

月刊ウィンドワード

3月号
Vol.12

【発行】
株式会社ウィンドワード
経営企画室
森 司央
羽田野 沙紀

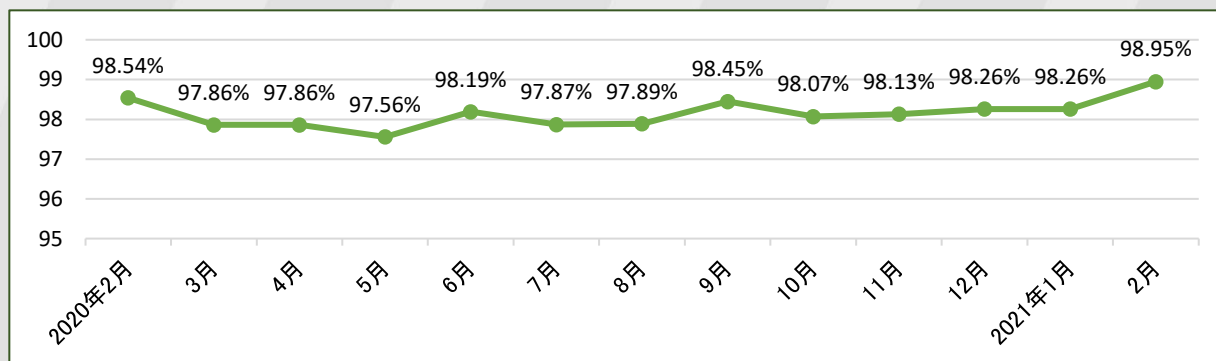
Information from the windward

2021年度繁忙期について

2020年12月より賃貸の繁忙期がスタートいたしました。12月～2月までの契約件数は前年比116.1%の223件となりました。また契約件数、解約件数の差引増減につきましては、前年と同率となっております。

やはり新型コロナウイルスの影響もあり、お客様の来店数、接客数は減少いたしました。Webツールを利用したオンライン内覧などで、なんとか前年と差引増減同率で終えることができました。入居率につきましても2月末時点で98.95%と昨年9月より98%台を維持しております。

入居率の推移



12月～2月度集計データ

	12月度	1月度	2月度	12～2月度	前年同期
契約件数	81	55	87	223	192
解約件数	45	33	70	148	117

しかしながら、現時点においても一刻も早く決めなくてはならない空室はございます。コロナウイルスの収束がまだ見えない中、当社としても試行錯誤しながらではありますが、オーナー様に影響が出ないよう、また1室でも多く契約に繋がられるよう、スタッフ一同で取り組んでまいります。何卒よろしくお願いいたします。

2021年2月末竣工情報

La Luce平岸

札幌市豊平区平岸一条6丁目
地下鉄南北線「平岸」徒歩5分



48,000～
54,000円
共益費 4,000円

1LDK
31.5㎡



成約アンケートの実施とWeb化

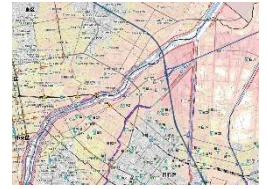
当社では、以前より管理物件に住んでいただいたお客様へ退去の際にお部屋についての満足度アンケートを実施してまいりました。この度、退去アンケートに加え、ご成約となったお客様につきましてもアンケートの実施を開始いたしました。

こちらのご成約アンケートは、お部屋のご紹介、ご接客の際の当社スタッフの対応、店舗の雰囲気などの満足度のアンケートになります。併せてご回答方法につきましても、以前のハガキ形式からスマートフォンでQRコードを読み取りアクセスし、簡単に回答できるものに新しく変更いたしました。

また、アンケート結果については、今後ホームページ上で皆様に公開できるよう、準備を進めております。

今後も当社では、いただきましたご意見・ご感想を参考に、すべてのご入居者様に満足していただける管理会社を目指し、サービスの改善、向上に努めてまいります。

防災・ハザードマップについて考える ～札幌市の洪水被害～



札幌市HPより
洪水ハザードマップ
<https://www.city.sapporo.jp/index.html>

先月、福島県・宮城県で最大震度6強の地震が発生。今回のこの地震は3月11日で10年を迎えた東日本大震災の余震と考えられています。北海道でも2018年に発生した胆振東部地震、直後の全域停電「ブラックアウト」は記憶に新しく、甚大な被害をもたらしました。

防災意識が高まったここ数年、現在住んでいる場所が安全かどうか考えることも多くなったのではないのでしょうか。水や食料品の備蓄、避難場所、ハザードマップも確認しておきたいところです。

今回はこの「ハザードマップ」について説明していきます。札幌市のハザードマップは大きく分けて4種類あります。「地震防災マップ」「水害(洪水)ハザードマップ」「土砂災害危険箇所」「津波ハザードマップ」です。こちらのハザードマップは、札幌市公式HPから詳しい情報を確認することが可能です。一度4種類のハザードマップを自宅の位置と照らし合わせ、危険箇所の確認、避難場所までの避難ルートの把握をしておくことも大切です。

また昨今、地球温暖化、各地で甚大な被害をもたらす豪雨災害の頻発を受けて、宅地建物取引業法施行規則の改正が行われ、住宅購入や賃貸の重要事項説明時に「水害ハザードマップ」を活用し、水害リスクの説明をすることが義務づけられました。

契約者に対し、 水害ハザードマップ上で物件を示してリスクを説明

宅地建物取引業法では、宅地建物取引業者に対し、重要事項説明として、契約を締結するかどうかの判断に多大な影響を及ぼす重要な事項について、契約者に対して事前に説明することを義務づけています。

今回の改正で、重要事項説明の対象項目として、ハザードマップにおける対象物件の所在地を追加することが追記されました。これまで重要事項説明の項目には、土砂災害や津波の項目は入っていたものの、水害(洪水・雨水出水・高潮)のリスクは含まれておりませんでした。

具体的には、次の4点の説明が求められています。

【1】水防法に基づき作成された水害(洪水・雨水出水・高潮)ハザードマップを提示し、対象物件の概ねの位置を示すこと

【2】ハザードマップは、市町村が配布する印刷物又は市町村のホームページに掲載されているものを印刷したもので、入手可能な最新のものを使うこと

【3】ハザードマップ上に記載された避難所についても、併せてその位置を示すことが望ましいこと

【4】対象物件が浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮すること

新たな地域に部屋を借りる、引越しをする人にとっては、説明を受けられることは、水害リスクについて再確認でき、入居に際し、安心できる要素の一つとなるのではないのでしょうか。

札幌地区の洪水被害について

札幌でも100～150年に1度の大雨が降った場合、石狩川や豊平川などの堤防が決壊し、流域が広範囲に浸水すると予測されていますが、近年さらに浸水被害が心配されるのが、豊平区から白石区の住宅街を流れる「望月寒川」です。この「望月寒川」は2000年～2014年にかけて4回もの浸水被害が発生しています。2014年9月の集中豪雨では、美園地区や月寒地区で道路冠水や床上浸水の被害がありました。これに伴い、実際に浸水被害にあったエリアでは、洪水対策工事が進んでいるところもあります。

札幌市では洪水被害を防止・軽減するため、望月寒川流域において、流域貯留浸透施設の設置を行い、水害への対策を行っています。この施設は、公園や学校のグラウンドを部分的に掘り下げ、敷地内に降った雨水を一時的に貯留し、一度に川に流れ込まないようにすることで洪水を防ぐものです。雨がやんだ後は、地表面や排水管を経て、下水道から自然に排水される仕組みとなっています。現在、望月寒川流域にはこの貯留施設が36か所整備されています。



札幌市HPより
雨水貯水のイメージ

このような洪水対策工事は全国各地で行われています。是非一度、ご自身の住居、また所有物件にどのようなリスクがあるのか、調べておくのも良いかもしれません。水害リスクについては今後の部屋選びの一つの基準にもなり得ます。オーナー様としても今一度所有物件の災害リスクへのご理解を深める機会となれば幸いです。

