

「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。

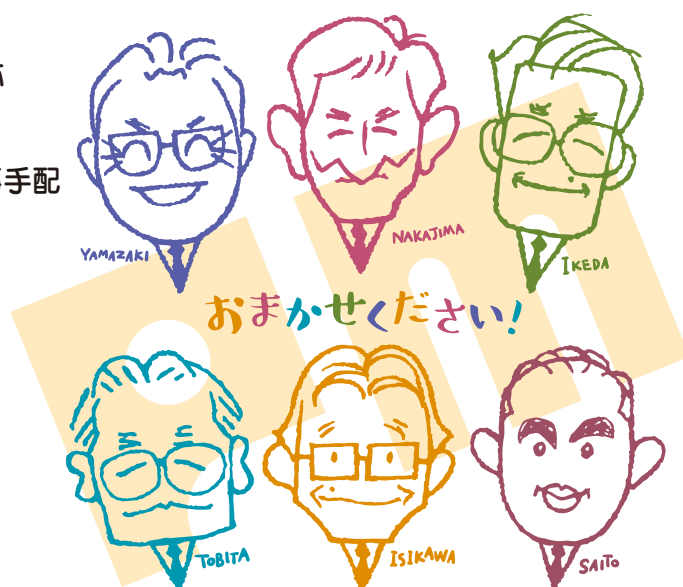
## ESSEの 部署紹介 ～PM事業部～

エッセは4つの部署(PM事業部・営業企画部・ソリューション部・総務部)と2支店(函館支店・釧路支店)で構成されています。その中から今回はPM事業部をご紹介します。

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事業部は、大きく分けると二つの、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を役割としています。

## PM事業部の業務の一部をご紹介します【物件管理編】

- 暮らしをイメージできるモデルルームの設置
- 入居者様からの設備の不具合などご相談のご対応
- 金具が取れてしまった…といった軽微な修理
- ガスや機器入替など専門的な工事は専門業者へ工事手配
- 工事や物件の状況をオーナー様へご相談・ご報告
- マンションや駐車場を定期的に巡回
- 入居者様に代わって点検及び工事の立会
- 季節ごとのマンションの飾りつけ
- 共用部を気持ち良く使えるよう清掃
- 設備に不備がないかどうかの点検
- 花壇や植栽の水やり、剪定
- マンション管理人対応 (ル・ノール南郷街、ル・ノール平岸2条、シャローム)



などなど PM 事業部ではこういった業務を行っています。

物件管理といっても管理人さんのような業務だけでなく幅広く色々なお仕事があります。

## 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。  
1,609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？

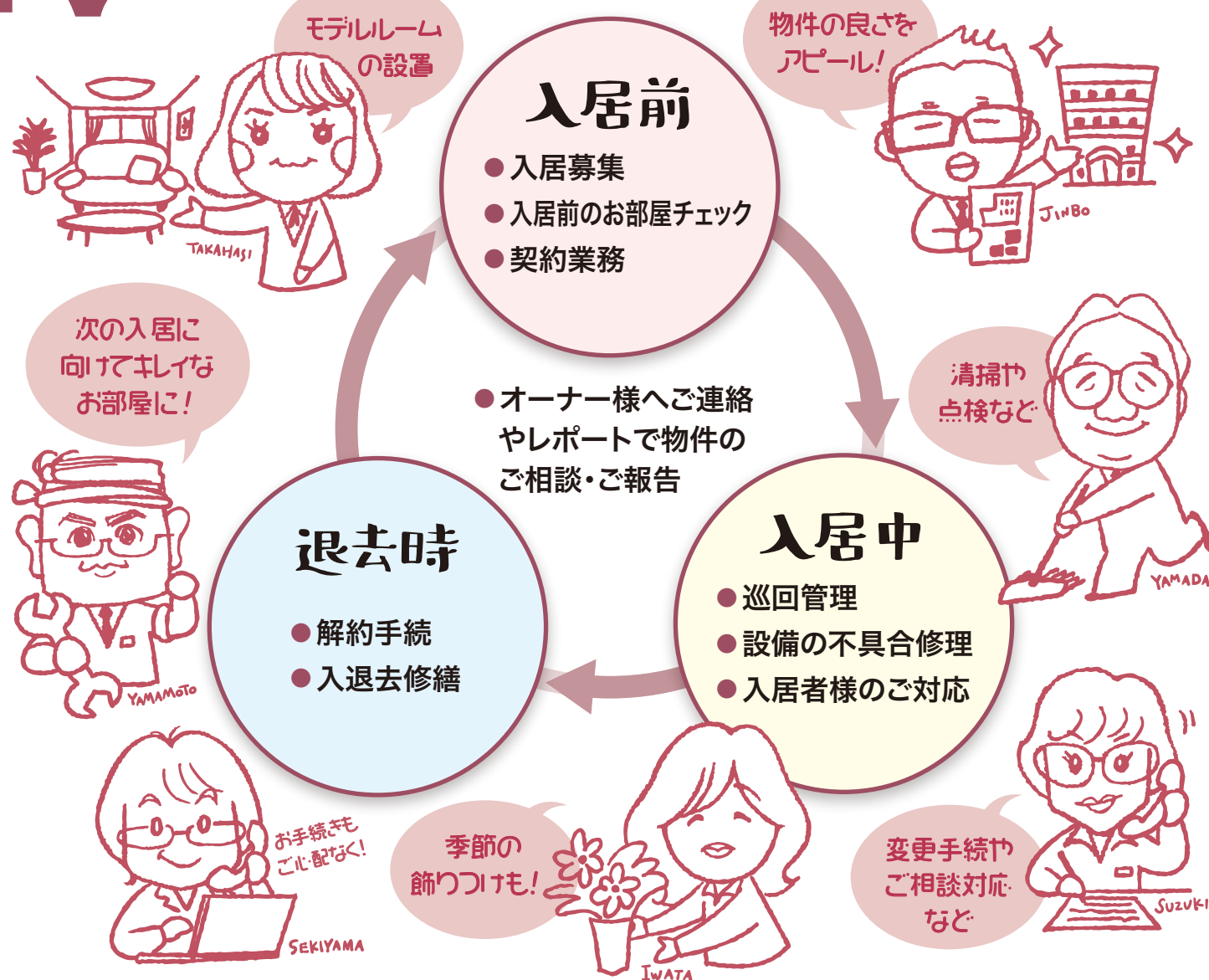
マンションの管理・運営の他、  
「売りたい・買いたい」  
のご相談にも対応  
できる総合不動産  
会社です。



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Blog 人気記事

### 人気個人記事Best3!

2023年3月～2023年7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『400マイルヌードルの旅』。1杯のラーメンを追いかけて走ったドライブ旅行のご紹介です。



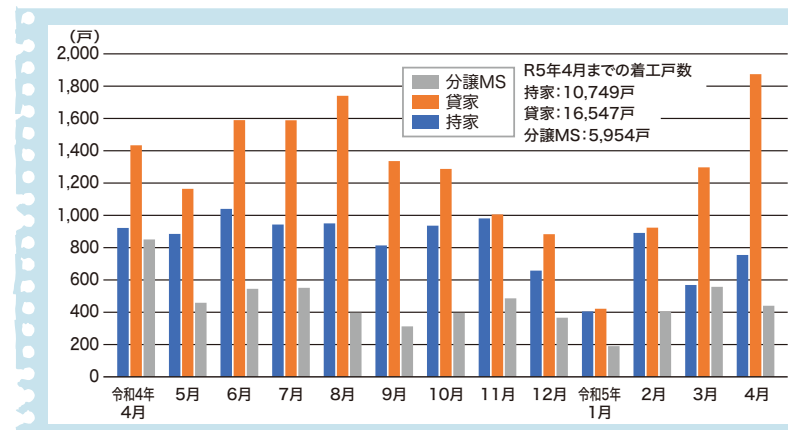
ナンバー2は『いけばなの展示会』です。生け花の展示会を訪れ、とらわれない新たな美に触れました。

ナンバー3は『札幌文化芸術劇場hitaru(ヒタル)で魂の歌声に浸る』。念願の会場で念願のアーティストのライブ! 心ゆくまで浸った「至福の一日」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。それぞれの個性が見える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。



## 新設住宅着工数の推移



|        | 持家     | 賃貸     | 分譲MS   |
|--------|--------|--------|--------|
| 令和4年4月 | 922戸   | 1,434戸 | 851戸   |
| 令和5年4月 | 755戸   | 1,874戸 | 440戸   |
| 前年同期比  | -18.1% | 30.7%  | -48.3% |

- 4月の住宅着工戸数は前年と比較し持家、分譲MSが減少。特に分譲MSは大幅な減少。
- 地価の上昇や建築費の高騰により新築住宅は減少。
- 新築物件の高騰により中古住宅や賃貸物件のニーズが高くなっている。

(令和5年7月1日住宅産業新聞より一部抜粋)

## 不動産売買Q&A (仲介手数料編)

前回のおさらい

マイホームの売却の際に特定の条件を満たすと3,000万円控除が認められます。今回は土地や建物の不動産取引の際にかかる仲介手数料についてご説明します。

以心伝信2023春15号 不動産売買Q&A(税金編)より

### Q1 仲介手数料とは?

土地・戸建て・マンションなどの売買や賃貸の不動産取引の際に不動産会社へ支払う報酬の事です。仲介手数料は成功報酬のため不動産取引が成立した時に支払うものです。そのため、不動産会社へ売買の相談や依頼をただで取引が成立しなければ支払う必要はありません。

例えば、取引価格が1,000万円の場合は400万円を超えているので「速算式」で計算すると1,000万円×3%+6万円+消費税=39万6,000円となります。

### Q3 速算式の『+2万円』や『+6万円』とは?

「速算式」になると通常の計算式に記載の無い左の赤字の金額が出てきますが1,000万円×3%になんとなく6万円を足しているわけではありません。本来は、先ほどの【表1】を使って次のように1,000万円を細かく分けて計算していきます。

### Q2 売買の仲介手数料の計算方法は?

仲介手数料の金額は、次の表から計算できます。

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| ①200万円以下         | 取引価格(税抜)×5%+消費税 |
| ②200万円超から400万円以下 | 取引価格(税抜)×4%+消費税 |
| ③400万円超          | 取引価格(税抜)×3%+消費税 |

【表1】

さらに、次の「速算式」を使うと簡単に計算することができます。

200万円以下は取引価格(税抜)×5%+消費税

200万円超から400万円以下は  
取引価格(税抜)×4%+2万円+消費税

400万円超は取引価格(税抜)×3%+6万円+消費税

【表2】

|                 |
|-----------------|
| ① 200万円×5%=10万円 |
| ② 200万円×4%=8万円  |
| ③ 600万円×3%=18万円 |
| 合計1,000万円 36万円  |

このように、1,000万円×3%=30万円だけだと、正規の料金に基づいた計算より6万円足りません。そのため「速算式」で計算する場合、6万円を加えることで正規の金額になるよう調整しています。

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。



# マンションで 災害が起きて しまったら

今年で北海道胆振東部地震から5年、関東大震災から100年を迎えます。防災の日を機に災害時の対応やお手元の防災用品の見直しを行う方も多いのではないのでしょうか。

今回は「マンションで災害が起きてしまったら」をテーマに2つの災害対策をご紹介します。



## エレベーターは使っているの？

災害時は閉じ込められないように**エレベーターを利用しないのが鉄則**。もしも乗っている時に大きな揺れが起きてしまったら全ての階のボタンを押して最初に停止した階で降りましょう。閉じ込められてしまった場合は、非常呼び出しボタンを押して助けを求めましょう。

また、地震発生後はエレベーターの安全点検が終わるまで復旧ができず長期間利用できない場合もあります。もしもの時のために日常的に非常階段を使ってみるのも防災訓練の一つです。



## トイレは使っているの？

意外と知られていないのが災害発生直後は**トイレの水を流さないこと**。停電により断水が起きている可能性の他、災害によって配管が破損していると汚水が漏水したり逆流してくることがあります。

排水管設備の安全が確認できるまでは災害用トイレを利用できるよう、防災用品として準備しておくのも大切です。



こちらでご紹介した内容は札幌市で配布しております「みんなで育てるマンションの防災力」のパンフレットの情報を元にお伝えしております。

全文は札幌市のホームページにて公開されております。こちらのQRコードよりぜひ御覧ください。



## 編集後記



今回は防災週間にちなんで住まいに関わる防災情報をご紹介します。防災の知識は少しでも“目にしたことがある”が役立つ日があるかもしれません。防災情報は札幌市以外にも様々な自治体等で発信をしておりますのでぜひチェックしてみてください。

(総務部：川名)



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

■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

