

# Bunki Life



2018.2 Vol.6(通巻93号)

## いよいよ繁忙期に入ります！



### 賃貸管理 事業部

#### 管理課

店舗では既に昨年12月からご来店のお客様も増え、管理部に届く入居申込書も多くなり、繁忙期に突入した感がございます。

管理課では、昨年管理業の引継ぎを受け、新しい建物、入居中のお客様の登録と既に忙しい日々を送っています。オーナー様へ送金、入居者様からのご意見等、全ての基となるデータ登録ですので、気が抜けません。

管理課の繁忙期スローガンは「ささえあう」です。各々が自分のなすべきことをきっちりと行う事で足場を固め、管理課の仕事のみならず、管理部全体でささえあい、乗り切っていこうと考えています。

今年は新システム導入を予定しており、そのシステムの始めも管理業務の建物とお客様の登録からです。導入についての話し合いは昨年から始まっており、繁忙期と同時進行で動いています。管理課にとって今年1年を通して繁忙期同様の状態が続いております。そんな中、オーナー様に納得頂ける管理業務をお届けできるよう、全員で力を合わせ、この繁忙期を乗り切っていく所存です。

管理課 小野 久代



#### 管理営業課

賃貸業界にとって最も忙しく、最もやりがいを感じる事が出来る2月、3月(繁忙期)が始まりました。多くのオーナー様にご満足頂け、そして悔いのない繁忙期にしていきます。



1/12・13 内覧会



2/24・25 内覧会予定

管理営業課の仕事としては、賃貸経営のお手伝いをさせて頂く事です。先日、新築アパートの完成に伴い、内覧会を行ないました。2月24・25日にも内覧会を行います。多くのオーナー様に見て頂きたいと思っております。土地の有効利用などもご相談頂ければ、オーナー様にとって最適なお提案をさせて頂きます。不動産に関わる事で何かお困りがあるオーナー様はお気軽にご相談下さい。

ご訪問させて頂き、一緒に最適化を目指していきましょう！

管理営業課 徳丸 泰紀



## オーナーサービス課 繁忙期です！

今年もまた1年で一番熱い時期がやってきます！

年が明けて、すでに各店舗にはお部屋をお探しのお客様がたくさん来られています。

私たちオーナーサービス課は、皆様からお預かりしております管理物件の入居率を上げることが最大の任務です。

募集中のお部屋がすぐにでも住めるお部屋になっているか、周辺の家賃を調査して今の募集家賃が適正か、お客様に選ばれやすい募集内容になっているか等、毎日スタッフ間で相談しながら業務を行っております。

最近では、インターネット無料物件の需要が増えており、学生さんが多く住んでいる地域では欠かせない条件となっております。



弊社オリジナル商品「ぶんきネット」のご案内をさせていただきましたが、ご覧頂きましたか？現在のツナガルーム月額1,500円から1,280円に料金を下げ、プラス空室期間中はご負担なしとなっております！ツナガルームminiをご利用中のオーナー様も、この機会にプラン変更も承っておりますので、是非ご検討お願い致します。

その他、何かご不明な点がございましたら、是非私達オーナーサービス課までご連絡ください。

一緒に考え、より順調な賃貸経営ができますよう、お手伝いさせていただきます。

弊社はオーナー様専用ダイヤルを設置しておりますので、この機会にオーナー様専用ダイヤルのご登録お願い致します。

**オーナー様専用ダイヤル TEL 097-533-8008**

オーナーサービス課 重石 清美



## 入居者サービス課

いよいよ繁忙期を迎えました。

入居者サービス課では、入居者様からの要望である「サービスリクエスト」を承り、オーナー様に状況報告と対処へのご提案で、日頃からご連絡をさせて頂いております。「入居者様に快適な生活を提供すること」＝「長い入居につながる」との気持ちから、入居者様に不満を与えない速やかな業務対応こそ、一つの使命であると考えております。

去年の12月はサービスリクエストのコール数が月間約320件に達しています。(設備の不具合、モラル系)

繁忙期に備え、スタッフも社員3名、パート1名、現場巡回清掃スタッフ4名と、2名増員致しました。



よりスピーディーで間違いの無い業務を行う上で工夫しているのが、システム内のデータを活用し、物件の設備内容やオーナー様ごとに違いがある対応ルールの把握、現地の状況をしっかり聞き取り、情報を集めて動く事を大切にしています。協力業者も弊社グループ会社以外に、工事内容に応じた、小回りの利く各種業者と連携をしています。巡回スタッフも巡回清掃業務をしながら、各物件共用部の不備のチェックや現地への確認・対応など、情報取得に一役買っています。

設備リクエストで多いエアコンやウォシュレット、共用灯のLED化工事などは、弊社にて対応できる体制をご用意しています。エアコンは在庫を確保していますし、夜間のみ在宅の入居者のことを考え、夜間工事の対応もしています。

入居者様に他社の管理物件と違う満足を提供し、長く住んで頂き、入居率に貢献していきたいと思っておりますので、よろしくお願い致します。

入居者サービス課 徳田 和幸



## お部屋ラボ 事業部



大分駅上野の森口支店



日出店

## 大分駅上野の森口支店&日出店

平素よりご愛顧を賜り、ありがとうございます。

来たる繁忙期、私たちお部屋ラボ大分駅上野の森口支店・日出店は、オーナー様の物件満室のために精一杯頑張ってお参ります。大分駅上野の森口支店は、大分市中心部に位置していることもあり、法人契約のお客様も多くご来店がごございます。また同じ店舗内にごございます、法人営業部にて更なる集客を行い、しっかりとした実績を残せるよう頑張ります。日出店もエリア内物件の入居率100%を目指し、この繁忙期に臨みます。昨年はわずかに届きませんでした。今期こそ達成出来るよう、この繁忙期にすべてを出し尽くします。オーナー様へ諸条件のご相談をさせて頂くこともあるかとは思いますが、精一杯頑張りますので、私たちお部屋ラボ各店をどうぞ宜しくお願い致します。

店長 岩男 朋

お部屋ラボ大分駅上野の森口支店 TEL 097-579-6600  
お部屋ラボ日出店 TEL 0977-85-7280

## 賃貸仲介 事業部

### 東店&WEB更新チーム

東店では昨年の入居率を超えるべく、物件の事前の確認を重点的に行い、オーナー様の物件が1室でも多く、この繁忙期に決まるよう、日々励んでおります。オーナー様にご無理をお願いする事があるかと思いますが、何卒宜しくお願い致します。尚、東店はWEB更新チームも3名在籍しており、賃貸物件のインターネット掲載の作業を行っております。繁忙期は引越も多く、広告が重要な時期となっておりますので、オーナー様の物件がしっかりとお客様の目に届くよう正確にしていきます。ご質問やご要望等ございましたら、お気軽にご連絡をお願い致します。

店長代理 成迫 繁喜

東店 TEL 097-551-6891



東店



WEB更新チーム

## 大在店

いつも大変お世話になっております。

今年に入り、多くのお客様にご来店頂いております。またスタッフは「やるぞ!やるぞ!やるぞ!」と管理物件を決める為、意気込んでおります!これから2月・3月と本格的に繁忙期に入ります。

オーナー様へ1件でも良い報告ができる様、そして大在店に任せて良かったと言って頂ける様、スタッフ全員で大切な資産である管理物件を満室にしていきます!

オーナー様へもご協力を頂く事が多くなるとは思いますが、満足して頂く為に精一杯、業務に励んで参りますので、今後とも宜しくお願い致します。



店長代理 津野康次郎

大在店 TEL 097-593-2063





## 光吉店

平素より大変お世話になっております。

いよいよ繁忙期がやってきます。

光吉店は大分大学が近く、学生さんが多く来店される店舗です。店舗には大分大学のOB・OGスタッフが3名在籍し、学生対策は特に力を入れております。しっかり準備を行い、全員で各物件満室を目指して参ります。

オーナー様には、これまで様々なご提案にご承諾頂き、ありがとうございます。繁忙期明けには満室という結果で返せるよう、スタッフ一同全力で頑張ります。

どうぞよろしくお願い致します。

店長 松川 陽樹

**光吉店 TEL 097-524-5252**



## 森町店

いよいよ始まりました！繁忙期です！

1年の中で最も忙しいながらも、テンションがどんどん上がる季節です。今年の森町店のメンバーはこの3人!! 女性ばかりですが、パワーなら男性にも負けない自信があります。

今年のテーマは「手を抜かない」。どんなに忙しくとも、女性らしく、きめ細やかな仕事をお客様にもオーナー様にも提供することを念頭に突っ走ってまいります。1件でも多くの「お申込み」を、そして1棟でも多くの「満室」を目指して森町店スタッフ一同、全力で立ち向かいます！

ご迷惑をお掛けすることもあるかと思いますが、何卒ご理解、ご協力をお願い申し上げます。

店長 兼田 容江

**森町店 TEL 097-547-8338**



## 別府店

学生のご来店が多い別府エリアでは、11月下旬頃より一足早い繁忙期に突入しております。

昨年と比べ、別府エリアではシェアハウス等の新しい物件も増えました。他社ではなかなかやっていないことや今の時代にマッチしたような新しい取り組みをオーナー様と一緒に創っていくことがより一層求められる繁忙期です。

3月を終えた時点でオーナー様方のご満足のいく入居率をご報告できるよう、店舗一丸となって頑張っておりますので、どうぞ宜しくお願い申し上げます。

店長代理 三重野有美恵

**別府店 TEL 0977-75-6728**



# こんなところに注目!

## 繁忙期に向けて、ご準備できていますか? 設備ランキング2017

この設備が無ければ入居が決まらない

单身者向け	
1	室内洗濯機置き場 無ければ入居してもらえず、「あつて当たり前」の声が多い。 (前回ランク外)
2	TVモニター付きインターホン 訪問者が誰なのかわからなければドアを開けない入居者もいる。 (前回1位)
3	独立洗面化粧台 (前回2位)
3	洗浄機能付き便座 (前回3位)
-	-
5	インターネット無料 (前回4位)
6	エントランスのオートロック (前回6位)
7	備え付け照明 (前回5位)
8	宅配ボックス (前回ランク外)
9	ガスコンロ (前回7位)
10	浴室換気乾燥機 (前回ランク外)

ファミリー向け	
1	追い炊き機能 快適さと節約に敏感なファミリー向けには必須機能。 (前回2位)
2	独立洗面化粧台 ファミリー向けである程度広さのある物件では設置されていることを前提に部屋探しをする。 (前回1位)
3	室内洗濯機置き場 外に洗濯機置き場があることを知らない世帯の存在もめづらしくない。 (前回ランク外)
4	TVモニター付きインターホン (前回3位)
5	洗浄機能付き便座 (前回4位)
6	システムキッチン (前回5位)
7	ガスコンロ (前回7位)
8	エントランスのオートロック (前回6位)
9	インターネット無料 (前回9位)
10	エレベーター (前回10位)

この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる

单身者向け	
1	インターネット無料 2位に大差をつけての1位。入居者自身で導入する手間や費用との比較がしやすいことが3年連続1位の理由 (前回1位)
2	エントランスのオートロック 防犯面を気にするならば最も無視できない設備だ (前回2位)
3	宅配ボックス ネット通販の利用頻度が高まったことが必須となった理由のひとつ (前回8位)
4	ホームセキュリティ (前回5位)
5	ウォークインクローゼット (前回4位)
5	浴室換気乾燥機 (前回3位)
7	TVモニター付きインターホン (前回ランク外)
7	独立洗面化粧台 (前回6位)
9	防犯カメラ (前回9位)
9	システムキッチン (前回ランク外)

ファミリー向け	
1	インターネット無料 スマートフォン所持が当たり前になった昨今ではファミリー向けでも求められるサービス (前回1位)
2	エントランスのオートロック 防犯面を重視するファミリーも増えてきている (前回3位)
3	追い炊き機能 帰宅時間が異なるファミリーに必須の機能 (前回2位)
4	宅配ボックス (前回ランク外)
5	システムキッチン (前回5位)
6	ホームセキュリティ (前回4位)
7	浴室換気乾燥機 (前回6位)
8	ガレージ (前回ランク外)
9	ウォークインクローゼット (前回7位)
10	エコキュート(電気) (前回ランク外)

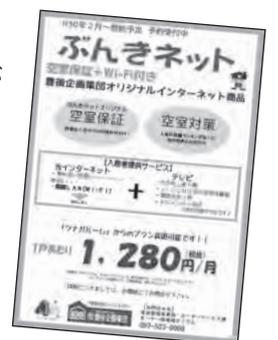
現代人にとって欠かせない存在と言っても過言ではないインターネット。お部屋探しで「インターネット対応」や「インターネット完備」と書かれた物件が検索されることも珍しくありません。

快適・充実した賃貸ライフを支えるアイテムの1つとなっております。

弊社でも新商品「ぶんきネット」をご準備致しております。

ご希望・ご検討頂けるオーナー様、是非ご連絡下さい。

**オーナー様専用ダイヤル TEL 097-533-8008**



# おすすめ！物件情報

## ① 売戸建賃貸 常行戸建賃貸(3戸)

**1,400万円**

- 鶴崎駅約3,230m
- マックスパルクくらし館 高田店約1,120m
- 高田小学校正門約1,100m
- 豊陽中学校正門約1,430m

所在地：大分市大字常行字後田 築年月：平成6年5月  
 交通：常行北バス停徒歩3分 間取り：3DK  
 土地面積：303.35㎡ 年間収入：1,944,000円 (満室時想定賃料)  
 延床面積：①61.27㎡ ②61.68㎡ ③61.68㎡  
 建物構造：木造セメント瓦葺2階建

## ② 売マンション 三和コーポ岩田

**760万円**

- オール電化
- 駐車場平置き1台確保

所在地：大分市岩田町1丁目 管理方式：日勤管理  
 交通：牧駅徒歩16分 間取り：3LDK  
 専有面積：壁芯75.21㎡ その他：システムキッチン、エレベーター2基以上、来客用駐車場  
 バルコニー面積：8.82㎡  
 建物構造：SRC12階建10階部分  
 築年月：昭和57年1月  
 管理費：6,000円/月

## ③ 売マンション グランドパレス大分駅南

**1,250万円**

- 西向き
- オートロック
- 2面バルコニー

所在地：大分市大道町5丁目  
 交通：大分駅徒歩18分  
 専有面積：壁芯83.86㎡  
 バルコニー面積：8.82㎡  
 建物構造：SRC14階建11階部分  
 築年月：平成4年5月  
 管理費：5,870円/月  
 管理方式：日勤管理  
 間取り：3LDK

## ④ 売マンション ロフティ別府南立石壱番館

**1,850万円**

- ペット相談(小型犬/猫)
- バイク置場・駐車場有
- オートロック

所在地：別府市南立石一區 管理費：10,600円/月  
 交通：別府駅徒歩28分 管理方式：日勤管理  
 専有面積：壁芯88.67㎡ 間取り：3LDK  
 バルコニー面積：18.67㎡ その他：温水洗浄便座  
 建物構造：SRC15階建10階部分 モニタ付きインターホン  
 築年月：平成15年12月

## ⑤ 売戸建

**1,580万円**

- 閑静な住宅街
- 生活便良好
- 南西向き

所在地：大分市西大道4丁目 建物構造：木造1階建  
 交通：大分駅徒歩22分 築年月：昭和60年2月  
 土地面積：137.02㎡ 間取り：3DK  
 延床面積：66.47㎡

## ⑥ 売土地

**1,900万円**

- 閑静な住宅街
- 大分西中学校徒歩3分
- 都市ガス、電気、上下水道

所在地：大分市高崎2丁目 容積率：100%  
 交通：西大分駅徒歩23分 現況：更地  
 土地面積：194.74㎡ 引渡条件：現況渡し  
 土地権利：所有権 引渡日：相談  
 用途地域：1種低層  
 建ぺい率：50%

※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(11) 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：平成30年2月末日 ※現況優先、利回りは満室時想定

アパート マンション 土地 中古住宅

# 売却物件大募集！！

売却査定無料

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下さい。

大分駅上野の森本店売買センター TEL 097-579-6336 FAX 097-579-6335



# ぶんきと相続 ~相続対策 Q & A~

知識が家族を救う！？ 3択問題で知識を深めましょう。

vol.22

**Q** 相続人が2人（長男・長女）で、財産が下記AとBのみである場合、相続人間でもめるリスクの少ない分割方法はどちらでしょう？

A 不動産（マンション一戸）：2,500万

B 貯金：1,500万

① A、Bともに半分ずつ

② Aを長男に、Bを長女に

**A** ②

よく、①の方法で遺言を書きたいのですが…と相談を受けますが、あまりお勧めできません。“お金”はきっちり半分に出来ますが、不動産は【半分に分ける】ということが物理的に不可能だからです。

2分の1の持分で相続したとしても、住めるのは1家族です。賃貸に出して賃料を折半したとしても、2人の合意がなければ売却することもできません。さらに相続が起きた場合には権利関係がどんどん複雑になっていきます。

②のように分ける場合Bの問題点として、長男と長女の相続財産額に1,000万の差が出てしまいますが、貯金とは別に1,000万円程度の生命保険が用意できるのであれば死亡保険金の受取人を長女に用意しておくか、長男から長女へ、代償分割金として500万円支払うように準備をしてもらいましょう。

さらに、自分の意志通りに分けてもらうために公正証書遺言を用意しておく、より安心です。

相続相談・お問い合わせは

保険も取り扱えるようになりました！

**大分ぶんき相続サポートセンターへ！**

**TEL 097-536-3959**

<http://oita-bunki.z-souzoku.com/>

担当:生野

## なんでも相談室

アパート、マンション経営をする上での身近な疑問、不安、不満など相談して頂き、しっかりとお答えしていくコーナーです。



土地を所有しているが、マンションやアパートを建てるほど広くなく、困っています。何か良い活用方法はないですか？

弊社では戸建て賃貸も行っております。坪数に合わせたご提案をすることが可能ですので、ご相談下さい。



なんでもお気軽にご相談くださいませ！

**賃貸管理事業部 TEL 097-533-8008 FAX 097-537-5230**



# ぶんき家電倶楽部 虎の巻

## 誰かに教えたい！ 暮らしの便利グッズ

皆様こんにちは。

2018年も早いもので2月に入りました!!!

そして今年の2月はなんとと言っても冬期オリンピック開催、(^o^)/

冬期オリンピックの感動を大画面で体感してみませんか??

皆様が万全の態勢で観戦できるよう【**パナソニック VIERA 43V型 テレビ**】をご紹介します。



なんと、このVIERAテレビ、今話題の【4K】なんです!!  
フルハイビジョンの4倍の画素数で美しい映像を見ることが可能になります! また有機ELパネルで黒をはっきりと表現することができ、これまでの映像では描ききれなかった美しいシーンを再現します。

4年に1度しかないこの機会に是非オリンピックの感動を皆様に味わいましょう!!

メーカー小売価格は**161,870円(税込)**ですが、  
ぶんき家電倶楽部で購入希望の方には、出血特別価格**140,000円(税込)**でご提供いたします! 大分県内のお客様に限り、弊社からお届けいたします。尚、特別価格でご提供させていただくため、取付作業はお受けできませんのでご了承ください。



詳しくは **総務経理部 TEL 097-537-4975**

住生活総合サービス業  
**BUNGO (株)豊後企画集団グループ**  
<http://www.bunki.jp>

〒870-0007 大分県大分市王子南町5番6号  
TEL 097-537-4975 FAX 097-537-2310

### 株式会社 豊後企画集団 (本社)

- 賃貸管理事業部 TEL 097-533-5700  
管理オーナー様専用ダイヤル TEL 097-533-8008
- 資産コンサル事業部 大分ぶんき相続サポートセンター  
〒870-0839 大分市金池南1-1-5 TEL 097-536-3959
- 売買仲介事業部 大分駅上野の森口本店売買取センター  
〒870-0839 大分市金池南1-11-25 TEL 097-579-6336
- 法人営業部 大分駅上野の森口店  
〒870-0823 大分市東大道2-4-22 TEL 097-579-6622
- お部屋ラボ事業部  
大分駅上野の森口支店  
〒870-0823 大分市東大道2-4-22 TEL 097-579-6600  
日出店  
〒879-1506 速見郡日出町3451-2 TEL 0977-85-7280

### □ 賃貸仲介事業部

- 東店 〒870-0921 大分市萩原1-3-5 TEL 097-551-6891
- 大在店 〒870-0251 大分市大在中央2-1-18 TEL 097-593-2063
- 光吉店 〒870-1132 大分市光吉917-1 TEL 097-524-5252
- 森町店 〒870-0127 大分市森町598-3 TEL 097-547-8338
- 別府店 〒874-0920 別府市北浜1-10-13 TEL 0977-75-6728

### 株式会社 豊後建築工房

TEL 097-537-0001

### 株式会社 豊後ハウスサービス

TEL 097-513-4332

### 親和興産 株式会社

TEL 097-533-5507

- Growing Up 大在枝 TEL 097-578-6426
- Growing Up 高城校 TEL 097-578-8208