

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86号 2020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

2020年 新年のご挨拶

新年おめでとうございます。平素は当社の業務に一方ならぬご指導・ご鞭撻を賜り、厚く御礼申し上げます。昨年は、新天皇陛下の即位により平成から令和へと時代が変わり、日本全体がお祝いムードに包まれました。また、ラグビーワールドカップが日本で開催され、ラグビーというスポーツの楽しさやラグーマンのスポーツマンシップに多くの人が感動を覚えました。日本代表が初めて8強となったのは、日本中が沸いたと言っても過言ではないでしょう。

しかし一方で、懸念されるニュースもありました。昨年10月から消費税率が10%に上がり、私たちの生活に経済的な負担が増え、今後、社会経済にどのような影響がでるのか心配されます。また、毎年のように自然災害が発生しています。昨年は特に、台風15号、19号による関東地方の被害が甚大でした。いつ何時、自然災害が私たちの身近なところで起こるかもしれないので、皆様には建物の整備や、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幸いです。

高入居率を維持する当社の建物 賃貸住宅業界では昨年、家賃保証を売りに事業を拡大した不動産管理業大手Lパレス社のニュースが広く報道されました。同社の施工した建物の手抜き工事が発覚し、違法に賃料を引き下げた家賃保証の見直しに対する訴訟などもありました。最近では、テレビのCMが減ったD東建託も、家賃保証の減額交渉がトラブルになっているようです。大手だから安心と思われていた企業が悪い意味で世間を賑わせたのは、賃貸住宅業界にとっては残念なことでしたが、そのような当社では昨年、鉄筋2棟(28世帯)と木造2棟(12世帯)の建物が完成しました。入居者との契約も順調に進み、当社所有の地下鉄駅から徒歩10分の物件の1部屋のみが完成後1か月以内で成約になった以外は、建物の完成前に契約が成立して満室となりました。また、当社企画の築10年前後の建物の入居率はほぼ100%で、特に都市ガスを導入した建物については、賃料の改定をすることなく順調な経営が維持されています。ただ、当社では毎年のように春

入居希望者が住みたくなる建物を 現在も札幌の賃貸市場は、一昨年よりもペースは落ちたものの、利回り重視の新築物件が建ち続けている。なぜ、このようにアパート経営への参入が多いのか。それは、老後の社会保障に対する不安で、年金だけでは生活水準を維持できないのが目に見えているからです。しかし参入したものの、完成後半年が経過しても空室のある建物が多いようです。新築当初から空室の多い物件が、5年、10年経っても入居率を維持できるとは思えません。そうした物件とは対照的に、当社の新築の募集状況が良好な要因は、入居者の立場に立って、住みたくなるような使い勝手のよい物件を企画しているからです。その仕様の良さが仲介業者に広く知れ渡り、「大手住宅メーカー・大手賃貸不動産サブリース会社の建物より良い」と、営業マンや入居者の皆様からも支持を得ているのだと思います。何よりも、私どもの提案を家主の皆様がご理解くださり、そのうえで当社が入居者募集や管理をさせていただいていることに感謝申し上げます。



謹賀新年

(有)ウェイクアップ 代表取締役 塩田純司



担当者が屋根に上り、ダクトのゴミや落ち葉を取り除く。清掃作業は、安全を確保するために二人一組で行い、一人が屋根の上での作業を行い、もう一人が建物まわりの点検を行って不備がないかを確認します。気温が急激に下がる時期に実施するため、特に屋根の上では寒さが身にこたえますが、安全に留意しながら、引き締めて作業を行いました。特に台風や強風の影



当社では毎年の積雪前に、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と建物まわりの点検を行いました。屋根のダクトには泥や落ち葉、ゴミなどさまざまなものが溜まっており、それが排水溝に詰まると、雨漏りやスガ漏りなどの原因となりかねません。そこで、担当者が

それぞれ担当地区のアパートの屋根に上り、屋根の状況を確認して、ダクトに溜まったゴミなどを丁寧に取り除く作業を行います。例年は、雨などの悪天候により実施予定日の変更を余儀なくされることが多いのですが、今回は悪天候の影響よりも、雨風の強い日が少なく樹木から葉がなかなか落ちないため、当初の予定を変更したり作業を数回に分けて行ったりせざるを得ない地域がありました。また、例年と比べて落ち葉の大きなものが多く見受けられました。



◆新入社員紹介 業務部経理 11月入社 本田 美沙希 昨年11月に入社し、業務部経理に配属になりました。入社してまだ日が浅いので、現在は保険・事務の業務内容の一つ一つを覚えていく段階です。この業務に就くまでは飲食店の接客業務しか経験がありませんでしたが、未経験の業務に一日も早く慣れて、円滑に仕事を進めていけるように頑張ります。明るく元気に、前向きに仕事に取り組んでまいりますので、どうぞ、よろしくお願ひ申し上げます。



◆新年おめでとうございます。昨年は、各地で地震、台風、豪雨による甚大な被害が発生し、特に従来になく豪雨による被害が多い年となりました。しかし一方で、スポーツの分野で明るい話題が多数ありました。◆今年 は東京オリンピックの年。マラ

◆編集後記 昨年おめでとうございます。私たちが身近なところでオリンピックを堪能したいと思うところです。◆まだまだ寒い日々が続きますので、どうぞご自愛ください。本年も宜しくお願いいたします。(佐藤)

後継者と建物改善のご相談を

昨年の台風被害や、一昨年の胆振東部地震を経て思うことは、築35年以上が経過した建物などは、新築や改築などのリニューアルをしないと熊本地震のときのようなリスクがあるということです。皆様におかれても、これを建物の改善について後継者の方々と話し合う良い機会にさせていただけたらと思います。後継者の方々は土地を購入する必要がないので、建物だけ新築すれば地震のリスクも減り、安定経営を維持できる可能性が高いことをお伝えください。

当社は、これからの賃貸経営は、家賃保証や利回りよりも安定経営のための企画を提案することが重要であるという姿勢で日々の業務に取り組んでまいります。社員一同、ひとりでも多くの家主様のお手伝いしたいと考えておりますので、是非、当社にご相談ください。最後になりますが、今年が皆様にとってさらなる飛躍の年となりますよ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。

新築物件のご紹介

RC造4階建てマンションが完成

札幌市豊平区に昨年8月、8世帯入居のRC造4階建てのマンション「ハミングバード」が完成しました。札幌市営地下鉄平岸駅から徒歩5分という好立地に加えて、入居者のニーズに合った広い居室や設備が好評で、建物完成時には満室となりました。

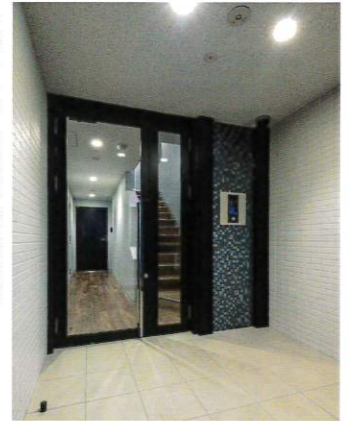
豊平区平岸3条9丁目 ハミングバード



1LDKは広々45㎡以上

「ハミングバード」は築40年の8世帯入居のアパートの建替です。築年数が経過して空室が目立つようになったので、家主様が二代目の方に承継する形で、RC造のマンションへの建替を決断されました。

エントランスの奥には風除室が



実は家主様は、8年ほど前に別の地域にたつ木造アパートを当社で建替えてくださいました。その際に「入居者が長く住める、消費者ニーズに合致した住環境を提供する」という当社の方針を理解してくださり、そちらのアパートの経営も順調に進んでいます。今回

上1白とダークグレーを基調とした外観
左1共用のホールと階段は木目調のフロア材で



担当者から

賃貸営業部 課長代理 荒木 俊亜

入居者募集は、インターネットに間取りなど建物の概要を載せた時点から入居希望の予約が入るなど、当初から順調でした。昨年8月下旬の建物完成時には満室となり、良好な状態で家主様にお引き渡しすることができました。

同じ家賃の他社物件よりも専有面積が広く設備が充実していることも、入居希望者の心を捉えました。また、当社の今までの実績から、仲介業者の担当者の方に、当社の建替物件の良さが知れ渡っていることも奏功しました。



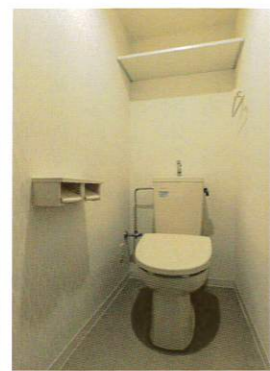
夜のエントランス

広々とした居室と 充実した設備



リビング・ダイニングは約12帖の広さ1LDKタイプはバルコニー付き居室には大型のクローゼットも

キッチンなどの水まわり設備も充実ユーティリティーも広々としている



タイプにはリビングルームから入りできるバルコニーを設けてあります。この開放感には入居者の満足度も高く、一度入居したら長く住んでもらえるものと期待できます。

使い勝手のよい設備を揃えて

室内コーデイネットについても、家主様と当社設計者が綿密に打ち合わせを重ねて、白とダークブラウンを基調とした落ち着いた雰囲気気の空間に仕上げました。また、洋室には大き目のクローゼットを共用の廊下に各戸専用のトランクルームを設けるなど収納も充実させました。

ウェイクアップ伝言板

賃貸管理営業部から

ります。

給水管の劣化は、入居者の水の使い方や空室期間の長短など様々な条件により、それぞれの居室で異なります。ですから当社では、交換が必要と判断した場合は、入居者の入れ替わり時期に行うなど、建物の状況に応じて実施しております。

地震保険の加入をご検討ください

一昨年9月に発生した北海道胆振東部地震の経験から、当社では家主の皆様には折りに触れて、地震保険への加入をお勧めしております。また、地震保険に対する家主の皆様のご関心も高まり、震災以降、当社へのお問い合わせや、地震保険に加入された家主様も増えております。

地震保険は単独では加入できず、火災保険とのセット契約で、限度額は火災保険の半額となります。詳細なご説明をさせていただきますので、地震保険への加入を検討されている家主様は、当社担当者までお問い合わせください。

築後20年を目安に 水道の給水管の交換を

賃貸営業部では、家主の皆様には、良好なマンション・アパート経営を継続していただくために、設備の交換などを随時お願いしております。

設備の交換のタイミングは、建物の経年劣化や入居状態にもよりますが、それぞれに交換に適切な時期があります。水道の給水管の交換については、築後20年が目安となりますので、該当する建物を所有されている家主様には、担当者から交換のご提案をさせていただきます。ご提案をさせていただきますので、その際にはご理解のうえ、ご検討をお願い申し上げます。

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用しているケースが多く、こうした建物では早急にビニール管や銅管に交換する必要があります。鉄の給水管の場合、経年劣化によって生じたピンホールから水が鉄砲状に飛び出したり、茶色いサビの混じった水が出たりすることがあります。また、厳冬期には水道管凍結の原因となることもあ