



以心伝信

2021

春

第11号

発行
株式会社エッセ

「以心伝信」は心のこもった通信と信頼をお届けしたいという意味を込めた造語です。

発行：令和3年5月

ESSEの 部署紹介

～プロパティマネジメント事業部～

プロパティマネジメント事業部とは

PM(プロパティマネジメント)事業部には、大きく分けると二つの役割があります。一つ目はご入居者様の生活を守ること。二つ目はオーナー様が所有している不動産の資産価値を上げることです。

そのためPM事業部は契約手続きや設備メンテナンスなどの管理業務だけに留まらず、プラスαの業務にも力を入れて取り組んでいます。

ご入居者様には安心と安全を、オーナー様にはアイデアと行動力を。

今回はそんなPM事業部の新戦力3名の社員をご紹介します。

高橋 佳奈子

どんな人？

- いつも明るい、会社のムードメーカー。
- 仕事に対して集中力があり、作業のスピードが速い。

得意分野

- 資料作成時のレイアウトやデザインに長けている。



山崎 大輔

どんな人？

- 妥協せず確実に仕事をこなす堅実な人。
- 聞き上手でなんでも話せる存在。

得意分野

- 部屋の設備に関する知識があり、修繕に関する分野が得意。

佐々木 凌

どんな人？

- 責任感があり、与えられた業務を正確にこなす。

得意分野

- 電気工事士の資格を持ち、器具の交換や修理ができる。
- 若さを活かして、体力勝負の作業をこなす。



よろしく
お願いします!

ESSEの 仕事紹介



こんなことも
やっていますよー!!

エッセは駐車場の
管理会社でしょ？

駐車場をお探しの時だけでなく、お部屋をお探しの時もお声掛け下さい。1,500戸の管理戸数があります。



エッセはマンション
の管理会社でしょ？

マンションの管理・運営の他、「売りたい・買いたい」のご相談にも対応できる総合不動産会社です。



どうしたいか
決まってないけど、
相談してもいい？

不動産を売却する時の価格査定、住み続けるためのリフォーム工事見積もり等、まずはお話を聞かせて下さい。





高橋 佳奈子

- 出身：秋田県横手市
- 住んだことのある町：秋田県横手市、群馬県高崎市、北海道札幌市
- 趣味・休日の過ごし方：裁縫、映画やドラマ鑑賞、コンサート参加、食べること

【仕事でこころがけていること】

- 断らないこと。やったことがないことでも、まずやってみることを心掛けている。



山崎 大輔



- 出身：北海道千歳市
- 住んだことのある町：千歳市、札幌市
- 趣味・休日の過ごし方：旅行(景色のいい場所)、自然(花々や木々)の鑑賞、映画鑑賞、料理

【仕事でこころがけていること】

- 内勤では優先順位を決めて仕事を行い、外勤では行き先を見て効率よく動くこと



佐々木 凌



- 出身：北海道余市町
- 住んだことのある町：北海道余市町、青森県むつ市、北海道札幌市
- 趣味・休日の過ごし方：キャンプ、ドライブ

【どんなことがあると嬉しい?】

- 設備等の不具合を直し、入居者の方から直接感謝の言葉をいただいた時。



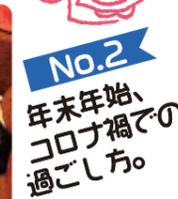
ESSEのBlog
人気記事



人気個人記事Best3!

2020年9月～2021年2月の約半年間のエッセブログ【スタッフの個人通信】アクセス数ベスト3をご紹介します。

今回のNo.1は『小樽名物花園団子!新倉屋のお団子』でした。エッセで管理している小樽の花園1丁目パーキング近くにあり、新倉屋さんをPM事業部の高橋社員が紹介しています。



No.2は『年末年始、コロナ禍での過ごし方。』です。佐々木社員の実家で飼っているとても可愛い2匹の猫を紹介しています。まさかの猫アレルギーが発覚し、鼻水と戦う佐々木社員の様子が書かれています。

No.3は、『定山溪ダムでワカサギ釣り!』、人生初のワカサギ釣りを楽しむ神保社員のブログです。朝5時半から定山溪ダムへ向かい、途中でアクシデントがありながらも30～40匹釣れて大満足の休日だったようです。

エッセのブログでは物件の紹介はもちろんのこと、社員が月2回スタッフの個人記事を書いています。自分の趣味やお店の紹介など、それぞれの個性が見えるブログとなっています。社員のブログを通してエッセを少しでも身近に感じていただくと幸いです。

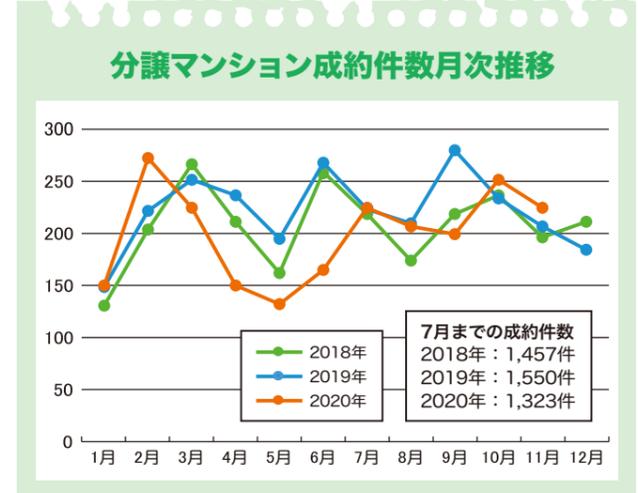


札幌不動産情報

営業企画部より、
札幌の不動産市場の
現場をお伝えします!



中古MSにおける需要の傾向



新築分譲マンションの高額化、土地価格と建築コスト上昇による新築一戸建て価格の上昇に加え、中古市場では買取再販事業への参入企業増加、リノベーションの認知度・人気向上などの複合的な要因から成約価格上昇が続いてきたが、価格上昇によって「中古なのに高い」と感じる消費者もいて、成約の足を引っ張る一面もみられた。

中古マンションを利用したリノベーションは躯体構造上の制約はあるものの、注文住宅感覚で間取りや内装、設備を各自のライフスタイル・好みに応じてオーダーできるという新築分譲マンションにはない魅力があり、札幌市民の所得水準、新築物件価格などとの関係から、中古マンション需要は根強い。

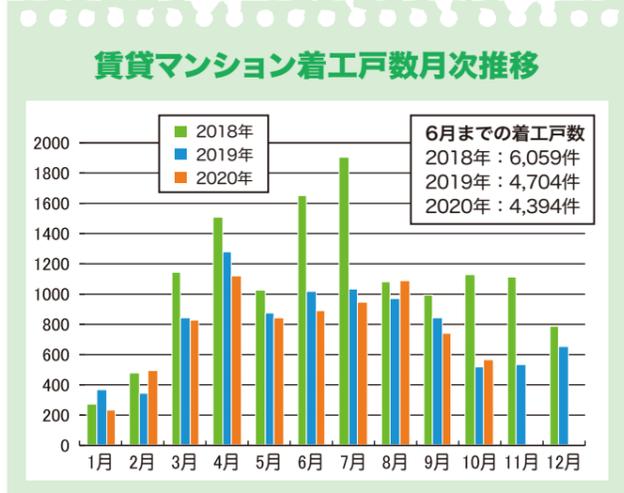
「築年数別」の成約数の推移をみると、一般的に価格が安い「築30年以上」が4割近くを占め最も多く、2018年から比率を上げてきている。ここ数年の状況では「築25～20年未満」が増加する一方、「築25年未満」は年々減少する傾向にある。

「間取り別」では、いわゆるファミリータイプといわれる「3LDK」が半数以上を占めている。過去の分譲マンションの供給状況から「3LDK」は中古市場に出回る可能性があるストックも多く、子供がいるファミリー層のほか、間取り変更を伴うリノベーション需要では開放的な空間を望むDINKS、シングル層が「3LDK」→「2LDK」「1LDK」へのリノベーションを視野に物件選びの際にターゲットにしている面も影響している。

(令和3年1月1日住宅産業新聞一部抜粋)

- 中古マンションは築年数が30年以上の物件でも人気がある。
- 少子化が進んでいる現状においては、リノベーション物件で3LDK→2LDK等の部屋数ではなく、一つ一つの部屋の面積が広い物件の需要が増加するかもしれない。

賃貸住宅着工数の推移



全道の賃貸住宅着工数を見てみると、消費税増税の影響なども加わり、落ち込んだ2019年を引きずり、448戸と前年を200戸以上も下回ってスタートした2020年1月だったが、2020年2月には逆に前年を200戸以上上回る886戸とまずまずの滑り出しを見せた。

緊急事態宣言の解除後は、各種のGoToキャンペーンの展開など、ウィズコロナ政策の効果などから、マインド的にも回復傾向が見られ、全道の賃貸着工も2020年8月には2019年実績を上回った。用地不足や地価高騰、人員確保などのマイナス要因は依然として残されており、地価上昇は若干抑えられているように見えるが、「コロナ禍」が収まれば、また上昇基調に戻る可能性が高い。

一方で賃貸仲介の状況は、2020年前半については、店舗への来店者数は激減したが、早い時期からネット化が進んでいる業界であることもあり、内覧も含めネットを活用した仲介業務によって、来店・仲介件数はさほど落ちなかったという。しかし、2020年11月以降は再び新型コロナの陽性者が増加し、GoToキャンペーンも一時中止になるなど、人の動きが減少したことから、仲介件数は落ち込んでいるという。そこで注目されるのは、これから迎える繁忙期が、学生や通勤など、新型コロナの影響でどうなっていくのかだが、こちらも不透明な状況だ。

(令和2年11月1日・令和3年1月1日住宅産業新聞一部抜粋)



- 賃貸住宅着工数は新型コロナの影響以外にもマイナス要因はあるが、回復傾向にある。
- 賃貸仲介はネットを活用し、成約件数を維持していたが、人の動き自体が少なくなった影響により現在の成約件数は落ち込んでいる。

ESSEの 気ままに エリアレポート

～札幌駅北口エリア～



開拓の歴史を礎に 変わり続ける街並み

歴史 北海道大学

北海道大学は1876年に開校された『札幌農学校』が始まりで、当時は北1・2条西1・2丁目の位置に学校を構えていました。その後、1903年に現在の位置へと移転し、東北帝国大学農科大学、北海道帝国大学、北海道大学へと歴史を刻みました。

地下鉄南北線さっぽろ駅から北24条駅までおよぶ広々としたキャンパスは札幌の観光名所にもなっており、四季折々の風景を楽しむことができます約380mにわたるイチョウ並木は、10月下旬から11月上旬に見頃を迎え、黄金の道を散策することができる人気スポットです。

交通 旧札幌市電鉄北線

この北口エリアにも市電が走っていたことはご存知でしょうか。札幌駅から北へ向かう「鉄北線」は1927年に開通。1964年には新琴似駅前まで延長され、市電11路線中最長の5,228mを誇りました。日本で最初の路面ディーゼルカーが走った路線でもあります。石狩方面へさらに線路を延ばす案も出ていましたが、1972年冬季オリンピック開催に合わせて地下鉄の建設が急ピッチに進められ、1974年に鉄北線は廃線となりました。

今の西5丁目・樽川通を走っていた旧鉄北線は、札幌駅から麻生駅をつなぐ直線道路として今もその名残をとどめています。

施設 札幌中心部の再開発事業

現在、札幌駅周辺では北海道新幹線札幌延伸に合わせて再開発の動きが活発になってきています。札幌駅北口エリアでは北8西1地区再開発事業の工事が2020年7月から始まっています。商業施設、住宅、ホテルなどの総合施設を2棟建設しており、地上48階建てのA棟はJRタワーを抜き北海道で一番高いビルマンションとなる予定です。地下鉄東豊線さっぽろ駅から接続する地下通路もでき、2023年12月に完成予定となっています。どのような商業施設ができるのか地元の期待が高まっています。

札幌駅北口の家賃相場は？

地下鉄北12条駅	地下鉄北13条東駅
【1LDK】5.98万円	【1LDK】5.43万円
【2LDK】8.16万円	【2LDK】6.64万円



- マンション
- 月極駐車場
- 時間貸駐車場

編集 後記

今回のエリアレポートでは札幌駅北口エリアを紹介しています。紹介した北8西1地区再開発事業では、どのような商業施設ができるのか私もとても楽しみです。

それから、ブログ記事紹介では紹介しきれませんでした。他にも社員の個性あふれる記事がたくさんあります。昨年リニューアルしたエッセのホームページから他のブログ記事もぜひご覧ください。

(総務部 松田)



ESSE 株式会社 エッセ

本社 〒060-0004 札幌市中央区北4条西6丁目1番3号 北四条ビル2階
☎011-242-2220 FAX:011-242-2233
函館支店 ☎0138-23-4411 / 釧路支店 ☎0154-22-0405 / 小樽オフィス

■ホームページ / <https://esse.co.jp>
■営業時間 / 8:45~17:15

宅地建物取引業者免許番号：北海道知事 石狩(4)第7045号
(一社)北海道不動産公正取引協議会加盟

