



# 以心伝信

2024  
春  
第17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。

## ESSEの 部署紹介 ～PM事業部～

エッセは3つの部署（PM事業部・ソリューション営業部・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。

今回はPM事業部の業務から二つ目の業務をご紹介します。

### 【資産価値向上提案編】

不動産の資産価値向上の提案とは…

マンションの建物や設備などはオーナー様が所有する大切な資産です。

その資産の管理をお預かりする中で今ある資産の価値を時間が経っても損なわない、より良いものにしていくためのご提案をしています。

日々の管理を通し、オーナー様と一緒に資産の今後を考えていくこともエッセの業務の一つです。

PM事業部では清掃や簡易な修理のような管理人の仕事だけではなく、オーナー様の資産と一緒に守っていくためのコンサルティングも行っています。



お客様の大切な資産を  
より価値あるものに!



## 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。1,609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？

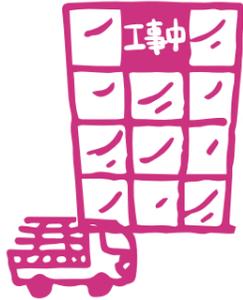
不動産を売却する時の価格査定、住み続けるためのリフォーム工事見積もり等、まずはお話を聞かせて下さい。



## PM事業部は 例えばこんなご提案をしています

適切な修繕工事で資産を長寿命化できます!

マンションの外観・機能維持に欠かせない  
外壁工事や屋上防水工事



明るさアップで  
快適空間!



省エネのための  
共用部LED化工事

入居促進・空室対策に向け、  
近年のニーズ傾向に基づいた  
設備の見直し工事 など



エアコン、  
宅配ボックス、ネット環境、  
セキュリティシステム  
などなど



## 空き家の発生を抑制するための特例措置 (3,000万円特別控除)の改正について

### 空き家の現状

- 空き家の取得原因の過半は「相続」
- 20年間でおよそ2倍に増加
- 人口減少等を背景に「使用目的のない空き家」が増加

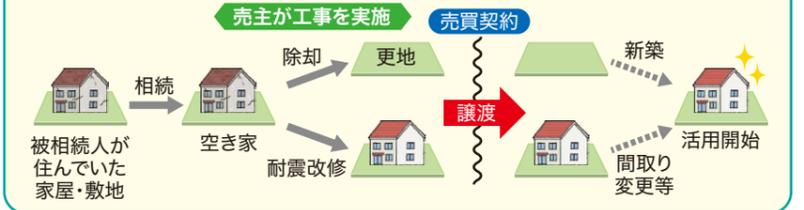
### 特例措置の概要

- 平成28年に空き家の発生を抑制する特例措置(3,000万円特別控除)を創設
- 被相続人の居住家屋を一定の要件で譲渡した場合譲渡所得より3,000万円が控除

### 改正の内容

- 老人ホーム等に入居した場合であっても対象となる要件拡充
- 令和6年度1月1日以降の譲渡は耐震の改修、家屋の除去が「譲渡の時」までから「譲渡の翌年2月15日まで」に適用期間が延長＝買主による改修・除去も要件の対象となる
- 上記要件を買主が行う場合、譲渡後買主が要件を満たさない場合(改修・除去を行わない)は適用が受けられない

### 改正前の制度イメージ



### 改正後の拡充内容イメージ



本特例が平成28年に創設されて以降、利用実績は増加し続けています。また本改正により今後の利用の増加も見込まれています。空き家で悩んでいる不動産所有者の方はぜひお気軽にご相談ください。

2024年1月号リアルパートナー出典

## ESSEのBlog 人気記事



### 人気個人記事Best3!

2023年8月～2024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『「秋の夜長に懐かしのポップス」(...勝手に思い出を添えて)』です。芸術の秋にちなんで思い出とともに懐かしいポップスのご紹介です。

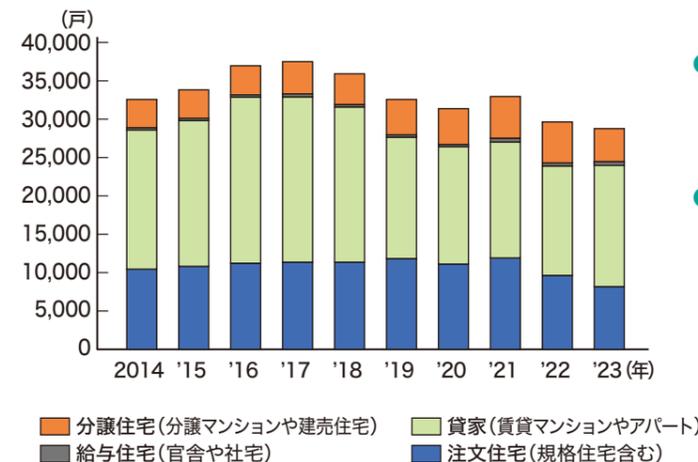


ナンバー2は『釧路市民になりました。』。釧路市民となり近隣のサウナを開拓しました。

ナンバー3は『白石「PAO・PAO」の肉まん』では寒い日には一層美味しいお気に入りの肉まん屋さんをレポートしています。

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、それぞれの個性が見える内容となっています。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



- 2023年の道内新設住宅着工数は、前年比3.6%減となり2年連続で減少。
- 注文住宅は前年に続き、統計が残る1988年以降の最小戸数を更新するなど住宅価格の上昇に伴う戸建て市場の冷え込みが響いた。
- 住宅購入を見送っている世帯の需要や次世代半導体製造を目指すラピダスの千歳進出による人口集積への期待感から札幌圏を中心とした賃貸市場には復調の兆しも見える。

(令和6年2月18日北海道新聞より一部抜粋)

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。

いざという時  
あわてないために  
**防災用品を  
お試し!**

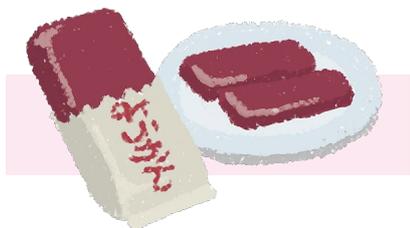
令和6年1月の能登半島地震を受け、防災用品の見直しをした方もいらっしゃるのではないのでしょうか。

防災用品を準備しているものの、使った・食べたことがなければいざという時に不安かもしれません。そこで保存食と非常用トイレを実際に試してみました。

**『保存食』食べてみた!** .....

● **ようかん**

甘さが染み渡って美味しい。ずっしりしているため食べごたえもある。非常時にはやはりこういった甘さのあるものがあつた方がよいと思った。



● **お湯(水)で戻すパスタ**

水で戻しても美味しく食べられた。ただ、水の温度が低いとやわらかくなるのに時間がかかる。お湯で戻すと艶が出て見た目も通常のパスタと遜色ない食事になる。



● **アルファ米**

固さは水でもお湯でもしっかりと戻る。水だと味が薄いものはあまり味がわからなかったため濃いめの味付けのものの方がどちらの状況でも美味しく食べられた。



**『非常用トイレ』使ってみた!** .....

やはり一度使ってみないと袋の取付けに手間取る。自宅や事務所で利用するのであれば使用後は次の使用のための凝固剤等を側に準備しておくで安心して使用できる。

水がでない状況を想定するのであれば手や周辺を拭けるウェットティッシュやハンドジェル、アルコール消毒があるとより使用時のストレスが減る。

災害時はごみ収集も停止することが予想され、使用後に溜まる袋の保存をどうするかを事前に考えておいた方がよいと思った。



**今回の試用品** 保存食：井村屋 えいようかん、サタケ マジックパスタ、尾西食品 アルファ米ごはんシリーズ・携帯おにぎり  
非常用トイレ：BOS 非常用トイレセット

**編集後記**

今回は実際に防災用品を使用してみました。初めて食べる保存食は思っていたよりも美味しくいただけ、また細かい点で色々と考えられている使用感に防災用品もどんどん進化しているのだと感じました。

(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

