

# Bunki Life

入居率  
93.85%  
3月31日現在

2020. 5・6月号 Vol.25(通巻112号)



4月1日から新しく6名の社員が入社しました。  
新入社員研修を終え、4月下旬から配属店舗にて勤務しております。  
オーナー様とは、お電話などでお話させて頂く機会も多いと思います。  
不慣れなこともあります、1日でも早くオーナー様のお役に立てる  
よう努力してまいります。  
どうぞよろしくお願い致します。

  
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

NEWS⑦

## テレワークが変える 日本人の「働き方」と「住み方」

2019年、新元号「令和」の発表とともに、働き方改革関連法が施行されました。そこで注目を集めた言葉が、在宅勤務、すなわちテレワークです。どこかで耳にしたことがある方も多いのではないのでしょうか。本記事では、テレワークによって人々の暮らし「家」がどのように変わっていくのかをお伝えします。

### 拡大しているテレワーク

人口減少や高齢化による労働力人口の減少によって、多くの企業が慢性的な人手不足に悩まされています。この問題を解消するためには、長時間労働の是正と、それに起因する低い生産性を改善することが重要です。国や企業は、個々の状況に対応できる柔軟な働き

### 用語解説

「テレワーク」とは、オフィス以外、例えば自宅やカフェなどで仕事をすることを言います。より自由に働くことができると期待されています。  
※リモートワークとほぼ同意です



地方に拠点をもち「多地域居住」をする若者も

方を提供しなければならぬのです。特に、育児や介護などとの仕事の両立を促進するには、残業が無く、定時退社できる、あるいは時短勤務や時間単位の有給休暇など、制約のゆるやかな働き方が求められています。

そこで注目されるのが「テレワーク」です。これまで労働市場に参加できなかった個々の事情を抱えた労働者のさらなる社会進出の後押しにもつながり、質と量の両面から経済成長に大きな効果をもたらすと期待されます。

また、新型コロナウイルス対策でもテレワークの重要性が叫ばれています。厚生労働省によると2020年4月4日時点では、テレワークの実施率は5・6%に留まっています。しかし、外出自粛要請が出た今、実施企業は26%にのぼっています（4月9日現在 ※東京商工リサーチ調べ）。

### 「職住近接」から変化？

これまでの家探しは、通勤の利便性が重要な条件の一つでしたが、毎日会社に通う必要がなくなれば、住む場所の選択肢も広がります。「駅チカ」である必要はなくなり、郊外で暮らすという選択も増えるでしょう。すると、パートナーの転勤によってどちらかが仕事を辞めざるを得ない状況になったり、単身赴任で家族のつながりが希薄になる…という弊害も解消されるかもしれません。また、地方創生や待機児童解消にもつながります。

### 「間取り」にも影響あり

戦後の「家」は、食事してテレビを見て風呂に入って寝る「住宅」として発展してきました。郊外にはベッドタウンが造られ、間取りも「LDKタイプ」が主流となりました。「家」と「仕事」は切り離されて定着してきたのです。「LDK」は、テレビなどを見にくつろぐリビング、食事をするダイニングキッチンに、寝室などの個室の数を加えて、2LDKとか3LDKと表示されます。そんな住宅の中に、働き方改革を機に「仕事」を持ち込もうとすると、狭いスペースの中に、仕事ができ



中2階にカウンターデスクを設けてリモートワークのスペースに

る環境を整えるという、涙ぐましい努力が必要になるでしょう。

テレワークが普及すれば、仕事部屋として家に書斎を設ける人が増えるかもしれません。テレビ電話を頻繁に使用する人は、プライベート空間が外部に丸見えとならないよう、専用のワークスペースを設けるか、仕事をする時にはパーテーションで仕切れるようにすると、使い勝手がよくなります。リビングで作業する人に向けては、リビングに置いて違和感のないオフィスチェアなど、新しい家具が生まれる可能性もあります。設備面ではこれまで以上に「インターネット無料」に注目が集まるでしょう。

新しい働き方に合わせて、住宅のあり方を見直すべき時期がすでにやってきているのは確かかなことでしょう。

## 「2022年問題」を考える。 生産緑地農家の3つの選択肢

**現在、都市部を中心として全国に東京ドーム2875個分とも言われる生産緑地があります。1992年に始まった生産緑地制度により指定された生産緑地は、固定資産税の優遇措置などを受けられる代わりに、30年間は農業を続ける必要があります。2022年にその営業期限を迎えますが、その時、生産緑地農家はどのような選択を迫られるのでしょうか。**

### 「2022年問題」とは

30年間の営農が定められた「生産緑地の指定」が解除される2022年まで、残り2年となりました。そこで懸念されるのが、農地から宅地への一斉転用です。これにより土地価格の下落や住宅の供給過多など、不動産市場に及ぼす

様々な影響が懸念されています。これらの問題を総じて「2022年問題」と呼びます。

### 与えられた3つの選択肢

都市部の農地が一斉に宅地に転用されたり、住宅が過剰になって空き家が増えたり、不動産価格が下落したりするのを恐れた国は、「2022年問題」の解決に向け、2017年に生産緑地法の改正を行いました。

#### 改正の内容

- ・面積500㎡以上から300㎡以上へと引き下げ
- ・直売所や農家レストラン、製造や加工工場の設置
- ・特定生産緑地制度の創設

この改正により、生産緑地農家には、次の3つの選択肢が与えられることになりました。

- ① 特定生産緑地として引き続き農地として運用する
- 2022年時点で営農を希望する場合、引き続き生産緑地に指定してもらうことができます。新た

に届け出を出し、特定生産緑地として指定されれば、10年間は税制上の優遇を受けたまま、農地として運用することが可能です。ただし、農地維持の義務が発生するため、後継者の育成など次世代の働き手を確保する必要があります。

- ② 生産緑地を解除し、宅地として活用する

自治体に対して、土地の買い取り申請を行います。しかし、自治体には予算があるため、実際に買い取られるケースはほとんどないといわれます。その場合、そのまま生産緑地指定が解除され、宅地に転用されますが、固定資産税が大きく上昇するため、税金の面で注意が必要です。対策として、賃貸アパートを建てることで収入を得ることも可能です。検討する際には、周囲の環境や人口動態を見据えながら、どれくらいの家賃収入が見込めるのか、固定資産税とのバランスをみながら注意していくことが必要です。

- ③ 宅地に転用後、民間に土地を売却する

農地から宅地に転用した後に、売却するという方法もあります。こちらは専門業者などに鑑定を依頼した上で、デイベロッパやゼネコンなどに売却します。市場動向によっては、売値が抑えられてしまう可能性もあります。

このような現状を踏まえると、「2022年問題」によって、住宅市場に、急激に悪影響を及ぼす可能性は低いといえます。しかし、特定生産緑地として農家を続けるには、10年間の営農義務があるため、後継者問題などの課題も出てきています。

### 現在の状況を考える

2022年まであと2年を切りました。生産緑地農家は、今のうちに家族で相談し、与えられた選択肢からどれを選ぶのかを考えておく必要があります。

その際、「直近で相続が発生する可能性はないか」、「営農の場合は担い手がいるかどうか」、「近隣の環境はどうなっているか」、「手持ちの資産はどうなっているか」などの状況を踏まえ、最適な土地利用法を見出すことが求められます。

生産緑地の敷地内に立っている看板



#### 用語解説

「生産緑地」とは、生産緑地法によって指定を受けた農地をいいます。固定資産税が宅地評価の約100分の1の農地評価で済むなど、税制面でメリットが大きいため、都市部にある農地の多くが生産緑地に指定されています。

「暮らしのしあわせ通信」は、編集部が全国の大家さんを取材し見えてきた、住み手も貸し手もワクワクできる賃貸経営のコツを掲載します。近頃の賃貸経営は、一般企業と同じようにコンプライアンスや先行投資といった経営戦略が求められるようになりました。とりわけ顧客満足の向上は、大家さんにとっても至上命題と言えるでしょう。しかし、難しく考えることはありません。賃貸経営には、一人一人の大家さんの個性や持ち味が生かせる場面がたくさんあります。ぜひ、あなただけの賃貸経営プロジェクトを成功させましょう。

# 2020年 新卒新入社員紹介

①名前 ②配属先 ③出身地 ④趣味・特技 ⑤一言



- ヨシオカ ヒロト
- ① 吉岡 拓乙
  - ② お部屋ラボ 大分駅上野の森口店
  - ③ 宮崎県
  - ④ 野球・ゲーム
  - ⑤ お力になれるように一生懸命頑張ります！よろしくお願ひ致します！



- エトウ リョウゴ
- ① 衛藤 涼吾
  - ② お部屋ラボ別府店
  - ③ 大分市
  - ④ スポーツ 旅行
  - ⑤ 明るく元気に頑張りますので、よろしくお願ひ致します！



- キクモト マナミ
- ① 菊本 愛実
  - ② お部屋ラボ大在店
  - ③ 大分市
  - ④ 野球観戦
  - ⑤ できないことが多く周囲の方にご迷惑をおかけしてしまうことがたくさん出てくると思いますが、精一杯頑張ります！よろしくお願ひ致します！



- タナカ メイ
- ① 田中 芽衣
  - ② お部屋ラボ萩原店
  - ③ 大分県由布市
  - ④ 食べること 野球観戦
  - ⑤ 明るく元気に頑張ります！地域の皆さんのお力になれるよう、これからの研修、店舗業務に精一杯取り組みます。よろしくお願ひ致します！



- エグチ ユリ
- ① 江口 侑里
  - ② お部屋ラボ光吉店
  - ③ 熊本県
  - ④ ライブ、旅行
  - ⑤ 何事にも一生懸命に取り組みます。よろしくお願ひ致します！



- イ ナヒョン
- ① 李 娜賢
  - ② 未定
  - ③ 韓国
  - ④ 散歩とカラオケ
  - ⑤ 大学では日本語学部で通訳・翻訳を専攻していました。母譲りの不動産への知識と興味を活かして皆様のお役に立ちたいと思います。新しい地で新しい思いを持って頑張ります！

新型コロナウイルスの影響で入国規制がかかっており、入社が遅れています。

# 繁忙期のご報告

## お部屋ラボ事業部

全店「お部屋ラボ」としてスタートした本年の繁忙期ですが、事業部として過去最高の実績を出すことができました。これもひとえに繁忙期前にご相談に乗っていただきましたオーナー様のおかげです。ありがとうございます。お部屋ラボ事業部としてはインターネットに掲載をする写真の枚数や質にこだわり、繁忙期に向けて準備をしておりました。その結果、反響数はアパマンショップ加盟時の昨年比べて3月は約111%の結果となり、仲介件数も多く増やすことができました。そして、昨年11月よりVR内覧の運用を始めましたが、内覧することができない県外のお客様にも好評をいただき成約に至ったケースもあ

りました。今後來店をせずとも物件の魅力を存分にアピールできる体制を作り様々なお客様に満足頂けるよう努力してまいります。今後も常にチャレンジを続け、若い力を結集し、管理オーナー様のお役に立てるように邁進してまいります。

お部屋ラボ事業部  
統括グループ長 成迫 繁喜



## 賃貸管理事業部

今年の繁忙期は、アパマンショップから脱退し、全店舗をオリジナルブランド「お部屋ラボ」へ統一して初めての繁忙期でした。

結果といたしましては3月末の入居率は、93.85%で着地しております。

賃貸管理事業部では、9月より新たにオーナー担当を増員し、精算から空室対策までを実施することで「選ばれるお部屋づくり」をテーマに空室対策を行ってまいりました。管理オーナーの皆様には、空室対策にご協力をいただきありがとうございました。

空室対策といたしましては設備・条件提案の実施。新たにリノベ商品「デコルノ」、ホームステージング(モデルルーム)、他社不動産会社様へのリーシング強化の4つの柱で取り組んでまいりました。

リノベ商品「デコルノ」におきましては、デザイナーによるお部屋プランの提案そして弊社HPにもリノベ専用のバナーを設け、取り組んでまいりました。

「デコルノ」を実施したお部屋はまだ多くありませんが、今繁忙期にて申込をいただいております。

併せてホームステージングにおきましても設置させていただいたお部屋は申込をいただいております。

他社不動産会社様へのリーシング強化におきましても、不動産会社専用のポータルサイトへ掲載数を増やし強化してまいりました。申込数は、昨年と比較し1.5倍へと伸長しております。



弊社HP  
リノベーション専用バナー

店舗への応援体制としては、昨年同様本社スタッフの店舗応援、本社におけますIT重説、大分大学合格前予約の案内所出店応援を実施し、全社一丸となり取り組んでまいりました。

昨年の入居率を下回った要因の一つは、提案内容です。

設備、条件等のご提案は実施させていただきましたがリノベ商品のご提案が不足していた点があげられます。「選ばれる部屋づくり」としてリノベ商品を今後も継続してご提案させていただきます。

また、コロナウイルスの影響で県外から申込をいただきましたお客様におきまして一部キャンセル、延期等が発生いたしました。弊社だけではなく経済全体に大きな影響を及ぼしております。

今後は全社を挙げ繁忙期での課題点を抽出し業務改善を実施し管理オーナー様が安心してまかせていただける管理会社を目指してまいります。

賃貸管理事業部  
次長 飯田 俊哉



DECORUNOライト+  
ホームステージング (成約済み)

# おすすめ! 物件情報

## ① 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

## ② 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
- カッドデッキ

■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22年9月 ■現況/空家 ■引渡/即時

## ③ 売土地 366.00㎡ (110.715坪) 大分市大字久土



**700万円**

- 広々とした土地
- 南面遮蔽物無し

■交通/坂ノ市駅より4.937m ■地目/雑種地 ■都市計画/市街化区域 ■用途地域/準工業 ■建ぺい率/60% ■現況/更地 ■引渡/相談、現況渡し ■接道状況/北西6.0m公道 ■備考/プロパンガス、上水道、浄化槽

## ④ 売マンション サンシティ寿



**540万円**

- 市内中心立地!
- 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/賃貸募集中(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、バイク管場有(500円/月)、駐輪場有(200円/月)

## ⑤ 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/11,100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、カーテン維持費:500円/月

## ⑥ 売マンション パレスト大分附属前



**2,520万円**

- 主要採光面:南向き
- オール電化
- 防犯カメラ
- 宅配BOX

■所在地/大分市王子町 ■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/所有者居住中 ■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 ■備考/駐車場(5,500円/月)は機械式(車両寸法要確認) マンション規約上、駐車場引き継ぎについては要確認、バイク置場(1,000円/月)・駐輪場(200円/月)については要確認

## ⑦ 収益物件 売マンション サンクレイドル大分城址公園式番館



**2,470万円**

●オーナーチェンジ

- オール電化
- IHクッキングヒーター
- 室内洗濯機置場

■所在地/大分市城崎町 ■交通/城崎バス停徒歩1分 ■専有面積/65.61㎡ ■間取り/3LDK ■建物構造/鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 ■現況/賃貸中 ■築年月/平成21年6月 ■管理方式/日勤管理 ■管理費/8,130円/月 ■修繕積立金/10,900円/月 ■設備/エレベーター ■駐車場/有(8,000円/月) ■備考/2019年2月~賃貸中(賃料月額128,000円)・表面利回り6.21%、想定家賃収入:1,536,000円

## ⑧ 収益物件 売アパート アメニティ21桃園



**14,000万円**

●オーナーチェンジ

- ファミリータイプ16戸
- 隣地駐車場229坪付き!

■所在地/大分市山津町 ■交通/千才下バス停徒歩3分 ■土地面積/1,577.09㎡ ■建物面積/987.26㎡ ■構造/RC 4階建 ■築年月/平成7年4月 ■総戸数/16戸 ■現況/賃貸中 ■駐車場/有(3,000円/月) ■備考/既存管理会社引継条件、敷地内駐車場10台、隣地駐車場27台(隣地駐車場は更地)、地勢:平坦、利回り:5.69%、年間予定賃料収入:797.00万円

## ⑨ 収益物件 売アパート アメニティ21東大分



**23,000万円**

●オーナーチェンジ

- ファミリータイプ物件
- 東津留エリアで土地328坪!

■所在地/大分市東津留町 ■交通/中津留バス停徒歩4分 ■土地面積/1,085.55㎡ ■建物面積/1,120.41㎡ ■構造/RC 4階建 ■築年月/昭和5年11月 ■総戸数/16戸 ■現況/賃貸中 ■駐車場/有(2,000円/月) ■備考/既存管理会社引継条件、敷地内駐車場29台、敷地内に平成5年築鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建の建物あり(89.90㎡現在空室)自己使用または賃貸も可能、地勢:平坦、利回り:5.51%、年間予定賃料収入:1,268,000万円

※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、予告なしに売上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6月末日 ※現況優先、利回りは満室時想定

**買取強化中!  
査定無料!!**

アパート マンション 土地 中古住宅

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

# 売買センターのWebサイトが リニューアルしました！



4月1日から売買仲介事業部のWebサイトが「大分売買ナビ」としてリニューアルオープンしました！

パソコンだけでなく、スマートフォンやタブレットでも使いやすい画面に変わっています。豊富な物件情報をお届けします！ぜひアクセスして下さい。



大分売買ナビはこちら！  
[oita-baibainavi.com](http://oita-baibainavi.com)

## 約40年ぶりの相続法改正！

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。約40年ぶりとなる改正要綱についてご紹介して参ります。

### ④遺留分制度の見直し

#### (ア) 遺留分侵害相当額の金銭請求

遺留分を侵害された者は、遺贈や贈与を受けた者に対し、遺留分侵害額に相当する金銭の請求をすることができるようになります。(現行では、請求をされた側が現物で支払うか金銭で支払うか決定)

#### (イ) 生前贈与の持ち戻し期間を10年に限定

時期を問わず遺留分算定の基礎としていた贈与財産が、相続人に対する贈与は、相続開始前の10年間にされたものに限り遺留分の基礎財産に含めることとなります。

4月から開催予定だった6回シリーズの相続対策セミナー13期は新型コロナウイルス感染症の影響により、1講目を5月に変更しております。



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/>



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  
大在校 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





**bungo**  
kikaku holdings

