

# 月刊ウィンドワード

2月号  
Vol.11

【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

## 社員紹介



原田 裕也（はらだ ゆうや）

2019年入社  
出身：札幌市  
円山店 主任

### ★年末からのお客様の来店数、反響数はどうですか？

昨年末から反響数は大きく伸びており、特に2021年1月度は昨年の約1.7倍のお問い合わせをいただいております。要因として、昨年はコロナ禍で住環境を変えたい、手狭だからといった急ぎではない理由の引越は少なく、物件の動きは停滞しておりました。今は転勤や新学生、新社会人のような進学、就職にともなう引越しが多くなり、条件の良い物件に空きが出てお問い合わせをいただくことが多いです。

### ★お客様のニーズの変化などはありますか？

コロナ禍で遠方からのお客様の内覧が難しい状況のため、ビデオ通話を使用したオンライン内見の需要の高まりを感じます。そのため、お客様のニーズが一番多いLINEでのビデオ通話を中心に積極的にご提案しております。オンライン内見の際にはお部屋のデメリット（日当たりの悪さや周辺環境）をしっかりと伝えて、実際に入居される際にイメージとの相違が無いよう対応しております。

### ★退去が多い時期に、力を入れて取り組んでいることはありますか？

2月3月は、人気物件ですと退去予定のままお部屋が埋まってしまうことが多く、内覧した上で物件を検討していただくことが難しいです。そのため新築時の内装写真のご紹介や現地にて間取り位置の確認を行い、より具体的なイメージを持っていただけるようご提案しております。

### ★オーナー様へ一言お願いします。

いつも自社物件への交渉やお申込みをお受けいただきありがとうございます。どのお客様に対しても初めに自社物件を積極的にご紹介させていただいております。

積極的にご紹介できるのはオーナー様のご協力があったことです。引き続き満室に出来るよう努めてまいりますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

## 冬に注意したい雪庇(せっぴ)について

記録的な暖冬だった昨年と違い、この冬は低気圧や冬型の低気圧配置の影響により、冬らしい寒さが続いております。今回は、雪が降ったら注意したい雪庇についてご説明いたします。

雪庇（せっぴ）とは、風が一方方向に吹き、風下方向にできる雪の塊です。雪の降らない地方ではあまり聞く言葉ではない雪庇ですが、今年は降雪量も多く、寒暖差も激しい日が続き、雪庇が発生するケースが多くなります。当社管理物件でも、毎年約20件ほど業者を手配し、雪庇落としを実施しております。

屋根や屋上に降り積もったこの雪の塊がどんどん大きくなると、建物からせり出すようになります。雪庇はそのまま放置しておくと重みに耐え切れずに地面に落下してしまいます。そうすると隣の家との境を雪で埋めてしまったり、さらには隣の家の窓ガラスを割ってしまうという事故も過去には発生しており、ご近所トラブルにもなりかねません。さらには、歩道に雪を落とし、交通の妨げになる、駐車場に停めてある車を傷つけてしまう、タイミング次第では、たまたま通りがかった人の上に落ちて大事故に…といった可能性もあります。



雪庇は放置していると、雪の重みで電線が切れてしまう可能性もあります

当社では、このような事故を防ぐため、管理部スタッフが随時物件を回り、雪庇の状況を確認しております。雪庇は放置することによって肥大化し危険が増すため、各担当がオーナー様へご報告後、業者へ雪庇落としの依頼を行っております。

入居者様、近隣住民の方に安心・快適に過ごしていただくためにも雪庇対策は重要になります。発生頻度、危険性等を調査し、必要に応じてご提案させていただきますので、その際はご検討いただけましたら幸いです。

## 北海道人口ランキングの変化と札幌市の人口推移

197万都市の道都である札幌、旭川（33万人）、函館（25万人）、苫小牧（17万人）、釧路（16万人）。2020年12月末時点のデータより、道内の人口上位5都市のランキングに変化が起き、5番目に人口が多かった釧路市と6番目の帯広市の人口が逆転しました。

釧路市は2006年1月末にも、苫小牧市に抜かれ、人口順位が道内4位から5位に後退。今回さらに順位を落とす結果となりました。釧路市は戦後、水産、石炭、紙・パルプの3大産業を柱に急速に発展。1980年の人口は22万7千人を超えました。しかし、これ以降は水産資源の減少や炭鉱の閉山で地域経済は低迷し、道央圏や首都圏への人口転出が増えています。さらには、地元の経済を引っ張ってきた日本製紙釧路工場の紙・パルプ事業の撤退も決まっており、今後も大規模な雇用喪失・人口転出が加速しそうです。

北海道でも人口減少は20年以上続いています。道全体の約30%弱を占める札幌市の過去5年間の人口と世帯数の推移を見ると、どちらも増加していることがわかります。

現在のコロナ禍での地価の動向も注視しつつ、不動産の価格推移を見る際は、「北海道は人口が減少している」と一つの面にとらえるのではなく、エリアごとに状況判断していくことが大切です。

札幌市の過去5年間の人口推移と世帯数（札幌市統計書）

年	人口	世帯数
2016年(12月)	195万8,983人	93万3,573世帯
2017年(12月)	196万3,570人	94万4,184世帯
2018年(12月)	196万6,717人	95万4,211世帯
2019年(12月)	197万462人	96万4,487世帯
2020年(9月)	197万3,432人	97万3,821世帯

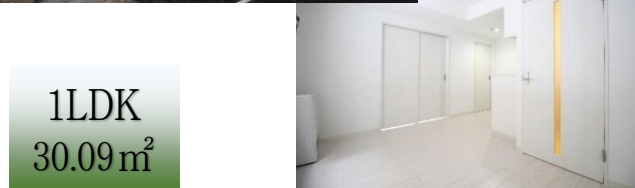
## 2020年1月末竣工情報

### Chambre東札幌

札幌市白石区東札幌四条3丁目3-5  
地下鉄東西線「東札幌」徒歩5分



46,000~  
54,000円  
共益費 4,000円



1LDK  
30.09㎡

## ウィンドワード最新管理情報

2021年が始まり、1ヶ月程度が経ちました。現在の管理総戸数は3544戸、そのうち空室は53戸、入居率は98.50%（前年同月1.89ポイント上昇）となりました。（1月29日現在）

これもオーナーの皆様のお陰です。今後も当社店舗、また他社仲介店よりご成約頂けるよう、全社員一丸となって取り組んでまいります。引越しシーズン、また住まい探しをする方が多い時期である1月に引き続き、2月、3月はさらに退去も増える期間になります。この機会損失にならないよう、スピード感をもって対応してまいります。

現在所有されておりますアパート・マンションについて何かお困りごとはございませんか？長期空室対策、募集はもちろん、工事・建物メンテナンス、運用実績についても定期的に分析し、資産価値の向上のためのバリューアップなどオーナー様のお悩みに併せたアドバイスも可能です。管理会社変更の手続き（引継ぎ、入居者への通知など）も当社ですべて代行いたします。オーナー様と入居者様双方にご満足いただける管理体制、また改善を行います。些細な事でも是非お気軽にご相談ください。

