



以心伝信

2022
秋
第14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4年10月

ESSEの 部署紹介 ～営業企画部～

営業企画部とは

私たちは、不動産の「売りたい」「買いたい」という方の想いを叶えることを仕事にしています。不動産というモノ(大切な資産)を次世代へ引き継いでいく、ヒトの想いを繋いでいくという重要な役割を担っている部署です。個性溢れるスタッフが、不動産に関わる税務、法務、建築など幅広い知識でお客様からのあらゆるご相談に応じます。

中村 敦史

どんな人?

準備に手抜きがなく綿密な仕事ぶりで、行動力も伴った頼れる存在

得意分野

数あるデータを基に情報分析、緻密な交渉等を行うことが得意



高口 嘉樹

どんな人?

お客様への気遣いが天下一品。

女性のお客様の心をつかむのが得意

得意分野

単純売買よりも税金対策などのコンサル型売買が得意



高橋 康夫

どんな人?

お客様を惹きつける話術、熟練の仕事ぶりがお客様の信頼を得る

得意分野

どんな物件でも買い手を見つける営業ネットワークが強み



佐々木 凌

どんな人?

まじめで実直、誠実な対応、ひたむきな対応がお客様に伝わる

得意分野

仲介見習い中だが、プレゼン資料作成が得意



ESSEの 仕事紹介



こんなことも
やっていますー!!

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。1,687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、まずはお話をお聞かせ下さい。



ESSEの 部署紹介 営業企画部

高口 嘉樹

- 出身地：当麻町
- 住んだことのある町：東京都、札幌市
- 趣味・休日の過ごし方：家族で出かけて子どもと遊ぶ、月1回の家族温泉旅行
- 営業企画部の強み
担当それぞれ違う強みを持っており、不動産のみならずお客様の困りごとの相談にのれる



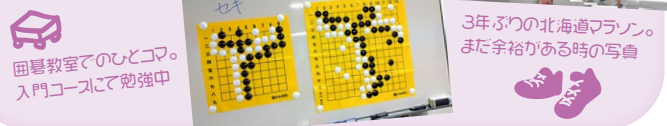
佐々木 凌

- 出身地：余市町
- 住んだことのある町：札幌市、青森県むつ市
- 趣味・休日の過ごし方：キャンプ、ドライブ
- 仕事をする中で心掛けていること
書類の見直しを怠らず、効率よく仕事を進める



中村 敦史

- 出身地：帯広市
- 住んだことのある町：帯広市、札幌市、函館市
- 趣味・休日の過ごし方：ランニング、山登り、NHK囲碁トーナメントのテレビ鑑賞
- 仕事をする中で心掛けていること
お客様に寄り添い、ニーズに答えること



高橋 康夫

- 出身地：小樽市
- 住んだことのある町：札幌市、函館市、釧路市
- 趣味・休日の過ごし方：旅行、キャンプ
- 仕事をする中で心掛けていること
お客様の困ったことに寄り添い、解決に向けての誠実な対応を心掛けている

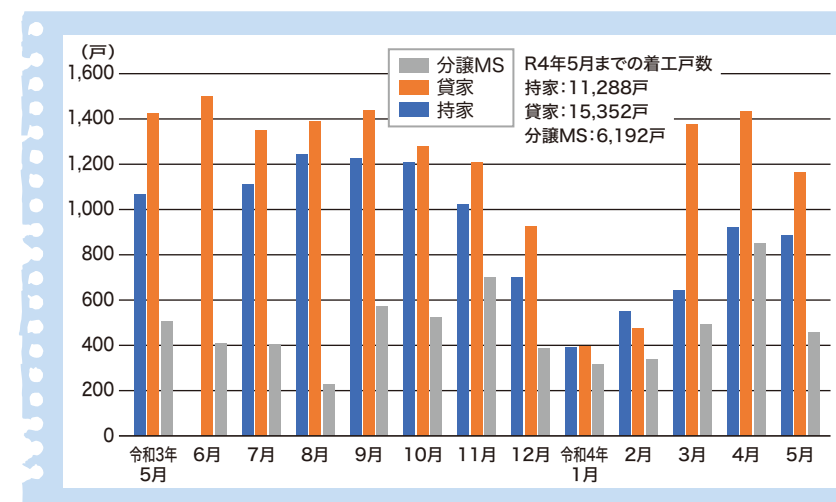


札幌不動産情報

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！



新設住宅着工数の推移



	持家	貸家	分譲MS
令和3年5月	1,068戸	1,423戸	504戸
令和4年5月	885戸	1,164戸	459戸
前年同期比	-17.1%	-18.2%	-8.9%

- 5月の住宅着工戸数は前年と比較し持家、貸家、分譲MSそれぞれ減少。
- 最も減少幅の大きい貸家の要因は木造アパートの大幅減によるもの。
- 今年1～4月の分譲MS増加は札幌市内の分譲MS新築が要因。
- コスト増に伴う価格上昇等の問題も生まれている。

不動産売買Q&A(売却編)

Q1 不動産を売るときは必ず税金がかかるの？

A1 不動産購入時の価格よりも、売却時の価格のほうが高い場合、つまり**利益（譲渡所得）が発生した場合に利益に対して所得税と住民税がかかります。**またその逆で利益が発生しなかった場合は、税金はかかりません。

Q2 利益が出ているかどうかはどうやって調べるの？

A2 利益は（譲渡所得）は、不動産を売った金額から取得費と譲渡費用を差し引いて計算します。**取得費は主に売った不動産を買ったときの金額です。譲渡費用は、不動産を売るために直接かかった仲介手数料や測量費用等**です。そのため、不動産を売るときには購入時にかかった費用（取得費）を知る必要があります。取得費を知るには**金額が記載された購入時の売買契約書が必要**になりますが、万が一契約書を紛失して取得費が不明な場合は、**売った価格の5%**分を取得費とすることができます（概算取得費）。

例えば、10年前に**2,000万円**で買った家を**3,000万円**で売った場合…

① 購入時の売買契約書がある時
（売却価格） （購入価格） （仲介手数料等） （譲渡所得）
3,000万円 - (2,000万円 + 100万円) = 900万円
→ **900万円に対して課税**

② 購入時の契約書が無い時
（売却価格） （売却価格の5%） （仲介手数料等） （譲渡所得）
3,000万円 - (150万円 + 100万円) = 2,750万円
→ **2,750万円に対して課税**

契約書がない場合、課税の対象額が大きくなってしまいます。



このように契約書の有無でこれほどの金額の差が生まれ、いかに契約書が重要かがわかります。不動産を購入した際は契約書を無くさないよう大切に保管しておきましょう！

また、売却時にかかった税金を控除できる特例も存在します。この特例に関しては、次回の以心伝信にてご説明いたします。

ESSEのBlog 人気記事

人気個人記事Best3!

2022年3月～2022年8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『**銀婚湯温泉で気分上々!**』でした。八雲町にある「銀婚湯温泉旅館」へ行った時の様子を紹介しています。冬の野天温泉は気分が上がります。多くの写真を盛り込んだ長編大作が堂々の第一位でした。



No.2は『**白石散歩**』です。接触を避けて全国の様々なグルメを堪能することができる「自販機ランド」。社員が実際に行き、興味本位で昆虫食を購入しました。試食した感想は…!? ぜひブログで確認してみてください。

No.3は『**残しておきたい昭和の風景**』です。昔から函館市民の台所として親しまれている中島廉売。どこか懐かしさの残る商店街で新鮮な海産物やお惣菜を買うことができます。新しい建物が増えていく中、このような昭和の風景も残していきたいものです。

エッセのブログでは社員が月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をしており、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。

ESSEの 気ままに エリアレポート

～札幌市 新札幌～



生活
利便施設や
交通
アクセス充実の
暮らしやすいエリア

2021年4月より、札幌
学院大学新札幌キャン
パスが開設、札幌看護
医療専門学校が開校。

50店舗ほどが出店する大型商業
施設「BiVi 新さっぽろ」が2023年
秋に開業予定。2階フロアの中央に
は、屋外にいるかのような開放的
な空間で飲食を楽しむことができ
る緑豊かな室内公園が設置される。

2022年7月より順次開業している
3つの病院と医療ビル「メディカル
棟」が併設するエリア。総合病院か
ら整形外科、脳神経外科など様々
な分野の病院が集結している。



地上30階建て分譲マン
ションが2023年5月に
完成予定。駅や商業施
設、医療施設などを屋内
空中歩廊でつなぎ、気候
に左右されずに生活が
できる未来都市のような
快適さが人気。

宇宙や科学を体験しながら学べる札幌青
少年科学館が、展示物の大規模リニュー
アルと施設改修のため2024年3月末まで
休館中。新たな学びの場としてどのように
生まれ変わるのか期待が高まる。



パーク・ノヴァひばりが丘南
大型ショッピングセンター、総合病院、公
共施設等の生活利便性、交通アクセス
も良好なファミリータイプマンション。



編集
後記

今回は、再開発が進められている新札幌エリアを紹介しました。
昨年は大学が開校し、今年は多数の病院が開業、来年には商業
施設の開業が予定され、盛り上がりを見せている地域です。この
マップを見ながら是非周辺を散策してみたいはいかがでしょうか。

エッセではホームページを更新しております。
詳しい物件情報も載せておりますので、右側の
URL又はQRコードより是非ご覧ください！

(総務部 松田)



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 ☎050-3490-0500 / 釧路支店 ☎050-3490-0800 / 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

