

# Bunki ブンキライフ Life

Vol.35

(通巻122号)

2022. 1・2月号

## あけましておめでとうございます

昨年は一昨年からの新型コロナウイルスの影響を引き続き受けながらの経営のかじ取りを強いられた一年でした。他業種とは異なり比較的影響が少ないとされる不動産業界ですが大手企業の引っ越しを伴う異動の廃止表明や収益物件への融資が厳しい状況の中で今後の業界を考えると策を講じていかなければならないと考えています。経口薬の普及が現実となればインフルエンザ並みに落ち着き社会活動がコロナ前に戻ることも期待できるのではないかと思います。引き続き政府の対応を見ながら地元企業としてできることを実行してまいります。

さて、弊社は昨年より「不動産を通じて社会問題を解決する」ということを掲げております。その活動の一環として旦那原エリアに管理物件入居者は朝食無料の「Labo's Kitchen」を開設しYahoo!ニュースにも取り上げられ話題となりました。目的は大分大学生のお困り事を解決することにあります。我々の活動を通じて課題解決と地域創生に貢献しながら管理物件入居者の満足度を上げていく。6月にオープンしおかげ様で1000名以上の学生さんに利用していただき物件を管理するだけの管理会社ではない企業の存在価値を出しています。今後も入居者満足度向上戦略を立案し展開していきたいと思っております。また、入居者満足度向上の一環として入居者アプリの導入を進めています。入居者様のお困りごとをアプリでやり取りし迅速な解決に導きます。退去抑制の一助になれば幸いです。

これからは企業の存在価値は何か。と問われたときに社員が同じ答えを出せる企業風土づくりを実行しなければならないと考えています。最近「パーパス」という言葉を見かけることが増えていますが同様の意味であると思っております。今後「管理戸数が多い」「仲介件数が多い」だけでは通用せず「多いからそこになんの意味があるのか」に応えられる企業が真に存在価値を発揮し世間から必要とされる企業になっていけるのだと感じています。そのような企業になっていけるよう理念共有、社風、風土の醸成を行ってまいります。

今年も一年どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

代表取締役 佐藤 洋



豊後企画ホールディングス  
bungo kikaku holdings

## 賃貸管理事業部

### 新年おめでとうございます

部長

吉野 博史



皆様方におかれましては、昨年末新型コロナウイルス感染一服と思いきや、新たなオミクロン型による感染再拡大への警戒感から、あらゆるリスクに対する万全の備えを行いながらの新年をお迎えのことと存じます。

さて、賃貸業において、10年後の為に今できることは、即効性にとられない空室対策が最重要課題と考えております。大事なことは初期の利回りより長期のメンテナンスのほうが大切と考えております。そのためには、「賃貸業の引継ぎ方」がキーワードであり、これからは空間だけを貸す時代から、あわせて出来事や体験など、いわゆる「ひと、もの、こと」に重心を置き、オーナー様を中心とした入居者コミュニティ、周辺地域コミュニティとの共存、共栄を見据えた賃貸経営こそが、今、求められているものではないでしょうか。

弊社は、オーナー様に対してのご提案を行っていくうえで、目の前の空室対策を短期で対処療法的に提案するのではなく、賃貸経営の基本である長期持続的可能性を追求し続けるために、時代の変化に応じた入居者のニーズを先取りしたリフォームや設備導入など、常に費用対効果を念頭においた、ご提案内容の質向上に努めてまいります。

一方で、物的装備だけではそれぞれのエリアごとに事情がある中、入居率の維持向上には経営的に限界があることも認識しつつ、コミュニティづくりの為に賃貸経営におけるステークホルダーとの心の距離感を縮め、アフターコロナ、ウィズコロナを見据えた中長期ビジョン構築により、安心して生活できるコミュニティづくりのお手伝いができる豊後企画集団となることを社員一同お誓い申し上げます。

本年も何卒よろしくお願い申し上げます。

## お部屋ラボ事業部

### あけましておめでとうございます 本年もよろしくお願ひ致します

次長

成迫 繁喜



お部屋ラボ事業部につきましては昨今のコロナ禍の影響もありながらも過去最高の成果を出すことができました。これもひとえに日々ご協力して下さいますオーナー様のおかげであると感じております。この場を借りて御礼申し上げます。

賃貸業界はDX化が叫ばれている中、その状況に「対応」するだけでなく一歩先を見てチャレンジし「変化」をしなければ取り残されていく業界となってまいりました。

そのため以前より導入をしていたVRやIT重説・オンライン接客は今や当たり前の状況となっており、今後さらに変化を続けることが予測される賃貸業界においては、スピードをもって実行していかなければなりません。引き続きチャレンジ、そして「変化」し続ける事業部でありたいと思います。お部屋ラボ事業部としては、デジタル部分の強化も図りながら、実際に店舗にご来店されるお客様に対して最上のサービスを提供できるよう接客に関して日々精進しております。お部屋ラボにしかできないサービスを提供し、顧客満足度を追求してまいります。お部屋ラボの認知度を上げていくとともに、ご来店される皆様に満足頂ける店舗運営ができるよう指導してまいりたいと思います。

なお繁忙期につきましては、管理物件に関しては3月末に満室にできるよう、お部屋ラボ事業部は賃貸管理事業部と一丸となって頑張っております。

昨年もお忙しい中数々の激励、ご支援を頂きありがとうございました。今年も何卒よろしくお願い申し上げます。

## 売買仲介事業部

あけましておめでとうございます

旧年中は格別のお引き立てを賜り誠にありがとうございました

上席課長

重石 清美



2021年もさまざまな活動を「自粛」してリモート会議やテレワークなど外部とのコミュニケーションをなるべく抑えた生活を送っていましたが、夏に開かれた東京オリンピック・パラリンピックの代表選手や、米大リーグのロサンゼルス・エンゼルス、大谷翔平選手の大活躍に胸が熱くなり、救われた思いがいたしました。

なかなか収束しないコロナウイルスの影響で国内の経済は大きな打撃を受け、私たちの暮らしも少なからず影響を受けています。そんな中で、大分県の基準地価調査では対前年の県平均変動率は商業地では下落幅が拡大いたしました。住宅地では2年連続の上昇から横ばいとなっております。住宅においては、大分駅の東部エリアの明野地区や南部エリアの植田など、大分駅までのアクセスの良いエリアは人気が高く地価も上昇しています。

東京オリンピックの開催が決定した際に、不動産市況はオリンピックまで上昇し続けて、閉幕後は下落するのではないかといた声が多く見受けられましたが、大分県では特に懸念していたようなことは起きていない状況だと思われます。

2021年と同様にコロナ感染対策を行いながら、少しずつ外に出ていけたらと思っております。

私たち売買仲介事業部はおお客様の笑顔の為に最善のことを行ってまいりますので、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

明けましておめでとうございます

本年もよろしくお願い致します

次長

和田 幸治



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す。

昨年はコロナ禍での東京オリンピック・パラリンピックが開催されました。

その影響からコロナ禍ということもあり、建築業界でも人手不足による工期の遅れをはじめ、夏以降には各社海外工場のロックダウンに伴う部品供給の遅れ、原油価格の高騰による資材価格の値上がりのためやむなく値上げせざるを得ない状況となりました。

弊社では、改装・リノベグループ、退去・精算グループとオーナー様からの様々なご要望に対応出来る体制を整備しております。

社会情勢も常に変化を続けておりますが、お預かりしている物件が入居者様に選んで頂けるようなお部屋づくりの提案、長く住んで頂く為の対応を迅速に行います。オーナー様に任せて安心と思って頂けるよう、いつでも気軽にお声がけ頂ける明るい会社を目指してまいります。

本年も引き続きご指導、ご鞭撻のほどよろしくお願い致します。

## (株)豊後ドリームラボ

明けましておめでとうございます

本年もよろしくお願い申し上げます

代表取締役

佐藤 亮



(株)豊後ドリームラボでは、昨年3月に竣工したネコと共棲するマンション「Labo's Cats」はたくさんの方の反響をいただき、現在満室運営を行っております。また、教育事業部では、昨年12月に新たな教室を賀来にオープンさせました。大学受験専門塾でこれまでのコンセプトとは全く違う教室です。大学受験の経験を通じて、社会で活躍できる人材育成ができるシステムとなっており、今後に非常に楽しみです。

旅行事業部については、コロナウイルスの影響を受け続けてきましたが、「新しいおいた割」を使った自社商品の販売で、多くのお客様にご利用をいただきました。認知度も向上しており、リピーターも確保できております。今回ご利用いただいたお客様とともに、今後さらなる発展ができるように、様々な企画を発信してまいります。

また、今年の1月からは越境EC事業もスタートしております。どんな状況下においても「攻める姿勢」を忘れずに、新たなチャレンジを行っていきます。それと同時に、パート社員も含めた社員が育ち、1人当たりの生産性があがる仕組み作りも行っていきます。

今年も、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願いいたします。

コロナ禍明けとオンシーズン同時到来か

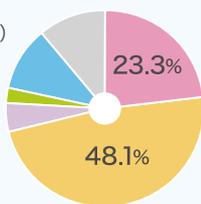
# 入居者が気になる「防犯」設備で 効率的な空室対策を

何かと留守にしがちな年末年始は、空き巣被害も増加しがち。とりわけ今年はコロナ禍が落ち着き始めたことで、昨年末よりも多くの帰省・旅行が見込まれることから、留守中の防犯対策に一層の注意が呼びかけられています。

一方で、賃貸住宅のセキュリティ強化は、近年では王道の空室対策。年末年始の防犯、そして年明けからのオンシーズンを見据えて、防犯設備の強化はいかがでしょうか。

## Q. 新型コロナウイルスが収束したら旅行に行きたいですか。

- これまで以上に行きたい(23.3%)
- これまでと同程度、行きたい(48.1%)
- これまでのように行きたい(旅行頻度、回数を減らしたい)(4.6%)
- 全く行きたい(2.6%)
- 新型コロナウイルスが流行する以前にもあまりしていない(10.5%)
- わからない(11%)



JTBF旅行実態調査「新型コロナウイルス感染症流行下の日本人旅行者の動向」(2021)



<https://www.jtbf.or.jp/research/covid-19-japanese-tourists-12/>

## 基本1:共用部の出入り口を固める!

警察庁の発表によれば、空き巣の侵入経路の大半は「無施錠のドア」と「ガラス破り」とのこと。つまり、各戸のドアや窓に近づかせないことの徹底が、物件の防犯力を手っ取り早く高めるためのコツということです。

まずは物件の顔とも言える共用部の出入り口を固めましょう。しっかりと対策の施された玄関や共用廊下は、内見者の第一印象に良い影響を与えられる一方、良からぬことを企む不審者には強力な牽制となります。

### 【オートロック】

防犯対策としてはもちろん、空室対策の面からもぜひ検討したいのが「オートロック」です。SUUMOやHOME'Sなど、不動産ポータルサイトで部屋探しをする際の検索条件として圧倒的な人気を誇るため、導入すれば反響アップが見込めます。ネックは施工の規模と費用ですが、そのぶん物件の安心感やグレード感も高くなり、長期入居にも好影響。賃料アップ効果も期待できます。

### 【防犯カメラ】

エントランスのない物件では、オートロックの導入は難しいものです。そこで検討したいのが「防犯カメラ」。容易に侵入できてしまう開放廊下でも、カメラで監視されているとあれば不審者も簡単には近づけませんし、カメラの存在そのものが内見者・入居者に安心感をもたらします。最近ではインターネット回線を利用する「ネットワークカメラ」で安価に導入することも可能に。また、ダミーのカメラを設置するだけでも、威嚇効果が期待できます。

### 【センサーライト】

夜間の防犯に活躍してくれるのが「センサーライト」です。近づくものに反応して明るくなるので存在や効果が分かりやすく、便利で入居者満足度の向上に効果的。ポータルサイトの検索項目には含まれないものの、アプローチや建物外周部などに設置すれば安心感も増すでしょう。設置コストもお手頃です。

共用部の対策のポイントは、とにかく不審者を近づかせず、建物内に入りにくい印象を与えること。その点では、警備会社と連携する「ホームセキュリティ」の導入も効果大。コストの問題を解決できれば、防犯・集客どちらの面でも力強い味方となってくれそうです。

## 基本2:各戸の出入り口を固める!

空き巣の侵入によって実際に被害を受けるのはそれぞれのお部屋である以上、各戸単位での玄関や窓に対する防犯対策は欠かせません。十分な対策の施されたお部屋であれば、内見時の印象も変わってくるものです。

### 【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」は、入居者が室内から外の様子や訪問者の顔を確認できるため、不審人物から自衛するための基本設備と言えます。入居者ニーズも高く、全国賃貸住宅新聞が実施した2021年「この設備がなければ決まらない」ランキングでは、単身者向け2位・ファミリー向け1位。セキュリティ重視で空室対策をするなら、まずは備えておきたい設備です。

### 【電子錠】

ICカードや暗証番号などで玄関ドアを解錠できる「電子錠」なら、防犯対策にも空室対策にも効果的です。ピッキングに強いことはもちろん、電子錠でドアを開けるといった体験が内見客にとって新鮮であるほど、物件への好感度アップが期待できます。

また近年は、スマートフォンで鍵を操作できる「スマートロック」も多くの商品が登場しています。

いつでも鍵の開閉を確認でき、遠隔での施錠もできるほか、家族や友人に簡単に合鍵を渡せたり、誰が鍵を開けたかの履歴も残せたりと、豊富な機能で快適な鍵管理をサポートします。



### 【窓用スマートセンサー】

近年、お部屋のセキュリティを向上させる設備として注目を集めているのが「窓用スマートセンサー」です。センサーが窓の振動や開閉を感知すると、入居者のスマートフォンにすぐさま通知を飛ばしてくれます。中には、侵入を感知すると大音量



のアラームを鳴らす機能を持った、空き巣撃退に役買ってくれそうなモデルも。配線工事のいらない電池式なら簡単に設置できる点も魅力です。

そのほか定番の防犯設備としては、ピッキングなどのドア錠破りに備える「ディンプルキー」や「ダブルロック」、窓からの侵入を防ぐ「防犯フィルム」や「補助錠」など。これらは防犯効果がある一方で目立ちにくいいため、設置と同時に内見者へのアピールにも気を配りたいものです。

### 空き巣だけじゃない！物件を犯罪から守るために

ひと口に防犯対策と言っても、残念ながら集合住宅で発生する犯罪は空き巣だけとは限りません。共用スペースにも状況によっては、個人情報を守るための「盗難防止機能の付いた郵便受け」や駐輪場の「自転車盗難防止用フック」などの対策が必要となります。

とはいえ、優先したいのは、集客力と安全確保、双方のバランスのとれた防犯対策。ぜひ早めの対策をご検討ください。

## クイズ

# こんなときどうなる？「ワケあり相続」豆知識

離婚経験者同士の結婚も珍しいものではなくなった昨今の世情を映してか、2021年10月に行なわれた宅地建物取引士試験では、少し事情の込み入った「ワケあり相続」の問題が出題されたので、一緒に考えてみましょう。

**Q 問題** Aには死亡した夫Bとの間に子Cがあり、Dには離婚した前妻Eとの間に子F及び子Gがいる。Fの親権はEが有し、Gの親権はDが有している。AとDが婚姻した後にDが令和3年7月1日に死亡した場合における法定相続分は、民法の規定によればどうなるか。

実際に出題された問題（一部改変）



**A 解説と回答** 問題文になるとややこしく感じますが、離婚が関係する相続のポイントは3つです。

- ・ 配偶者は離婚した時点で相続人でなくなる
- ・ 配偶者の連れ子は相続人にならない
- ・ 離婚時に親権を手放しても実子は相続人（親権は関係ない）

まず、前妻Eは離婚した時点で相続人から外れます。また、妻Aの連れ子であるCも相続には無関係。残った妻Aは当然に相続人として、悩むのはEと親権を分けた実子FとG。ですが、「相続に親権は関係ない」ので、FとGは2人とも相続人となります。よって、相続人はA・F・Gの3人、法定相続分は妻が半分、残りの半分を子らで等分ということで、Aが2分の1、Fが4分の1、Gが4分の1、となるわけです。

### 受験者からは「屋ドラ」の声。避けたい相続の泥沼化

さて、ここで想像しておきたいのは、この相関図の生み出す屋ドラのような実際の相続の現場です。たとえば、F・Gへの相続。本人Dは「実の子に財産を渡す」ことに抵抗感も薄いかもしれませんが、実際の遺産分割協議は本人の死後、自分のいない場で行なわれることになります。ましてや、Fが未成年の場合には、相続には親権者たる前妻Eの同意が必要。元妻と現妻が、自分や子の受け取る財産をめぐる冷静に話し合えるかどうか…。遺言をはじめとした生前対策の重要性を改めて認識させられる問題、くれぐれも相続の準備はお早めに。

## 賃貸管理事業部

# ～繁忙期に向けての対策～ 「バーチャルステージング」

### WEB集客の強化

今期新たに取り入れた入居率UPへの施策としてバーチャルホームステージング（以下VHS）があります。お部屋の写真にCGで家具を合成し、PCやスマホを通して実際に内見しているような体験が可能になります。お客様が理想とする暮らしをイメージし、お問合せに繋げる取り組みになります。競合物件が多い中でWEB集客をするには、掲載の仕方を変えて「選んでもらえる」工夫が必須です。また、これまで同様に本物の家具を使った「ステージングフォト」も好評頂いております。こちらは実際に家具を設置するので、様々な角度から撮影して掲載が可能です。WEBでのお部屋探しが主流の時代、本サービスを導入してみませんか！？

#### リビングエリア



#### VR内見を体験!

スマートフォンで上記の二次元バーコードを読み取り下さい。

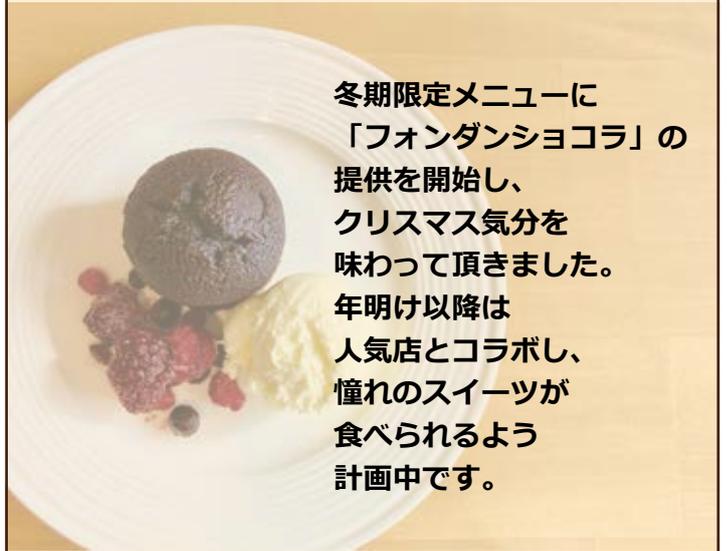
お問い合わせ先

賃貸管理事業部 大分賃貸管理サポートセンター

TEL 097-533-8008



## Labo's Kitchen 来店報告



冬期限定メニューに「フォンダンショコラ」の提供を開始し、クリスマス気分を味わって頂きました。年明け以降は人気店とコラボし、憧れのスイーツが食べられるよう計画中です。

### [10月・11月 来店人数]

利用者	利用人数
管理学生	137人
一般学生	119人
その他(従業員含)	122人
合計	378人



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

tyotto塾 大分校 TEL097-511-1156

旅行事業部 ワールドトラベラー TEL097-574-4633