
手伝いさせていただきました。
この事例は、ウェイクアップが
オーナーの方に寄り添って、会計
事務所と顧問弁護士事務所が連携
したからこそ実現できたという好
例でしょう。こうした事例からも、
ウェイクアップは、誠意があつて
安心して任せられる管理会社であ
ると思ひます。

(有)ウェイクアップ・丸弘コーサーサービス(有)

親睦会を開催 6月8日 センチュリーロイヤルホテル

抽選会や利き酒大会で楽しい交流のひとつときに

毎年恒例の(有)ウェイクアップ・丸弘コーサーサービス(有)の親睦会に、今年も多くの皆様にご参加くださいました。当日は札幌市内が「よさこいソーラン祭り」の最終日の賑わいを見せ、初夏の爽やかな気候に恵まれるなか、社員とご参加の皆様が楽しい親睦のひとつを過ごしました。

開会の挨拶に立つ塩田社長



開会宣言に続いて(有)ウェイクアップの塩田純司社長が開会の挨拶に立ちました。塩田社長は、次代を担う後継者の皆様に良好なアパート経営を承継する意義について強調し、「節目の20回目となる来年の親睦会には是非、2代目・3代目の後継者の方々と一緒にご参加を」とお願いしました。

オーナー様代表のご挨拶では、(株)川本建築代表取締役の川本貴光様が「アパート経営には難しい側面もあるが、ウェイクアップの力を借りて全力で取り組むのでご協力を」と述べられました。お祝いの鏡開きでは、家主様代表として江連正夫様と長谷川恵一様、協力業者代表として丸菱建設(株)代表取締役の鈴木吉則様、ケイアイコーポレーション(株)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、揃いの法被を纏って「よいしょ」の掛け声で勢いよく鏡開きを行いました。



(株)川本建築代表取締役の川本貴光様が家主様を代表してご挨拶

15名の社員が整列して紹介を受ける



続いて社員紹介では、社員15名が壇上に整列して、一人ひとり紹介を受けました。

乾杯!



乾杯のご発声は貴正様



塩田社長を中心に「よいしょ」と鏡割り

お楽しみ抽選会と 利き酒大会

当社の親睦会では毎年、幅広い年齢層の皆様が参加できるよう、利き酒大会や、豪華な景品が当たる抽選会を企画しています。

各所で歓談の輪が広がり、会場内が和やかな雰囲気になります。なか、お楽しみ抽選会が始まりました。今年も提携業者の皆様のご協力で、テレビなどの豪華な景品やコーヒーメーカーなど便利な家電、もたらして嬉しい高額の商品券や旅行券などバラエティに富んだ景品が揃いました。

抽選会は、3名の若い社員によるテンポよい司会で進行。景品名に続いて当選者の名前が読

み上げられると、各所で拍手や歓声が沸き起こりました。

今年の利き酒大会は、ドンペリニオンなど4種類のシャンパンを価格の高い順番に正しく並べるといいます。3番目に当たるシャンパンがあらかじめ種明かしされていましたが、結果は参加48名のうち正解者はわずか7名。多くの方が最高額のドンペリを外してしまい、なかなか手強い内容だったようです。この難問に見事正解された方々は、日本酒のセットが贈呈されました。

こうして祝宴が盛り上がりを見せるなか、最後に(株)北洋銀行の閉会のご挨拶をもって、親睦会は終了しました。

会場には親睦の和が広がる



抽選会—高額商品はどなたの手に?



閉会のご挨拶は北洋銀行すすきの支店・坪坂支店長



利き酒—4種のシャンパンを高い順に



新築物件の事例を パネルで展示

親睦会の会場の入口付近のロビーに、当社が今年春までに施工した新築のアパート・マンションの概要をお伝えするパネル展示コーナーを設けました。ご紹介したのはRC造の「フイノWfour」のほか、木造3階建てのアパートなど経営の参考になる建物。間取りや設備の概要をご来場の皆様にご覧いただきました。



アパート経営研修会を開催

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」を開催しました。今年の研修会の講師は、税理士法人加藤会計事務所の小笹倫

幸税理士。冒頭の挨拶に立った塩田純司社長は「今年の研修会のテーマは管理会社。派手な営業を行う会社と当社との違いなどのエピソードも聞けると思う。アパート経営について考える良い機会にしたい」と述べました。

小笹税理士は、「会計事務所が考える良いアパート経営とは？」をテーマに、昨今不祥事で世間を賑わせた不動産会社の事例などを挙げて、「関係先に寄り添い、親身な相談相手になり得るのが、良い管理会社である」と強調しました。(4ページに抄録を掲載します)

