

マンション経営で有効な節税と暮らしのゆとり

第91号

2023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

コーセーだより

2023年 新年のご挨拶

謹賀新年

(有) ウェイクアップ 代表取締役

塩田 純司

新年おめでとうございます。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。

先行き見えない世界情勢

昨年も、新型コロナウイルス感染症は収束せず第8波と経済活動の両立を余儀なくされていますが、政府主導の感染対策は私たちみないな中小企業には社員が感染した場合の長期療養待機が業務に支障をきたす状況になっております。インフルエンザと同等の5類適用に対応願いたいものです。

そんな中、北京冬季五輪が開催され日本選手団が過去最高獲得メダル18個と健闘してくれました。又、メジャーリーグで活躍する大谷翔平選手が野球の神様ベーブ・ルースの投手ニケタ勝利、打者でニケタ本塁打記録(15勝/34本塁打)を更新し、北海道民・日本国民が歓ぶニュースになりました。しかしながら北京五輪閉幕後ロシアによるウクライナへの侵略戦争が始まり、今現在もウクライナ

の主要都市の破壊行為をロシアは止めておらず、民間人の犠牲者がふえるばかりです。この戦争により世界の燃料・食料等のバランスはくずれ世界的物価高騰が続いています。

物価高の影響も

日本では7月の参議院選挙応援演説中に安倍元総理が銃撃され亡くなり、国葬を執り行いましたが、賛否両論がありコロナ渦で一人の葬儀も普通に出来ない世の中で又、ロシアの侵略戦争が経緯されてる中、世界が緊張状態の中で日本の政治家の危機感のなさが今の政権与党自民党の支持率低下につながっているようです。

私たち業界でも数年前から、建築費の高騰が続いています。今回のロシアの侵略戦争が終わるまで全ての物が高止まりで推移すると思われまます。なかなか建て替え、買い増しをお考えの家主様に提案できない状況が続いています。随時、情報収集し提案させていただきます。

省エネ・防災対応が必須に

近年の自然災害の原因が地球温暖化とのことで、CO2排出を減らす義務を全世界的に動き始めている事は皆様もご存知だと思えます。2025年には建築基準法が改正され省エネ住宅でなければ建築出来なくなります。なんにしても今まで以上に入居者目線の企画で自然災害に強く、地球に優しい建物作りを心掛けなければならぬ時代です。

設備投資に注力

札幌の賃貸市場は年々、ペースは落ちましたが利回り重視の新築が建ち続けています。物件数は増えていきますので、競合との入居者獲得のため、引き続き今年も皆様には既存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



る年と私は見ております。まずは無駄な税金を払わない・入居者目線のアパート経営を心掛けて頂ければと思います。まだまだ不透明な現状ですが、当社含め家主様(札幌以外の家主様は特に)にはアパート視察のため等で札幌の飲食・宿泊業界を経営利用していただければと思えます。又、昨年は当社親睦会を開催させて頂いたところ、当社の予想より多くの方に参加いただきました。改めて感謝申し上げます。今年も6月10日(土曜日)に当社主催の親睦会開催する予定です。社員一同、多くの方が参加出来る環境になること祈り仕事に励みたいと思えます。最後にありますが、皆様健康でゆっくりでも飛躍の年となりませ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。

中央区宮ヶ丘に
2月完成予定

【新築物件のご紹介】

宮ヶ丘に2LDK3階建て 戸建賃貸住宅を建築中 募集後 即入居者様が決定

当社では、札幌市中央区宮ヶ丘

1丁目に木造3階建て2LDK賃貸戸建住宅を建設中です。地下鉄東西線西28丁目から徒歩6分で、近隣は閑静な住宅街ですが、ドラッグストアやスーパーも近い好立地です。竣工は2月を予定していますが、すでに入居者は決まっ

ています。

オーナー様のご自宅前にあった2階建ての賃貸住宅を建て替えし、周辺に馴染みやすい落ち着いたグリーの外壁でスタイリッシュに仕上げました。敷地面積は約18坪、延べ床面積は30坪。3階建てでコンパクトな

がら暮らしやすい動線が特徴です。

1階は車庫とユーティリティで、玄関を入ってすぐ手が洗える衛生的なつくりです。2階は6.3帖と7.1帖の洋室、3階は12.5帖の広々としたリビングとキッチン、バルコニーで構成されています。近隣やプライバシーに配慮し、大

きな窓やバルコニーはすべて道路に面した西向きとし、隣家方向の窓は磨りガラスにするなどの工夫を凝らしました。



当社建築企画部・佐藤辰子は「夫婦や3人家族など、ファミリー層のお申し込みを予想していましたが、高級住宅街という地域性を気に入った単身者からの問い合わせが多数寄せられました。お陰様で募集開始からすぐに入居者が決まりました」と説明しております。

ウエイクアップ伝言板

屋根のダクト清掃が終了しました

当社では、毎年積雪を前に、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実施しております。

今シーズンも昨年十月から十一月にかけて、賃貸営業部の担当者が点検・清掃作業を行いました。

新人の佐々木崇人も先輩の指導の下、参加しました。梯子を登る際はおっかなびっくりでしたが、作業を進めていくと次第に慣れていきました。本人は、ダクトに大量のゴミが溜まっている様子を見て、大変驚いておりました。

屋根のダクトには、雨風で飛ばされてきた泥や枯れ葉などのゴミが蓄積します。これを取り除かず



ゴミを丁寧に除去しています

にそのまま放置しておくと、排水溝が詰まって水がうまく流れなくなり、雨漏りの原因になってしまいます。弊社では、冬季の積雪前にダクト点検・清掃を実施しています。

その他にも、屋根の塗装の剥がれ、サビの有無、屋根や外装のコーキングの剥がれ、やせ等、建物全体を点検いたしました。

特に近隣に樹木が多く、自然の豊かな地域では注意が必要です。適切な手入れを怠ってしまうと、雨漏りや傷みの原因になってしまいます。

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させていただいております。その際にはご理解を賜り、改修・改善のご検討をいただきますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

はしこを登る様子



(有)ウェイクアップ 2年ぶりの親睦会を実施

豪華商品のビンゴ大会や

利きワインクイズで盛況

令和4年
6月11日
開催

6月11日、札幌市内のセンチュリーロイヤルホテルで親睦会を開きました。オーナー様やご招待客など、85名の皆様にご参加いただきました。

お客様のお席には「利きワイン」「利き水」をそれぞれ3セットご用意いたしました。味の違いを語

り合いながらのご歓談で、冒頭から和やかな時間を過ごしていただきましたようです。

はじめに、弊社代表取締役塩田純司から挨拶をさせていただきました。3年ぶりの開催に感謝の意を表し、「これまでコロナ禍でなかなか動けずにはいましたが、オーナー様に対するご提案も少しずつ再開しようと思えます」と抱負を述べました。

新入社員を含む社員紹介ののち、オーナー様代表の清水清一様によ



ビンゴ大会の様様



るご発声で乾杯をいたしました。大抽選会ではエアコンや空気清浄機などの豪華商品がそろったビンゴ大会を実施いたしました。

「利きワイン」「利き水」の正解発表は大いに盛り上がりました。すべてを当てたのは8名、片方だけだと3分の1ほどの方が正解されました。全問正解者と1問のみの正解者それぞれに、心ばかりの景品をお贈りいたしました。

最後に、北洋銀行札幌南支店長の太田仁様からご挨拶を賜りました。生活様式の変化や資材高騰など、さまざまな困難に翻弄される難しい時代ですが、事業承継や相続のご提案などでオーナー様の力になればと、力強いお言葉をいただきました。

当日お越しいただいたオーナー様、ご来賓の皆様方に改めて感謝申し上げます。

2024年(令和6年)4月1日より

不動産の相続登記が義務化されます！

所有者不明土地をなくすため
新しい制度が順次施行されます。

不動産を持った方の相続の際、相続人が行う必要がある手続きの一つが相続登記です。これまでは、登記しなくても罰則や制裁がありませんでした。それが所有者不明土地問題となっておりまして、2016年時点のデータでは所有者不明面積は九州以上に存在するという報告がありました。このまま放置すると2040年には約720万ha、北海道くらいに増えると予測されています。

そのため不動産の相続登記が義務化されることになりました。今回の改正ポイントは次の通りです。

- ①相続で不動産取得を知った日から3年以内に正当な理由なく登記名義変更しないと10万円以下の過料の対象となります。
- ②住所変更した場合も不動産登記が義務化され2年以内に正当な理由がなく手続きしなければ5万円以下の過料の対象となります。
- ③法改正以前に所有している相続登記、住所等の変更登記が済んでいない不動産についても義務化されるため、出来るだけ早く登記を行う必要があります。

相続登記・住所氏名変更登記の義務化

	相続登記	住所氏名変更登記
期限	相続があったこと・所有権の取得を知った日から3年以内	住所・氏名(名称)の変更の日から2年以内
罰則	正当な理由なく登記、名義変更申請をしないと10万円以下の過料の対象	正当な理由なく手続きをしないと5万円以下の過料の対象
関連する制度	<ul style="list-style-type: none"> ・相続人申告登記制度 ・所有不動産記録証明制度 ・遺贈や法定相続分での相続登記がされた場合の登記手続きの簡略化 ・登録免許税が免税される場合がある 	登記官による登記名義人の住所・氏名(名称)の変更情報を不動産登記に反映させる制度
施行日	2024年(令和6年)4月1日～	2026年(令和8年)4月までに施行

【その他】

相続登記について登録免許税が免税される場合があります。免税期間はいずれも2025年(令和7年)3月31日までです。

①相続により土地を取得した方が相続登記をしないで死亡した場合の相続登記

該当する場合は登録免許税を免税
②不動産の価額が100万円以下の土地に係る相続登記(相続人が受ける「所有権の保存登記」を含みます)

※不動産の価額は土地の相続登記をする際の課税標準となる土地の価額です。

※所有権の保存登記も所有権の登記がされていない不動産についての相続登記の方法です。

今年も水道凍結事故にご注意を！ 水道管は寒さが大の苦手です！

地球温暖化が叫ばれるこの頃ですが、冬期間はやはり寒さが増す季節です。この2年は大寒波が到来し、年末年始にマイナス10度以下となる日もありました。

特に1月から2月にかけて水道の凍結事故が多発します。水道が凍結すると水が出なくなるだけでなく修理の費用も掛かります。

入居者様に注意喚起をしていただきたいのは「まだ、水抜・水落としをしなくても大丈夫だろう」という思い込み・油断を払うことです。

特に、



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)

水道凍結事故事例

●事例1 (水道凍結)

2階の入居者様宅で長期間不在にしていたが、水落としをしておらず、水道管が破裂。水が1階の入居者様宅に流れ込み多大な被害となった。

●事例2 (水道凍結)

入居者様宅で2日間程寒い日が続き、水落としをしなかったため、水道が凍結。修理をしたが、ひと月ほど経ってまた、水道が凍結。2度凍結した。

るとき

②旅行や帰省で家を留守にするなど、長時間、長期間水道を使用しないとき

③「真冬日」(1日中外気温が氷点下の日)が続いたとき

には、注意を促していただきたいと存じます。

当社では、新規の入居者様に対して入居立会時に給水管の凍結防止の水抜・水落とし方法を説明しております。長期間留守にする場合の対応や、寒さが厳しくなる年末前には、毎年水道局の「水道凍結防止のポスター」を建物の共用スペースに掲示するなどの啓蒙活動を実施しております。
今後とも寒波が予想されますので、

親睦会 6月10日(土)に開催予定

本年も、オーナー様へ日頃の感謝を込めた親睦会を開催いたします。良き会になりますよう、社員一同力を尽くして準備を進めていく所です。懇親・交流の場としてご活用いただければありがたく存じます。皆様のご参加を心よりお待ちしております。
(ご案内は4月中旬の予定です)



日時 2023年(令和5年) 6月10日(土)

会場 プレミアホテル 中島公園札幌

住所 札幌市中央区 南10条西6丁目



記

◆新入社員紹介

【令和4年4月入社】
賃貸営業部 佐々木 崇人

昨年の冬に12年の学生生活を終え、春から入社いたしました。賃貸営業部として働かせていただいております。

業務は建物の管理を主として入居者様対応、営繕の提案などを行っております。初の社会人生活でなかなか業務を覚えるのに時間がかかり、ご迷惑をおかけしておりますが、一生懸命頑張っております。ゆつくりとですが、教えていただいた事をしっかりと吸収し、早く活躍できるように業務に邁進していきます。



編集後記

◆昨年もコロナ感染とロシアのウクライナ侵攻に明け暮れた一年でした。そのため景気は低迷し、最近経験したことのない状況となりました。今年、楽しくどこへでも行ける年になることを願います。

◆最近感動した言葉に、ある老師が最晩年に残された書に

一つ もっと親切でありたい。
一つ もっと正直でありたい。
一つ もっと真面目でありたい。
一つ もっと寛容でありたい。
とありました。これを日々、実践し、行動していきたいです。
今年一年の皆様のご多幸とご健勝をお祈り申し上げます。
(東)