

新築物件のご紹介

RC造4階建てマンションが完成

メゾネットなど3戸、竣工前に満室

中央区南6条西12丁目
パーチェ南6条

当社で昨年夏から建設を進めていた、鉄筋コンクリート造4階建マンション「パーチェ南6条」がこのほど完成し、2月26日に竣工式を執り行いました。札幌の中心部に近く利便性の良い住宅街の一角にたつファミリータイプのマンション。広々とレイアウトされた間取りと住宅設備のグレードの高さが入居希望者からも好評で、竣工前には満室となりました。

重厚な趣のコーディネート
前号で間取りなどを紹介いたしました「パーチェ南6条」は、1、2階が居室内に階段を設けたメゾネットタイプ、3階と4階はワンフロアそれぞれ1世帯で占有する住戸で、全部で3世帯入居のマンションです。



外観はダークブラウンのタイルで重厚にバルコニーにはグレーのタイルを施工

ダークブラウンのタイル貼りの外壁に、バルコニーにはグレーのタイルを、玄関ポーチには白い大判タイルを施工して、重厚な趣のなかにも洗練された印象の外観に仕上がりました。風除室や階段室もダークブラウンのタイル貼りの外壁に、バルコニーにはグレーのタイルを、玄関ポーチには白い大判タイルを施工して、重厚な趣のなかにも洗練された印象の外観に仕上がりました。風除室や階段室もダークブラウン



メゾネットタイプのリビング・ダイニング奥に2階に上がる階段室



キッチンはい間口幅210cmを採用



ワンフロアタイプのリビング・ダイニング居室には、アクセントクロスを

大理石調の床材を施工した風除室(左)階段室(右)の床は木目調に



竣工式が2月26日に執り行われた

ルームなどの居室や水まわりを広くめに企画していますが、「パーチェ南6条」のダイニング・リビングルームは、メゾネットが15・4帖、

ワンフロアタイプが11・5帖で開放感のある広さです。水まわりにもワンランクグレードの高い設備を。キッチンには当社の通常タイプよりも間口が30cm長い210cm、浴室は奥行きが20cm広いタイプを採用しました。メゾネットの住戸には、省エネ性能の高い給湯暖房機「エコジョーズ」を設置しています。どの住戸もキッチンは約3帖の余裕の広さ。家事スペースは移動しやすい動線に、くつろぎのスペースはゆったり広々と。こうした住まう人の目線に立った配慮で、暮らしやすい住戸が実現しました。

担当者からひとこと

賃貸営業部主任 葛西秀星

「パーチェ南6条」の入居者募集は、昨年11月ごろに開始しました。冬に向かつて新型コロナ感染者数の増加が懸念されていた時期。ファミリータイプのマンションなので、当初は「この時期に家族単位での移動は期待できないのではないか」と心配もしましたが、蓋



を開けてみると、通常の募集と同様に入居希望者からの反応は良好で、2月末の建物完成前には3戸すべて契約が完了しました。当社の新築アパート・マンションは、リビングルームなどの居室が広く、キッチンなど設備のグレードが高いことが、入居希望者のみならず不動産仲介業者からも高い評価を得ています。「パーチェ南6条」もリビングルームが広く、特にキッチンや浴室に当社の標準より大型のタイプを採用したことが、入居希望者の決断の決め手になったと思います。

ウェイクアップ伝言板

賃貸営業部より

給水管凍結対策を進めて参ります

年末年始の北海道は、例年になく厳しい寒波が到来し、札幌では最高気温が氷点下2度にとどまり、特に元日は最高気温が氷点下8.9度にまで冷え込みました。こうした厳しい寒さが続くこと、懸念されるのが水道凍結ですが、当社が管理する新しい建物については、給水管凍結事故はほとんどありませんでした。

しかし、古い建物では給水管の凍結や破裂がかなりの件数で発生

し、年始の営業開始と同時に、入居者から数多くの電話連絡がありました。水道修理業者に連絡しようとしたが、どこも電話がつながらない。給水管の解氷作業や破裂修理にすぐ対応してもらえない。修理は順番待ちで2、3日はかかるという状態が続きました。当社では、新規の入居者に対して入居立会時に給水管の凍結事故を防止するための水落としの方法を説明しています。また、寒さが厳しくなる年末には毎年、水道局からの水道凍結防止を注意喚起するポスターをそれぞれの建物の共用スペースに掲示するなどして啓発活動を行っております。

それでも、この年末年始に水道凍結が多発したのは、近年、暖かい年末年始の年が続いたため、入居者が「まだ水抜き・水落としをしないで大丈夫だろう」と油断してしまっただけが原因の一つであったと思われる。

当社では今後も引き続き、入居立会時に水道凍結防止の啓蒙を徹底し、掲示板での告知を強化していきます。また、入居者には、水道凍結にも対応する住宅総合保険への継続加入および加入の促進を行ってまいります。

7年以上経過のストープ交換をお願いします

今後とも到来が予想される寒波には、以下のような対応策を引き続き講じていく所存です。
○ 錆づまりにより凍結しやすい鉄の水道管を銅管へと更新する。
○ 凍結防止のため給水管を保温材(断熱材)で保護する。
○ 給水管にテープヒーター(熱線)を巻きつける。
こうした対応が必要な建物を所有されている家主様には、各担当者より対応策のご提案をさせていただきますので、その際にはご理解をお願い申し上げます。

備え付けのストープを設置している居室において、入居者のストープの使い方もありますが、設置より7年以上が経過して故障による修理が必要となった場合、交換用の部品が無いことがありますが、修理をするとかえって高額になる場合もありますので、当社では新品のストープに交換することをお勧めしております。

入居者に長く快適に暮らしてもらうためには、設備を常に良好な状態に保つことが必要です。担当者よりストープ交換のご相談・ご提案があった場合は、ご理解のうえ、交換をご検討ください。また、交換をお願い申し上げます。



水道凍結防止を啓発するポスター

(札幌市水道局)

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89号 2021年 4月1日

発行
(有)ウェイクアップ
丸弘コーセーサービス(有)
TEL064-0809
札幌市中央区南9条西4丁目6-3
TEL011-512-3312 FAX011-512-0253

新年度初めのご挨拶

札幌の街にもようやく春が訪れ、新緑のころが待ち遠しい季節となりました。しかし、新型コロナウイルス感染症による経済や生活への制限は1年以上続いて、今年の「さつばろ雪まつり」は事実上の中止となり、未だに通常の生活や経済活動に戻れない状態にあります。そのなかにあつて今年2月、根室市に縁のあるテニスの大坂なおみ選手が全豪オープンで2度目の優勝を遂げたのは、北海道民、根室市民にとっても嬉しいニュースだったのでないでしょうか。

世界的にも新型コロナウイルスによる移動規制は航空・運輸業界に大きなダメージを与え、わが国においては、時短営業や店舗の入店者数の制限を強いる施策により、飲食業界が苦境に立たされています。ワクチンが完成して接種が進む国がある一方で、わが国ではまだまだ円滑に進んでいないと言えませんが、医療従事者が安心して働くことができ、コロナ以外の病気の治療を以前と同様に受けられる世の中になることを祈るばかりです。

まずは、東京オリンピックが無観客ではなく、最低でも80%程度

ました。さらに和室は、押し入れを撤去してダイニングと同じフロアリング床の洋室に変更。引き戸を開け放つとダイニングと一体となつて、ワンルーム感覚で利用することが出来ます。

目先の利回りを求めない経営を

(有)ウェイクアップ 代表取締役 塩田純司

札幌の街にもようやく春が訪れ、新緑のころが待ち遠しい季節となりました。しかし、新型コロナウイルス感染症による経済や生活への制限は1年以上続いて、今年の「さつばろ雪まつり」は事実上の中止となり、未だに通常の生活や経済活動に戻れない状態にあります。そのなかにあつて今年2月、根室市に縁のあるテニスの大坂なおみ選手が全豪オープンで2度目の優勝を遂げたのは、北海道民、根室市民にとっても嬉しいニュースだったのでないでしょうか。

前号でもお伝えしましたが、RC造4階建マンション「パーチェ南6条」が今年2月末に完成し、竣工前に全戸の契約が完了して、順調に稼働を始めた。居室が広々として設備が充実したマンションです。

こうした当社のアパート・マンションとは対照的に、いたる所で目にする他社の新築賃貸マンションには、利回り重視なのか、RC造4階建なのにバルコニーのない建物が多く見られます。現場確認に出かけたときなどに、そうした他社の建物を目にする時、ソーシヤルディスタンスや外出自粛が求められる昨今の状況にそぐわないし、何より狭い部屋での暮らしを望む入居者などないだろうと思えます。利回り重視で新築時でさえ満室にならない建物を供給する同業他社が多く、投資家もそうした傾向のものを求めているの

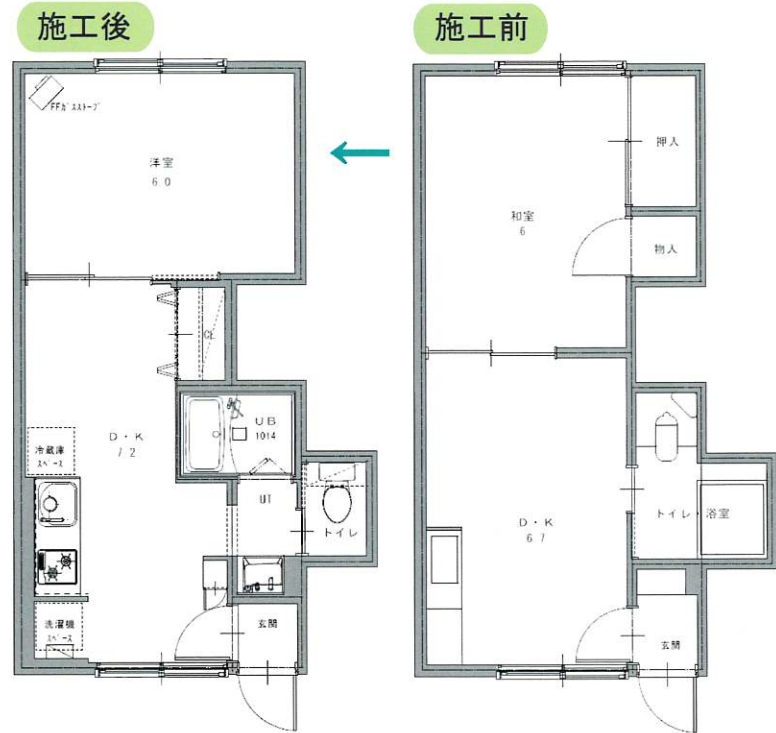
が現実です。当社と関係のある皆様に私がかれぐれもお伝えしたいのは、目先の利回りを求めるのではなく、節税により無駄な税金を払わないアパート経営を心がけていただければ、常に入居率100%を維持できるものだという事です。

来方向性を確認する機会を設けてください。感染予防と体調確認をしながら、遠方の方とはインターネット通信を利用するなどしてお話をしてもよいかと思います。



リノベーション事例のご紹介 築50年、和の居室を ワンルーム感覚の間取りに

当社は、築年数の経過した建物および居室の増改築・リノベーションなどのご用命も承り、アパートの空室率を下げるお手伝いをさせていただいております。これからご紹介するのは、昭和40年代に建てられたアパートの一室を入居者ニーズに合った間取りと設備の1DKに変更した事例です。



施工前はトイレ・浴室一体型。ダイニングに和室が隣接する間取り→動線に配慮してトイレと浴室を配置。和室の収納を撤去してダイニングと一体感をもたせた洋室に変更した



かつてよく見られた6帖和室の間取り(上)を白いフローリング床の居室に(左)

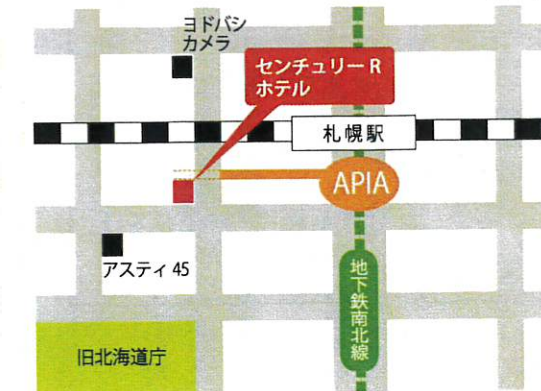
また、家事動線に配慮して、キッチンに隣に洗濯スペースを設置。玄関近くに靴入れ、ダイニングに収納スペースを設けるなどの工夫も。専有面積が約28㎡という限られた条件のなかでしたが、明るく開放感のある暮らしやすい居室に生まれ変わりました。

親睦会を6月12日に開催します

毎年恒例の親睦会を今年6月12日午後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開催します。



昨年の親睦会



編集後記

◆今年の札幌は、元日早々、最高気温がマイナス8・9度と元日の最高気温としては記録の残る1876(明治9)年以来、最も低く、本日に寒い年明けでした。その寒さもようやく暖み、春の日差しが心地よい毎日となりました。◆新型コロナウイルス感染症も2月17日からワクチン接種が始

(東)