

Bunki ブンキライフ Life

Vol.31

(通巻 118 号)

2021. 5・6月号

繁忙期のご報告・2021年新入社員紹介



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 17

こんな使い方もあり!? 宅配ボックスでできる 入居者とのコミュニケーション術

コロナ禍において「非対面」

で荷物を受け取ることができ
る設備として注目を浴びてい
るのが宅配ボックスです。この
最大手メーカー、株式会社フル
タイムロッカー（東京都千代田
区）は、宅配ボックスを導入し
ている賃貸マンションのオー
ナー様を交えた座談会を開催
しました。

そこから聞こえてきた、少し
意外な活用法をご紹介します。

「〇番のロッカーにお土産
を入れています」

アパートや学生寮のオーナーで
ある林浩一さんは、宅配ボック
スがご入居者とのコミュニケーシ
ョンの補助ツールになっていると話

用語解説

宅配ボックスにはダイヤル式と
コンピューター式があります。
ダイヤル式は低コストで導入で
きる一方、セキュリティ面に脆
弱さがあります。コンピュー
ター式は受取履歴が確認でき、
防犯面での強みがあります。ま
た、遠隔操作が可能のため、現
地に行かずともトラブルを解決
できます。

しました。

ご入居者とのコミュニケーシ
ョンは、基本的にメールやSNSな
どで頻繁に行っているそうす
が、ご入居者の中には、旅行先
からお土産を買ってきてくれる人
もいるそうです。そんな時に活躍
するのが宅配ボックスだとい
います。

「外出していることが多く、入
居者さんがお土産を買ってきて
くれたんです。申し訳なく思っ
ていたら、ある時、入居者さん
がお土産を宅配ボックスに入れて
くれました。その時、宅配ボッ
クスにはこういう活用法もある
んだなと感じました。それ以降、
互いにお土産の受け渡しは、宅
配ボックスを使うようになった
んです。これまで以上に入居者
さんとのコミュニケーションを密
に取れるようになりました」（林
さん）

共有アイテムの貸し借りを 宅配ボックスで管理

宅配ボックスを用いたシエ
アリングサービスの提供も始ま
っています。宅配ボックスメー
カー最大手の株式会社フルタイムロッ
カー

は、自社の宅配ボックスを活用
して、お掃除ロボットや高圧洗
浄機、自転車の空気入れの貸し
出しを行っています。さらには、
電動自転車の鍵とバッテリーの
貸出返却・利用料の収納までも
宅配ボックスを介して行うサー
ビスを提供しています。

フルタイムロッカー代表取締役
社長の原周平さんは「毎日使う
ものではないけれど、ちよつと
時に使いたいものを貸し出して
います。その辺に置いてもいい
ですが、なくなってしまう恐れ
もあるので、そんな時は履歴が
残る宅配ボックスを使えば安全
です。一番利用されているのは
空気入れで、ご入居者にと
ても喜んでいただいています」と
話しました。

宅配ボックス経由で 「気遣い」をやり取り

前述の活用事例を受け、350
戸のアパートのオーナーである
石井秀和さんは、今後ご入居
者とのやり取りの中で、宅配
ボックスを有効活用していく
つもりだと語りました。

「入居者さんが熱を出して
ダウンしていると、飲み物や
薬を部屋まで届けてあげたい
な」と話しました。



座談会では、荷物の受け取りだけでなく
活用法についての議論が行われた

で持つて行くことがあります。た
だ、男性の入居者さんであれば何
も気にしないのですが、女性の場
合は、パジャマだったりすること
もあるので直接、届けるわけには
いきません。そんな時、これまで
はドアノブにかけたりしていたの
ですが、今後は宅配ボックスに預
けてみようかなと思いました」（石
井さん）

このように、宅配ボックスは視
点を変えるだけで様々な使い方が
できます。

入居者層や潜在需要に応じて使
い分けていくことで、荷物の受け
取り設備という用途以上の付加価
値をつけることができそうです。

災害と日本人

「自助・共助・公助」の意識改革

SNSの持つ力が改めて注目されたのは、2011年の東日本大震災での「奇跡の情報リレー」を思い浮かべる人も多いでしょう。

津波が押し寄せて孤立した宮城県気仙沼市内の公民館に、児童ら400人余りが取り残されたことをメールで知った海外在住の家族がツイッターに救助要請を投稿。拡散したツイートを見た東京都の幹部が東京消防庁のヘリコプターを現地向かわせ、全員が無事救助されたというものです。

SNSの有効性と問題点

その後、大規模な災害時にはSNSで多くの「救助要請」が投稿されるようになりました。201

用語解説

SNSとは、「ソーシャル・ネットワーク・ワーキング・サービス」の略で、人と人とのつながりを促進・サポートすることを目的としています。LINEやFacebook、Twitterが有名です。総務省「令和元年通信利用動向調査」によると、約69%の人がSNSを利用していると回答しています。



「平成最悪の水害」と報道された西日本豪雨

8年7月の西日本豪雨で甚大な被害を被った岡山県倉敷市真備町のケースでは、早い時点で倉敷市の公式ツイッターアカウントが「市役所から自衛隊に派遣要請しています。順次救助活動に入りますので、もししばらく安全な場所お待ちください」とツイートしました。しかし、ツイート元に救助要請が一斉に寄せられたものの、職員の対応が追いつかず、結局は「直接119番してください」と返信することになってしまったということがありました。

また、ツイッター上でのアドバイスや励ましの言葉などに助けられたという声もある一方、被災地以外の人による緊急性の低い書き込みが多く、本場に重要な情報が埋もれてしまったという問題点が浮き彫りになりました。

SNSを通じた救助要請を活かすには、行政側での体制作りはもちろん、被災当事者以外のSNSユーザーによるツイートの発信を控えることが求められています。

コミュニティでできること

災害への向き合い方として、「自助」「共助」「公助」という3つの考え方があるのをご存じでしょうか。

「自助」は災害時に自分自身の命は自分で守るということ。「共助」は顔の見える範囲内における地域コミュニティで災害発生時に力をあわせること。「公助」は公的機関が個人や地域では扱いきれない問題を解決することを行います。前述した行政側でのSNSに対する体制づくりは「公助」にあたります。

大切なことは、正しく迅速な情報が提供されたとして、そのあと、どのように行動し身を守るかということとです。ところが近頃は、「自助」「共助」「公助」のバランスが変化しているといえます。

地域問題に詳しい、一般社団法人日本集合住宅安全協会代表理事を務める、鈴木健一さんに話を聞くと、防災・減災は、「自助」が基本にあり、そのうえでコミュ

ニティ内の「共助」を互いに提供し合えることが理想だといえます。そのためには、日頃から地域コミュニティの醸成が必要で、隣人の顔も知らないような都会暮らしでは、意識しないとコミュニティは育たないそうです。

地域のお祭りやイベントに参加した際、そこで交流した人々は、いざという時に守り合う「共助」の友になり、「防災の日」を機会に、近隣同士が防災訓練を実施してみれば、「共助」のシミュレーションもできると話します。

今、求められる意識改革

内閣府「平成22年度版防災白書」によれば、全世界の活火山の7%が日本にあり、マグニチュード6以上の地震の20・5%が日本で起こっているといえます。それに加え、地球温暖化に伴う台風や集中豪雨など風水害による「気象学的危機」が追い打ちをかけ、かつてないほどの自然災害が国全体に襲いかかっています。

私たちに求められている喫緊の課題は「命を守る」ことの自主性であり、周囲との連帯です。ITを駆使した情報の精査と発信も大切なことですが、その先の行動は私たち自身にかかっていると言えるでしょう。

「暮らしのしあわせ通信」は、編集部が全国の大家さん取材し見えてきた、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。

繁忙期のご報告

お部屋ラボ事業部

お部屋ラボの飛躍の年として、今期44期は大きな目標を掲げスタートしました。繁忙期のみならず、3月末までのすべての月で過去最高の実績を更新中です。

これもひとえに毎度ご相談に乗って頂いております管理オーナー様のおかげです。心より感謝申し上げます。

コロナ禍という事で、新しい生活様式ならぬ、「新しい接客様式」というものが確立しつつある繁忙期でもありました。弊社では昨年からVR（バーチャルリアリティ）の導入を先駆けて行い大きな反響を頂きました。さらに今年はオンライン接客、オンライン内見、WEB申込等の取り組みも積極的に取り入れ非接触型の対応を取り入れることで、お客様の感染リスクを下げ、ひいては社員の感染リスクを下げることで安心した店舗としてのブランディングにも役立ちました。まだまだ大分ではオンラインでの対応を望まれる数は多くはありませんが、全国の賃貸仲介の動向をみてもオンライン化、デジタル化というものは必須になると感じております。今後も積極的に導入をしてまいります。

令和2年10月に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大分県民に親しみを持ったものになったと実感しており「お部屋ラボ」というブランドが浸透することによって、必ず管理オーナー様にも大きなメリットがあると信じております。

若いスタッフの多いお部屋ラボ事業部ですが、引き続きどうぞよろしくお願い致します。

賃貸管理事業部

今年は、コロナ禍の中で感染対策をおこない臨んだ繁忙期となりました。結果は、3月末の入居率は94.01%で着地しております。（昨年比+0.16%）

今期は、自社サイト、ポータルサイト（スーモ、アットホーム等）からの問合せ（反響）をいかに多く獲得するかを柱に取り組んでまいりました。対策といたしましては、反響報告書を作成し管理オーナー様へ現状の物件のPV数、反響数、案内数、お客様の声を管理オーナー様へ発信させていただき併せて空室提案も行っていました。ポータルサイトからの反響数を獲得する為新たに「ステージングフォト」という商品をつくりオーナー様へご提案させていただきました。「ステージングフォト」は、現在約60棟の物件に導入させていただいております。今後も反響対策商品としてご提案させていただきます。

また、他不動産会社からの問合せを獲得する為業者様向けの専用サイトも立ち上げました。

弊社管理物件におきましては、自社仲介店舗も含めて他の不動産会社にも物件情報を開示し、より多くの反響獲得に力を入れてまいりました。全体の反響数は、昨年より大幅に伸び昨年比130%まで伸長しました。

店舗の応援体制においては、各エリア担当を1月～3月まで店舗応援として常駐させ、物件案内、重説等をおこない店舗のサポートをおこなってまいりました。

本社部門においてはIT重説を実施し、店舗が案内に集中できる環境を作っていました。

恒例の大分大学の案内所出店においては、昨年より大幅に人員を投入し、お客様駐車場も確保して万全の体制で臨みました。しかし、コロナの影響から大学自体が4月の中旬までリモート授業が行われることもあり物件を探す人自体が少ない状況でした。昨年と比較すると来店客自体が半分となり学生様物件の動きが大きく変化しました。対面授業が再開されるタイミングで動きがあると思われるため引き続き対応してまいります。

今後は、今期の繁忙期の反省会を実施し来期に向けての改善点を抽出し実行してまいります。



2021 年 新入社員紹介

①氏名 ②配属先 ③出身大学 ④座右の銘



あらかね ようへい
①荒金 陽平
②お部屋ラボ事業部
大分駅上野の森口店
③大分大学
④表裏一体



さとう こうよう
①佐藤 光陽
②お部屋ラボ事業部
萩原店
③別府大学
④ハクナマタタ
(心配ないさ)



すが はるか
①菅 遥加
②お部屋ラボ事業部
大分駅上野の森口店
③大分大学
④Life is desire,
not meaning



いわした めな-ど
①岩下 メナード
②お部屋ラボ事業部
日出店
③鹿屋体育大学
④日々是感謝



たかくら あやか
①高倉 彩華
②お部屋ラボ事業部
別府店
③立命館アジア太平洋大学
④猪突猛進



えぐち ゆの
①江口 優乃
②Growing Up
高城校
③別府大学
④日進月歩



みぞべ きょうしょう
①溝部 教証
②お部屋ラボ事業部
法人・杜宅チーム
③龍谷大学
④和顔愛語



かい そうま
①甲斐 宗希
②お部屋ラボ事業部
別府店
③別府大学
④勇猛果敢



むらい りゅうか
①村井 龍嘉
②お部屋ラボ事業部
大在店
③長崎国際大学
④初心忘るべからず



かとう ふうか
①加藤 風花
②お部屋ラボ事業部
光吉店
③大分大学
④名は体を表せ



もりもと さよ
①森本 さよ
②お部屋ラボ事業部
森町店
③大分県立芸術文化短期大学
④終わりよければ
全てよし

おすすめ! 物件情報

アパート マンション 土地 中古住宅

① 収益物件 売マンション サンシティ金池



380万円

●オーナーチェンジ

- 主要採光面：北東向き
- オール電化
- JR大分駅まで徒歩約6分

■所在地／大分市金池町1丁目■交通／金池バス停徒歩1分■専有面積／22.00㎡■間取り／1DK■建物構造／SRC11階建/3階部分■築年月／昭和61年9月■現況／賃貸中■管理方式／日勤管理■管理費／3,390円 ■修繕積立金／1,610円■設備／クローゼット、オートロック、エレベーター■備考／駐車場：15,000円/月、家賃に水道料込（水道代はオーナー支払）、利回り：9.11%、年間予定賃料収入：36万円

② 売マンション ロフティ別府観海寺



2,200万円

- 主要採光面：南向き
- バス1坪以上
- システムキッチン

■所在地／別府市大字南立石■交通／JR別府駅徒歩33分■専有面積／96.22㎡■間取り／4LDK■建物構造／SRC14階建地下1階/11階部分■築年月／平成13年6月■現況／所有者居住中■引渡日／相談■管理方式／日勤管理■管理費／6,600円■修繕積立金／6,570円■設備／3口以上コンロ、室内洗濯機置場■備考／駐車場：有 6,000円/月

③ 売事務所 大分市田中町



4,350万円

- システムキッチン
- 収納スペース
- バス・トイレ
- 建物種類：店舗

■所在地／大分市田中町3丁目■交通／田中バス停徒歩3分■土地面積／176.18㎡■建物面積／299.43㎡■構造／鉄骨造陸屋根3階建■築年月／平成14年9月■現況／所有者使用中■引渡／相談■接道状況／西側：幅員約5mの公道に約12.5m接道、南側：幅員約5mの私道に約11.5m接道■設備／室内洗濯機置場、LPG、公営水道■備考／駐車場：有（5台）、市街化区域

④ 売土地 252.36㎡ (76.33坪) 別府市大字別府



2,200万円

- 都市ガス
- 上水道、下水道

■交通／明豊キャンパス前バス停徒歩4分■地目／宅地■都市計画／市街化区域■用途地域／1種住居■建ぺい率／60%■地勢／平坦■現況／更地■引渡／即時、現況渡し■備考／給水引込要す、温泉引込可、権利金100万円、使用料月9,000円×消費税

⑤ 売土地 538.92㎡ (176.63坪) 別府市大字南立石



3,800万円

- 生活便利なエリア！
- 建築条件無し！
- お好きなメーカーで建築可能です！

■交通／別府駅徒歩30分■地目／宅地■都市計画／市街化区域■用途地域／第2種中高層住居専用地域■建ぺい率／40%■法的制限／宅地造成等規制法、実相寺荘園風致地区第4種■現況／更地■引渡／現況渡し■引渡日／令和3年4月以降■接道状況／南側市道幅員約5.0mに16.5m接道■設備／公営水道（引込要す）公共下水（引込要す）■備考／風致地区内のため、建築制限有り

**買取強化中!
査定無料!!**



<https://www.bunki.jp>

豊後企画集団

検索



不動産について検討中のお知り合いを
ぜひ、ご紹介ください。

- ☒ 不動産の購入・売却を検討されている方
- ☒ アパート・マンション経営を検討されている方

お客様ご紹介料

プレゼントキャンペーン実施中!

豊後企画集団では、

「お客様ご紹介キャンペーン」を実施しています。

お知り合いをご紹介いただきますと、お客様へご紹介料をお支払いいたします。不動産でお困りのお知り合いがいらっしゃいましたら、この機会にぜひご紹介くださいませ。



※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3年5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

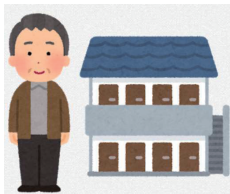
**TEL 097-579-6336
FAX 097-579-6335**

Q.

兄弟二人で、1/2ずつ共有しているアパートがあります。兄が認知症で判断能力を失ってしまいました。

- ①水漏れ工事
- ②賃貸借契約の解除
- ③アパートの売却

上記①②③は、弟のみで行うことは可能でしょうか。



- あ ①②③すべて不可能
 い ①②は可能、③のみ不可能
 う ①のみ可能、②③は不可能

A. A. う ①のみ可能、②③は不可能

- ①水漏れ工事は保全行為なので、単独でも可能
- ②賃貸借契約の解除なので、持分で過半数の同意が必要。
 ※1/2は「過半数」ではありません。
- ③売却・大規模修繕なので、全員の同意が必要。

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/>



旅行業登録を3種→2種へ変更しました!

今後はワールドトラベラー **「オリジナル」** の
 国内ツアーをご紹介します。お楽しみに♪

新着商品のご案内



※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!

LINE



LINEやワールドトラベラーホームページで
 新着商品やおすすめ情報など随時配信中です。
 まずはお友だち登録を♪お使いのLINEアプリで
直接検索 or QRコード で追加できます!

@495kzeph

【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・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

