

WINDWARD NEWS LETTER

第28号

2022年7月
発行



7月に入り本格的に暑い季節が到来。北海道でも徐々にクーラーが手離せなくなってきました。コロナ禍で迎える夏も今年でもう3度目です。マスクはすっかり日常化しましたが、マスク着用での熱中症には気をつけなければなりません。こまめに水分補給をし、この夏を乗り切りましょう！さて、2022年も折返し地点。今回は、第11期の決算についてご報告いたします。



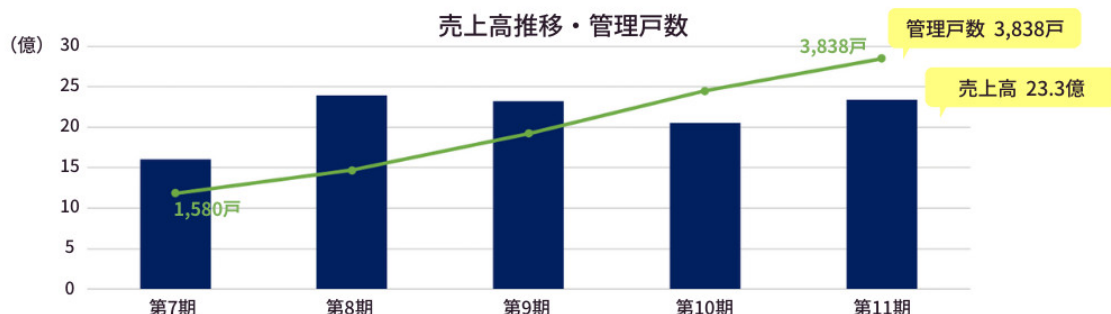
WINDWARD NEWS!

決算報告 第11期の振り返りと次期展望



いつも大変お世話になっております。平素より格別のお引き立てを賜り、厚くお礼申し上げます。私どもウィンドワードは、この4月におかげさまで第11期の決算を終えましたので、決算内容と現況をご報告させていただきます。

売上高は約23億3,000万円（前期約20億500万円）、税引き前当期利益が約2,000万円（前期約1,800万円）で、数字としては増収増益という結果になりました。



新築の引渡し棟数はマンションが若干増えたものの（前期17棟→今期19棟）、棟数が伸びつつあった住宅販売が半導体不足の影響による給湯器等の入荷遅延により微減（前期16棟→今期14棟）となりました。

一棟マンション、建売住宅の販売に関しては、土地価格の高騰に加え、建築価格の急激な上昇により、商品化、利益の確保が難しい状況でした。第12期についてもこの状況は続いていくと思われますので、まずは土地の仕入れルートを拡大し、情報量を増やしていくことと、いかに付加価値を付けて入居者、購入者にとって魅力的な企画をしていくかが今後の課題です。

賃貸部に関しては、今年1月に菊水店を新規オープンし、円山店、中の島店と3店舗体制となりましたが、競合する大手業者も多く、全体としてまだ収益化が図れていない状況です。ただ、当社賃貸部の目的の一つである自社管理物件の成約の件数が年々伸びてきているのと、新入社員

の育成、研修にも力を入れており、今後も継続して店舗の

収支の改善、近隣の情報収集、自社管理物件の入居率アップに力を入れて取り組んでまいります。管理部門は、4月末時点で管理戸数は3,838戸（未完成の新築54戸含む）となり、業績も順調に推移しております。これもひとえに管理をお任せいただき、支えていただいておりますオーナーの皆様のおかげです。あらためて感謝申し上げます。

すべてのセクションにおいて、まだまだ至らない点も多いかと思いますが、オーナーの皆様がいかに安心して任せただけか、どうしたら喜んでいただけるかを常に最優先に考え、皆様に信頼され、満足される不動産会社を目指して、全スタッフ一丸となって取り組んでまいります。今後とも変わらぬご愛顧とご指導ご鞭撻の程、よろしくお願い申し上げます。

代表取締役 木村 輝



火災
保険

2022年10月保険料値上げ

台風や豪雨等の自然災害による保険金支払いの急増を背景として、2022年10月に火災保険の改定が実施されます。今回は大きな改定ポイント3つについてご説明いたします。

火災保険料の値上げ

損害保険各社でつくる損害保険料率算出機構は個人向け火災保険料の目安となる「参考純率」を全国平均で10.9%上げると発表しました。

当社が代理店を務める三井住友海上でも正式に2022年10月の商品改定が発表されました。保険会社によって値上げ幅は異なりますが、2019年・2020年度に自然災害が多かった地域は値上げ幅が大きい傾向、また、築年数の古い住宅は、建物の老朽化等による影響でリスクが高い実態にあることや住宅全体に占める割合が増加し、今後もその増加が見込まれることから保険料の大幅な値上げに反映されています。

10年契約の廃止

保険料の改定だけでなく、最長契約期間についても各社現行の10年から5年に変更する改定を発表しました。

火災保険には「長期割引制度」があり、1年契約を10回更新した場合と10年契約とでは、10年の長期契約の方が保険料は約18%割安になります。今回の改定を考えると、現在5年長期契約の割引率は約14%ですので、割引率がおよそ4%も下がることとなります。また、契約期間が短くなると、更新時には新しい保険料で契約を結び直すことになるため、改定の影響を受けやすくなります。

火災保険 長期一括払の割引率

契約年数	割引率
3年	10.16%
5年	14.16%
10年	18.07%

※割引率はすべての保険会社で同一とはかぎりません。

※2019年10月現在の1年契約と比べた長期契約の割引率となっています。

免責金額の引き上げ

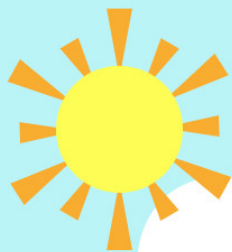
免責金額とは、簡単に言えば自己負担額です。例えば、免責金額が3万円で10万円の損害が発生した場合、3万円は自己負担となり、残りの7万円が保険金として支払われます。免責金額を高く設定するほど保険料は安くなりますが、損害発生時の自己負担額も大きくなります。

今回の引き上げは「水濡れ、破損、汚損」が対象となり、水に濡れて家電が壊れてしまった、誤って家具やテレビを倒してしまった、給水管の破裂で家具が水浸しになるなど日常生活で生じた不測の損害です。火災や台風などの災害による被害は対象にはなっていませんが、より発生頻度が高いと見込まれる水濡れ、破損、汚損についての免責金額が引き上げになることで、自己負担額が増えることになるでしょう。

2022年10月の火災保険料の改定、全体傾向としては値上げとなりますが、地域や建物構造、プランによっては値下げとなる場合もあります。この改定時期は契約内容を見直すよい機会です。加入中の火災保険の確認や改定前後の保険料の見積もりなど現在の契約がどのケースにあたるのかをしっかりと把握しておきましょう。

また、割引率の高い10年契約を検討してみることもおすすめです。火災保険には、契約期間の途中で解約すると未経過分の期間の保険料が返ってくる「解約返戻金制度」があります。保険期間がまだ何年も残っていて途中解約に抵抗があるという方もぜひ一度契約内容を見直して保険の掛け替えを検討してみたいはいかがでしょうか。

保険選びやプランの変更などご相談やお困りがございましたら、当社までぜひお気軽にご相談ください。



7月23日は 土用の丑の日

今年の土用の丑の日は7月23日(土)
二の丑は8月4日(木)です



うな明

札幌市中央区北一条西27丁目3-1

昼の部 11:30~14:30

夜の部 17:00~20:30 定休日 火曜日

ウィンドワードでは毎年恒例となっている土用の丑の日。

うなぎを食べて暑い夏を乗り切ろうということで、今年も「うな明」さんのうなぎを食べました。残念ながらコロナの感染リスクを考慮し、昨年に引き続きテイクアウトとなりましたが、社員全員でおいしくいただきました。毎年お世話になっている「うな明」さんのうなぎは身はふっくらとやわらか、タレも甘辛さがちょうどよく絶品。人気店ということもあり、ランチ時は行列必須となりますが、ぜひ一度訪れてほしい名店です。

これからますます暑くなる季節。土用の丑の日はちょっと贅沢にうなぎを楽しんでみてはいかがでしょうか。

トピックス

JAPHICマークを取得しました

繰り返される法改正などで年々厳しくなる個人情報の管理。つい最近もある市の関係社員が市民の個人情報が入ったUSBを紛失し、大きなニュースとなりました。



当社は、お客様よりお預かりしている大切な個人情報の適切な取り扱いや保護管理の徹底に努めるため、昨年12月、個人情報保護認証機関JAPHICの認証を取得しております。

JAPHICマークとは、個人情報について適切な保護措置を講ずる体制を整備し、運用している事業者として認定された場合に付与されるマークです。

今後も社内のデータ管理体制を強化し、なお一層、個人情報保護に関し適切に管理、対応してまいります。

わたしのお気に入り

札幌市民の憩いの場「大通公園」

札幌の真ん中に位置する「大通公園」。札幌市民なら誰でも一度は訪れたことがあるのではないのでしょうか。

そんな大通公園もコロナ禍にあってここ2年ほどはイベントが自粛となり、寂しい思いをしておりましたが…今年はYOSAKOIソーラン祭り・ライラックまつりが開催され、7月22日からは3年ぶりにピアガーデンも行われます！秋にはオータムフェストも復活するようで、今から本当に楽しみです。

イベントがない時でも噴水や遊水路はお子様連れのご家族で賑わっており、私も愛犬の散歩を楽しんでいます。短い夏を迎えた札幌、炎天下に涼を求めて大通公園へ行ってみるのもおすすめです。



アンケート結果のご報告

お知らせ

昨年9月～11月、弊社管理物件の入居者様を対象に、ご契約いただいた理由や物件のご希望、管理状況などについてアンケートを実施いたしました。約3,700世帯のうち、1,045名の方よりご回答をいただきました。

この度、建物別にアンケート結果をまとめた資料を同封しておりますので、ご覧いただけますと幸いです。（中には回答がなかった物件もございます。予めご了承ください。）今後、物件担当からも設備など必要に応じてご提案させていただきますので、その際はぜひご検討のほどよろしくお願いいたします。

SERVICE MENU

- 不動産賃貸
- 不動産売買の仲介
- 不動産管理
- 新築RCマンション・事業用不動産の企画・販売
- 損害保険の代理店業務

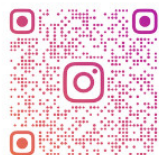
株式会社ウインドワード

〒011-0011 札幌市北区北11条西4丁目2番25号 4F

TEL <代表>011-700-2196 <管理>011-700-2198

FAX 011-700-2197

H P <https://windward-jpn.com/>



—インスタ更新中—



Follow Up



発行

ウィンドワード
経営企画室
森司央 羽田野 沙紀

writing