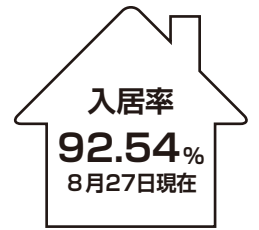


Bunki Life



2018.9 Vol.13(通巻100号)

おかげさまで、初刊から100号を迎えました!!



この度、株式会社 豊後建築工房と株式会社 豊後ハウスサービスは合併し、一つの会社になりました。

株式会社 豊後企画集団グループ会社として、今まで以上に力を合わせて参ります。

どうぞよろしくお願い致します。





株式会社 豊後建築工房 編



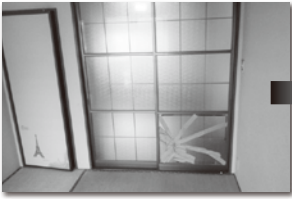
豊後建築工房は、建築部・ハウスメンテナンス部の2つの部門で構成しております。

〔ハウスメンテナンス部〕

アパート・マンション・戸建住宅の営繕・メンテナンス、建物共用部の定期清掃、駐車場の維持管理などを行っております。

オーナー様の資産である物件を、末永く維持出来るように、お見積からご提案まで日々発信しています。現在は、壁紙のアクセントクロスや和室から洋室への床CFシート張りを提案しておりますが、今後は小さな改装（プチリフォーム）の提案が出来る様に勉強し、皆様に喜ばれるお部屋作りをしていきたいと思っております。

（ちょっと一言）暑い時期ももうすぐ終わり…夏に活躍したエアコンですが、使用後にそのまま切るのではなく、数分（5分～10分程度）送風運転して止めた方が、カビの繁殖をおさえますよ！



〔建築部〕

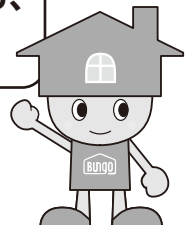
建築部は、主にグループ内の建築及びリフォーム工事を行っております。

お客様の住生活に関わるお悩みやご相談に対し、これまで培ってきた技術経験を活かし、最適な提案と情報提供をさせて頂いております。

また、JAおおいた、各種生協の指定店としての側面もあり、戸建て賃貸の新築やサービス付高齢者住宅の建設実績もございます。



何かありましたら、
ご用命下さい！



今後とも、豊後建築工房をご愛顧頂きます様、よろしくお願い致します。

お問い合わせは
株式会社 豊後建築工房

TEL 097-537-0001
フリーダイヤル 0120-158-508



入居者サービスグループ

9月に入り、新しい期がスタートしました。

より一層オーナー様の期待に添えるよう、スタッフ一同取り組んで参ります。

今月は入居者サービスグループより、物件建物設備のトラブル事例とメンテナンスの必要性についてご理解頂ければと思います。

入居者サービスグループでは、主に入居者様からのリクエストを承る窓口業務を行っていますが、多くなっているトラブルは夜間の断水や給水設備からの漏水です。

先日も夜間水が出ないと連絡がありました。その後、他の部屋からも連絡が入り、建物全体で断水が発生していることが分かりました。原因は受水槽内の弁、もしくは給水ポンプのトラブルだと考えられます。

受水槽は、飲用水をタンクに一時的に貯める設備で、弁の故障でタンク内が空になるトラブルがよく起きます。



給水ポンプは、飲用水を屋上タンクや各部屋の蛇口に送る設備です。電氣的トラブルやポンプ自体の異常が起きるとお手上げになります。建物設備は仕様によって内容が異なるため、現地を把握しているか否かで、対応のスピードも変わってきます。

夜間は、現地に駆けつけて状況確認を優先しますが、専門業者による対応が非常に難しく、駆けつけ業者に一時対応を依頼するケースも少なくありません。

一時復旧出来ない場合は翌日対応になるため、入居者様の生活に支障をきたすことになります。

機械的トラブルは不可避なもので、復旧に向けて対応している旨を十分に説明し、ご理解頂いております。

設備トラブルを完全になくすことは出来ませんが、突発的トラブルを出来るだけ回避するために、定期点検・必要なメンテナンスをお勧めいたします。

給水設備は貯水槽清掃が年一回義務付けられており、水質検査、タンク周辺の給水設備の目視点検(配管腐食の有無や断熱材と板金の劣化、弁類など鉄部の錆、タンク表面の劣化など)を行います。劣化著明部分は状況把握が大切で、耐用年数に応じて早めの見直しが必要です。備えあれば憂いなしです。弊社での点検委託であれば、設備を把握していることから、トラブルも速やかに対応することが可能となります。

水道局が検針している集中検診タイプの水道メーターで期限切れ等見落としがあり、

入居者様から指摘を受け、突然交換通知がくるケースもございます。

法定点検や期限切れを神経質になる入居者も増加しています。

入居者サービスグループでは、法定点検や使用期限等の漏れをなくし、オーナー様が計画的に維持管理を進めていけるよう、ご提案に努めて参りますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。



入居者サービスグループ
グループ長 徳田 和幸

お問い合わせは

賃貸管理事業部 TEL 097-533-8008



新しくなりました！

賃貸管理事業部 を紹介しますっ!!

賃貸管理事業部
次長
飯田 俊哉



オーナーサービスグループ



オーナーサービスグループ
上席グループ長
重石 清美

オーナーサービスチーム



森



内田



下山



仲野

資産コンサルタントとして、オーナー様の資産や今後の賃貸経営の迷いやお悩みの全てに対して、一緒に解決していくチームです。

精算チーム



原井主任



深田



吉田

業者リーシングチーム



田島



オーナーサービスグループ グループ長
兼 オーナーサービスチーム チーム長
徳丸 泰紀



四十田



藤古 (バサジィ大分
バレーボールチーム所属)

精算チーム：退去精算を行うチームです。

業者リーシングチーム：
不動産会社に対してリーシングするチームです。

入居者サービスグループ



入居者サービスグループ
グループ長
徳田 和幸

サービスリクエストチーム



柳井主任



佐藤(友)



上田

入居者からのお問い合わせやリクエストに対し、対応するチームです。

パトロールチーム



太田



後藤(邦)



了戒



後藤(正)



黒木

建物を巡回し、清掃等を行うチームです。

管理グループ



管理グループ
グループ長
平上 憲一

送金チーム

入居者からお預かりした家賃等を、オーナー様へ送金するチームです。



佐藤(真)主任



藤原主任



野村



足立



白石

督促チーム

滞納している入居者へ督促をするチームです。



大山

保険チーム

入居者・オーナー様の各種保険を取り扱うチームです。



安部

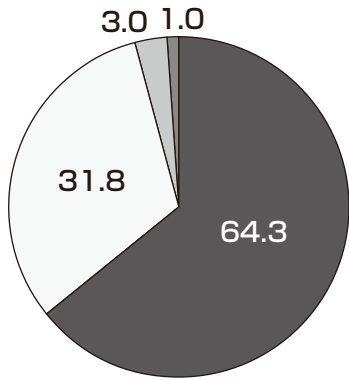
データで見た 事故物件に関する意識調査

「事故物件」約6割は 条件次第で契約検討

「事故物件」という言葉に対する認知度は9割超

3割の人が事故物件を探しており、事故物件でないことを確認している人は約6割

Q.「事故物件」という言葉はご存知ですか？



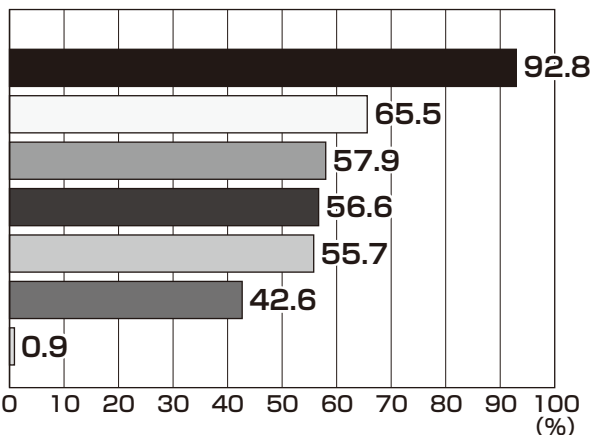
回答数=400

A.	(%)
よく意味を知っている	64.3
なんとなく意味を知っている	31.8
意味はよくわからないが、聞いたことはある	3.0
全く知らない	1.0

家賃等に納得するかが重要

家電や広さなど条件次第では検討すると答えた人は58.8%。その条件が「相場より家賃が安い」と男女ともに9割以上が検討。心理的に嫌というだけでなく、事前告知がないことで不信感が生じるとの意見あり。

Q.どんな条件なら「事故物件」契約を検討しますか？



回答数=235

A.	(%)
相場より家賃が安い	92.8
交通の利便性がよい	65.5
リフォーム済できれい	57.9
間取り・広さが丁度よい	56.6
設備がよい	55.7
築年数が浅い	42.6
その他	0.9

値引きの目安は3割

「事故物件」に対するイメージは怖い・不気味より家賃が安いという回答が上回り、「事故物件」の原因が病死や自然死であっても、時期によっては検討する人が約半数いるそうです。過半数は「相場より3割以上安ければ」と考えているとの回答がありました。実際に住んだ人の中には、間取りや立地で決め手になったというケースもあるようです。

情報誌「家賃と地主」より

費用・利益保険 家主費用・利益保険特約
管理業者契約特約

大家さんも安心！ オーナーズ・セーフティ

管理委託契約オーナー様向け
もし、入居者の自殺・犯罪死・孤独死が発生したら…

次の入居者を募集する際に説明が必要となる場合があります

清掃や改装の費用が必要です

家賃の値下げや長期空室の恐れがあります

こんなときオーナーズ・セーフティは

1. 空室期間、家賃の値引期間の家賃収入の減少を一定割合補償します。
2. 清掃、消毒、脱臭などの現状回復費用をお支払します。(敷金を超える費用に限ります。)
3. 家主が負担した遺品整理などの事故対応費用をお支払します。
4. 犯罪などの再発を防止するための事故再発防止費用をお支払します。

お問い合わせは

賃貸管理事業部 TEL 097-533-8008



おすすめ！物件情報

① 売アパート 原田ビル



20,000万円

●大分市中心部や別府市内へのアクセス良好！

所在地：大分市王子南町
交通：大分駅徒歩21分
大分駅西口徒歩1分
バス停徒歩1分
土地面積：811.00㎡
延床面積：1411.81㎡

建物構造：鉄筋コンクリート造
陸屋根6階建
築年月：昭和50年11月
年間収入：13,500,000円(予定)

② 売マンション 季の坂パークホームズ式番館



1,650万円

●南向き●全居室収納
●オートロック,防犯カメラ
●宅配BOX

所在地：大分市季の坂2丁目
交通：南大分駅徒歩34分
専有面積：壁芯78.82㎡
建物構造：SRC15階建
10階部分
築年月：平成12年2月
管理費：8,900円/月
管理方式：日勤管理
間取り：3LDK

③ 売マンション パークサイド塩九升町



1,980万円

●南向き●IH
●モニタ付オートロック
●宅配BOX

所在地：大分市長浜町1丁目
交通：大分駅徒歩12分
専有面積：内法69.84㎡
バルコニ面積：10.86㎡
建物構造：RC9階建 5階部分
築年月：平成22年7月
管理費：7,500円/月
管理方式：日勤管理
間取り：3LDK

④ 新築売りマンション ファーネスト大分ステーション前



3,480万円

●南向き●大分駅徒歩3分
●収納スペース
●宅配BOX

所在地：大分市要町
交通：大分駅徒歩3分
専有面積：壁芯76.52㎡
バルコニ面積：15.40㎡
建物構造：RC15階建 2階部分
築年月：平成30年4月
管理費：4,800円/月
管理方式：日勤管理
間取り：3LDK

⑤ 売り土地 (椿ヶ丘)



1,800万円

●都市ガス,電気,上下水道

所在地：大分市大字上宗方
交通：豊後国分駅徒歩50分
土地面積：320.88㎡
土地権利：所有権
用途地域：1種低層
建ぺい率：50%

容積率：100%
現況：更地
引渡条件：現況渡し
引渡日：相談

⑥ 売り土地 (高崎)



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
交通：西大分駅徒歩23分
土地面積：194.74㎡
土地権利：所有権
用途地域：1種低層
建ぺい率：50%

容積率：100%
現況：更地
引渡条件：現況渡し
引渡日：相談

※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9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。

大分駅上野の森口本店売買センター 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.29

Q 相続税の計算上、被相続人の自宅の評価額を一定割合減額ができる「小規模宅地等の特例」を適用するための条件として、次のうち、間違っているものはどれでしょう？

- ① 被相続人の配偶者であれば、婚姻期間の長短や同居・別居を問わずに無条件で特例を適用することができる。
- ② 被相続人の同居の親族は、相続税の申告期限までに宅地を所有し、建物に引き続き居住することで特例を適用することができる。
- ③ 被相続人の別居の親族は、自己または自己の配偶者の持家等に相続開始前3年以内に居住していなければ特例を適用することができる。

A ③

相続財産の中に住宅や事業に使われていた宅地等がある場合に、相続税の計算上、その宅地の評価額を一定割合減額することができる、相続対策に非常に有効的な特例が「小規模宅地等の特例（評価減）」と呼ばれるものです。

①正しい

特例要件の中に、婚姻期間や同居・別居の制限はありません。被相続人の配偶者であれば、婚姻期間の長短に関わらず、特例を適用することができます。

②正しい 設問の通りです。

③正しくない

相続人が3年以内に「持家」に居住しておらず、かつ申告期限まで所有していることが要件になります。平成30年の改正で「持家」には、相続人配偶者の所有、3親等内の親族、同族会社、取得者が過去（3年超であっても）に所有していた家屋が含まれるようになりました。

相続相談・お問い合わせは

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

中津市土砂災害復興チャリティー

9月14日(金) 集合19:30 開会式 20:00
スタート 20:30

大分市内39kmの長距離ウォーキングです。
参加の皆様は、チャレンジの先に
何が見えたのでしょうか？

サンキュー
第3回 **39ハイク** 開催!



次回、10月号で開催の様子をお伝えします♪



皆様、こんにちは。

先日、私の母が車の点検に行ったところ、災害が起こり、車に閉じ込められた時の脱出方法を伝授してもらったと喜んでおりました。

ご自宅に防災セットや飲料水などを備えている家庭も増えていると思います。

いつ、どこで、どのような災害に巻き込まれるか分からない昨今、ご自宅以外にも災害対策が必要ではないでしょうか?

今回は、いざという時に役立つ「車載用防災セット」をご紹介します。

【車載用防災セット】ヤマゼン



25点セット

- ★車中泊エアベット (空気入れ付)
- ★プラカップ (3P) ★歯ブラシ (3P) ★ひざ掛け
- ★スプーンフォーク (3P) ★お皿 (3P) ★アルミブランケット
- ★ラバー手袋 ★エア枕 ★保温保冷トートバック ★懐中電灯
- ★折りたたみバケツ (2.5L) ★ポンチョ ★ティッシュペーパー
- ★携帯用トイレ (3P) ★携帯用スリッパ (3P) ★トレー (白)
- ★サイドサンシェード (2P) ★リアサンシェード ★給水バッグ
- ★ポリ袋 (3P) ★アルミホイル ★マスク (3P)
- ★アルミシート ★防災バッグ

サイズ：50.0(幅)×33.0(奥行)×16.0(高さ)cm

防災セットではありますが、秋の行楽シーズン、車で仮眠をとる際にも、勿論ご利用いただけます。

メーカー小売価格は**5,980円(税込)**ですが、ぶんき家電倶楽部で購入希望の方には、特別に**9月末まで4,800円(税込)**でご提供致します。

「いざという時にあって良かった」と役立つ防災セットを、是非この機会にお試し下さいませ。

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 〒870-0007 大分県大分市王子南町5番6号
TEL 097-537-4975 FAX 097-537-2310
<http://www.bunki.jp>

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センター
〒870-0839 大分市金池南1-11-25 TEL 097-579-6336
- 賃貸仲介事業部** お部屋ラボグループ
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** 法人営業グループ
〒870-0026 大分市金池町2-14-23 TEL 097-579-6622

□賃貸仲介事業部 アパマンFCグループ

- 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 豊後ドリームラボ TEL 097-533-5507

- 旅行事業部** ワールドトラベラー
- 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
大在店 TEL 097-578-6426
高城校 TEL 097-578-8208

エネハウス 株式会社 TEL 097-574-6700

〒870-0022 大分市大手町3-2-2 大手町法曹ビル 402