

Bunki ブンキライフ Life



Vol.44

(通巻 131 号)

2023. 7・8月号

豊後企画の分譲住宅 Paratieシリーズ始動

第1弾 Paratie series with Cats

空室対策と熱中症予防に効く！
定番設備[エアコン]
徹底活用術

植栽を活かして第一印象改善
早めの剪定計画のススメ



豊後企画ホールディングス
bungo kikaku holdings

パラティ 豊後企画の分譲住宅 PARATIE シリーズ



近年、ライフスタイルの多様化やSNSの影響により「理想のライフスタイルを実現したい」「自分らしさを表現したい」という風潮が広がっています。変化が激しい現代において、従来のような建売住宅や規格住宅では一人ひとりのライフスタイルに寄り添うことはできません。

豊後企画の分譲住宅 PARATIE シリーズでは、「コンセプト型分譲住宅」をテーマに一人ひとりのライフスタイルを想像し、快適に楽しく、そして誰かにちょっと自慢したくなるような企画住宅を取り揃えております。

Para ti + ie = PARATIE
あなたのため + 家 = あなたのための家

PARATIE には、「あなたのための家」という意味が込められています。

「Para ti」にはスペイン語で「あなたのため」という意味があり、ここに日本語の「家 (ie)」を組み合わせた言葉です。

この家に住む「あなた」を想像して、普通に分譲住宅にはないカスタマイズを施しています。

みんなにとって 80 点の家ではなく、「あなた」にとって 100 点の家。

「あなた」にとって、便利で楽しくて面白い、暮らしが豊かになる家をご提供いたします。

第1弾 PARATIE series with Cats

新築建売

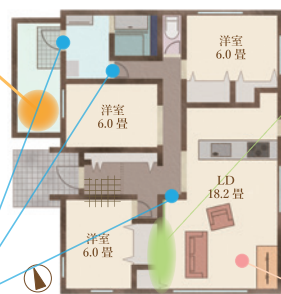
ねこのための家

Paratie シリーズ第1弾は、「ねこ」をテーマにしたコンセプト住宅です。

ねこ飼育経験がある社員やねこ好きな社員を集めてプロジェクトを組み、ねこにとっての快適さを追及しました。さらに、保護猫団体である NPO 法人ねこの糸さまから専門的な意見をいただき、ねこの生態や特性を踏まえた家づくりを実現しました。



所在地：大分市上宗方南 2 丁目
築年月：2023 年 6 月末竣工予定



【お問合せ】ソリューション事業部 売買営業グループ TEL:097-579-6336

NEW!

おすすめ!

物件情報

1 売戸建 4LDK 大分市高尾台



3,900万円

- 北東・北・西の三方道路の角地
- 眺望良好

- 交通/西大分駅徒歩22分
- 土地面積/283.04㎡
- 建物面積/143.01㎡
- 構造/軽量鉄骨造2階建
- 築年月/平成5年2月
- 現況/入居中
- 引渡日/相談
- 接道状況/角地:3方道路(北東・北・西)
- 設備/公共下水、公営上水、都市ガス
- 備考/第一種低層住居専用地域

2 売戸建 5DK 大分市牧



2,980万円

- 室内はリフォームされておりきれいです
- オール電化

- 交通/牧駅徒歩8分
- 土地面積/297.18㎡
- 建物面積/112.81㎡
- 構造/木造2階建
- 築年月/昭和55年7月
- 現況/空家
- 引渡日/相談
- 接道状況/●
- 設備/上水専用メーター
- 備考/駐車場有(敷地内)

3 売戸建 4DK 大分市片島



780万円

- コンパクトなお家です
- 2018年外壁塗装済

- 交通/滝尾駅徒歩10分
- 土地面積/81.56㎡
- 建物面積/73.48㎡
- 構造/木造2階建
- 築年月/昭和53年1月
- 現況/空家
- 引渡日/相談
- 接道状況/●
- 設備/上水(本管より直結)・浄化槽下水(個別)・プロパンガス
- 備考/駐車場有(敷地内:1台分)

4 売土地 200.59㎡ (60.67坪) 大分市小池原



1,550万円

- 解体して更地で引渡します

- 交通/高城駅徒歩24分
- 地目/宅地
- 都市計画/市街化調整区域
- 用途地域/第一種中高層住居専用地域
- 建ぺい率/60% ■容積率/200%
- 現況/古屋あり
- 引渡日/相談
- 備考/建築条件付売地につきましては、土地売買契約締結後3か月以内に売主と建物の建築請負契約を締結することを条件に販売します。この期間内に建築請負契約が締結されなかった場合は、土地売買契約は白紙となり、受領した手付金は全てお返しいたします。

5 売マンション アンピール牧



2,080万円

- 水回り・床・壁フルリノベーションして販売予定!
- 6月以降の引渡し

- 所在地/大分市牧
- 交通/牧駅徒歩5分
- 専有面積/61.69㎡
- 間取り/3LDK
- 建物構造/鉄筋コンクリート造8階建/5階部分
- 築年月/平成3年4月
- 現況/居中
- 引渡日/相談
- 管理方式/全部委託
- 管理人形態/日勤
- 管理費/9,000円/月
- 修繕積立金/10,370円/月
- 備考/近隣駐車場5,000円、給湯、都市ガス、エレベーター有

6 売マンション 三和コーポNo.16



1,100万円

- リフォーム後に引渡予定
- 間取りは2LDKに変更
- 売主のため、仲介手数料不要

- 所在地/大分市牧
- 交通/牧駅徒歩7分
- 専有面積/51.95㎡
- 間取り/2LDK
- 建物構造/鉄筋コンクリート造4階建/2階部分
- 築年月/昭和54年11月
- 現況/空
- 引渡日/相談
- 管理方式/全部委託
- 管理人形態/巡回
- 管理費/6,240円/月
- 修繕積立金/1,000円/月
- 備考/近隣駐車場5,000円、プロパンガス

※今回ご紹介した物件は、このチラシがお手元に届く前に買付のお申込や売主様のご都合により、予告なしに売止になる場合がありますのでご注意ください。
 免許: 宅地建物取引業 大分県知事(12) 第1196号 所属団体: (一社) 大分県宅地建物取引業協会、(社) 全国宅地建物取引業保証協会
 取引態様: 媒介(仲介) 有効期限: 令和5年7月末日 ※現況優先、利回りは満室時想定

買取強化中! 査定無料!!

アパート マンション 土地 中古住宅

現在、中古住宅・土地・収益物件の購入希望者が多数いらっしゃいます!
是非この機会にお申し付けくださいませ。
なお、今後、売却並びに売却情報等を入手の際は、是非弊社までご連絡いただければ幸いです。

売却のご相談や査定も無料です。お気軽にお問い合わせください。

ソリューション事業部 売買営業グループ

TEL 097-579-6336
FAX 097-579-6335

空室対策と熱中症予防に効く！ 定番設備「エアコン」 徹底活用術

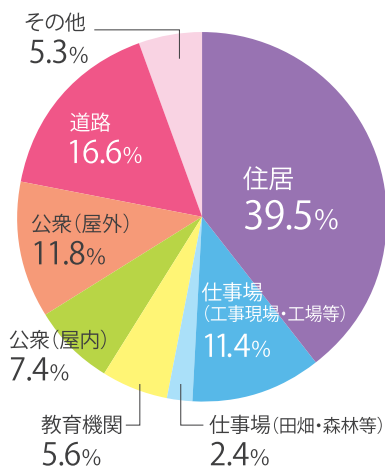
猛暑が当たり前となった日本の夏。昨夏も全国で40度超えのニュースが相次ぎましたが、今年は昨年を上回る酷暑が予想されています。世界的に温暖化が急速に進む中、今年2月には地球を一時的に冷やす効果のある「ラニーニャ現象」が終息。今年の夏は、日本においても例年より高温・多雨となるリスクが高まっています。

熱中症は住宅内発症が最多 事故物件化リスクも

酷暑予想となると、賃貸経営者として今から進めておきたいのが入居者の熱中症対策です。熱中症と聞くと、屋外の強い日差しの中で突然フラリ…、という印象を持たれがちですが、消防庁の発表によれば、2022年に救急搬送された2万8064人の熱中症患者のうち、約4割が「住宅内」で発症。実は屋外発症者と大差ない数の方が室内で倒れているのです。

熱中症を発症した入居者が、そのまま室内で亡くなってしまふことも考えられる以上、賃貸経営者として暑さ対策をおろそかにはできません。事故物件化を避けるためにも、熱中症リスクを左右する「エアコン」の設置状況は、本格的な夏を迎える前にしっかり確認しておきたいものです。

熱中症による救急搬送の発生場所



出展：消防庁「令和4年(5月から9月)の熱中症による救急搬送状況」

夏の必需品「エアコン」でリスクヘッジ

今やエアコンは全国的に“賃貸住宅にあって当たり前”の人気設備。不動産ポータルサイト各社の調査でも、「エアコン付き」はトップ5に入る部屋探しの絶対条件です。もちろん、設置の必要度は気候によって変わり

ますが、涼しいとされるエリアでもエアコンの設置率はじわじわと増加中。それだけエアコンは必需品になっているわけですが、ここにもやはり厳しさを増す日本の夏の暑さ・熱中症リスクの影響が垣間見えます。

例えば、2022年の熱中症救急搬送数を都道府県別に見てみると、人口の多い東京が1位である一方、10万人あたりの搬送数は、涼しいはずの北海道や東北地方の各県でも東京と同等の数字となります。それどころか北日本を猛暑が襲った2021年は、東京以北の全ての地域が10万人あたりの搬送数で東京の数字を超える結果に。寒冷地域であってもエアコン不要とは限らない…、それが昨今の日本の夏なのです。

エアコンの設置費用は、シングル向けの6畳用で6～10万円程度から(工事費込み)。決して安くはないものの、空室対策と事故物件化対策を兼ねると考えれば、十分に検討の余地のある金額です。特に単身高齢者が入居する可能性のある部屋では、エアコンは最優先で設置すべき設備のひとつでしょう。



設置後のリスク低減は 「シーズン前の試運転」で

ただし、エアコンさえ設置すれば安心、というわけではありません。エアコンも機械ですから、劣化もすれば故障もします。夏のピーク時に壊れたとなれば、修理業者も混雑しているため復旧が長期化することは必至。耐え難い暑さに入居者感情も悪化しやすくなり、「事故」そのもののリスクも高まってしまいます。

これに対する有効策は、夏本番までにエアコンの試運転を行ない、早期に不調を見つけてトラブルの芽を摘んでおくこと。近年はコロナ禍に伴う半導体不足もあり、国や企業によるエアコン早期点検の呼びかけも目立つようになりました。暑さが本格化してくる6月中旬までに、通知文などで入居者に試運転を促しておきましょう。

試運転の基本は、最低温度(16℃)に設定したうえで10分間の冷房運転。冷風が出ているか、室内機のエラーランプが点滅していないか、運転音やニオイに異常がないかを確認します。不調が見つかったエアコンが10年選手の場合には、このタイミングで交換を。製造

から10年が経った製品はメーカーで部品が確保されず、修理に時間や費用が多くなるケースがあります。

■ 高機能エアコンで競合物件との差別化も

もしエアコンの新規設置・交換を行なう場合には、高機能エアコンを取り入れて競合物件との差別化を図るのも手です。日本人の生活必需品だからこそ、便利機能が入居者募集に役買ってくれるかもしれません。

部屋干しモードつき

その名の通り、室内で洗濯物を効率的に乾かせるよう温度や湿度を調節する機能。室内物干しと併せて設置すれば、近年高まる室内干しニーズに応える部屋に。部屋干しのデメリットである生乾きのおいを低減できる機種も登場。

空気清浄機能

コロナ対策としてのブームは一段落したものの、テレワーク等による在宅時間の増加からニーズは健在。高性能フィルターやイオン、静電気などの力で、空気中の埃や花粉、PM2.5、悪臭などを除去します。高機能エアコンの中では割安な点も魅力。

無線LAN内蔵

Wi-Fi環境を用意すれば、スマートフォン等からいつでも操作が可能に。学習AIによる温度の自動調整や室内空気の汚れチェック、消し忘れの通知、電気代の管理など、エアコンの枠を超えた便利な使い方ができる機種も。



そのほか入居者の注目を集める機能といえば、省エネ性能。電気代の高騰を受けて、今夏は家計にやさしいエアコンが例年以上に人気となるかもしれません。

ただ心配なのが、エアコンの使用を「もったいないから」と控えてしまう人の増加が予想される点です。せっかくエアコンで熱中症対策をしても、使ってもらえなかったのでは意味がありません。場合によっては賃貸経営者自ら「電気代の一部キャッシュバックキャンペーン」を実施するなどの方法で、入居者のエアコン利用を促すことも必要かもしれませんね。



ワンポイントコラム one point column

植栽を活かして 第一印象改善

早めの剪定計画のススメ

夏を迎える前にもうひとつ、考えておきたいのが「植栽対策」。閑散期の貴重な内見者に悪印象を与えないために、また、雑草や害虫によって入居者の満足度を下げないためにも、物件の植栽は伸び放題になる前に、きれいに整えておきたいところです。

■ 夏前の対策でコストとリスクを低減

早めの植栽対策には2つのメリットがあります。ひとつは、低コストでスムーズな実施が叶うこと。草木の成長が目立つようになる7月・8月は、除草剪定業者も混み合っていて日程確保が難しいうえ、草丈が伸びただけ作業時間や処分費が高みます。もうひとつは、台風等での事故リスクを低減できること。強風で折れた枝が落下すれば、建物や自動車等だけでなく、入居者や通行人を傷つける事態にもなりかねません。敷地内に高木がある場合は要注意です。

■ 剪定は木それぞれの適切な時期に

枝が夏場に伸びるとはいえ、「木」の剪定については闇雲に実施するのもNGです。木にはそれぞれ剪定に適した時期があり、夏場に枝を切りすぎてしまうと弱って枯

れてしまう種類も。庭木も物件価値の一部です。日常的な雑草やツタ類などの処分とは別に、適切な剪定計画を立てましょう。

常緑針葉樹

杉、ゴールドクレスト等のコニファー類

▶ 春先が理想。軽い剪定なら夏もOK。



常緑広葉樹

金木犀、山茶花、椿、シマトネリコなど

▶ 夏季剪定OK。逆に冬季の剪定はNG。



落葉広葉樹

アオハダ、ヤマボウシ、ハナミズキなど

▶ 梅雨時期を除いて夏の剪定はNG。



折しも今年の4月からは、改正民法の施行によって、要件を満たせば隣地の竹木の「根」だけでなく「枝」まで切れるようになりました。お隣さんに枝を切られてしまった、などのトラブルを避けるためにも、植栽対策・業者予約はくれぐれもお早めに。

創業45周年記念



2023年4月22日(土)

キッチンカーイベント開催報告

豊後企画集団創業45周年を記念し、Labo's Perkにてキッチンカーイベントを開催いたしました。130名を超えるお客様にご来場いただき、活気あふれる1日となりました。

当日、ご来場いただいたオーナー様におかれましては、ご足労いただき誠にありがとうございました。

これからも、大分を元気にする企業として日々精進してまいります。



豊後企画の賃貸
お部屋ラボ
OHEYA-LABO

完全予約制 無人店舗 のお知らせ

誠に勝手ながら、賀来店・大分大学前店につきましては以下の期間において無人店舗とさせていただきます。オーナー様、お客様にはご不便をおかけしますが、ご容赦賜りますようよろしくお願いいたします。

賀来店 2023年4月21日(金) ~ 当面の間

大分大学前店 2023年4月21日(金) ~ 2023年8月31日(木)

なお、ご不明点等はお部屋ラボ光吉店までお問い合わせくださいませ。

お問い合わせは **お部屋ラボ 光吉店**
TEL 097-524-5252

夏季休業のお知らせ

誠に勝手ながら、お盆期間中は休業とさせていただきます。大変ご迷惑をおかけいたしますが何卒ご容赦賜りますようお願い申し上げます。

8月11日(金祝)~8月16日(水)

8月11日(金祝)~8月15日(火)



お部屋ラボ各店舗(※金池店を除く)・ソリューション事業部・賃貸管理事業部
お部屋ラボ金池店・総務経理部・経営企画室

豊後建築工房 8月11日(金祝)~8月15日(火) / Growing Up 8月11日(金祝)~8月14日(月) / ワールドトラベラー 8月11日(金祝)~8月13日(日)

株豊後企画ホールディングス

〒870-0007 大分市王子南町5番6号

DX推進室 TEL 097-537-4975

総務経理部 TEL 097-537-4975

株豊後企画集団

賃貸管理事業部

カスタマーサービスグループ TEL 097-533-5700

管理グループ

オーナー様専用ダイヤル TEL 097-533-8008

入居者様専用ダイヤル TEL 050-3786-4975

ソリューション事業部

売買営業グループ TEL 097-579-6336

資産コンサルグループ

相続サポートチーム TEL 097-511-4333

コインパーキングチーム

経営企画室

HRグループ・ブランディンググループ・新規事業創造グループ

〒870-0822 大分市大道町5-1-53 メゾンSoubi1F

TEL 080-8369-0314

NPO法人 豊後住まいるサポート

〒870-0823 大分市東大道2-4-22 TEL 097-579-6655

一般社団法人 アースプロジェクト大分

〒870-0822 大分市大道町5-1-53 メゾンSoubi1F

TEL 097-511-1011

お部屋ラボ事業部

大分駅上野の森口店

〒870-0823 大分市東大道2丁目4番22号 TEL 097-579-6600

金池店法人・社宅チーム

〒870-0026 大分市金池町2丁目14番23号 TEL 097-579-6622

萩原店 〒870-0921 大分市萩原3丁目20番30号 TEL 097-551-6891

大在店 〒870-0251 大分市大在中央2丁目1番18号 TEL 097-593-2063

森町店 〒870-0131 大分市大字皆春1557-1 TEL 097-547-8338

光吉店 〒870-1132 大分市大字光吉917番地1 TEL 097-524-5252

大分大学前店/Labo's Kitchen

〒870-1121 大分市大字鷺野1586番地の3 TEL 097-524-5253

賀来店/Labo's Cafe

〒870-0892 大分市賀来新川2丁目2番1号 TEL 097-574-8877

別府店 〒874-0920 別府市北浜1丁目10番13号 TEL 0977-75-6728

日出店 〒879-1506 大分県速見郡日出町3451-2 TEL 0977-85-7280

株豊後建築工房 〒870-0039 大分市中春日町5-26

TEL 097-537-0001

TEL 0120-158-508

株豊後ドリームラボ

不動産事業部 サブリース 家賃債務保証 不動産買取再販

教育事業部 個別指導 Growing Up 大在校 TEL 097-578-6426

高城校 TEL 097-578-8208

大分駅前校 TEL 097-574-4653

自立型個別指導 Growing Up+ 賀来校 TEL 097-511-1156

旅行事業部 ワールドトラベラー TEL 097-574-4633

