

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

2022年 新年のご挨拶

第90号 2022年 1月1日

発行
(株) ウェイクアップ
丸弘コーセーサービス(株)
064-0809
札幌市中央区南9条西4丁目6-3
TEL011-512-3312 FAX011-512-0253

水道管は寒さが大の苦手 今年も給水管凍結対策を

氷点下4度以下で水道管凍結

寒さの厳しい北海道では、特に年末年始から2月上旬にかけての厳冬期には、水道管が凍結して破裂による水漏れ事故が多発します。当社でも特に年末年始に冷え込んだ年には、年始の営業開始日の朝に、入居者から水道凍結への対応を求める電話が多数かかってきま

対応してもらえないなど、特に築年数の経過した建物での発生件数も多く、大変な事態となりました。その原因の多くは、入居者が「まだ、水抜き・水落としをしなくても大丈夫だろう」と油断したことにあると思われま

す。水道管は一般的に、氷点下4度以下で凍結すると言われていま

札幌の1月の気温の平年値(1991年から2020年)は、平均気温マイナス3.2度、最高気温マイナス0.4度、最低気温マイ

初めて北海道で冬を迎える方は必読!

水道凍結事故にご注意ください!

外気温がマイナス4℃以下になったときや、一日中氷点下の真冬日が続いたときなどに、水道管の凍結・破裂による水漏れ事故が発生しています!特に、入学や転勤などで初めて北海道で冬を迎える方が痛着などで長く家を空けたときや、築古の建物での被害が多発しており、その損害額は数百万円にのぼることもあります!

水道凍結事故防止に有効な「水抜き」を行いましょ!

水道凍結事故によるご自身の家財の損害は火災保険で、家主や地下への損害は賠償責任保険で補償される場合があります。まずは、ご自身の契約内容を確認しましょう。また、ご不明な点はご契約の損害保険会社・代理店にご相談ください。

水道管凍結に注意を呼びかける札幌市水道局のポスター (札幌市水道局ホームページより)

用)を開始します。これは、保険契約の入居者を対象に水道管凍結注意喚起のショートメッセージを送るサービスです。こうしたことも水道凍結防止の一助になっているかと思

◆一昨年以来、新型コロナウイルス感染症の影響が国民生活、各業界に大きな影を落としました。その中で昨年7月、1年延期となっていた東京オリンピックが開催され、札幌で行われた男子マラソンでは大迫選手の活躍などがあり、街が湧きました。本州に住む知人がボランティアとして、ある競技の記録員をしたのですが、「素晴らしい会場です。手に実力を発揮してもら

は、やはり応援してくれる顧客が本場に欲しかった」と言っておりま

謹賀新年

(有)ウェイクアップ

代表取締役 塩田純司

新しい年を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。皆様におかれましては、お健やかに新年を迎えられたこととお喜び申し上げます。平素は当社の業務に対し、ご理解とご協力を賜りまして、心より御礼申し上げます。

今年こそ効果的な経済対策を

昨年にも新型コロナウイルス感染拡大が収まらず、当社が毎年6月に開催している親睦会も中止せざるを得なくなり、皆様には大変ご迷惑をおかけいたしました。コロナ感染症に関しては昨年2月にワクチン接種が開始されるなど、一歩進められ、7月には1年延期されていた夏季東京オリンピックが厳重な感染防止対策をとりつつ無観客で開催されました。

コロナ感染者数は年末にかけて減少傾向が見えましたが、世界的な終息までには道半ばといった状況です。特に北海道は近隣諸国からのインバウンド需要に支えられていきますので、厳しい経済状況には変わりありません。衆議院議員選挙後の11月に発足した第2次岸田内閣には、今年こそ効果的な政策を打って経済の活性化、社会

ナス6.4度。2月は平均気温マイナス2.7度、最高気温0.4度、最低気温マイナス6.2度です。これを勘案しても、水道凍結に対する備えは必要となります。

○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

◆新入社員紹介

業務部 菅原 美穂

令和3年7月入社

菅原 美穂



昨年夏、10年勤めた飲食店を辞め、学生時代に取得していた資格を活かした仕事に就きたいと思

たし、7月に入社いたしました。経理担当者として働かせていただいております。

業務は現預金の管理を主として、仕訳入力、入金管理の一部

を行っております。年齢には抗えず、なかなか業務を覚えるのに時間がかかり、ご迷惑をお掛けしてはいますが、一生懸命に頑張っております。

ゆっくりですが、一歩ずつ前進してまいりますので、よろしくお願

編集後記

◆一昨年以来、新型コロナウイルス感染症の影響が国民生活、各業界に大きな影を落としました。その中で昨年7月、1年延期となっていた東京オリンピックが開催され、札幌で行われた男子マラソンでは大迫選手の活躍などがあり、街が湧きました。本州に住む知人がボランティアとして、ある競技の記録員をしたのですが、「素晴らしい会場です。手に実力を発揮してもら

ち勝って入居者を獲得するために、今年も皆様には、既存の建物の設備更新や入居率向上のための設備投資に力を入れていただきたいと考えています。まずは節税によって無駄な税金を払わない、そして入居者目線のアパート経営を心がけていただきたいと思います。

各国の経済だけでなく疲弊した日本経済に追い打ちをかけています。私たちの業界では、給湯器やウォシュレットなどの設備が、東南アジアの生産工場が都市封鎖により生産が停止された影響で、ものによつて部材がない状態です。他業種では、自動車業界は現在半導体不足により自動車製造が進んでいません。さらに昨年11月に開催されたCOP26で、地球温暖化防止対策として電気自動車(EV)などへの移行のための行動計画がまとめられ、世界各国の自動車メーカーのEVへのシフトチェンジが加速するものと思われま

す。今年も6月11日(出)に当社主催の親睦会を開催する予定です。社員一同、多くの方にご参加いただける環境になることを祈りつつ、日々の業務に励んで参ります。最後になりますが、皆様のご健康で、悠々とした日々を重ねつつも今年が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。

◆今年も既存の建物への設備投資を
札幌の賃貸市場は、ベアースは落ちているものの、利回り重視の新築物件が建ち続けています。物件数が増加するなかで競合他社に打

ち勝って入居者を獲得するために、今年も皆様には、既存の建物の設備更新や入居率向上のための設備投資に力を入れていただきたいと考えています。まずは節税によって無駄な税金を払わない、そして入居者目線のアパート経営を心がけていただきたいと思います。



豊平区平岸に
3月下旬完成予定

2棟のテラスハウス建設中 戸建て感覚で暮らせる間取り



東側から望む2棟のテラスハウス(完成予想パース)

当社では現在、今年3月下旬の完成予定で、札幌市豊平区平岸に2棟の木造2階建てテラスハウスの建設を進めています。札幌市内にアパート数棟を所有する家主様が、約7年前に購入した築45年が経過したアパートの建替えを決定され、当社に企画・設計をご用命くださいました。

テラスハウスは、住戸内に階段を設けて1階と2階をメゾネットとして利用でき、一方がタイル調、他方が木の集合住宅。目調の外壁をメインに採用して変化をつけつつ、2棟の色彩の統一感にも配慮。室内のコーディネートも「入居者に長く暮らしていただくために飽きのこない住空間に」をコンセプトとして設計しています。

ダークブラウンを基調とした外観は、一方がタイル調、他方が木の目調の外壁をメインに採用して変化をつけつつ、2棟の色彩の統一感にも配慮。室内のコーディネートも「入居者に長く暮らしていただくために飽きのこない住空間に」をコンセプトとして設計しています。

観は、一方がタイル調、他方が木の目調の外壁をメインに採用して変化をつけつつ、2棟の色彩の統一感にも配慮。室内のコーディネートも「入居者に長く暮らしていただくために飽きのこない住空間に」をコンセプトとして設計しています。

西区の新築マンション

市場調査を行い入居募集 築後も良好な管理を提供

当社では家主様のご依頼を受けて、昨年12月下旬に札幌市西区山の手に完成した新築マンション「ブレイラ(Breila)」の入居者募集業務を行い、建物の完成後も引き続き、管理業務を担当させていただきます。ブレイラは、2LDK4世帯、1LDK7世帯の合計11世帯入居のRC造4階建て。共用部には防犯カメラや宅配ボックス、各住戸にはオートロックのTVモニターフォン、天然ガスのFFストーブを採用するなど、設備も充実したマンションです。当社からは家主様に、各戸にエアコンを設置することをアドバイスさせていただきました。

入居者募集業務は、各戸の家賃が決定した昨年10月にスタートしました。募集業務を進めるに際して、当社で近隣の他社物件などを市場調査してみたところ、1LDKの物件が多く、2LDKのフ



RC造4階建て11世帯入居のマンション「ブレイラ」

ウエイクアップ伝言板

屋根のダクト清掃作業 無事に終了しました

賃貸管理営業部 服部 希望



当社では毎年積雪の前に皆様からお預かりしているアパート・マンションのダクト清掃を行っております。今シーズンも昨年10月から11月にかけて賃貸営業部の担当者がダクト清掃を行いました。

屋根のダクトには泥や落ち葉などのゴミが溜まります。これを取り除かず放置しておくと、ゴミが排水溝に詰まって雨漏れの原因となってしまうので、冬季の積雪を前にダクト清掃を行ってゴミを取り除いております。今年も台風の影響が少なく、落ち葉が落ち切らなかったため、雪



ダクトに溜まったゴミや落ち葉を取り除く
カラスが運んできたのか
思わぬ物が詰まっていることも

が降る直前まで作業が続き、札幌のアパート・マンションでは水落しなど冬季に向けた準備作業を行う必要もあり、スケジュールとしては厳しかったのですが、無事に清掃作業を終えることができました。

また、毎年清掃と同時に屋根や建物の点検を行っております。私が入社した6年前と比較すると、建物自体の建て替えや屋根の塗装・葺き替えを行ってくださるオーナー様が増えたこともあり、雨漏れの対応に追われることが少なくなっています。毎年何件かは雨漏れが発生しております。煙突やトタン、といが傷んでいるなど雨漏れの危険性がある場合は、トラブルを未然に防ぐために、担当者より屋根の塗装や葺き替えのご提案を随時させていただきます。その際にはご理解を賜り、改修・改善をご検討くださいますようお願い申し上げます。

住宅建築業界

木材など建築資材の高騰 設備の不足が続いています

昨年の住宅建築業界は、「ウッドショック」や「アイアンショック」とよばれる、建築用の木材や鋼材の世界的な供給不足による価格高騰の影響を受けて、建築コストの上昇や資材不足による工期の遅れなどが発生しました。建築資材の高騰の余波は、今後も続くものと思われま

ます。建築用木材の需要が高まり価格が高騰。世界的に木材需要が高まるなか、不十分な供給体制にコンテナや港湾作業員の不足なども加わって輸送コストも上昇。日本が輸入する外国産の木材価格も大きく跳ね上がりました。こうした建築資材の高騰は木材だけでなく、サイディングやクロスなどにも及んでいます。

また、新型コロナウイルスの蔓延は、給湯器など住宅設備の供給にも影響を与えています。昨年12月には、海外からの部品の供給が遅れ、給湯器の国内生産が滞っていることが全国紙でも報道されました。給湯器の湯の温度を調整するのに必要な半導体の世界的な不足に加え、コロナ禍のロックダウンで、東南アジアにあるコイル工場がフル稼働できないことが部品供給の遅れの原因の一つのことです。

コロナ禍では、国民生活の様々な分野で思わぬ影響が生じています。当社の業務においても今後、設備交換、修繕などのご用命に対して通常時のような対応ができない場合も予想されます。その際には皆様のご理解、ご協力を賜りたく、お願い申し上げます。

