

Bunki Life

入居率
93.37%
2月21日現在

2019. 3・4月号 Vol.18(通巻105号)



今年も大分大学の入試に合わせて「旦野原ハイツ現地案内所」を開設しました。
入試前や入試当日に旦野原ハイツを見学される学生さん、保護者様向けに
現地で物件を紹介し、合格前予約まで出来る案内所となります。
光吉店には大分大学卒業生が3名いることを強みにして、
残りの繁忙期もしっかりと頑張っていきます！



空室対策

— ちょっとした工夫で成約率をあげたい! —

モデルルームの作り方

今回は繁忙期の空室対策として、モデルルームの作り方をお伝えしたいと思います。
モデルルームというと、少しハードルが高いと思われるかもしれませんが、始めから大きな家具を入れる必要はありません。
まず小さな小物を飾り付けるところから始めてみるのが良いと思います。



玄関にマット、スリッパ
でお迎える。



1Rには家具を配置してリアル感を出す。



水回りを
グリーン
で飾る。

ナチュラルな小物で温かみを



ちょっとレトロなキッチンも
明るさをプラスする。



ぶんきZERO-V

賃貸企画集団がおススメする「ぶんきZERO-V」は、
入居時に必要な**5つの初期費用がなんと0円!!!**
※保証料金は、不要です。
入居者様のご負担をおさえることができる魅力的なオリジナル商品です。
※本邦の賃貸市場で初めての実現です。

① 保証料 家主様と賃貸借契約を結ぶ際に必要な保証料を0円までおさえることができます。 ※家主様にご負担いただくのは、敷金・礼金・仲介費（税込1.5万円）に抑えます。 入居料、敷金・礼金・仲介費・保証料・管理費等が無料になります。 ※保証料を0円にするには入居審査をクリアする必要があります。	② 仲介料 火災保険料
③ 敷金・礼金・仲介費 ④ 保証会社保証料 ⑤ 管理費	⑥ 印行料 火災保険料 ⑦ 入居準備費用
⑧ 鍵交換代 ⑨ 敷料準備費用 （敷金・礼金） ⑩ 敷料立金費用	⑪ 原付車両費用 （任意） ⑫ 敷料立金費用 ⑬ 入居準備費用

※詳細は「ぶんきZERO-V」のパンフレットをご覧ください。
※本邦の賃貸市場で初めての実現です。

賃貸企画集団 **ぶんき** 株式会社
TEL: 097-533-8008

初期費用 0 は
当たり前時代に
お客様に**選ばれる**
商品です。

1月26日

第3回関東在住オーナー様
セミナー会を開催
いたしました。



懇親会も
盛り上がりました!

人気の設備を追加
してライバルに勝つ!
導入費用はかかりません。
4月の下旬までは繁忙期
が続きます。
絶対にこの時期に満室に
したいと、社員全員で
がんばっています。
ご協力お願いいたします。

賃貸企画集団オリジナルインターネット商品

1000円契約中!! 入居者様から大変ご好評いただいています!

ぶんきネット

ぶんきネットオリジナル
空室保証 + **空室対策**

人気の設備オプション1位
の物件との差別化

【入居者提供サービス】

光インターネット ●無料使い放題 (Fiber 20Mbps) ●6G+	テレビ ●本邦地上波5局 ●J-COM大分県生制作番組 ●録画機能3ヶ月 ●5%オフ必須 の無料視聴が可能ですよ!
--	--

「ツナガールーム」からのプラン変更可能です!!

1戸あたり **1,280円/月** (税込)

詳細につきましては、お電話にてお問合せ下さい。

賃貸企画集団 **ぶんき** 株式会社
賃貸管理事業部 **オーナーサービスグループ**
TEL: 097-533-8008

総勢 20 名の方々にご参加いただきました。
お越しくございましたオーナー様
ありがとうございました!

お問い合わせは
賃貸管理事業部 オーナーサービスグループ TEL 097-533-8008 担当: 重石



入居者満足度向上を目指して

～排水管の詰まりや給水管の水圧不足のトラブルに～



入居者サービスグループの徳田和幸です。日頃よりオーナー様へご報告のお電話を差し上げました際には、お忙しい中にも関わらずご対応頂きまして誠に有難うございます。

今回は入居者様からのご要望や問い合わせ等について、お話をさせて頂き今後の賃貸経営のご参考にして頂ければと思います。

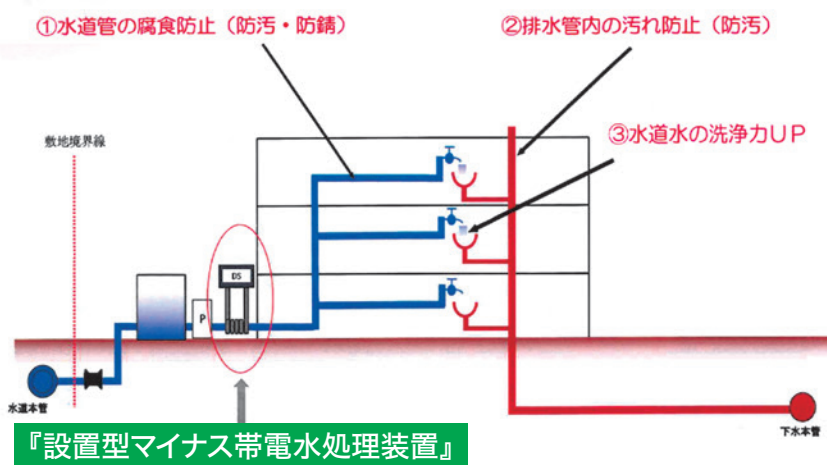
2月から入居件数が増える中、リクエスト件数は入居数に比例して増えているわけではありません。3月頃から爆発的に増え、6月から7月までリクエストのラッシュは続きます。ご入居が落ち着いてから色々なご要望が増えてくるようです。速やかなトラブルの解消や、ご要望にお応え出来るよう行動するためには情報の整備が不可欠だと考えています。過去の対応履歴や入居者様の情報、物件ごとの設備の情報をもとに現地で起こっている事の把握に努め、適切な対応をしていかなければいけないと考えています。

弊社ではコールセンターによる24時間受付を開始して早3年になろうとしています。コールセンターの一次対応で速やかに対処できる様、システムによる情報の一元化を図り今後もその情報整理に力を入れていくと共に、協力業者や24時間駆け付け業者と連携を深めていきます。その上で、リクエストに速やかに対応する事も大切ですが、あらかじめ発生を抑止する事も入居者満足につながり、オーナー様のご負担も軽減出来る為、工夫していかなければならない事と思っています。

リクエスト件数の多い項目に『**排水管の詰まりや給水管の水圧不足のトラブル**』がございいます。排水管の詰まりや、給水管の水圧の不足については、築年数が古く設備の老朽化が原因で、管内部の錆による流れの不全が発生しやすくなります。給水管では補助の加圧ポンプの設置が必要になり、排水管では専用の貫通ワイヤーで詰まりを貫く作業により、錆びた配管を破ってしまう危険もあります。やはり定期的に内部の洗浄を行う事が必要になります。このような排水管の定期的な内部洗浄作業は分譲マンションでは当たり前に行っています。しかし洗浄作業は全戸一斉作業であり、洗浄時の汚れが配管部分で詰まりを起こす恐れがあるため入居者の皆様には全室在宅いただく必要があり、作業日程の設定が難しく費用が高くなってしまいう傾向があります。そのようなメンテナンスを繰り返しても、劣化が進むと、配管の改修工事が必要になり多額の費用が発生してしまいます。

そのような設備の維持管理対策として、提携業者より案内を受けた商品をご紹介します。

設置型水処理(マイナス帯電)装置を、給水管(水道管)に設置し、給水管、排水管の管内の、汚れの付着蓄積、錆腐食を防止するというものです。水道水をマイナス帯電化することで、赤錆を黒錆に変え腐食の進行しにくい防錆効果が期待できます。防汚では汚れの付着を緩和し、水道水も洗浄力が高まるとの事です。装置の設置は給水管の元管に設置するもので、ポンプ室などの見えない場所で、配管の大きかりな工事を必要とせず設置が可能です。ご興味のあるオーナー様はぜひ一度お申し付けください。物件の診断調査と御見積の対応もさせて頂いております。



お問い合わせは

賃貸管理事業部 入居者サービスグループ TEL 097-533-5700

担当：徳田



BUNGO 豊後企画グループ

平成31年 決起集会兼新年会 開催しました!!

賃貸は2月から繁忙期に入りました。
繁忙期前の決起集会では各店舗の意気込みを発表し、
宣言の実現に向け全員の想いを一つにしました！
管理物件満室を目指し、多くのオーナー様へご満足
いただけるよう精一杯頑張ります！

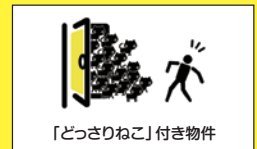


豊後企画の賃貸

お部屋ラボ 新CM決定!!

OHEYA-LABO

昨年秋に公募した“お部屋ラボ新CM”がついに完成しました！
明照幼稚園様にもご協力いただき、お子様からも沢山ご応募
いただきました。本当に可愛い作品ばかりで選考も苦戦したの
ですが、4作品を採用させていただきました。CMは大分市内の
映画館、TVで放映される他、You Tubeでも見ることが出来ます！



豊後企画グループ メディア情報

1月～3月にかけて多くのメディアに出演しました！

1月20日(日) TOS

豊後企画グループ
presents ハコテレ

大野タカシさんをMCに迎え、
プロが教える物件の選び方
について対談を行いました。
こちらは You Tube でも見る
ことができます！



2月2日(土) TOS

ハロー大分

学生物件特集の中で、
大分大学エリアの物件
を3件紹介させていた
できました。



3月1日
(金)
OAB

金様の鍵

この春新生活を迎える
社会人向けに大分市中
心部の物件を2件紹介
させていただきました。



1月末～6回出演! FM大分
ハイカラ食堂

賃貸情報の他、売買やテナント事
業、まいづれ大分、採用に関する
お話もさせていただきました。
最後の放送日は、代表佐藤が会社
全体の取組み
について話し
ました！



体験型有給長期 インターンシップを受け入れました!

今年初の取組みとして、“体験型有給長期
インターンシップ”を募集し、別府大学より
1名、大分大学より1名の学生さんが参加して下さいました！
実際に賃貸の店舗に入り、電話対応や来客対応を行ってくれました。



YouTube

豊後企画グループ
YouTube チャンネル



https://www.youtube.com/channel/UCvtRM5t_bG50kGyBegK80Q

おすすめ! 物件情報

① 売マンション 豊国スカイマンション大分

185万円

- オーナーチェンジ
- JR高城駅周辺の好立地!
- 南向き
- オール電化
- エレベーター

所在地: 大分市原新町
交通: 高城駅徒歩7分
浄安寺前バス停 徒歩2分
専有面積: 壁芯17.52㎡
バルコニー面積: 3.33㎡

建物構造: SRC 11階建/8階部分
築年月: 平成2年2月
管理費: 4,000円/月
管理方式: 巡回管理
間取り: 1K

② 売マンション サンフレンドビル

200万円

- 南向き
- 収納スペース
- 給湯
- エレベーター

所在地: 大分市西春日町
交通: 大分駅徒歩18分
専有面積: 内法19.97㎡
バルコニー面積: なし
建物構造: RC9階建/7階部分
築年月: 昭和49年9月

管理費: 2,600円/月
管理方式: 巡回管理
間取り: 1K

③ 売マンション つかさアーバングリーン大道

220万円

- 表面利回り15.27%
- 駐輪場有(無料)

所在地: 大分市大道町4丁目
交通: 大道町4丁目バス停 徒歩4分
専有面積: 壁芯25.86㎡
バルコニー面積: 3.60㎡
建物構造: RC7階建 4階部分
築年月: 昭和60年2月
管理費: 5,000円/月
管理方式: 巡回管理
間取り: 2K

④ 売マンション ドウパール山の手台式番館

1,680万円

- 4LDK 100㎡超
- 日当たり・眺望良好
- 角部屋
- 閑静な住宅街
- 3口以上コンロ
- 室内洗濯機置場

所在地: 大分市大字三芳
交通: 南大分駅徒歩27分
専有面積: 内法116.56㎡
バルコニー面積: 7.73㎡
建物構造: RC 10階建/5階部分
築年月: 平成11年4月

管理費: 9,500円/月
管理方式: 巡回管理
間取り: 4LDK
その他: 給湯, エレベーター

⑤ 売マンション ラッフルズ川崎

8,650万円

- 給湯
- シャワー
- エアコン
- 太陽光発電

所在地: 速水郡日出町大字川崎字前刈
交通: 日出駅徒歩20分
会下バス停徒歩7分
土地面積: 1253.38㎡
延床面積: 704.04㎡

建物構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
築年月: 平成7年11月
間取り: 3DK (12戸)
その他: 駐車場 敷地内4台、隣地8台計12台

⑥ 売戸建

1,980万円

- 南向き
- 閑静な住宅街
- トイレ2ヶ所

所在地: 大分市青葉台4丁目
交通: 西大分駅徒歩37分
土地面積: 225.70㎡
延床面積: 130.64㎡
建物構造: 木造2階建
築年月: 平成4年2月

間取り: 4LDK
その他: シャワー付洗面化粧台、3口以上コンロ、カウンターキッチンシステム、キッチン、上下水道庭

④ 売戸建

2,500万円

- ダイワハウスの家
- 南向き
- 坪数1坪以上
- トイレ2ヶ所

所在地: 大分市高江南1丁目
交通: 大分大学前駅徒歩30分
土地面積: 236.07㎡
延床面積: 132.86㎡
建物構造: 軽量鉄骨造2階建
築年月: 平成16年2月

間取り: 4LDK
その他: 温水洗浄便座、シャワー付洗面化粧台、複層ガラス、上下水道、下水道

⑧ 売土地

1,780万円

- 都市ガス、電気、上下水道

所在地: 別府市上野口町
交通: 別府駅徒歩24分
土地面積: 292.48㎡
用途地域: 第二種住居地域
建ぺい率: 60%
容積率: 200%
現況: 古家有
引渡日: 相談
備考: 都市ガス前面道路配管あり、宅内引込工事要

⑨ 売土地 (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: 豊後園分駅徒歩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

*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31年4月末日 ※現況優先、利回りは満室時想定

売却物件 大募集!!

アパート

マンション

土地

中古住宅

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に存じます。

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

大分ぶんき相続サポートセンター **生命保険の豆知識**

よく聞くのが次のような生命保険のすすめ方です。

- A** この保険は相続税を下げる効果があり、相続税対策になります。
- B** ○年目以降に解約すれば、支払った掛け金以上の解約返戻金があります。

AとBの2つのメリットがあるように聞こえますが、この2つのメリットは両立するのでしょうか!? 答えから申し上げますと、この2つのメリットは両立しません。AandBではなく、**AorB**です。

- A** 相続税を下げる効果がある
 - **自分が亡くなるまで解約せず、家族に保険金を渡す**
- B** 解約返戻金が増える
 - **自分が元気なうちに解約して、解約返戻金を使う**

Aは亡くなるまで解約しない、Bは解約して自分で使うという話ですので、「二律背反」です。また、もし「相続税対策になる」と勧められた場合、「私が亡くなった時の相続税はいくらなのですか?」と尋ねてみてください。もし営業担当者が答えられないようであれば、加入や相談をするのは少し考えた方がいいかもしれません。

相続相談・問い合わせは **TEL 097-536-3959** 担当:生野
<http://oita-bunki.z-souzoku.com/>

ワールドトラベラー Love&Peace

今月の
おすすめ
ツアー



今回は今大注目のベトナム中部に位置する【ダナン】をご紹介します。美しいビーチはもちろん! ミーソン遺跡や古都ホイアンなどの世界遺産にも好立地!! ベトナムの隠れ家的人気リゾートで満喫されませんか?? バンフレットのご請求や気になる事などございましたらお気軽にお問い合わせ下さいませ。

(株)豊後ドリームラボ旅行事業部 **TEL 097-533-5507** 担当:岩田

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。寒さも和らぎ新しい事を始めるにはちょうど良い季節となりました。新しい会社、新しい学校、新づくめの生活に欠かせないのが家電です。入居したその日から新生活のスタートを切る事が出来るよう入居者様のために「**家電部屋**」をご準備されてはいかがでしょう。今年もおすすめ必要アイテムお手軽6点セットです!

家電シングルパック メーカーいろいろ **10万円(税別)** **お手軽6点セット**

- *1 保証はメーカー保証の1年間となります
- *2 発注はお申込みと入金完了後となります
- *3 供給状況により納品に時間がかかる場合があります
- *4 商品は供給状況により変更になる可能性があります

ぶんき家電倶楽部では一人暮らしに欠かせない必要アイテムを取り揃えます! 他にも有名メーカー納得3点セット90,000円(税別) 勿論単品販売も承ります!! 是非ご相談下さいませ!

尚、送料・取付費用はセット価格に含まれています。

詳しくは **総務経理部 TEL 097-537-4975** 担当:小野



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** TEL 097-536-3959
 大分ぶんき相続サポートセンター/コインP・テナントグループ
 - **売買仲介事業部** 大分駅前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
 大分駅前上野の森口支店
 〒870-0823 大分市東大道2-4-22 TEL 097-579-6600
 - **賃貸仲介事業部** 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** サプリース 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