

Bunki Life

入居率
90.3%
6月19日現在

2020. 7・8月号 Vol.26(通巻113号)



大分市下郡加納県道21号線沿いの看板を変更しました。

新型コロナウイルスは社会・経済に大きな影響を与え、先の見えない
自粛生活・感染の不安に多くの人が辛い日々を過ごしています。

1日でも早く当たり前の日常が戻ってくることを願っています。


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

NEWS 9

「住宅性能体感キッズ」が突きつける 賃貸住宅の品質向上、待ったナシ!?

リクルート住まいカンパニーが運営するお部屋探しサイト「SUUMO」の編集長、池本洋一さんに、今後の賃貸経営で気になるキーワードを聞いたところ、「住宅性能体感キッズ」という言葉が返ってきました。その言葉の意味とその理由について、池本さんに話を聞きました。

「住宅性能体感キッズ」の時代が始まる

これから数年以内に大学生や新社会人になる子どもたちは、国土交通省が定めた「住宅性能表示制度」開始以降に生まれています。

住宅性能表示制度とは、2000年4月1日に施行された、住宅の性能をわかりやすく表示する制度のことです。表示する項目は、

具体的に「構造耐力、省エネルギー性、遮音性等」を指します。池本さんの言う「住宅性能体感キッズ」は、生まれた時からこれらの住宅性能が非常に高い、恵まれた環境で育ってきた子どもたちのことを表す造語だと言います。

つまり、「結露」なんて見たこともなければ触ったこともない。「隙間風」に震えたことなんて一度もないという世代です。そういう子どもたちが賃貸住宅に入居してきたら…。「寒くてたまらない」「隣がうるさい」「エアコンを長時間つけていたら電気代が高くなった」、そんなクレームがバンバン上がってきそうでヒヤリとします。

劇的に進む賃貸の省エネ化

「こういう若い人たちの声が源泉となって、賃貸住宅の品質は向上していかざるを得なくなるんじゃないか」と

ないかと予測しています」と池本さんは語ります。これから賃貸住宅を建てるオーナー様であれば、「住宅性能体感キッズ」の登場を念頭に置いた企画が絶対に必要だというわけです。

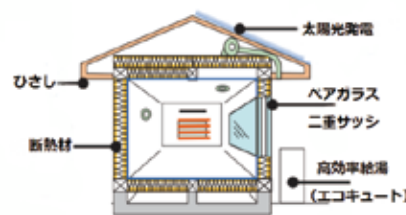
また、2020年4月には「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」の一部が改正され、省エネ基準に適合しない新築計画に対する監督体制が強化されました。

国は、建築物の省エネ化を強断に推し進めていく姿勢を打ち出しています。小規模建物であれば、あくまでも努力義務となつていますが、一方で「住宅トップランナー制度」という制度が設けられ、年間150戸以上新築する事業者に対しては、必要に応じて「勧告」「公表」「命令」を下します。

火力発電所に依存する国内のエネルギー環境下においては、各戸での省エネ対策は至上命令とも言えそうです。

法改正と2020年問題

建築物省エネ法が改正される前と後では、1981年の建築基準法改正によって建物が「旧耐震」と「新耐震」に明確に分けられたほどのインパクトを生み出すとも言われています。つまり、2020年4月以前に建てられた改正省



省エネ性能の高い住宅のイメージ

エネ法の基準を満たしていない建物は、将来的に「既存不適格」になってしまう可能性さえあるというわけです。そうなると建物が売りに売れない、市場価値も大幅下落ということになりかねません。

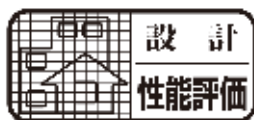
世界の賃貸市場を取材し、現地を見て回った池本さんによれば、北欧の賃貸住宅は「光熱費込み」が一般的だと言います。

「大家さんからすれば、賃貸住宅の省エネ性能に優劣があっても入ってくる家賃は同じです。すると、光熱費がかかる住宅は手残りが少なくなるので、省エネ性能の高いほうを建てようとするインセンティブが働きます。本来は日本も光熱費込みにしたほうが、住宅の品質は上がっていくのではないのでしょうか」（池本さん）

2020年は、新型コロナ感染症拡大の影響で、日本経済は大打撃を受けていますが、「省エネ法改正」はオーナー様にとって重要な転機になりそうです。

用語解説

「住宅性能表示制度」とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度です。住宅の性能に関する共通ルール（基準）が定められており、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するために作られました。



住宅の性能を客観的に評価、表示する制度です

時代の流れによって 変化していく住宅設備

スコットランド生まれの科学者・グラハム・ベルが1876年に世界で初めて電話機を発明してから144年。今では、電話は通話のみならず、メールの受信やカメラ、音楽プレーヤーなど、多くの機能を持つようになりました。今回は、人々の暮らしの中に根付いた様々な“モノ”が、昔と今でどう変化していったのかを比べていきたいと思います。

ニーズに合わせて進化

様々な分野のテクノロジーの発達によって、機械の部品はより小さく、通信はより早く、性能はより高く、飛躍的に成長してきました。初めて携帯電話が世に登場してから37年後、携帯電話はビジネスにはなくてはならない存在とな

るまで発達し、現代人のニーズに合わせて、スマートフォンに進化していききました。

住宅設備や暮らしに欠かせないものも例に漏れず、様々な進化を遂げています。それではこれらの“モノ”がどのように進化していったのか、見ていきます。

【コンセント】

スマホやタブレット、PCなど様々な機器を充電するために、コンセントの数を増やす必要がでてきました。また、キッチンやカウンターテーブルの上など、使いやすい場所に設置されるようになっていきます。



【コンロ】

単身でも料理をする男性や、料理にこだわる方が増えたことで、2口コンロは必須。もはや3口コンロも当たり前と言われる時代になっています。楽天インサイトの調査によると、料理が好きな

男性は51・2%、週4回以上、料理する男性は24・8%との結果が出ています。



【ゴミ箱】

昔はひとつのごみ箱に何でも捨てられました。今は燃えないゴミや資源ごみなど、細分化してゴミ出ししなければなりません。そのため、設置するごみ箱の種類が増えたことで、ゴミ箱を置くスペースも必要となりました。

【クローゼット】

布団の需要が減り、押入れの使い道がなくなったことで、ウォークインクローゼットが登場。大型用品なども収納できるようになりました。



【音楽プレーヤー】

レコードやCDコンボから、インターネットを使って音楽を手持

ちの再生機器に転送して聴く時代に。1万曲が持ち運べるようになり、音楽プレーヤーを設置するスペースが不要になりました。

【洗濯機】

縦型の洗濯機からドラム式に代わりました。乾燥まで一回の操作ででき、大幅な時短になった代わりに、ある程度の設置スペースが必要。洗濯パンのサイズが大きくなり、必然的に脱衣所のスペースも広くなりました。



急速な進化を遂げる可能性も

時代に合わせて、多くのものが進化を遂げてきました。今後はAIの台頭など、人のライフスタイルが大きく変わっていくことが考えられますが、それによってどのように住宅設備のニーズも変化していくのか。インターネットがなかった50年前の人が今の世の中を想像できないように、今の時代からはまったく想像できないような進化が起こることを見据えて、備える必要があります。

「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。

※本記事は「週刊ハローニュース」で掲載された記事を再編集して、加筆・修正を加えたものです。

用語解説

今では誰もが持っているスマートフォンですが、1985年にNTTから発売された初期型の携帯電話「ショルダーフォン101型」は、重さ2.5kg、高さ19cm、幅5.7cm、厚さ21.2cmもありました。当時は「携帯できない携帯電話」と、皮肉を言われていたそうです。

新型コロナウイルス対策について

新型コロナウイルスは世界中で猛威を振るい、社会全体に大きな影響を与えました。弊社も感染拡大予防の為、消毒液の設置、営業時間短縮などの業務体制の変更、テレワークなどの対応を行いました。

オーナー様には家賃の減額や支払いの延期などにご協力を頂き、誠にありがとうございました。現在、感染は収束に向かっていますが、経済が回復するにはまだ時間がかかりそうです。今後ご相談をさせて頂くこともあるかと思えます。その際はどうぞよろしくお願いいたします。

感染対策



接客カウンターには飛沫感染防止の
アクリル板を設置いたしました。



全店に消毒液を設置し、お客様には手指
の消毒をお願いいたしました。

貢献弁当

お世話になっているオーナー様や
テナント様のお店でお弁当を
注文させていただきました！



豊後企画の賃貸
お部屋ラボ
OHEYA-LABO

の Instagram



にも投稿しています!!



お盆休みのお知らせ

8月12日(水)～8月16日(日)

8月17日(月)より順次対応させていただきます。

※お部屋ラボ各店舗(賃貸仲介)、売買センター(売買仲介)は**8月11日(火)**が定休日となります。

誠に勝手ながらお盆期間中は休業とさせていただきます。

大変ご迷惑をお掛け致しますが何卒ご容赦賜りますようお願い申し上げます。



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 速見郡日出町大字豊岡



1,000万円

- 閑静な住宅街
- エアコン2台以上
- トイレ2ヶ所

■交通/陽谷駅徒歩23分 ■土地面積/218.27㎡ ■建物面積/111.65㎡ ■構造/木造2階建 ■駐車場/有(無料) ■築年月/昭和51年7月 ■現況/空家 ■引渡/相談

② 売戸建 5LDK 大分市大字森



2,300万円

- 森町バイパスまで徒歩約5分
- フルリフォーム向き物件
- 主要採光面:南向き
- 駐車場2~3台可能

■交通/森中村バス停徒歩5分 ■土地面積/204.94㎡ ■建物面積/134.67㎡ ■構造/軽鋼骨造2階建 ■駐車場/有(無料) ■築年月/平成15年3月 ■現況/空家 ■引渡/相談 ■備考/室内全面改装及び外壁等修理が必要な可能性有

③ 売土地 240.31㎡ (72.69坪) 大分市高崎



2,600万円

- 閑静な住宅街
- 大分西中学校まで徒歩3分

■交通/かなりや公園前バス停徒歩3分 ■地目/宅地 ■都市計画/市街化区域 ■用途地域/第1種住居地域 ■建ぺい率/50% ■現況/更地 ■引渡/相談 ■接道状況/南側大分市道に接道

④ 売土地 859.70㎡ (260.05坪) 大分市新川町



4,000万円

- ドラッグストア・コンビニまで約400m!
- 大分駅までのアクセスも良好!

■交通/弁天宮前バス停50m ■地目/宅地 ■都市計画/市街化区域 ■用途地域/第1種住居地域 ■建ぺい率/60% ■現況/建物有 ■引渡/相談 ■現況渡し ■接道状況/東南側公道幅員約5mに約2.9m接道 ■備考/準防火地域、屋外広告物第2種許可地域、駐車場附置義務規制区域

⑤ 売マンション ドゥッパル山の手台式番館



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/116.56㎡ ■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 ■管理形態/全部委託 ■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、ガーデン維持費:500円/月

⑥ 売マンション パレスト大分附属前



2,490万円

- 3LDK ● ベット相談
- 主要採光面:南向き
- バイク置場有(1,000円/月)
- 駐輪場有(200円/月)
- オール電化 ● オートロック
- 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㎡ ■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 ■管理形態/全部委託 ■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) ※機械式(車両寸法要確認)

⑦ 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、利回り:5.69%、年間予定賃料収入:797.00万円

⑧ 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 ■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/平成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有(89.90㎡現在空室)自己使用または賃貸も可能、利回り:5.51%、年間予定賃料収入:1,268.00万円

⑨ 収益物件 売アパート アメニティ21南大分



36,000万円

- オーナーチェンジ
- 3LDK 40戸!
- 現在入居率95%

■所在地/大分市大字奥田 ■交通/城南団地入口バス停徒歩2分 ■土地面積/1,514.43㎡ ■建物面積/2,847.68㎡ ■構造/SRC 9階建 ■築年月/平成7年7月 ■総戸数/40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53台、駐輪場、駐車場附置義務規制区域、屋外広告物第1種許可地域、利回り:8.37%、年間予定賃料収入:3,015.00万円

※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8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。

売買センターのCMをリニューアルしました!

落語風のおんきくんが登場!

ラジオCMも放送中です!

OBSラジオ 毎週月曜日 11:55頃
毎週木・金曜日 7:25頃

YouTube YouTubeでCMを見ることができます。



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これまで4回にわたりご紹介して参りましたが、最後のご紹介となります。

⑤相続の効力等(権利及び義務の承継等)

相続した不動産などは登記しないと第三者に対抗できないことになりました。したがって、相続させる旨の遺言があったとしても、登記をしないと自分のものと主張することが出来ません。

⑥相続人以外の者の貢献を考慮するための方策

被相続人の財産維持や増加に貢献した場合、相続人以外であっても金銭を要求することが出来るようになります。相続人以外の被相続人の親族が無償で被相続人の療養看護等を行った場合も該当します。

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6月に実施致しました。




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/>

 **ワールドトラベラー** は豊後企画ホールディングスのグループ企業
Love&Peace 旅行専門窓口です。

LINE 

始めました♪

**LINEで
無料相談！**

**来店不要で
理想の`旅、`を
手に入れませんか？**



- 新商品・おススメ商品の情報をお届け♪
- 年間のご利用額(50万円以上~)に応じて割引クーポンをプレゼント♪
- ご予約のチケットなど(JR券除く)の送料無料♪

まずは **お友だち登録を！** [登録特典として] 国内・海外のパッケージプランに使える **1,000円クーポン**をプレゼント 

お使いのLINEアプリで**直接検索**♪ or **QRコード**で追加♪

@495kzeph 

 **ワールドトラベラー**
Love&Peace

TEL:097-574-4633
ホームページ <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