

Bunki ブンキライフ Life

Vol.28

(通巻115号)

2020. 11・12月号

お部屋ラボ 祝祭の広場ネーミングライツ開始



豊後企画ホールディングス
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 11

今さら聞けない?! 新型コロナの影響で進んだ不動産接客サービス

新型コロナウイルスの感染拡大防止対策として、政府から「新しい生活様式」が提示され、私たちの生活の中のもの様々な場面で非接触が求められるようになりました。

それは、不動産業界でも同じです。長年常識だった対面での接客が難しくなったことで、各不動産会社は、「リモート接客対応」や「VR内見可能」を打ち出し、積極的にアピールするようになりました。



来店せずに話ができるリモート接客

活用しています。

自宅にいなながら内見が可能に

コロナ以前は、内見は不動産会社のスタッフと同行することが一般的でした。しかし、コロナをきっかけにスタッフの同行なしで、内見希望者が好きな時間に自宅から内見の疑似体験ができる「VR内見」サービスに注目が集まっています。

「VR内見」はVRグラス（ゴーグル）を使用することで、スマホの画面を通して室内を3D映像で見学することができるサービスです。内見希望者は、自分がまるでその部屋を実際に内見しているかのような感覚を得られます。また、非対面というメリットが

あるだけでなく、自宅にいなながら内見できることから、「仕事が忙しくて内見に行く時間がない」、「遠方の物件を内見したい」というニーズにも応えられ、一気に普及しました。

実際に部屋を見てから決めたいという人にとっても、複数の部屋を事前に見てから検討できるので、内見に行く前に部屋の候補がある程度、絞ることが可能です。

非接触が求められた今、急速に広がったサービスと言えるでしょう。

変わる意識に対応する柔軟さが必要に

今後、消費者が部屋探しをする際、感染リスクの低い方法を選ぶ動きが強まると言えます。実際、コロナ問題をきっかけに、SUUMOなどのポータルサイトでも「リモート接客」や「VR内見」の対応物件といったワードが目立つようになってきました。

これからの不動産会社には、いち早く新しい生活様式に当てはめられた接客方法を取り入れることが求められています。アフターコロナでは、非対面やオンラインでの接客スタイルが主流になっていくかもしれません。

用語解説

「WEB会議システム」とは、インターネットにつながったパソコンやスマホの画面を通して、相手の顔を見ながら会話ができるシステムです。安価に導入できることから、コロナ禍で利用する企業が急激に増えました。

WEB会議システムやテレビ電話を利用

「リモート接客」とは、お客様に実店舗まで来ていただくことなく

く、インターネットを介してWEB上で接客することを言います。不動産業界以外にもアパレルや家具メーカーなどでも取り入れられるようになり、多くの業界で注目されています。

電話だと分かりにくい表情や話し方も、WEB会議システムやテレビ電話などを使えば、画面越しではあっても、直接顔を見ながら接客できるため、通常の対面接客とほぼ変わらない対応ができると言えます。

よく使われるサービスとして、「Zoom」や「Skype」、「LINE」などが挙げられます。特徴や機能によって使い分けながら、多くの不動産会社が



VRゴーグルがあれば3D映像で内見できる

オーナー様が知っておきたい 「賃貸住宅管理業法」の内容は？

2020年6月12日、賃貸業界の悲願だった「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（賃貸住宅管理業者登録制度）」が新たに創設されました。今回は、知っておきたい新法の概要と登録制度の役割、賃貸不動産経営管理士の業務範囲についてみていきましょう。

管理会社の登録義務化に

「賃貸住宅管理業法」では、賃貸住宅管理業を営む者に業務の適正な運営を促すため、200戸以上を管理する管理会社に対し、国土交通大臣の登録制度が創設されました。

用語解説

「賃貸不動産経営管理士」は、年に1回、11月に試験が開催され、誰でも受験することができます。2015年度試験では約5000人が受験したのに対し、2019年度では2万3605人と、4倍以上になりました。今後の賃貸不動産経営管理士の活躍に期待が集まっていることが見てとれます。

専門業務

- ・ 貸主に対する賃貸住宅管理に係る重要事項の説明及び書面への記名・押印
- ・ 貸主に対する賃貸住宅の管理受託契約書の記名・押印



設置義務

- ・ 登録業者は事務所ごとに1名以上の賃貸不動産経営管理士等を配置

その上で、オーナー様との管理委託契約締結前の重要事項の説明、財産の分別管理、委託者への定期報告を行うことが義務づけら

れています。

これらの業務にとまない、今後は各事業所に最低1人以上、オーナー様への重要事項説明や書面への記入・押印などの役割を担う業務管理者の配置が義務化されています。この業務管理者には、新法の成立により国家資格として位置づけられる予定の「賃貸不動産経営管理士」等が想定されています。

「賃貸不動産経営管理士」には、賃貸住宅業界の問題解決を目的とし、前述した業務はもちろん、市場調査や入居審査、建物維持管理、原状回復工事など、あらゆる賃貸不動産管理業務のプロフェッショナルとして、オーナー様やご入居者との間に立ち、中立の立場からアドバイスをすることが求められています。

分別管理と定期報告の義務

「賃貸住宅管理業法」では、登録制度以外にも、ご入居者から預かった敷金や修繕積立金などの預かり金の使い込みを防ぐ分別管理も定められました。

これにより、管理会社がオーナー様の同意なく、お金を勝手に使い込むことを防ぎ、仮にその会

< 施行スケジュール >

2020年			2021年		2022年
6月12日	10月中旬	12月中旬	3月中旬	6月中旬	6月中旬
法案成立	政省令、ガイドラインの発表 (サブリース部分)	サブリース部分のみ施行	政省令、ガイドラインの発表 (新登録制度部分)	法律施行 ・ 国への登録猶予期間1年 ・ 業務管理者の講習の開始	猶予期間終了に伴い完全施行

社が破綻したとしても、オーナー様への支払いの確保が期待できるようにになりました。また、業務の実施状況等について、オーナー様に対して定期的に報告することも義務化されています。

賃貸住宅管理会社に対するこれらの措置は、2021年6月から施行予定です。

お部屋ラボ 祝祭の広場ネーミングライツ開始

10月1日より、大分駅前にある祝祭の広場のネーミングライツ・パートナーになり祝祭の広場は「お部屋ラボ 祝祭の広場」大型ビジョンは「お部屋ラボビジョン」になりました。



10月3日には記念式典も行われ、同日開催されたサイクルフェスの様子もお部屋ラボビジョンで中継されました。今後はサッカーアウェー戦のパブリックビューイングなどでも活用されます。「お部屋ラボ」の認知度が向上すると共に、若年層から高齢者まで様々な方の思い出の場となることを期待します。



第44期 経営計画発表会

9月15日に豊後企画ホールディングス全従業員が集まり、第44期経営計画発表会を開催いたしました。

新型コロナウイルスへの安全に配慮し、広い会場を借りての実施となり、全体の意志統一の場として、結束力を高め、今期への決意を新たにする機会となりました。



年末年始の休業のお知らせ

誠に勝手ながら、下記期間を年末年始休業とさせていただきます。

令和2年12月28日(月)～令和3年1月5日(火)まで
年始は1月6日(水) 10:00から営業いたします。

※賃貸管理事業部は日曜日が定休日の為、12月27日(日)から休業いたします。

※売買仲介事業部、お部屋ラボ事業部、賃貸管理事業部は水曜日が定休日の為、1月7日(木)から営業いたします。

何卒よろしくお願いたします。



おすすめ! 物件情報

買取強化中!
査定無料!!

アパート マンション 土地 中古住宅

① 売戸建 5LDK 大分市大字森



1,990万円

- 閑静な住宅街
- ゆったりとした間取
- 主要採光面：南向き
- オートバス
- トイレ2ヶ所
- 駐車場2~3台可能

■ 交通 / 鶴崎駅徒歩3分
 ■ 土地面積 / 204.94㎡
 ■ 建物面積 / 134.67㎡
 ■ 構造 / 軽量鉄骨造 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
 ■ 接道状況 / 西4.0m 私道 東3.0m 公道
 ■ 備考 / 屋外広告物禁止地域、地勢：平坦

② 売戸建 5LDK 大分市明野西



2,800万円

- 主要採光面：南向き

■ 交通 / 明野緑町バス停徒歩 4分
 ■ 土地面積 / 272.51㎡
 ■ 建物面積 / 110.34㎡
 ■ 構造 / 木造 1階建
 ■ 築年月 / 昭和43年 9月
 ■ 現況 / 居住中
 ■ 引渡 / 相談
 ■ 接道状況 / 南 公道
 ■ 備考 / 地勢：平坦

③ 売土地 325.28㎡ (98坪) 由布市狭間町



1,500万円

- 広々 98坪
- 狭間小学校まで 徒歩9分

■ 交通 / 向之原駅徒歩 9分
 ■ 地目 / 宅地
 ■ 都市計画 / 非線引区域
 ■ 用途地域 / 1種中高
 ■ 建ぺい率 / 60%
 ■ 現況 / 更地
 ■ 引渡 / 相談/現況渡し
 ■ 接道状況 / 南3.5m 公道 接面14.0m
 ■ 備考 / 地勢：平坦

④ 売土地 682.29㎡ (206.39坪) 大分市大字志村



2,478万円

- 大在駅まで約2,110m!
- 志村バス停まで徒歩3分!
- マックスバリュ大在店まで 約1,540m!
- 大在西小学校正門まで 約1,380m!

■ 交通 / 志村バス停徒歩 3分
 ■ 地目 / 宅地・雑種地・原野
 ■ 都市計画 / 市街化区域
 ■ 用途地域 / 第1種中高層住宅専用地域、第2住居地域
 ■ 建ぺい率 / 60%
 ■ 現況 / 解体中
 ■ 引渡 / 即時
 ■ 接道状況 / 南西側幅員約 4m 市道、北西側42条 2項道路に接道
 ■ 設備 / 公営水道、個別合併浄化槽、個別プロパンガス
 ■ 備考 / 公簿面積 702.76㎡ セットバック部分 20.47㎡

⑤ 収益物件 売アパート 大分市大字寒田



1,600万円

- オーナーチェンジ

- B・T同室
- エアコン
- プロパンガス

■ 交通 / 数戸バス停徒歩 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
 ■ 駐車場 / なし
 ■ 備考 / 1K10戸既存管理会社引継、利回り：16.72%、年間予定賃料収入：267.60万円

⑥ 収益物件 売アパート 大分市大字寒田



5,980万円

- オーナーチェンジ

- 築浅物件!
- 太陽光発電施設付き!
- パイク置場有(無料)
- 駐輪場有(無料)
- オール電化

■ 交通 / 数戸バス停徒歩 7分
 ■ 土地面積 / 469.59㎡
 ■ 建物面積 / 198.74㎡
 ■ 構造 / 木造 2階建
 ■ 築年月 / 平成26年 3月
 ■ 総戸数 / 9戸
 ■ 現況 / 賃貸中
 ■ 駐車場 / 有 (3,000円/月)
 ■ 備考 / 年間収入に太陽光売電収入含む (年額約88万円)、利回り：9.13%、年間予定賃料収入：546.00万円

*今回ご紹介した物件は、このチラシがお手元へ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12月末日 ※現況優先、利回りは満室時想定

会員募集!

大分売買ナビの会員になりませんか?

ご自分で、ネットで検索したり、お電話をしたりされて結構手間がかかる割には、良い物件が見つからない。
 そんな思いをされた事ありませんか?
 忙しい世の中だからこそ、ご自分のペースで納得のいく物件探しをしたい!
 そんな皆様にピッタリのサイトです。



会員になると ▶ 最新の情報がいち早く届く 条件にあった物件がメールで届く 小学区で検索することも可能です 売主様からお預かりした情報をいち早く会員様限定でご紹介

大分売買ナビのサイトはこちら

大分売買ナビ 検索



【お問合せ先】 売買センター大分駅上野の森口店
 TEL 097-579-6336 FAX 097-579-6335
<https://oita-baibainavi.com>

ぶんきと相続～相続対策Q&A～

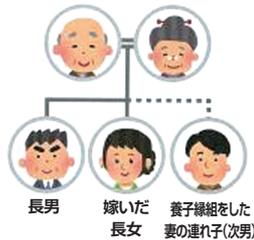
知識が家族を救う!? 3択問題で知識を深めましょう。

Q.

法定相続人として子が3人います。それは、同居している長男、嫁いだ長女、養子縁組をした妻の連れ子(次男)

です。

この3人の法定相続分は、次のうちどのような割合になるでしょうか!?



- ① 長男1 : 長女1 : 養子1
- ② 長男2 : 長女1 : 養子1
- ③ 長男2 : 長女2 : 養子1

A. ①

「同居している」「嫁いだ」などはまったく関係なく、子は全て平等です。非嫡出子(婚外子)であっても平等です。養子も、実子とまったく同じ立場になります。

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/>

ワールドトラベラー
Love&Peace



～NEWS～

[GoToトラベル]大好評受付中です!

こちらのパンフレット(P.44)から算出一例をご紹介します!



宮崎 シェラトン・グランデ・オーシャンリゾート

12/5 (土)～1泊 デラックスツイン
(2名1室利用/朝食付の場合)

パンフレット価格 お一人様あたり@22,600円×2名様
GoToトラベル値引 お一人様あたり▲@7,910円×2名様
大分県⇄宮崎県おとなり割
お一人様あたり▲@5,000円×2名様

お支払い実額
お一人様あたり@9,690円×2名様

※プラス!地域共通クーポンお一人様あたり@3,000円分×2名様付きます。
※おとなり割は助成金の財源がなくなり次第受付終了となります。

地域共通クーポンも合わせると
お一人様あたり@15,910円もおトク!

上記以外の方面・パンフレットもございます!資料請求・空き照会のみのご相談も承っております!

ぜひ、友だち登録してください

LINE 始めました!



【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
- HR戦略室 TEL 080-8369-0314

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・在宅チーム
〒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