

ESSEの 部署紹介 ～PM事業部～

PM事業部とは

PM(プロパティマネジメント)とは、不動産のオーナーから委託を受け、マンションや駐車場の運営管理を代行する業務のことです。当社のPM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。今回はそんなPM事業部の営業社員4名をご紹介します。

山本 秀樹

どんな人？

- ◆ 仕事に真面目で厳しさと優しさを併せ持つ
- ◆ 社交の場が好きで、みんなを盛り上げる

得意分野

- ◆ 新築マンション、新設駐車場の企画立案



山田 広明

どんな人？

- ◆ 親身に話を聞いてくれる
- ◆ 頼りがいがあり、バリバリ仕事を進めるタイプ

得意分野

- ◆ 取引先との商談における交渉
- ◆ 新規案件やトラブル対応等、難しい仕事もこなす



高橋 佳奈子

どんな人？

- ◆ 困っている人がいると、どんなことにも一生懸命に応えようとする頑張り屋さん
- ◆ 明るく、ハキハキした、PMのムードメーカー

得意分野

- ◆ 入居審査、ネット広告、丁寧な入居者対応
- ◆ 物件PR資料作成、動画制作力



神保 了也

どんな人？

- ◆ 物腰柔らかく、コツコツ真面目に仕事を進める
- ◆ 最初は人見知りだが、溶け込むと誠実な性格が生き、周りの信頼度が高い。

得意分野

- ◆ 事務処理、工事・点検管理、冬場は除雪、体力系にも力を発揮
- ◆ 売買仲介業務も経験しており、賃貸売買両方の業務に対応できる



ESSEの 仕事紹介

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 PM事業部

山本 秀樹

- 出身地：札幌市
- 住んだことのある町：札幌市、函館市、釧路市、甲府市
- 趣味・休日の過ごし方：ラグビー観戦
- 管理において心掛けていること
入居者に気持ちよく住んでいただけるように、物件全体の美観維持を心がけています。
また、故障、要望等にも迅速対応するようにしています。



高橋 佳奈子

- 出身地：秋田県
- 住んだことのある町：秋田県横手市、群馬県高崎市、札幌市
- 趣味・休日の過ごし方：サブスクでのドラマ・映画鑑賞、アイドル応援、ちいかわ、旅行
- エッセ物件のアピールポイント
築年数が経った物件もニーズに合わせてアップデートし続けています（ネット無料やエアコン設置等）。くらさぽコネクトという入居者アプリを導入し、既存の入居者の方より良い住まいになるようにしています。



山田 広明

- 出身地：札幌市
- 住んだことのある町：千歳市浦安市、釧路市旭町・黒金町、函館市杉並町・時任町
- 趣味・休日の過ごし方：読書、スポーツ観戦、ドライブ
- エッセの管理特徴
入居者目線を意識した共用部や部屋の修繕や手厚い管理巡回体制を整えています。



神保 了也

- 出身地：稚内市
- 住んだことのある町：稚内市、札幌市
- 趣味・休日の過ごし方：料理、ゲーム
- エッセ物件の特徴
時代に合わせた内装。公共交通機関と買い物施設が近隣にあることです。

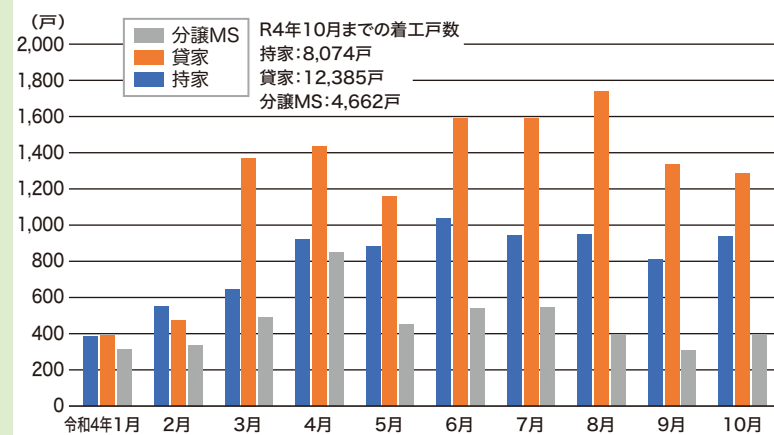


札幌不動産情報

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！



新設住宅着工数の推移



	持家	貸家	分譲MS
令和3年10月	1,206戸	1,280戸	524戸
令和4年10月	936戸	1,288戸	396戸
前年同期比	-22.4%	0.6%	-24.4%

- 10月の住宅着工戸数は前年と比較し持家、分譲MSが大幅に減少。
- 令和4年前半の落ち込みは地価の上昇やコストの上昇が要因。
- 新築住宅の高騰により、今後は賃貸物件へのニーズが高まることが想定される。

(北海道住宅産業新聞 第1087号第1部、第2部 2023年1月1日
一面より一部抜粋)

不動産売買Q&A(税金編)

前回のおさらい

不動産を売ったときに譲渡益が出た場合は譲渡益に対して税金がかかります。

以心伝信 2022年秋 第14号 不動産売買Q&A(売却編)

《補足》

- マイホームを取り壊した場合
以下の条件をすべて満たせば3000万控除が認められます。

【敷地の3000万控除の条件】

- ① 住宅を取り壊してから1年以内に譲渡に関する契約が締結され、かつ、その住宅を居住の用に供さなくなった日から3年後の12月31日までに譲渡した場合
- ② 住宅を取り壊してから契約の日までに敷地を貸付け（貸し駐車場等）の業務の用に供していない場合

- 3年間に2度以上の譲渡があった場合は適用されません。3000万控除の特例は、3年に1度のみの適用となります。
- 収用等の特別控除やマイホーム買換え等その他の特例を受ける場合は適用されません。
- 特定の親族や、同族会社への譲渡は適用されません。配偶者、直系血族（親、子、孫など）、譲渡後にその家屋に居住する親族への譲渡の場合は、控除の適用はされません。



エッセでは不動産の価格査定を行っておりますので
お困りの際はご相談くださいませ。

ESSEのBlog 人気記事



人気個人記事Best3!

2022年8月～2023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。

今回のナンバー1は『長沼ふらっと!』でした。ある社員が長沼町の馬追山へ登山に行った時のブログです。ジンギスカンを食べていたり、道の駅や温泉へ行ったりと寄り道が多かったようです。ぜひ長沼方面へ行く時の参考にしてみてください。

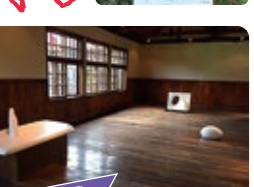


No.1 長沼ふらっと!



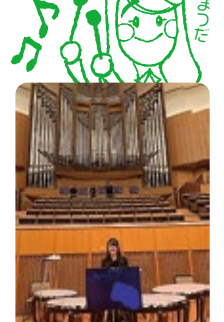
No.2

私のふるさと美唄
「安田侃彫刻美術館
アルテピアッツァ美唄」



No.3

10年以上続いている
趣味「吹奏楽」



ナンバー2は『私のふるさと美唄「安田侃彫刻美術館アルテピアッツァ美唄」』です。生まれ故郷である美唄にある美術館へ行った時のブログです。ゆっくりと時間の流れを感じることでできる素敵な場所で、ブログに載っている多くの写真からもそれが伝わります。芸術作品の一部をブログで堪能してみてください。

ナンバー3は『10年以上続いている趣味「吹奏楽」』です。社員が全日本吹奏楽コンクールへ出場した時の様子を書いたブログです。楽器の紹介や有名なコンサートホールKitaraステージからの目線など写真を交えて紹介しています。果たして結果はどうだったのでしょうか…。

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いて、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けると幸いです。

ESSEの 気ままに エリアレポート

～札幌市 平岸～

アクティブタウンは りんごのふるさと

開発

「札幌リードタウン平岸」という言葉を耳にしたことがあるでしょうか。「札幌リードタウン平岸」とは、豊平区平岸1条11丁目の旧自衛隊札幌病院跡地を開発し、住・商・医が揃う快適な環境を組み合わせた次世代のまちです。分譲マンションや戸建て分譲住宅のほか、病院、商業施設が併設されています。リードタウンとは、積水化学グループが提案する安心安全、サステナブルなまちづくりを目的としたタウン名で、今回が北海道で初めての誕生となりました。その他にも、南平岸地区では大規模開発が相次いでおり、今後の展開に目が離せません。

自然

平岸周辺は昭和初期まで国内有数のリンゴ産地で、平岸リンゴというブランドとして取引されていました。しかし、昭和30年代から札幌オリンピックの開催決定を受けて豊平区も急速に宅地化が進み、リンゴ園は次第に姿を消していきました。今では、天神山緑地内にある平岸リンゴ園跡や環状通の中央分離帯約1.1メートルにあるリンゴ並木がその名残を残しています。リンゴ並木では今も収穫が行われており、昨年の収穫量は約4,500個ありました。地域の行事や区役所、児童関係施設などに配って、その歴史を受け継いでいます。



スポーツ

豊平区では、「スポーツと健康」をキーワードにまちづくりが進められています。平岸周辺にも、月寒公園や豊平公園といった大きな公園や総合体育館きたえるがあり、様々なスポーツイベントが行われています。また、豊平区のホームページでは豊平区ウォーキングマップやスポーツ施設紹介リーフレット、天神山MAPが掲載されており、運動やスポーツが好きな方にオススメのエリアとなっています。

平岸の家賃相場は？

【1LDK】5.2万円
【2LDK】6.4万円

編集 後記

今回のエリアレポートでは、平岸地区を紹介しました。大きな公園やリンゴ並木といった自然や総合体育館が近くにあり、「スポーツと健康」に力を入れている住みやすい地区となっています。お引っ越しの際は、ぜひ平岸地区もご検討下さい。エッセの管理物件は、PM事業部を中心に共用部の美化やお部屋の修繕にも力を入れています。お部屋の空き状況は、エッセのホームページに最新情報を載せています。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

