コーセーだより

第52号 平成20年7月1日
発行
㈲ウェイクアップ
丸弘コーセーサービス㈲
〒064-0809
札幌市中央区南9条西4丁目6－3
TEL011-512-3311 FAX011-512-0253

6月6日 親睦会

開催のご挨拶

㈲ウェイクアップ 代表取締役社長
塩田 純司

皆様、本日はお忙しい中、当社親睦会にご出席いただき、ありがとうございます。

●堅実な経営の持続を

昨今は、原油高のあおりで諸物価が高騰し、家計を圧迫しています。私どもが携わる賃貸市場にも、外資や本州資本のファンド物件が無差別に投入され、市場の需給バランスをくるわせています。同時に入居者ニーズも変化し、どの企業も入居者獲得に苦労しています。以前のように空室を点検して内装の修繕をすれば入居者が獲得できる時代ではなくなりました。

昨年よりコーセーだよりなどでもお話しています通り、賃貸アパート・マンション経営もサービス業として捉えていかなければならない時代になりました。また、最近は不動産ファンドなどで不動産の証券化がいわれていますが、証券とは、時間の流れの中で企業の価値がどのように上下するかを読み取って金儲けするものであり、決して堅実なものではありません。

本日、ここに出席していただいている家主様は、ほとんどが二十年以上も前に塩田計男会長と出会い、経営の姿勢に共感されてアパート・マンション経営を始めた方々です。今後も堅実な経営を持続してくださいます。

●サービス業の視点で

思うにアパートやマンションを所有するということは、ある意味で一つの会社を買ったことと同じです。ご自分が買った「会社」をどのように維持し変化させていくのかという視点をもてば、自ずと道は開けていくものと思います。

参考までに分かり易く、「会社」を飲食業の店にたとえてみましょう。古い店でも、料理が安くて美味しく、店内も清潔な上に店主の人柄が良ければ、店は繁盛します。また新しくて清潔な店で、料理もサービスもよければ、多少高くても客は入ります。しかし店が汚くてサービスも料理もまずければ客は入りません。分野は違いますが、サービス業のあり方として参考になるのではないでしょうか。

従来は仲介・管理会社に頼んでおけば空室が埋まるという時代でしたが、今後は家主の皆様にも時代の変化を肌で感じて、「賃貸業はサービス業」という視点から設備投資を行い、私どもと力を合わせていただければ、必ず賃貸市場の勝ち組になれると思います。

今年度も、研修会などを通して、皆様に様々な情報をご提供する場を設けていきたいと考えております。是非ともご参加くださいますよう、お願いします。

皆様に市場の変化や不動産賃貸をめぐる諸事情をご理解いただき、経営安定のための節税対策などにも取り組んでいただきたいと思います。入居率アップの方策、既存入居者の囲い込みのサービスの手段など当社では様々なノウハウを蓄積しておりますので、当社担当者にご相談ください。

最後に本日の親睦会が盛大に開催できましたこと、皆様のご協力に厚く御礼申し上げます。皆様のご健勝とご繁栄をお祈りいたしまして、私の挨拶とさせていただきます。

アパート経営研修会を開催
約80人の家主様が参加

六月六日の親睦会に先立ち、四時から同じホテル内でアパート経営研修会を開催。約八十人の家主様が参加し、熱心に受講されました。

▶綜合警備㈱吉川幹夫氏

◀加藤会計事務所 税理士 小笹倫幸氏

▶㈱リプラス畠山学氏

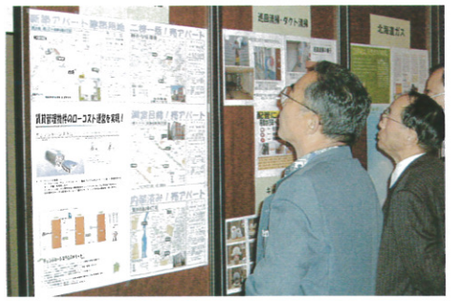
まず、税理士法人加藤会計事務所の税理士、小笹倫幸氏が、「建替えによる安定収入の確保と節税対策」と題して講義しました。小笹氏は、建物の老朽化によるリスクを解説し、こまめな修繕と建替えの有効性を強調。さらに、この春に完成したフィーノK1（丸弘コーセーサービス㈲所有）を事例にして、建設費用を工事の種類ごとに振分けて経費として計上すると、いかに所得税が軽減されて節税対策になるかを具体的に説明しました。

次に綜合警備保障㈱北海道支社の吉川幹夫氏が、「最近の犯罪・事故事例と防犯対策」と題して講義。住宅への侵入犯罪が多発する昨今の現状について解説し、鍵や窓ガラスの強化や、防犯カメラ設置などのセキュリティシステムの整備が、安心して入居できる住宅の条件であることを強調しました。

最後に、㈱リプラス札幌支店の畠山学氏が、昨今の賃貸市場動向を解説し、同社が推進する滞納家賃保証システムのメリットについて説明しました。

会場内に経営情報を展示

六月六日に開催された親睦会の会場の一角に、アパート経営情報コーナーを設け、ご来場の皆様にご覧いただきました＝写真＝。



今年は新築物件の情報のほか、研修会でもご紹介したALSOK（綜合警備保障㈱）の警備システムや、北海道ガスなどの企業情報のほか、外装工事の事例など多岐にわたる情報を掲示しました。札幌市内の区別の犯罪発生件数の情報などには、足を止めて興味深くご覧になる方もいらっしゃいました。

当社ではこうした機会を利用して、今後も皆様に様々な情報をご提供していきたいと考えております。

●編集後記

◆8月には北京オリンピックが開催されるが、競泳でスピード社（英国）の水着が注目されている。2月以降、スピード社の最新水着で18の世界記録が出て、日本でも世界新を含め16の日本新が生まれた。オリンピックでは日本選手もスピード社の水着で臨むようだが、日本の水着メーカーは技術で負けた結果となった。技術大国日本として、それ以上の水着を開発してほしいものだ。（重田）

和やかに親睦会開催
ともに刻む確かな歩み

㈲ウェイクアップおよび丸弘コーセーサービス㈲の親睦会が六月六日、札幌市中央区のホテルライフォート札幌で開催されました。当日は雨模様にも関わらず、百三十人の家主様が参加され、ともに刻んできたアパート経営の確かな歩みを確認し合いました。

▲社員が壇上に整列してご挨拶

開会宣言に続いて、㈲ウェイクアップの塩田計男会長が挨拶に立ち、三十五回目を迎えた当親睦会について「アパート経営研修の場として意義深いもの」と述べました（詳細は次ページ）。

次いで塩田純司社長が挨拶。「アパート経営をめぐる環境は厳しいが、サービス業としてのアパート経営という視点で取り組めば、自ずと道は開ける」と述べました（詳細は前ページ）。

当社役職員全員が壇上に整列して社員紹介が行われた後、家主の皆様を代表して、前栗山町町議会議員の森勝様からご挨拶を頂戴いたしました。森様は「皆様と

◀オーナー様代表と塩田会長が元気よく鏡割り

▶オーナー様を代表して森勝様がご挨拶

◀乾杯のご発声は鈴木傳次様

ス業としてのアパート経営という視点で取り組めば、自ずと道は開ける」と述べました（詳細は前ページ）。

当社役職員全員が壇上に整列して社員紹介が行われた後、家主の皆様を代表して、前栗山町町議会議員の森勝様からご挨拶を頂戴いたしました。森様は「皆様と

和やかな歓談が進むなか、今年も昨年に引き続いて、函館在住の歌手、高田ともえ〇ロムビアミュージックエンタテインメント）の歌謡ショーを楽しみました。お楽しみのビンゴゲームでは、「ビンゴ！」という掛け声とともに、数字の列が揃った方から、素敵な賞品を手にしました。

当社の家主様でもあり、アパート組合副理事長の大谷輝男様の締めのご発声で、和やかな親睦のひと時を終え、余韻が残るなかでの散会となりました。

▲なごやかな歓談のひととき

◀締めのご発声は大谷輝男様

◀高田ともえの歌謡ショー

▶ビンゴゲームでお楽しみ

会長ご挨拶

㈲ウェイクアップ　会長
塩田計男

皆様こんにちは。

本日は金曜日で何かとご予定のある中を、弊社の経営研修会および親睦会に、遠くは東京、道内からは松前、紋別と各地からお越しいただきました。後継者となる息子さん共々、ご参加くださった方もいらっしゃいます。これほど多くの皆様からご出席を賜り開催できますことに、役職員一同、心から厚く御礼申し上げます。

●皆様のご協力あってこそ

思えばこの親睦会も、当社設立十周年以後もご支援を賜っている皆様に、年に一度、お礼をしたいと始めたものです。その後、十周年、二十周年記念を含め、今年で通算三十五回ものご協力を賜りました。この会が皆様との親睦の集いであり、また経営研修の場として意義深いものであったと思っています。

当親睦会開催にあたり、ご出席、ご参加くださっている皆様に厚く御礼申し上げます。また、常日頃より事業にご協力いただいている丸菱建設㈱、ケイアイコーポレーション㈱の皆様、設備工事、営繕工事、石油・ガス関連企業、保険会社の皆様には、お楽しみゲームの景品をご提供くださり、当親睦会に大きな花を添えてくださいました。皆様のこうしたご協力があってこそ、親睦会を今日まで続けることができたのだと信じております。改めて、皆様に厚く御礼申し上げます。

●変化に対応した経営を

さて、時代の変化は絶え間なく続き、現在は特に少子高齢化が進んでおります。また、一般経済は低迷していますが、日常生活は向上しているというのが現在の世相です。

当社では、空室対策、入居者募集、建物の維持管理に最善を尽くしておりますが、時代の変化や入居者ニーズに対応するために、状況が許す方々からお話し合いをして、計画的に建替え工事を進めているところです。本日も会場後方に新築や建替え計画の資料などを掲示していますので、皆様には経営の参考にしていただければと思います。

今日はあらゆる情報がどこからでも入る時代です。それだけに正しい情報を取捨選択していくことが重要です。役職員一同、皆様からのご相談をいつでも承り、お役に立ちたい所存です。

また、皆様にはアパート経営において必要経費の捻出には苦慮されているかと思います。私どもは、アパート業協同組合を通じて、中小企業者の退職金制度として小規模共済制度を推奨しています。この制度の積立金は必要経費に計上することができ、しかも積立分はご自分の預金となります。加入されていない方は、これを機会にぜひご加入なさることをお勧めします。

その他、この場ではまだ十分にお話し尽くせないことがありますが、アパート経営に関してご不明のことがあれば、担当者に何でもご相談ください。弊社は今後も皆様のご繁栄のために最善を尽くすことをお約束します。

最後になりましたが、皆様には健康の維持、管理に最善を尽くされ、益々のご健勝とご多幸をお祈り申し上げまして、御礼のご挨拶といたします。