

Bunki Life

入居率
92.69%
6月22日現在

2019. 7・8月号 Vol.20(通巻107号)



「平成28年熊本地震」により熊本城は甚大な被害を受けました。その復旧・復元には長い年月と莫大な費用がかかります。弊社では熊本城の復興支援チャリティーとして今年も「第4回 39ハイク」を開催することにいたしました。

2019年9月13日(金)～スタートです。

詳細・お申込みは4ページをご覧ください。

多くの方のご参加お待ちしております。

第4回 **39ハイク** サンキュー



空室対策

● 最新の設備をリースで! ●

毎年、全国賃貸住宅新聞より「入居者に人気の設備ランキング」が発表されています。

ここ数年は前回ご紹介いたしました「インターネット無料」がトップにランキングされていますが、そのほかで人気なのは「宅配ボックス」「オートロック」「浴室乾燥機」などが上げられています。しかし、最新設備を導入するには導入資金がかかりますし、でも周りのライバル物件に打ち勝っていくには全部ではなくても少しは導入しないと空室が増えてしまいますし…

この八方ふさがりの状況を打破するためにリースをお勧めいたします。リースとは設備を「購入」するのではなく、「利用」という事です。



オーナー様のメリット

- ① リース料金は全額経費で処理ができ節税効果があります。
- ② 最新設備の導入が手軽に行える。
- ③ リース商品は保険が付保されている。故障の場合はリース会社の24時間受付で即対応され修理費の負担はありません。

確かに購入するよりは割高になりますが、2020年の改正民法で、例えばエアコンが故障して使用できなかった場合には使用できなくなった日数に応じて家賃を減額しなければならない。などの問題に対し、リース会社が24時間対応してくれますのでオーナー様にとっては安心できる対策になると思います。

宅配ボックス…月額9,000円～、
オートロックシステム…1,540円/戸から導入可能、
エアコン…1,200円～、ウォシュレット…510円～、などなど
洗面台やユニットバス、防犯カメラまでリースが可能

5年に一度、総務省が行っている住宅・土地統計調査によると空き家率は過去最高の13.6%、数は846万戸で前回調査(H13年)に比べて3.2%も増加しているそうです。

「人口は減少しているのに多くの住宅建設は続いているから」との解説ですが、空き家率が高い都道府県1位は山梨県、2位和歌山県です。大分県は11位16.7%で、九州では鹿児島に続いて2位となっています。

私達は管理会社として、オーナー様のご所有物件が周辺のライバル物件よりも少しでも長く満室を維持できるよう、いろんなご提案を行っていきたくて思っておりますので、今後もお協力お願い致します。

リースの件で、詳しくお知りになりたいオーナー様は是非、賃貸管理事業部オーナーサービスグループまでお問い合わせください!

令和元年6月29日(土) 民法改正セミナーを開催 いたしました。

大分新賃貸住宅経営者協会主催
50名
アパートオーナー様必聴!
民法改正セミナー
「不動産賃貸借へ与える影響」と「契約実務に及ぼすポイント」

第1部 民法改正の不動産賃貸借実務への影響
60分
来年4月1日より施行される民法改正。改正に伴い賃貸借契約に及ぼす影響とは? 賃貸経営に影響を与える内容を解説。

第2部 賃貸トラブル事例による対応について
30分
賃貸経営におけるトラブル対応事例。高齢化社会が及ぼす賃貸経営への影響。トラブル時の法的手続き事例・・・

日時 2019年6月29日(土)
<受付> 13:30~
<開場人員> 先着50名
<参加料> 500円(税込)
<セミナー> 13:50~15:40
<会場> COM'MULTホール大分 2階 セミナールームL

特別講師
分県連合法律事務所
佐藤 達哉 弁護士

2020年の施行に向け、第2回目も準備中です。是非ご参加ください。

お知らせ

入居者からの「解約通知」の届け出方法が変わりました。

これまでは退去予定者に書面でご記入いただき店舗窓口に提出いただくか、ホームページからのWEB解約入力での受付を行っていましたが、**令和元年5月13日よりホームページからのWEB解約受付、コールセンターでの電話受付のみに変更**いたしました。

今後も時代に合わせ、オーナー様、入居者様にご満足いただけるよう改善していきたいと思っております。何かご不明な点がございましたらお問い合わせください。

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



賃貸アパートもインスタ映え???

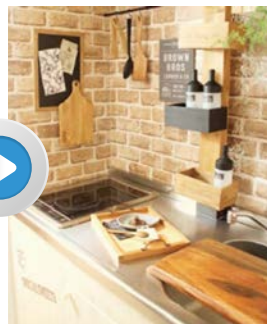
2017年に流行語大賞にもなった「インスタ映え」。その勢いはますます加速していています。スイーツはもちろん、オシャレな場所や、面白いもの、日記代わりに日々を記録している人も増えています。芸能人のインスタも人気を集めていますね。その流行に乗ってか、そうではないのかはわかりませんが、最近「コンセプト賃貸」や「カスタマイズ賃貸」が少しずつ増えて来ています。簡単に説明をすると「コンセプト賃貸」とはあるテーマに特化したお部屋。例えばカフェ風やバイク好きのために作られたもの。「カスタマイズ賃貸」とは自分好みにカスタマイズ出来るお部屋のこと。カスタマイズ賃貸はご入居者様が自分で室内の改装を行うのでオーナー様の費用負担が少なく済むというのが利点ではありますが、その分家賃設定を周辺相場より低くする必要がありますし、お部屋の出来上がりを確認出来ないという不安も残ります。その点、コンセプト賃貸はオーナー様側でのハンドリングが出来るので安心です。大がかりなリフォームが難しい時に「クロス」と「照明」と「小物」をプラスするなどのちょっとした工夫でお部屋の雰囲気随分変わります。これからは目指せ「インスタ映え」かもしれません。

ほんの少しの工夫で...



がらりと印象が変わります

同じキッチンとは思えませんわ!



完成予定図をアプリで作りクロスを試してみる

おしゃれな照明



輸入品クロスは遊び心も満載です



第4回

サンキュー 39ハイク

令和
元年

9.13 金 ~開催!!

申込締切日/8月5日(月)

時間

●集合…19:30 ●開会式…20:00 ●スタート…20:30

場所

●集合・スタート…大分いこいの道南側広場(お部屋ラボ大分駅上野の森口支店前)
●ゴール…(株)豊後企画集団 本社 ●コース…大分市内(約39km)

※ゴール後の送迎は行いませんので各自で移動をお願いいたします。

参加費

お一人様1,000円 ※保険等に充当且つ、一部を寄付させていただきます。

39ハイクは39kmの長距離ウォーキングです。
チャレンジの先に自分にプラスになる何かがきっとあるはず!!
皆で仲良く楽しく歩きましょう!

参加者募集!

持ち物:
多少のお金 &
前向きな気持ち!



食事をご用意
しています!



みんなで
心をひとつに!



●参加方法

bungokikaku@bunki.jp宛てにメールでお申込み
ください。

題名に「39ハイク参加希望」と入力し、本文に**代表者の
氏名・生年月日・電話番号・住所、参加者全員の氏名・生年月日**
を入力してください。

上記アドレスより返信致しますので、迷惑メールの設定や
ドメイン指定をされている方はご注意ください。

※深夜帯のイベントの為、20歳未満の方は参加できません。
※少人数でのご参加の場合、他参加者とグループで歩いていただきますので、
お一人様での参加もお待ちしております。

●内容

大分いこいの道南側広場から市内を約39km歩き、大分
市王子南町にある豊後企画集団本社を目指します。途中、
チェックポイントにお立ち寄り頂き休憩、写真撮影などを行
ないます。(休憩時にはお食事をご用意しております。)午前
5時~9時頃本社に到着予定です。

普段歩き慣れない方にはキツイ距離です。途中リタイアも
OKですので奮ってご応募ください!皆さまの参加費の一部
は義援金として寄付させていただきます。

イベントの様子はケーブル放送、弊社HPなど各媒体への
掲載を予定しております。

お問
い合
わせ先

(株)豊後企画集団 TEL:097-537-4975 FAX:097-537-2310

主催/(株)豊後企画集団

協力/J:COM大分ケーブルテレコム(株)

おすすめ! 物件情報

① 売戸建 3LDK 大分市市 雄城台住宅地

1,850万円

- 閑静な住宅街
- トイレ2ヶ所
- 駐車場2台分

■ 交通 / 豊後国分駅徒歩50分
 ■ 土地面積 / 330.88㎡ ■ 建物面積 / 146.11㎡
 ■ 私道面積 / 137.00㎡ (共有持分1/4)
 ■ 構造 / RC2階建 ■ 築年月 / 昭和57年12月

② 売戸建 4LDK 大分市高江南

2,500万円

- ダイワハウスの家
- 2階居室4部屋
- バス1坪以上
- トイレ2ヶ所
- 温水洗浄便座
- シゃワー付洗面化粧台
- 複層ガラス

■ 交通 / 大分大学前駅徒歩30分
 ■ 土地面積 / 236.07㎡ ■ 建物面積 / 132.86㎡
 ■ 構造 / 軽量鉄骨造 2階建
 ■ 築年月 / 平成16年2月 ■ 現況 / 居住中 ■ 引渡 / 相談

③ 売戸建 5LDK 大分市奥田

3,900万円

- 室内程度良好!
- 日当たり良好!
- 駐車場4台可

■ 交通 / 南大分駅徒歩20分
 ■ 土地面積 / 315.58㎡ ■ 建物面積 / 168.91㎡
 ■ 構造 / 木造瓦葺2階建
 ■ 築年月 / 平成19年3月 ■ 現況 / 居住中 ■ 引渡 / 令和2年8月以降

④ 売土地 730.57㎡ (220.99坪) 大分市丸龜

380万円

- 自然に囲まれたのどかな場所です。

■ 交通 / 鶴崎駅徒歩63分 ■ 地目 / 宅地 (備考) 木造瓦葺平屋建74.38㎡ (居宅)、木造瓦葺平屋建39.66㎡ (物置)、木造瓦葺平屋建16.52㎡ (倉庫)、木造瓦葺2階建56.18㎡ (居宅)、木造瓦葺平屋建6.61㎡ (便所)、92㎡ (畑) 有
 ■ 法的制限 / 屋外広告物第2種許可地域
 ■ 建ぺい率 / 60% ■ 容積率 / 200%
 ■ 接道状況 / 東側市道に接道
 ■ 現況 / 建物有 ■ 引渡 / 相談 (現況渡)

⑤ 売土地 259.95㎡ (78.63坪) 大分市豊町

1,580万円

- 碩田学園まで徒歩7分
- 78坪の土地

■ 交通 / 大分駅徒歩33分 ■ 地目 / 宅地
 ■ 都市計画 / 市街化区域 ■ 用途地域 / 2種中高
 ■ 建ぺい率 / 60% ■ 容積率 / 200%
 ■ 接道状況 / 南西4.0m公道
 ■ 現況 / 建物有 ■ 引渡 / 相談 (現況渡)

⑥ 売土地 425.00㎡ (128.56坪) 大分市上宗方

1,600万円

- 近隣にスーパー等あり、利便性の良い立地です。

■ 交通 / 南大分駅徒歩34分 ■ 地目 / 宅地
 ■ 都市計画 / 市街化区域 ■ 用途地域 / 1種中高
 ■ 建ぺい率 / 60% ■ 容積率 / 200%
 ■ 私道面積 / 87.00㎡ (共有持分1/3)
 ■ 現況 / 更地 ■ 引渡 / 相談 (現況渡)

⑦ 収益物件 売アパート サンコーポ坂詰

2,200万円

- オナーチェンジ
- 表面想定利回り12.84%

■ 所在地 / 大分市大字寒田 ■ 交通 / 敷戸バス停徒歩7分
 ■ 土地面積 / 220.59㎡ ■ 建物面積 / 173.20㎡
 ■ 構造 / 木造2階建 ■ 築年月 / 昭和60年9月
 ■ 総戸数 / 10戸 ■ 現況 / 賃貸中
 ■ 備考 / 利回り12.84%、年間予定賃料収入282.60万円

⑧ 収益物件 売アパート グランメール春日

3,800万円

- オナーチェンジ
- フレスポ春日浦 徒歩約3分!
- ツリヘ向き ビンテージアパート

■ 所在地 / 大分市勢家町 ■ 交通 / 浜町バス停徒歩3分
 ■ 土地面積 / 491.45㎡ ■ 建物面積 / 303.24㎡
 ■ 構造 / 木造2階建 ■ 築年月 / 昭和52年3月
 ■ 総戸数 / 14戸 ■ 現況 / 賃貸中
 ■ 備考 / 敷地内駐車場10台、平成31年4月現在満室、利回り10.52%、年間予定賃料収入400.00万円

⑨ 収益物件 売アパート ラッフルス川崎

8,650万円

- オナーチェンジ
- 平成7年築RCファミリータイプ
- 太陽光発電付き

■ 所在地 / 速水郡日出町 ■ 交通 / 会下バス停徒歩7分
 ■ 土地面積 / 1,253.38㎡ ■ 建物面積 / 704.04㎡
 ■ 構造 / RC 2階建 ■ 築年月 / 平成7年11月
 ■ 総戸数 / 12戸 ■ 現況 / 賃貸中
 ■ 備考 / 収入に太陽光発電収入込み (年間約19万) (平成26年5月開始、46.8KW)、利回り010.13%、年間予定賃料収入877.00万円、駐車場有2,000円/月

*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: 令和元年8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

相続法改正迫る! 大分ぶんき相続サポートセンター

相続法は、1980年に配偶者の法定相続分が引き上げられて以来、大きな改正はなく今日に至っています。早ければ来年にも施行されるため、改正要綱案の概要を何度かに分けて順にご紹介して参ります。

②遺産分割に関する見直し

(ア) 配偶者保護のための方策(持戻し免除の意思表示の推定)
婚姻期間が20年以上の夫婦間で、自宅建物の遺贈・贈与が行われた時でも、配偶者は遺産分割の計算対象から除外されることとなります。

(イ) 仮払制度等の創設・要件明確化
相続された預貯金について、生活費や葬儀費用として使えるよう、被相続人の口座から引き出すことが出来るようになります。

開催中である6回シリーズの相続対策セミナー11期から、改正点を盛り込んだ内容になっております。お気軽にお問合せください!

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



事務所移転のご案内

2019年6月1日より、旅行事業部(ワールドトラベラー)は下記住所へ移転しました。

【新住所】
〒870-0839
大分市金池南1丁目11番25号
クロービル2階

豊後企画集団
売買センター2階

※大分駅に近くなりました!



(株)豊後ドリームラボ旅行事業部 TEL 097-574-4633 担当:岩田・坂田

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。

今年も昨年超えの暑い日が続くそうですね。今から熱中症が心配されます。

つい冷たい飲み物に手がいてしまい、水分を取りすぎて食欲が落ち夏バテ等にならないようにお気をつけください。

ところで「台湾風かき氷」ご存知ですか?ここ何年かかき氷すら食していない私は??でした。味付きのフレーバー氷をスライサーで薄くふわふわに削ったもので、見た目も涼しげでおいしそう、いろんな味を楽しむことができ、カラフルでとってもおしゃれです!

それを自宅で作る事ができるのです。その名も「電動ふわふわとろ雪かき氷器」

- ・歯の高さ調節機能付き 氷の状態に合わせて歯の高さを調節できるので、氷の薄さを変えることが出来ます
- ・違う味で2つの氷を組み合わせて新しい食感、色が楽しめます
- ・ワンタッチ電動式 スイッチをおすだけで簡単にかき氷が削れます
- ・お手入れもスイッチを押すだけで分解出来て簡単です

メーカー小売価格は5,378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8月末まで**3,770円(税込)**でご提供いたします。是非この機会に【ドウシシャ 電動ふわふわとろ雪かき氷器】をご活用ください!



電動ふわふわとろ雪かき氷器
ドウシシャ

昔から夏に涼を取るために食されていたかき氷でこまめな水分補給と塩分補給しませんか?程よい甘さを含んだ水分は体に吸収しやすく、熱中症予防にピッタリです!

8月末まで
3,770円(税込)

サイズ:14.5(幅)×200(奥行)×35.5(高さ) cm

詳しくは **総務経理部** 担当:阿南・小野
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 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 アバマン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

- 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
大分駅前校 TEL 097-574-4653

□ 旅行事業部 ワールドトラベラー TEL 097-574-4633

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