

Bunki ブンキライフ Life

Vol.34

(通巻 121 号)

2021. 11・12月号

第45期 経営計画発表会を実施しました



豊後企画ホールディングス
bungo kikaku holdings

人気設備ランキングを
どう活かす？

ニーズに応え「プラスα」で 差をつける空室対策

この設備があれば周辺相場より
家賃が高くて決まる

TOP10

単身者向け

ファミリー向け

インターネット無料



インターネット無料

宅配ボックス



エントランスの
オートロック

エントランスの
オートロック



宅配ボックス

高速インターネット

No.4

システムキッチン

浴室換気乾燥機

No.5

追っだし機能

独立洗面台

No.6

浴室換気乾燥機

システムキッチン

No.7

ホームセキュリティ

24時間利用可能ごみ置き場

No.8

高速インターネット

防犯カメラ

No.9

ガレージ

ウオークインクローゼット

No.10

24時間利用可能ごみ置き場

この設備がなければ
入居が決まらない

TOP10

単身者向け

ファミリー向け

室内洗濯機置き場



テレビモニター付き
インターホン

テレビモニター付き
インターホン



室内洗濯機置き場

インターネット無料



独立洗面台

洗浄機能付き便座

No.4

追っだし機能

独立洗面台

No.5

洗浄機能付き便座

エントランスのオートロック

No.6

インターネット無料

宅配ボックス

No.7

システムキッチン

備え付け照明

No.8

ガスコンロ(2口・3口)

高速インターネット

No.9

エントランスのオートロック

ガスコンロ(2口・3口)

No.10

浴室換気乾燥機

※掲載の情報は2021.10.18「全国賃貸住宅新聞」より抜粋

毎年恒例、全国賃貸住宅新聞社による「人気設備ランキング」の2021年版が発表されました。大方の予想通り、「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる」ランキングで独走を続けるのは、インターネット無料。宅配ボックス、エントランスのオートロックがこれに追随。もはやインターネットと宅配対応は、必須設備となりました。

こうした人気設備は空室対策の強い武器。しかし、多くの競合物件が導入する設備でもあるため、「せっかく導入したのに横並び」となることも少なくありません。そこで今回はランキングの確認とともに、「人気設備プラスα(アルファ)」で、設備の組み合わせによる競合物件との差別化を考えてみましょう。

■ コロナ禍ニーズを捉えた設備の追加

まず注目したいのは、人々の生活スタイルを大きく変えたコロナ禍。自粛生活の中で変化したニーズに応える設備を、ランキング内の人気設備に「プラス」してみたいかがでしょうか。例えば、非接触でのやりとりを叶える「宅配ボックス237」「テレビモニター付きインターホン21」に加えて、**空気清浄機つきエアコン**や**空気清浄機**を設置できれば、安心感から入居者の心を掴めるかもしれません。

また、巣ごもりで高まったDIYブームに応え、入居者

が手を加えてもいい**DIY可能な壁**を設けたり、そこまで本格的でない入居者向けに**ビクチャーレール**、**有孔ボード**、**マグネット対応の壁シート**などを施工して、壁に自分好みのアイテムを取り付けられるようにするのも手。それほどコストも掛からないので手軽に導入できる設備です。

■ 家事負担を減らす「家事ラク設備」

夫婦共働きも多数派となった現代。ランキング常連「システムキッチン747」などの生活設備に、「入居者の家事負担を減らせるひと工夫」を加えるのも面白そうです。

例えば、キッチン周りなら**食器洗い乾燥機**。最近では後付けの卓上設置型もスリムタイプが多く登場しており、ファミリー・単身ともに十分訴求できそうです。また、「浴室換気乾燥機5610」が人気である一方、ファミリーでは浴室だけだと洗濯物を干し切れない、という悩みも。**室内物干し**をプラスして、増加している部屋干しニーズに応えるお部屋にするのも一案です。

そのほか、流行りの家事ラクアイテムといえば、ロボット掃除機やコードレス掃除機。これらを部屋の設備として用意するかは別にしても、「掃除機の充電スペース」を求める入居者は増えています。**コンセントの増設や設置位置再考**も、家事ラクのアピールになるかもしれません。

■ プラスα！次世代の暮らし「スマートホーム」

今年は初集計「高速インターネット⁴⁸⁹」の存在感も衝撃でした。「インターネット無料¹¹³⁶」を一歩進め、**スマートホーム化**で差別化を図るのも手かもしれません。

スマートホームとは、インターネット回線に接続されたさまざまな機器やセンサーによって、近未来的かつ快適な生活を送れるお部屋のこと。スマートフォンやスマートスピーカーからあらゆる機器を操作できるため、例えば「帰宅前にスマホからエアコンをつけて適温にしておく」「玄関でただいま、と言うだけで必要な家電がすべて起動する」といった、多くの人が憧れるハイテク生活を叶えることができます。

インターネット無料をWi-Fiで提供していれば、以下のように目的に合う専用機器を用意するだけなので、比較的導入もしやすいでしょう。



【スマートリモコン】…スマートホーム化を手軽に叶えられる、言うなれば、「赤外線リモコンで操作する家電ならなんでも動かせる総合リモコン」です。これ1台をインターネットに接続すれば、一般的なテレビやエアコンも室内外を問わずどこからでもスマートフォン等で操作できるようになります。

【スマートロック】…スマートフォンで操作できる玄関錠です。外出先からも施錠できるうえ、製品によってはオートロック機能や指紋認証・顔認証の機能もあり、防犯面でも優れたもの。低コストで始めるなら鍵交換のいらぬ後付けタイプがいいでしょう。

【スマートドアホン】…インターネットに接続可能なテレビモニター付きインターホンです。インターホンが撮影する映像・音声をスマートフォンで確認できるので、外出先でも来客対応が可能に。モーションセンサーを搭載し、ちょっとした防犯カメラのように使えるモデルも登場しています。

空室対策のポイントは、お部屋の「総合力」を如何にして上げるか。管理会社と相談しながら、お部屋に価値をプラスするのに有効な設備の組み合わせを探してみてください。

?? お悩みQ&A ??

Q. ルール違反のごみ、中身のチェックは可能？

アパート・マンションでトラブルになりやすいのが、ごみ出しのルール違反。分別や曜日のルールを守らない入居者がいると、ごみが回収されないばかりか、放置されたごみが害虫や害獣、新たなごみを呼ぶことになり、あっという間にごみ集積所の環境が悪化します。

賃貸経営者や管理会社としては、ルール違反者を早急に見つけ出して是正したいところです。しかし、**【ごみ】**とは**プライバシーに関わるその中身を勝手に調査してもいいのでしょうか？**

A 他者の利益を守るためならOK。
ただし、得た情報の扱いは慎重に

結論からいうと、住みやすい環境を守るためであれば、貸主側が入居者のごみを調査することは可能です。そもそもごみは、ごみとして出された時点で所有権が放棄されたものと見なされます。また、ごみの調査には住環境を整備して、ほかの入居者の利益を守るという正当な理由があります。悪臭や汚れの原因をつくっている捨て主を特定し、ごみ出しのルールを守るよう注意や指導を行なうことは、入居者の暮らしを守る賃貸経営者や管

理会社の義務と言ってもいいでしょう。

ただし、「ルール違反を正すため」という目的を大きく逸脱した調査および調査結果の使用は控えてください。例えば、捨て主が特定できたからといって、氏名や号室、監視カメラの映像等を不特定多数の人に公開するなどの行為はNG。私的制裁の意味合いの強い行動には、正当な理由があると見なされません。あくまで調査は、捨て主への指導と住環境改善を目的に慎重に行ないます。

あらかじめ共用部や入居のしおり等に「ルールの守られていないごみは、捨て主を確認するために中身の調査を行なうことがあります」と明記し、注意喚起をすることで抑止効果も生まれ、調査もスムーズに進みます。

とはいえ、あまりに熱心な調査は「監視されているようで気分が悪い」といった入居者クレームにもつながりますので要注意。ごみ問題は、適切なタイミング・短期決戦での解決を心がけましょう。



第45期 経営計画発表会を実施しました



2021年9月13日、レンブラントホテル大分にて豊後企画ホールディングスの全従業員が集い、第45期経営計画発表会を開催致しました。コロナ禍での開催ということもあり、講演会では「マスク時の印象を上げるには」というテーマで講師の方にお話を頂き、日頃の営業活動に取り入れるべく、皆熱心に耳を傾けていました。

店舗の発表では、各店長が前期の振り返り、今期の目標を発表し、第45期への決意を元にオーナー様、お客様へご満足頂けるよう取り組んでまいります。

内定式 実施

2021年10月1日、Labo's Hallにて第45期新入社員内定式・ご家族様向け会社説明会を執り行いました。例年、ご家族の皆様にも現地にお越し頂いておりましたが今年はコロナウイルスの影響もあり、オンラインでのご参加となりました。

これから入社までの半年間、内定者研修を行い社会人になる準備を行います。会社に新しい風を吹き込んでくれることを期待し、共に入社の日を迎えたいと思います。

2022年春には新入社員紹介にて皆様にご挨拶させていただきます！どうぞよろしくお願い致します。



Labo's Kitchen 来店報告

6月21日にOPENした、大分大学学生向け、管理物件にお住いの学生はさらにお得な特典があるLabo's Kitchenに3カ月半で1,000人弱のご来店を頂いています。

[6/21~9/30 来店人数]

利用者	利用人数
管理学生	289人
一般学生	408人
その他 (従業員含)	256人
合計	953人



年末年始のお休みについて

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3年12月29日(水)～令和4年1月4日(火)まで

年始は**1月6日(木)10:00**から営業致します。

※売買仲介事業部、お部屋ラボ事業部は火曜日が定休日の為、12月28日(火)から休業致します。
何卒よろしくお願い致します。

おすすめ! 物件情報

① 売戸建 4DK+納戸 大分市東原



1,750万円

- 明野北小学校まで徒歩11分!
- 明野中学校まで徒歩24分!
- 高台で水害も安心です!

- 交通/東原バス停徒歩2分
- 土地面積/251.48㎡
- 建物面積/93.58㎡
- 構造/軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 築年月/昭和46年8月
- 現況/空家
- 引渡/相談
- 設備/九州電力、都市ガス、公営水道、公共下水
- 備考/大分市宅地造成規制区域、屋外広告物禁止地域

② 売戸建 4LDK 別府市上田の湯町



3,980万円

- 築浅物件!!
- 主要採光面:南向き
- オール電化、24時間換気システム
- バス1坪以上
- トイレ2ヶ所 温水洗浄便座
- IHクッキングヒーター
- 駐車場2台分

- 交通/別府駅徒歩6分
- 土地面積/184.01㎡
- 建物面積/110.12㎡
- 構造/木造2階建
- 築年月/平成29年4月
- 現況/空家
- 引渡/相談
- 接道状況/北6.0m公道 接面13.0m
- 設備/ダブルロックドア、防犯用ガラス
- 備考/温泉引込済 月額5,500円別途必要 温泉権利金は売買代金を含む

③ 売土地 141.92㎡ (42.93坪) 大分市大字角子原



850万円

- 閑静な住宅街です

- 交通/大分駅裏バス停徒歩10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/60%
- 容積率/200%
- 接道状況/東側幅員約4.5mの公道に約14.5m接道
- 現況/更地
- 引渡/相談
- 備考/現状はアスファルト敷きされており、コンテナ設置

④ 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
- 眺望を楽しむサンギャラリ
- 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/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/月
- 修繕積立金/6,570円/月
- 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

⑤ 収益物件 売アパート 大分市大字旦野原



2,300万円

- オーナーチェンジ

- バス・トイレ別
- シャワー、エアコン
- ロフト
- インターネット対応

- 所在地/大分市大字旦野原
- 交通/大分大学前駅徒歩8分
- 土地面積/165.28㎡
- 建物面積/157.32㎡
- 建物構造/鉄骨造2階建
- 築年月/平成10年1月
- 総戸数/6戸 ■現況/賃貸中
- 接道状況/北4.0m公道 接面17.0m
- 備考/現在満室、地勢:平坦
- 利回り:11.11% 年間予定賃料収入255.60万円、
- 駐車場:有 3,000円/月

⑥ 収益物件 売アパート コーポ後藤



2,400万円

- オーナーチェンジ

- バス・トイレ別

- 所在地/別府市石垣東
- 交通/別府大学駅徒歩18分
- 土地面積/284.77㎡
- 建物面積/221.92㎡
- 建物構造/木造2階建
- 築年月/昭和62年2月
- 総戸数/4戸 ■現況/賃貸中
- 接道状況/南11.0m公道 接面5.0m
- 備考/地勢:平坦
- 利回り:9.00%
- 年間予定賃料収入216.00万円

※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(12)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12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。

売買仲介事業部 本社売買センター TEL 097-579-6336
FAX 097-579-6335

大分ぶんき相続サポートセンター
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.

次のあ・い・うの行為で、相続税の軽減につながるはどれでしょうか?

- あ** 不動産を買う
- い** 世界旅行に行く
- う** 借金をする



A. う. 借金をする

借金を何億円しても、相続税の軽減にはつながりません。相続税の軽減につながるのは「相続税の軽減につながる財産を買った場合のみ」です。ちなみに現金で買って、借金で買って同じです。不動産は、相続税の軽減につながる財産の代表例です。

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 097-511-4333
<http://oita-bunki.z-souzoku.com/>

ワールドトラベラー
 Love&Peace

2021年11月以降にご利用いただける新着商品をご紹介します。



～NEWS～



※上記以外の方面・パンフレットもございます!
 遠慮なくお問合せください♪



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

@495kzeph

直接検索 or QRコードで追加できます!

【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

大分賃貸管理サポートセンター

大分駅上野の森口店	〒870-0823	大分市東大道2-4-22
萩原店	〒870-0921	大分市萩原3-20-30
大在店	〒870-0251	大分市大在中央2-1-18
光吉店	〒870-1132	大分市光吉917-1
森町店	〒870-0127	大分市森町598-3
別府店	〒874-0920	別府市北浜1-10-13
日出店	〒879-1506	速見郡日出町3451-2

資産コンサル事業部 TEL 097-536-3959
 コンテナハウスグループ TEL 097-579-6633
 大分ぶんき相続サポートセンター TEL 097-511-4333

売買仲介事業部

本社売買センター TEL 097-579-6336
 経営企画室 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 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
 金池店 法人・社宅チーム
 〒870-0026 大分市金池町2-14-23 TEL097-579-6622

株式会社 豊後建築工房 TEL097-537-0001
 株式会社 豊後ドリームラボ TEL097-533-5507

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 TEL097-578-6426
 高城 校 TEL097-578-8208
 大分駅前 校 TEL097-574-4653
 旅行事業部 ワールドトラベラー TEL097-574-4633