

# Bunki ブンキライフ Life

Vol.29

(通巻116号)

2021. 1・2月号

明けまして

おめでとうございませす

代表取締役 佐藤 洋

今年のお正月は昨年からの新型コロナウイルスの影響もあり普段とは違う過ごし方を強いられ方も多かったのではないのでしょうか。ワクチンの流通が待たれる中、冬本番に入りまだまだ終息の気配が見えない状況です。しかしながら感染拡大防止策をしっかりと講じたうえで経済を回していかなければより深刻な状況に陥る可能性も否定できません。政府の先導のもと地元企業としてできることを考えながら実行していきたいと考えています。

さて、賃貸仲介の昨年は全店お部屋ラボブランドに統一して二年目となり真価が問われる一年となりました。自社サイト、ポータルサイトへの投資を惜しみなく続けお預かりしている管理物件の反響を増やす戦略を実行した結果、反響数、来店数、成約数すべての項目で過去最高を更新し続けております。また、自社サイトからの流入数を上げるために祝祭の広場の命名権取得や若年層をターゲットにしたYouTube広告も開始し「お部屋ラボ」で直接検索して頂けるような施策も講じております。お部屋ラボの強みの一つはスタッフの「人間力」です。そこに認知度と反響数が加われば間違いなく大分で圧倒的ナンバーワンの賃貸仲介ブランドとなります。そこを目指し今年も一年一丸となり営業してまいります。

また、賃貸管理事業部は一昨年基幹システムを変え内部の体制を整える一年となりました。オーナー担当の元、反響報告書の送付など他社にはない取り組みを続けることにより「豊後企画の管理の強み」を作ってまいります。オーナー様からなくてはならない賃貸管理事業部と思っ頂けるために体制強化を図ってまいります。また、弊社のもともとの強みであった入居率に關してもエリアによって格差が激しい状況となっております。入居率を上げるためには賃貸仲介と賃貸管理が一枚岩となりオーナー様に向き合うことが重要です。そのため新たな社内の仕組みもスタートしております。結果は出てきておりその仕組みを浸透させることにより全社入居率九五%以上を達成させます。

昨年はコロナ禍で私自身が現場と向き合う時間が作れました。今までのやり方を見直し新たな仕組みを取り入れる一年とすることができました。今年はその仕組みを高速で回し圧倒的ナンバーワンの賃貸仲介ブランドの構築と入居率九五%の達成、質の高い管理業務の提供を実現するため社員一丸となって邁進してまいります。

今年もどうぞよろしくお願ひ申しあげます。



豊後企画ホールディングス  
bungo kikaku holdings



## 賃貸管理事業部



次長  
飯田 俊哉

あけましておめでとうございませ  
本年もよろしくお願いいたします

皆様方におかれましては、新春を清々しい気持ちでお迎えのこととお慶び申し上げます。

さて昨年からコロナ禍の影響により我々の生活習慣は、大きく変わり始めております。テレワークを始めとした働き方の見直し、宅配サービスによる食習慣の変化、ネット通販を通じた買い物自体の変化等生活を取り巻く環境は、まさにニューノーマル(新しい常識)時代に突入しました。

今後起こりうる様々な環境の変化に弊社といたしましても先んじて対応していかなければならないと強く感じております。

賃貸業界を取り巻く環境においては、インターネット無料、宅配BOX等これまで要望が多かった設備が今後は標準設備として必須となり更にテレワークの為の環境整備も今後必要になってくることも考えられます。

弊社といたしましても変化に対応すべく新たな取り組みを開始しております。現在のお部屋探しのお客様におきましては、多くの方がスマホからポータルサイトで部屋を探し来店する流れとなっております。それを鑑みてより多くのお客様に興味を持っていただける写真を掲載する為に弊社にて「ステージングフォト」という商品を開始しております。

現在、一部のお部屋にて実施させていただきサイト閲覧の回数も大幅に増えております。申込に繋がるケースも増加しております。

又、十二月より不動産業者様専用のHPを開設し物件情報をより多くの不動産会社様に閲覧、検索できる体制を作りました。

今後におきましても様々なご提案をさせていただき管理物件の入居率の改善に向けて今期の繁忙期に臨んでまいります。

本年も変わらぬお引き立ての程よろしくお願ひ申し上げます。

## お部屋ラボ事業部



長  
統括グループ  
成迫 繁喜

あけましておめでとうございませ

昨年中も大変お世話になりお部屋ラボ事業部一同心よりお礼申し上げます。ご承知の通り、昨年令和二年の初めから新型コロナウイルスが発生し、わが社でも働き方や、ご来店されるお客様との向き合い方を工夫していく年となりました。

実務の中ではリモートを活用した業務が多くなり、わが社もオンライン化を推進しております。オンライン接客、昨年からVR内覧WEB申込といった非来店でも結果が出るための取り組みを既にスタートしております。様々なニーズに応えられる店舗運営をして一人でも多くのお客様をオーナー様の物件にご入居できるように努力していく所存です。

昨年祝祭の広場のネーミングライツを取得し、「お部屋ラボ」というブランドがより多くの方々周知できたこととお問い合わせ、ご来店の際は昨年を大きく超える反響を頂いております。その成果が必ずやオーナー様へ貢献できると信じております。

来たる繁忙期に向けてスタートダッシュが切れるよう、準備は万端です。スタッフ一人一人の力を集結し、お部屋ラボ事業部としてすべてのオーナー様に満足頂ける入居率を目指し尽力させていただきます。

昨年もお忙しい中数々の激励、ご支援を頂きましたが、今年も温かいご支援を賜りますようお願い申し上げます。



## 売買仲介事業部



重石 清美  
席課長

新年あけましておめでとうございませ  
謹んで新春をお祝い申し上げます  
旧年中は大変お世話になり誠にありがとうございました

二〇二〇年は激動の一年となりました。旧年を振り返るにあたり、やはり新型コロナウイルスの話は避けては通れないかと思えます。この感染症の影響により、世界は大きく変わってしまいました。その影響は日本でも、小中学校・高校の一斉休校、高校野球甲子園春夏大会の中止、東京五輪・パラリンピックの延期、そして緊急事態宣言の発令等、一年前のこの時期は、全く想像しておりませんでした。

その中で不動産売買市況は二〇二〇年九月三〇日に発表された都道府県地価調査では、三年ぶりに下落となりました。地価は年二回、一月一日時点の評価額を発表する都道府県地価調査です。公示地価が発表された段階では新型コロナウイルスは感染拡大をしておらず地価も影響を受けていませんでしたが、都道府県地価調査は新型コロナウイルスの感染拡大に伴う経済の影響を受けた結果となりました。

ただ、リーマンショックや、東日本大震災の時に比べると下がり幅は低く、固定資産税の金額補正もございませんでしたので、現状の状態が続くようであれば、物件の価格が大きく下がることは考えにくいと思われま

す。世界中がもの凄い勢いで変化しておりますが、私どもも変化に合わせて進化し、お客様の笑顔の為に最善のことを行っておりますので、本年も変わらぬご厚情を賜りたく、宜しくお願い申し上げます。



## (株)豊後建築工房



池田 剛  
次長

あけましておめでとうございませ  
本年もよろしくお祝いいたします

平素より、弊社の業務にご理解、ご協力を賜り誠にありがとうございました。

昨年は新型コロナウイルスの流行により東京オリンピック延期やイベントの延期や中止がありました。建築業界でも工期の遅れや建設中止など社会環境の変化に伴い働き方等も大きく変わりつつあり全国的に大変な一年となりました。

建築工房では、賃貸管理事業部のエリア担当制に伴いオーナー様へより良い提案を迅速に対応できるように体制整備を進めてまいりました。

社会情勢は大きく変化し続けていますが、お預かりしている物件の入居率改善及び維持管理をしていく為、安心安全なお部屋創りと住環境の整備を迅速、丁寧に進め昨年と同様オーナー様から安心して任せて頂けるよう、いつも傍に寄り添えるより良い会社を目指してまいります。本年もご指導、ご鞭撻のほどよろしくお祈りいたします。



## (株)豊後ドリームラボ



佐藤 亮  
代表取締役

明けましておめでとうございませ

オーナーの皆様におかれましては、穏やかなお正月をお迎えになられている事と存じます。本年もどうぞよろしくお祈り申し上げます。

さて豊後ドリームラボは、不動産・家賃保証事業の他に、教育事業・旅行事業を行っておりますが、昨年はコロナウイルス感染症の影響で、旅行事業部は大きな影響を受け、現在も奮闘を続けております。

またそれと同時に私が感じた事は、世の中の時代の流れが十年早くなった事です。

テレワークや在宅ワークの日常化がその例です。今は早いがいずれ必要だと思われていたものが、今では日常となりつつあります。「今日の非常識は明日の常識」に成り得る貴重な経験をしました。

旅行事業部に限らず、各事業で時代の流れに乗り遅れる事なく常識にとらわれない新しい価値観を見出し、勝ち抜く事ができるビジネスモデルを確立できる様、今年もチャレンジをしていきます。

今年も、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお祈りいたします。



# 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 13

## 中古ビル再生のプロが 仕掛ける街おこし

今回紹介する福井駅前の中古ビル再生を行った石田竜一さんが、東京と故郷・福井を行き来する生活を始めて6年になります。学生時代、福井弁で話すのがコンプレックスで、福井人であることを忘れて過ごしてきました。地元を思う気持ちが強くなったのは40歳を過ぎたあたりから。帰郷のたびに目の当たりにする福井駅前のさびれた惨状に、なんとかできないものかと考えるようになりました。

### 福井で実践する

#### 「タイムマシンモデル」

石田さんの本業は中小ビルの再生です。2008年4月に会社を

### 用語解説

「リノベーション」は、既存物件に改修を施し、新しい機能を追加するなど物件の価値を高めて、今の状態より、よりよいものに変えることです。一方、既存物件を元の状態に戻すための工事をリフォームといっています。



借り上げ当時のニシワキビル

興して以来、東京では20棟以上のビルリフォームを行ってきました。創業の2008年はリーマン・ショックが起きた年。前年の秋口頃から噴出したアメリカの住宅バブル崩壊の余波は、東京の中古ビル市場にも押し寄せていました。価値が下がり、投げ売りされたポロビルが大量に出回っていたのです。ひと目見て「これはダメだ」と匙を投げるようなオンポロビルでも、片付けをしリノベーションをして手を掛ければ蘇る、そんな成功体験はこの時期に積み重ねました。廃墟のようだったビルが入居者を惹きつけ、賑わい出し、高収益を生み出す優良物件に生まれ変わっていく……。「かつて自分が経験したことが、今の福井に活用できるかもしれない」と石田さんは考え、自らの活動を「タイムマシンモデル」と名付けて、まずは1棟、福井駅前に立つ築47年のビルを借り上げました。

4階建てのそのビル「ニシワキビル」は、数年以上にわたり借り手がいませんでした。かつて入居していた1階の居酒屋、2階のスタック、3階のダンスホールは、朽ちた看板やミラーボールを残し退去したまま。4階はオーナーが自宅として住んでいましたが、維持費を捻出できずエレベーターさえも止まっている状態でした。

「せっかく親が建ててくれたビルなので売れません。だからと言って改修する費用もないんです」と話す現所有者と相談し、1〜3階合わせて10万円で借り上げることを決めました。面積は300坪あるため、坪あたりに換算すると330円という格安です。オーナーからしてみたら、それまでの家賃収入は0円だったわけなので双方に利点があります。現在、1階にはカフェが入居し、地元出身の女性が切り盛りしているそう。2階、3階も街づくりに賛同する企業が入居しました。

### 「駅前の賑わいを 取り戻したい」

次に石田さんが考えているのはビルの所有です。福井駅前で持て余され、値段もつかないと言われ築55年のビルを300万円で購



リノベーションを行い、居酒屋からオシャレなカフェに変身

入する計画だといいます。「コロナで場所の概念が変わりました。月の半分は東京で仕事をし、もう半分は福井で、という人が出てくると思う。そういう人たちの受け皿となるようなシェアオフィスを作りたい」（石田さん）  
地方都市での不動産再生や集客には、東京で行うその倍以上の労力と時間を要します。それでいて得られる賃料は3分の1程度。この問題をクリアするには規模を拡大することが必須です。  
昨年5月には、会社名を福井弁で「ヤンチャ」を意味する「テナワン」に変更しました。今後、福井での投資を加速し、複数のビルを所有しながら駅前の賑わいを取り戻す活動に力を入れていきます。  
「面白い場所を作り、稼いだお金をまた街に再投資する、そんな循環を作りたい」（石田さん）

## 実は多い外壁タイルの落下事故

2020年8月、ハローニュース編集部そばの賃貸マンションで、外壁タイルが落下する事故が起きました。頭上を見上げると、9階あたりのタイルが剥がれていました。落ちた場所は人の出入りが多いエンランスの目の前だったため、万一、人が通ったタイミンغدだったら大変なことになっていたと考えられます。外観を見たところ、それほど古くは見えなかったことにも驚きました。

### 過去にはタイル落下による死亡事故も発生

ビルやマンションの外壁タイルが剥がれる落下事故ですが、実際のところどれくらい起きているのでしょうか。



タイルが落下した直後の現場

まずは、幸いにも人に直撃することがなかった落下事故から調べてみました。

2020年7月20日付けの上毛新聞によると、今年7月19日、群馬県前橋市のマンションの外壁が歩道に落下事故が発生。同県では7月6日にも館林市役所庁舎3階の外壁タイルが落下しています(2020年7月7日付け上毛新聞)。

また、2019年10月2日付けの京都新聞では、京都府の舞鶴市役所の外壁も落下する事故が2019年9月30日にあったと報じています。同年5月には神奈川県横浜市にある市健康福祉総合センターの外壁タイル2枚が剥がれ落ち、施設利用者の車の一部が破損しています(2019年5月22日付け

神奈川新聞)。

次いで、人がからむ落下事故を見てみると、2016年7月7日付け朝日新聞では、大阪府浪速区でタイル落下事故が起き、女性が後頭部を打って軽傷を負ったとし、1989年の福岡県北九州市では、高層マンションの最上階から落下した外壁タイルが3人を直撃。2人が死亡、1人が重傷を負っています(国土交通省「建設省住宅局建築指導課長通達」より)。

「ここで挙げた事故以外にも、新聞などのニュースに載らないものも結構あります」と、ある大手建設会社の社員は語ります。

### 外壁落下事故の責任所在は

こうした事故が起きた際、責任の所在はどこにあるのでしょうか。

建築基準法では、建築物の所有者、管理者、または占有者にあると定められています。また、建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければなりません。

つまり、オーナー様や管理会社は、定期的な建物診断と、異常が見つかり次第、修理・補修をた

ちに行う必要があるということになります。

国土交通省では2008年、外壁タイル剥落事故の多発を受け「定期報告制度」を改訂し、外壁タイルの打診検査を義務化しています。同省が作成した資料「定期報告制度が変わります」では外壁タイル等の劣化・損傷について、次のように定めています。

#### 〈改正前〉

・手の届く範囲を打診、その他を目視で調査し、異常があれば「精密調査を要する」として建築物の所有者等に注意喚起

#### 〈改正後〉

・手の届く範囲を打診、その他を目視で調査し、異常があれば全面打診等により調査し、加えて竣工、外壁改修等から10年を経たから最初の調査の際に全面打診等により調査

定期的な調査と報告を怠ると、マンション管理組合は罰則(100万円以下の罰金)の対象になります。

人ごとではないタイル落下事故。今一度、修繕のタイミングについて考える必要がありそうです。

「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

「定期報告制度」は、建築物やエレベーターなどの所有者・管理者に対し、定期的な調査・検査の結果を特定行政庁に報告することを義務づける制度です。これにより、建築物の安全性を確保することを目的としています。検査はそれぞれ法令に基づく資格者が行う必要があります。

## 入居率UPへの 取組み

人口や世帯数減少、賃貸住宅の供給過多などの要因により、全国的に  
 民営借家の入居率減少が続いている中で「選ばれる部屋作り」を  
 することが重要になっています。お部屋探しをしている方はスマホから  
 ポータルサイトで内覧したい物件を絞って来店します。そういった  
 方々に「ポータルサイトでの見せ方」を工夫することで、閲覧→  
 反響→来店→案内→成約という流れを掴むことができます。そこで  
 重要なのはまず閲覧件数を増やすこと。そのための今期弊社取組みに「ステージングフォト」と  
 いうものがあります。

空間作りのプロがコーディネートし家具や小物などを  
 設置した状態で撮影してポータルサイトに掲載する  
 ことで部屋の魅力を最大限に引き出し、お洒落な生活を  
 イメージできる写真を掲載します。

今年9月にこの取組みを開始し42件のステージング  
 フォトを実施しました。実施前の平均閲覧件数は  
 27件でしたが、実施後は43件(160%)まで上がり  
 ました。もちろん案内や成約にもつながっています。  
 弊社としてもこの取組みに大変手応えを感じています。  
 弊社オーナー様担当より順次ご提案させていただいて  
 おりますが、詳しくは是非お問合せください。



【お問合せ先】

**賃貸管理事業部 オーナーサービスグループ**  
**TEL 097-533-8008**



**豊後企画ホールディングス**  
 bungokikaku 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 TEL097-533-5700  
 管理オーナー様専用ダイヤル TEL097-533-8008
- 資産コンサル事業部 TEL097-536-3959
- HR戦略室 TEL080-8369-0314

### □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 TEL097-579-6600
- 萩原店 〒870-0921 大分市萩原3-20-30 TEL097-551-6891
- 大在店 〒870-0251 大分市大在中央2-1-18 TEL097-593-2063
- 光吉店 〒870-1132 大分市光吉917-1 TEL097-524-5252
- 森町店 〒870-0127 大分市森町598-3 TEL097-547-8338
- 別府店 〒874-0920 別府市北浜1-10-13 TEL0977-75-6728
- 日出店 〒879-1506 速見郡日出町3451-2 TEL0977-85-7280
- 法人・社宅チーム  
 〒870-0026 大分市金池町2-14-23 TEL097-579-6622

### □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 TEL097-579-6336
- 売買センター大在店  
 〒870-0251 大分市大在中央2-1-18 TEL097-593-2055

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