

Bunki Life

入居率
90.46%
2月15日現在

2020. 3・4月号 Vol.24(通巻111号)



3月1日から2021年春卒業の大学生の採用活動が始まりました！
それに先駆け、2月には福岡ヤフオクドームや大分イベントホールでの採用イベントに出展し、多くの学生に会社の魅力を知ってもらいました。
新卒採用では『人にしかできない仕事を』をテーマに掲げ、これから一緒に会社を作っていく人財を求めて、活動しています！


bungo
kikaku holdings



暮らしのしあわせ通信

記事の提供は、不動産業界で生きる人々取材するHello Newsが行っています。

ハローニュース 検索

NEWS⑤

悪条件もなんのその！ 満室稼働のハンモック付き賃貸住宅

『賃貸住宅』は仮の住処という考えがまかり通ったのは、一昔前の話。今や、積極的に賃貸住宅を選択する人も増えています。その要因の一つに、賃貸住宅自体が時代に合わせて変化していることが挙げられます。特にユニークな賃貸住宅の一例をご紹介します。

ハンモックを部屋に設置

ハンモックを家で楽しめる、夢のような賃貸住宅があります。「STAPLEHOUSE KOGASAKA（ステープルハウスコガサカ）」です。

東京の巨大ターミナル駅新宿駅から電車に乗り込み西へ向かうと約30分。東京都と神奈川県のある町田駅を降り、歩くことさらに約20分。立地としては決して

良いとは言えない場所にその物件は建っています。企画したのは、クリーク・アンド・リバー社（東京都港区）。責任者の鈴木謙一さんは一級建築士でありながら、この物件のオーナーでもあります。ステープルハウスコガサカは敷地面積約391㎡の中にある、3棟の戸建てガレージハウスで成り立ちます。外観は、普通の一軒家に見えますが、中に入ると驚きの光景が待っています。

車庫のシャッターを上げるとまず、25㎡ほどのガレージが広がります。車やバイク好きな人を想定して設計しており、ガレージ内は作業するのに十分なスペースが確保されています。壁はDIYが可能で、車いじりに必要な用具が収納できる棚やフックなどを入居者が好きな場所に取り付けられるようになっています。

ガレージから室内に上がるとすぐ37㎡のリビング、ダイニング、キッチンと続きます。リビング部分は2階がなく天井までの高さが、なんと4・752m。日本の住宅の一般的な天井高は、2・4mと言われており、その2倍近い高さがあるのです。

この高さを活用し、冒頭で紹介したハンモック張りが可能となりました。ダイニングのちょうど天井に当たる部分、広さにして4畳半に、耐荷重130kgの特注ロープで作ったネットが張られています。

ハンモックの網目は細かく、大人はもちろん、小学校低学年くらいの子供でも足が抜けないサイズ。寝転んでみると、弾力があり、まるでウォーターベッドのような心地です。床がなく1階部分がそのまま覗けるため、最初の一步を踏み出す時は恐怖を感じてしましますが、慣れると開放感があり、自然に笑顔が溢れます。さらにハンモック面に対して垂直にもネットが張られており、公園にあるアスレチック遊具がそのまま家の中にあるかのようです。

募集後、3棟は立地上の悪条件を跳ね除け、即満室の大ヒット物件となりました。

物件が建つのは、元々鈴木さん

問題を解決するために

物件が建つのは、元々鈴木さん

の実家があった場所。相続対策と土地の有効活用を目的に、自らプロデュースを行ったと振り返ります。



ハンモックで遊ぶ子供たちの様子

賃貸住宅を建設するにあたって、鈴木さんがもっとも懸念したのが「立地」でした。その他の問題もありましたが、解決策として考えたのは、住み手が望むライフスタイルを見極め、自由で大きな生活空間を作ること。10〜15年後の変化は予想できないため、大規模で戸数のある賃貸住宅を避け、相続時にも分割しやすいという利点がある戸建て3棟というゴールに行き着きました。

「このような賃貸住宅を建てることで新たな住民を呼び込めたら、地域の価値を上げられると思う」と鈴木さんは語ります。ガレージとして利用できる広いスペース（土間）や遊び心を散りばめたハンモックなど、住む人自身が暮らしを創造していける点が、入居者の心を掴んだのでしよう。

用語解説

「コンセプト賃貸」とは、物件にテーマ性を持たせ、企画されています。例えば、ペット共生マンション、音設備付き音楽マンションなどが代表例です。



ガレージの中の壁はDIYができる

知っているようで知らない?! 宅配ボックスの種類

インターネット通販の台頭により宅配便を利用する人が急増し、その需要は一気に拡大しました。近年では宅配ボックス業界に参入するメーカーも増え、社会インフラとして根づき始めています。

注目を集めている理由

家具や家電から日用品まで、あらゆるモノが24時間インターネットで注文でき、しかもそれらが翌日には手元に届く時代になりました。この手軽さから市場はぐんぐん拡大し、2002年に約27億個だった宅配便の数は、2018年に43億個まで膨れ上がりました。しかし、物流量の急増により「宅配便の再配達という問題」も生まれています。つまり荷物量に対して宅配ドライバーの数が追いつ

用語解説

「宅配ボックス」は、主にマンションのエントランス、自宅の玄関前に置かれているロッカー型の筐体で、受取人不在時でも、宅配業者がボックス内に荷物を入れることで、帰宅後いつでも荷物を受け取ることができる設備です。

つかず、朝から晩まで配達に駆けずり回るといった事態が発生しているのです。同時に、再配達によって何度も宅配トラックが行き来することから、CO₂排出量も増え、環境問題にまでつながっているといわれています。これこそ、宅配ボックスは物流業界の救世主と言われる所以。宅配ボックスは、宅配便の受け手と送り手双方に大きなメリットをもたらしているのです。

機種によって難あり

このように暮らしに浸透してきた宅配ボックスですが、販売メーカーの機種によって、安全性や管理の手間が格段に変わることがあまり知られていません。

宅配ボックスは大きく分けて、コンピュータ式とダイヤル式に二分されます。コンピュータ式は、荷物の出し入れの履歴が管理できるほか、利用者が事前に決めた暗証番号を使って扉を開けるため、セキュリティも万全です。さらに、トラブル時は、メーカー側に遠隔操作で開けてもらえる機能がついているタイプもあります。

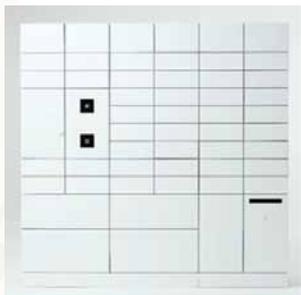
一方、ダイヤル式は、安価です

が荷物の出し入れの履歴管理機能はついていません。また、荷物を入れる時は宅配業者がその都度、暗証番号を設定し番号を書き込んだ不在票をポストに投函。受取人はその番号を見てロッカーを開けるといった仕組みです。

ダイヤル式でよく起きるトラブルは次の二つ。1つ目は、宅配業者が誤った番号を紙に書いてしまい、受取人が開錠できないというパターン。こうなると、管理人を呼んで対処しなければなりません。2つ目は、宅配業者を装った人間がポストから不在票を抜き取り、そこに書かれた暗証番号を見てロッカーを開き、中の荷物を盗むという事例です。これ以外にも、ペットケア用品や銭湯用具などを置き、宅配ボックスを私物化するケースもあるといえます。

以上の例から、ダイヤル式宅配ボックスを設置する物件の管理会社の間では、「ダイヤル式は手間」と不評のようです。

人気設備だからと、とりあえず



フルタイムシステム社製のコンピュータ式宅配ボックス

設置さえしていれば、集客につながると思われる賃貸オーナーは少なくありません。しかし、トラブルが絶えないことから「利用者の責任でご使用ください」と張り紙をするマンションが出るほど厄介者扱いされ始めています。

日常生活に必要不可欠

全国賃貸住宅新聞社の「入居者に人気の設備ランキング2019」によると、宅配ボックスは単身者向け物件で3位となり、3年連続でトップ3にランクイン。一人暮らしの入居者に根強い人気を誇っています。また、ファミリー向けでも6位となり、引き続き人気を維持していることが分かります。

世界で初めて宅配ボックスの製品化に成功させたフルタイムシステムの代表取締役社長、原幸一郎さんは「参入メーカーが増え、あって当たり前の設備になった今の状況は、開発当初の35年前には考えられなかったこと。色々あるからこそ、自分に合ったものを選んでほしい」と語ります。

ライフスタイルの多様化で、今後ますます宅配ボックスの存在感は増すでしょう。オーナー様は、導入後の管理も見据え、ご自身の物件に合う機能を備えた宅配ボックスを選ぶことが大切です。

空室対策 デザイナーズリノベーション 『DECORUNO デコルノ』をリリース

デコルノ
DECORUNO
空間 DÉCOR
×
(株)豊後企画集団

付加価値を加えて独自の強みのある物件へリニューアル！

『DECORUNO』のコンセプトは物件の資産価値を向上し家賃の最大化と、空室ゼロを目指すことです。現状回復に加え、カフェインテリア、北欧インテリアなど、おしゃれな空間イメージをプラスします！



空間 DÉCOR
お部屋ラボ
リニューアルに伴う
店舗の改装工事を
して頂きました

『DECORUNO デコルノ』商品ラインナップ

① DECORUNO ライト 壁紙・床・天井・照明を変更

通常の原状回復に「おしゃれ」をプラスし選ばれる物件へ。



お問い合わせは **賃貸管理事業部 TEL097-533-5700**

② DECORUNO フル DECORUNO ライト(壁紙・床・天井・照明)+ 水回り設備交換

フルリノベーションで、資産価値の向上と家賃最大化を目指します。



キッチン トイレ

③ ホームステージング 改装の必要のないお部屋には 家具のレンタルがおすすめ



現地説明会開催!

12月にはオーナー様をお招きし、現地説明会を実施致しました。ご参加いただいたオーナー様からは好評いただきました！



令和2年 決起集会 兼 新年会を開催しました。

2月から賃貸は繁忙期を迎えました。決起集会では各部署、店舗が今年目標の宣言をしました！賃貸の部署だけでなく、他部署もサポート体制を整えました。管理物件の満室を目指し、全社員一丸となって繁忙期を乗り切ります！



豊後企画集団 メディア情報

エフエム大分 ハイカラ食堂に出演しました!!

1月30日エフエム大分で放送されているハイカラ食堂に出演しました！お部屋ラボ萩原店の廣岩店長が新築物件をはじめとした萩原エリアの物件を紹介しました。

ハイカラ食堂(19:00~エフエム大分)出演スケジュール

繁忙期間中、多くの方にご来店いただけるよう会社のことをPRしていきます！

2月
5日・水

2月
13日・木

3月
17日・火

3月
26日・木



おすすめ! 物件情報

アパート マンション 土地 中古住宅

買取強化中!
査定無料!!

① 売戸建 4LDK+納戸 大分市明野南



2,040万円

- 明野東小学校まで徒歩8分!
- 明野中学校まで徒歩4分!

■交通/ボンエルフ前バス停徒歩2分 ■土地面積/215.45㎡ ■建物面積/124.60㎡ ■構造/軽量鉄鋼造セメント瓦葺2階建 ■駐車場/共有スペースに1台(2台目は管理組合と要相談) ■築年月/平成19年6月 ■現況/空家 ■引渡/相談 ■備考/団地維持管理費:18,000円/年、自治会費:500円/月、明野ボンエルフ団地管理組合規約有り

② 売戸建 5LDK 大分市大字奥田



3,680万円

- 室内程度良好!
- 日当たり良好

■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 ■駐車場/4台可 ■築年月/平成19年3月 ■現況/居住中 ■引渡/令和2年8月以降

③ 売戸建 5LDK 大分市大字駄原



4,420万円

- 主要採光面:南向き
- オール電化
- 24時間換気システム
- 閑静な住宅街
- IHクッキングヒーター
- 浴室乾燥機
- ウッドデッキ

■交通/西大分駅徒歩18分 ■土地面積/236.49㎡ ■建物面積/143.84㎡ ■構造/軽量鉄骨造2階建 ■駐車場/3台分 ■築年月/平成21年9月 ■現況/空家 ■引渡/即時

④ 収益物件 売マンション アーバングリーン新川



300万円

- 主要採光面:東向き
- エレベーター

●オーナーチェンジ

■所在地/大分市大字勢家新川西 ■交通/大分駅徒歩24分 ■専有面積/25.36㎡ ■間取り/2K ■バルコニー面積/3.15㎡ ■建物構造/RC 6階建/6階部分 ■現況/賃貸中 ■築年月/昭和62年9月 ■管理方式/巡回管理 ■管理費/5,000円/月 ■修繕積立金/4,000円/月 ■備考/利回り:10.80% 年間予定賃料収入:32.40万円

⑤ 売マンション サンシティ寿



540万円

- 市ん中心立地!
- 現在空室賃貸可能
- バルコニー東向き
- エアコン2台(2部屋に有)

■所在地/大分市寿町 ■交通/オアシス広場前バス停徒歩3分 ■専有面積/32.02㎡ ■間取り/2DK ■建物構造/SRC 13階建/9階部分 ■現況/空家 ■築年月/平成6年3月 ■管理方式/巡回管理 ■管理費/4,000円/月 ■修繕積立金/16,000円/月 ■設備/エレベーター ■備考/賃貸募集(家賃想定48,000円共益費込)、修繕積立金は2月に年一括徴収、水道代(居住世帯):3,300円/月、バイク置場有(500円/月)、駐輪場有(200円/月)

⑥ 売マンション ドゥペール山の手台式番館



1,680万円

- 4LDK100㎡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/116.56㎡ ■間取り/4LDK ■建物構造/RC 10階建/5階部分 ■現況/空家 ■築年月/平成11年4月 ■管理方式/巡回管理 ■管理費/9,500円/月 ■修繕積立金/11,000円/月 ■設備/エレベーター ■駐車場/有(無料) ■備考/借入金返済:2,900円/月、ガーデン維持費:500円/月

⑦ 売マンション パークサイドおおみち



2,100万円

- 大分駅南エリア
- 東南角部屋
- 主要採光面:南向き

■所在地/大分市大道町 ■交通/椎迫入口バス停徒歩4分 ■専有面積/86.40㎡ ■間取り/4LDK ■バルコニー面積/25.66㎡ ■建物構造/SRC 13階建/7階部分 ■現況/空家 ■築年月/平成7年3月 ■管理方式/常駐管理 ■管理費/5,554円/月 ■修繕積立金/10,000円/月 ■備考/内覧は令和2年2月より可能。駐車場1台契約中。

⑧ 売マンション パレスト大分附属前



2,520万円

- ペット相談
- 主要採光面:南向き
- オール電化
- IHクッキングヒーター
- 防犯カメラ
- 宅配BOX

■所在地/大分市王子南町 ■交通/附属支援特別学校前バス停徒歩1分 ■専有面積/69.94㎡ ■間取り/3LDK ■建物構造/RC 8階建/2階部分 ■現況/空家 ■築年月/平成31年1月 ■管理方式/日勤管理 ■管理費/12,100円/月 ■修繕積立金/5,000円/月 ■設備/エレベーター ■駐車場有(5,500円/月) ■備考/駐車場は機械式(車両寸法要確認)、バイク置場有(1,000円/月)、駐輪場有(200円/月)

⑨ 売マンション グリーンヒル賀来



2,850万円

- ペット相談
- 主要採光面:南東向き
- 3面採光
- 最上階
- 角部屋
- 宅配BOX

■所在地/大分市賀来西 ■交通/賀来駅徒歩13分 ■専有面積/101.39㎡ ■間取り/4LDK ■バルコニー面積/32.70㎡ ■建物構造/RC 6階建/6階部分 ■現況/空家 ■築年月/平成20年8月 ■管理方式/日勤管理 ■管理費/14,200円/月 ■修繕積立金/3,900円/月 ■駐車場/有(無料) ■設備/エレベーター ■備考/2台目駐車場は近隣に有4,000円(現在賃借中)

※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2年4月末日 ※現況優先、利回りは満室時想定

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。

売買センター大分駅上野の森口店 TEL 097-579-6336
FAX 097-579-6335

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。

相続の現場から



大分ぶんき相続サポートセンター

今般の相続法の改正により、相続における選択肢が増えました。それにより、従来のように遺産は法定相続分で分けるものという考え方から、より被相続人の意思を尊重しようという流れが加速します。つまり、遺言の重要性が増すということです。

ただ、私どもではトラブルになるケースが多い自筆証書遺言あるいは一人で作成する公正証書遺言はお勧めしていません。そのような遺言でトラブルになるケースを数多く見てきているからです。そして何より、意思能力がはっきりしている早いうちに作成することをお勧めします。

以前、公正証書遺言作成支援をしたお客様の証人として立ち会っていた時のこと、90歳を過ぎた方でしたので念入りに打ち合わせをしていたのですが、「全て息子に任せちゃんけん、息子に聞いちゃくれ。私は分からん。」と言われ、途中休憩を挟む場面がありました。その後、無事作成することは出来ましたが、普段の生活に支障がなかったとしてもお元氣なうちに遺言の作成をするのが肝だと感じたひとコマでした。ぜひ、皆さまもお早目にご検討されることをお勧めします。

相続相談・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/>





国内・海外、4月以降出発の新商品が続々とできあがってきています!!

ゴールデンウィークに♪夏休み♪何と言っても東京オリンピックもありますね♪

ほんの一部ですがご紹介いたします♪



お問い合わせは
お早めに♪

【お問合せ先】

ワールドトラベラー

担当：岩田・坂田

TEL 097-574-4633 FAX 097-574-4643

<https://wtraveler.jp>



豊後企画ホールディングス
bungo kikaku holdings

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

株式会社 豊後企画集団

- 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

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2-4-22 TEL 097-579-6600
- 萩原店 〒870-0921 大分市萩原3-20-30 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
- 日出店 〒879-1506 速見郡日出町3451-2 TEL 0977-85-7280
- 法人・社宅チーム
〒870-0026 大分市金池町2-14-23 TEL 097-579-6622

売買仲介事業部

- 売買センター大分駅上野の森口店
〒870-0839 大分市金池南1-11-25 TEL 097-579-6336
- 売買センター萩原店
〒870-0921 大分市萩原3-20-30 TEL 097-551-6811
- 売買センター大在店
〒870-0251 大分市大在中央2-1-18 TEL 097-593-2055

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