

Bunki ブンキライフ Life

Vol.36

(通巻 123 号)

2022. 3・4月号



Labo's College 大分大学前 竣工!



豊後企画ホールディングス
bungo kikaku holdings

賃貸経営を成功へと導く7つのキーワード

激動の2022年をどう戦う!?

コロナ禍の中でオリンピックが実施された昨年は、賃貸業界でも話題の尽きない一年でした。その中から2022年を成功へと導くキーワードをピックアップしましょう。

賃貸住宅管理業法が施行 業界適正化に期待

業界のビッグニュースは、やはり「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の施行です。業界適正化に向け大きな一歩が踏み出されたことは喜ばしい限り。同法は、管理戸数200戸以上の賃貸管理会社に国土交通大臣の登録を義務づけたほか、登録業者に「管理委託契約締結前の重要事項説明」や「財産の分割管理」などの業務上の義務を課し、賃貸住宅管理業という業態の基準と目指すべき業界の姿を示しました。

これを機に賃貸管理レベルの全国的な引き上げが期待されますが、一方で、貸し手側に対する入居者の要求が複雑化していく可能性も。これからは信頼に足る管理会社との二人三脚の経営が成功をつかむカギとなりそうです。

アパート階段崩落 “則武問題”で問われる安心・安全

2021年4月、東京都八王子市で築浅アパートの階段が崩落し、入居女性が死亡する痛ましい事故が起きました。原因は施工会社「則武地所」の施工不良でしたが、一方で、十分な点検やメンテナンスによって防げたかもしれない事故でもありました。

利回りの追求のため支出は少しでも抑えたいというのが多くの経営者の本音だと思いますが、入居者の安全を守ることもまた所有者の務め。もしメンテナンス不足で事故が起きれば、所有者責任を問われ賠償責任を負う恐れもあります。則武問題を「他山の石」として建物の安全にも気を配り、所有者も入居者も安心して暮らせる住まいづくりを心掛けたいものです。



心理的瑕疵の告知一部不要に。 高齢入居者獲得に光

悩みの種だった事故物件の問題にも、大きな前進が見られました。国土交通省が10月、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定し、心理的瑕疵に関する告知の要不要に具体的な線引きをしたのです。これにより、室内で起きた自然死や不慮の死、事故からおおむね3年が経過したものについては告知不要と定められ(ただし、社会的影響が大きい場合や質問・確認があった場合は隠さず告知する)、事故物件化のリスクが縮小しました。高齢化社会の賃貸ニーズを先取りして、高齢者ターゲットにチャレンジするチャンス到来です。

ウッドショック・半導体不足 原油高で影響大

昨年は原料費・物流費の世界的な高騰も話題となりました。その代表例が「ウッドショック」と「半導体ショック」。どちらもコロナの影響で需要と供給のバランスが崩れ、多くの産業で工期や納品の遅れが発生しています。

さらには、原油価格の上昇とともに壁紙や床材といった内装材も値上げに。壁紙国内最大手サンゲツやインテリア卸大手リリカラなどの値上げ発表は大きな衝撃でした。木材、電化製品に内装材まで値上がりすれば、当然ながら新築・リフォームにも影響が出ます。今年は特に「支出」と「納期」にフォーカスする必要がありそうです。



業界のDX化進展 電子契約も本格化の見込み

一方、コロナ禍は過去にない業界のIT化促進、さらにはDX(デジタル・トランスフォーメーション)をももたらしました。とりわけ賃貸仲介のWEB接客やバーチャル内見などの非対面接客は急速に浸透しました。

昨年のデジタル改革関連法の成立を受けて、今年の5月からは賃貸借契約における重要事項説明書や契約書の電子化も可能となります。ひょっとすると皆さまも、

今年から自身のスマートフォンで電子契約をする機会が増えるかもしれませんね！

不動産小口化商品 不動産STOに注目集まる

不動産DX化とともに広がりを見せるのが、不動産の電子取引です。中でも人気は「不動産小口化商品」。そもそもは一口100万円程度に小口化された不動産を取引する商品で、アナログなものも多数存在するのですが、ITの活用によって一口1万円程度から・スマートフォンアプリで簡単に購入できる商品が登場。市場を賑わわせています。

また最近では、ブロックチェーンなどのデータ改ざん防止技術によって電子取引の安全性が高まったことから、不動産をデジタル証券化して株式のように売買する「不動産STO」という仕組みも登場。ITで不動産投資の可能性はどんどん広がっています。今年は手元の資金で少額から電子取引に挑戦してみるのも面白そうです。

コロナ禍でペット可・DIY アウトドアに熱視線

コロナ禍に伴う「巣ごもり需要」から、入居者ニーズにも大きな変化が見られました。中でもペット可物件・DIY賃貸が改めて脚光を浴びています。どちらも原状回復な

どの運用面で注意が必要ですが、引き続き需要の拡大が期待されるため取り組むにはいいタイミングでしょう。

また、ソロキャンプ人気に自粛の反動もプラスされてか、入居者の自然志向・郊外志向も見られます。投資家の動きも、キャンプ用の山林購入という思い切ったものから、所有物件に「ベランピング(ベランダ+キャンピング)」の要素を取り入れるなどの展開を見せています。入居者のライフスタイルの変化は、いち早く取り入れたいところです。



実に変化に富んだ2021年の「余波」は、2022年の賃貸市場も大きく揺るがしそうです。特に入居者ニーズの変化にはアンテナを立てて情報収集を欠かさず、管理会社と協力しながら時代の波を乗り越えていきましょう。



ワンポイントコラム
one point column

普及間近! 「顔認証」で住宅セキュリティはどう変わる?

AIやコンピューターに「顔」で個人を識別させ、本人認証を行なう「顔認証」システム。近年はスマートフォンやPCのロック解除手段として普及してきたほか、商業施設の入退店管理などにも採用されるようになり、日常の中で顔認証に触れる機会も増えてきました。

そして、いよいよその技術は「住まい」領域へ。顔認証による解錠機能を備えた「スマートドア」や、共用玄関に顔認証セキュリティを採用した集合住宅の企画は、すでに現実に登場し始めています。賃貸住宅に顔認証が採用される世界を少しだけ想像してみましょう。

【鍵から解放される魅力】

賃貸住宅への顔認証採用によってまず叶うのは、「鍵」というものを意識せずに済む、近未来的で便利な生活の提供です。入居者は鍵を持つ必要も、何かに触れる必要もなく、ただセンサーに顔を認識させるだけで共用エントランスや玄関ドアを解錠できるようになります。もちろん似たような機能は、スマートフォンで鍵を操作する現行のスマートロックでも叶えられますが、スマートフォンの携帯すら必要ない顔認証が普及すれば、さらに便利で安心になります。

【内見の効率化】

顔が鍵の代わりになるなら、内見時における仲介業者との鍵のやりとりも不要になります。馴染みの不動産会社担当者の顔を登録したら、あとは内見の日に合わせてPCなどから解錠許可を設定するだけ。自主管理の方はもちろん、管理会社にも嬉しい機能です。

【セキュリティ向上】

本人の顔でないと解錠できないとなれば、鍵の紛失・盗難に伴う「なりすまし侵入」のリスクも大幅に減らせます。運用によっては、ストーカー等の特定人物を検知したら自動で緊急連絡を行なう、といったセキュリティの仕組みも構築できるでしょう。いずれは、警察や行政とデータベースを共有するサービスが登場し、指名手配犯の入居を顔認証が防いでくれる…、そんな未来も来るかもしれません！





Labo's College 大分大学前 竣工!

大分大学から徒歩5分の場所に「Labo's College 大分大学前」が完成しました。併せてお部屋ラボ大分大学前店もOPENし、連日学生マンションに入居希望の方と一人暮らしご希望の方とで賑わっております。

学生マンションと弊社管理物件にお住いの学生さんであれば朝食無料で食べることの出来るLabo's Kitchenとを有機的に連動させ、管理物件の入居率向上と且野原ハイツエリアの活性化を目指して参ります。



室内



カフェテリア

Labo's Kitchen



移転リニューアルオープン

定休日:火・水曜日
営業時間:10時~17時

お部屋ラボ大分駅上野の森口店に併設されておりました、旧店名 **LABO'sCOFFEE** が大分市賀来にリニューアルオープンいたしました

この新しいカフェは弊社の採用活動の一環で実施しておりますインターンシップにて大学・短大生の皆さんが「ちょこっと手に取って読みたくなるような本を片手につろげる空間」をコンセプトに企画し、想いを形にしてくれました。お近くを通られた際は、是非お立ち寄りください。

パン

“Chiipan”さんの美味しいパンを提供
自ら交渉に伺い快諾頂きました

珈琲

旧店舗からの美味しさをそのまま活かし
“海辺と珈琲ことり”さんの珈琲を提供

本

インテリアやDIYなどの暮らしに役立つ本や
趣味やビジネス書などこだわりの200冊を選定



〒870-0892 大分市賀来新川2丁目2-1 Labo's Perk内



Labo's Kitchen 来店報告

人気店とコラボして、憧れのスイーツが食べたい!と学生さんが企画してくれ、1月25日にnicoドーナツさんのドーナツを販売しました。40個のドーナツは閉店前に完売する人気ぶりでした。また継続してイベントを行ってまいります。



[12月・1月 来店人数]

利用者	利用人数
管理学生	79人
一般学生	108人
その他(従業員含)	153人
合計	340人

NEW!

おすすめ!

物件情報

1 売戸建 6DK 大分市大字森



900万円

■交通/森中村バス停徒歩3分
 ■土地面積/132.72㎡
 ■建物面積/66.73㎡
 ■構造/木造スレート葺2階建
 ■築年月/昭和50年9月
 ■現況/空家 ■引渡日/相談
 ■設備/九州電力、LPガス、公営水道、浄化槽
 ■備考/
 屋外広告物禁止地域。
 759番18 地目:雑種地 5.62㎡有り (上記土地面積に含む)。前面道路は42条1項2号道路、道路持分有り。

2 売戸建 4LDK+納戸 大分市星和台



1,250万円

●南西角地! 日当たり良好!
 ●閑静な住宅街!

■交通/星和台バス停徒歩3分
 ■土地面積/313.87㎡ ■建物面積/122.55㎡
 ■構造/軽量鉄骨造スレート葺2階建
 ■築年月/昭和63年3月
 ■現況/空家 ■引渡日/相談
 ■接道状況/南東側幅員約6mの公道に約13.5m接道
 西側幅員約6mの公道に約16m接道
 ■設備/下駄箱・洗面化粧台・室内洗濯機置場・九州電力・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。居住推奨区域。敷地の一部が土砂災害特別警戒区域指定。駐車場は堀車庫、現状未登記。風呂給湯器取外し。上水道管に水漏れ。

3 売土地 125.68㎡ (38.01坪) 大分市大道



1,200万円

●生活便利なエリア!
 ●大分駅まで徒歩15分!

■交通/大道町四丁目バス停徒歩4分
 ■地目/宅地
 ■都市計画/市街化区域
 ■用途地域/近隣商業地域
 ■建ぺい率/80% ■容積率/300%
 ■接道状況/東側幅員約4m (位置指定道路)に約11.5m接道
 ■現況/古家付 ■引渡日/相談
 ■備考/
 道路持分無し。現状建物有り、未登記。文化財保護法。準防火地域。駐輪場附置義務規制区域。駐車場附置義務規制区域。屋外広告物第1種許可地域。

4 売土地 291.17㎡ (88.07坪) 大分市大字皆春



1,260万円

■交通/門田バス停徒歩8分
 ■地目/宅地
 ■都市計画/市街化区域
 ■用途地域/第1種中高層住居専用地域
 ■建ぺい率/60% ■容積率/200%
 ■現況/空家 ■引渡日/相談
 ■備考/
 屋外広告物禁止地域。
 前面道路は、42条2項道路。セットバック要す。
 1143番2 地目:田 19㎡有り (上記土地面積には含まれていません)

5 売マンション ジャルダン中島



700万円

●中島の閑静な住宅街
 ●スーパ-も近く利便性は◎
 (マルシヨク舞鶴店徒歩6分)
 ●メゾネット1階~2階部分

■所在地/大分市中島中央
 ■交通/大分駅徒歩22分
 ■専有面積/61.91㎡
 ■間取り/2LDK
 ■建物構造/鉄筋コンクリート造3階建/1階部分
 ■築年月/昭和55年2月
 ■現況/空家 ■引渡日/相談
 ■管理方式/自主管理 ■管理費/0円/月
 ■修繕積立金/0円/月

6 売マンション 三和コーポ24



1,100万円

●うれしい庭付き!

■所在地/大分市古国府
 ■交通/古国府駅徒歩7分
 ■専有面積/76.65㎡ ■間取り/4DK
 ■建物構造/鉄骨鉄筋コンクリート造11階建/1階部分
 ■築年月/昭和60年2月
 ■現況/空家 ■引渡日/相談
 ■管理方式/全部委託 ■管理費/5,600円/月
 ■修繕積立金/1,000円/月
 ■専用庭/500円/月 ■町内会費/400円/月
 ■設備/エレベーター
 ■駐車場/有り (敷地内) 3,000円/月

※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4年4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です。

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.

亡父が生前に生命保険に加入しており、死亡保険受取人が長男になっていました。しかし父の借金が高額で、長男は家庭裁判所で相続放棄をすることにしました。この場合、保険金はどうなるのでしょうか？



あ 長男以外の法定相続人が相続

い 長男が受け取れる

う 長男の子が代襲相続



A. い 長男が受け取れる

生命保険は、民法上の遺産とはみなされず「受取人固有の権利」となります。家庭裁判所での相続放棄の手続きは「遺産を放棄する」手続きになりますので、遺産ではない生命保険は、相続放棄をしていても契約通りに長男が受け取ることができます。

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

~中3生・高校生・既卒生の皆さま向け~

【賀来新川に】



tyotto塾 大分校

個別指導 グロウイングアップ

by **Growing Up**

OPEN!

勉強できる人・できない人は何が違う!?



tyotto塾ではその違いを明確にし、「勉強できる人」になるべく自分に合った勉強スタイルを身に着ける事を目標としています。

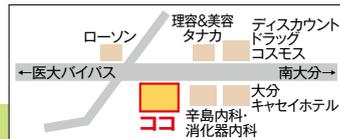
Point1 完全1対1指導

必ず1対1であなたに向き合い、あなたに合わせた学習方法・計画を指導します。

Point2 自立型学習スタイル

学習の目標設定・実行管理・自習の方法、本当の勉強方法を習得します。

新年度生募集中



問い合わせは
tyotto塾 大分校 by Growing Up

TEL 097-511-1156 受付時間 火~金 14:00~21:30
 土 11:30~19:00
 〒870-0892 大分市賀来新川2-2-1 ※日・月 定休

豊後企画ホールディングス
 bungo kikaku holdings

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

〒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>

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
 大分大学前店
 〒870-1121 大分市大字鶴野1586番地の3 TEL097-524-5253
 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 サプリース 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