

Bunki ブンキライフ Life

Vol.37

(通巻124号)

2022. 5・6月号

45期 繁忙期報告



豊後企画フィールド

Bungokikaku Playing Field



豊後企画ホールディングス
bungokikaku holdings

これからは「住み心地」で差別化

賃貸住宅の 省エネ・断熱対策を考える



春本番を迎え過ぎやすい季節となりました。今回は賃貸住宅の「住み心地」をテーマに、夏涼しく冬暖かい高断熱による差別化を考えます。

高断熱の希少性を集客の武器に

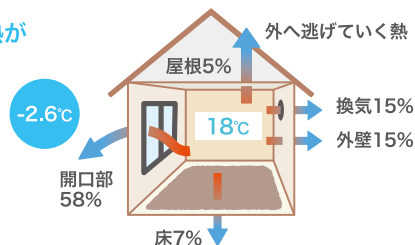
長引くコロナ禍と在宅事情の変化に伴い、住まいの住み心地に関するニーズは大きく変わりました。特に実需の分野では「断熱性・気密性」への関心の高まりが顕著であり、SUUMOリサーチセンター実施の『住宅購入・建築検討者』調査(2021年)でも、「コロナ禍拡大を機に省エネ性(冷暖房効率)に優れた住宅に住みたくなった」が上位にランクイン。今後、賃貸でも同様の声が大きくなることが予想されます。

これまで賃貸での差別化は、水回り設備やセキュリティなど目に付きやすい部分のスペック充実が優先され、目に見えない「住み心地」は後回しにされてきました。市場に高断熱の賃貸物件がほとんど供給されていない今、ニーズの変化はひとつの差別化チャンスとなりそうです。

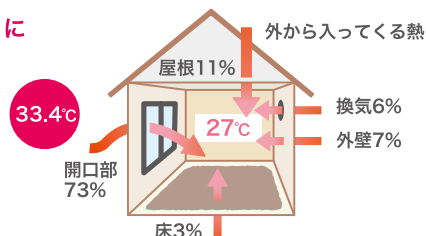
エネルギーロス7割超も。重点改修は開口部

日本建材・住宅設備産業協会の調査によれば、熱の出入りの大部分は開口部が原因とのこと。冬場の暖気の流出の58%、夏場の熱気の侵入の73%が窓やドアで起こるそうです。ということは、物件の断熱性能を効果的に高めたい場合に手を付けるべきも開口部。窓やドアにポイントを絞った対策が住み心地の良い賃貸住宅への第一ステップです。

冬の暖房時の熱が開口部から流出する割合
58%



夏の冷房時(昼)に開口部から熱が入る割合
73%



対策① 複層ガラス・真空ガラス

2枚以上のガラスを組み合わせた「複層ガラス」は、ガラスとガラスの間の空気層によって熱の侵入・流出を防ぎます。すでに新築住宅の大半が採用する王道の断熱アイテム。最近では、複層ガラスの間に真空にすることで魔法瓶のような高い断熱性を得る「真空ガラス」も登場しています。

対策② 二重サッシ

通常の窓枠の内側にもう一つ窓枠を設置したのが「二重サッシ」です。内窓、二重窓とも呼ばれ、窓と窓の間の空気層が断熱効果を発揮する構造は複層ガラスと同様です。窓自体が二重となるため気密性が高まり、いつもの温度変化抑制や遮音性も期待できます。金属よりも断熱性の高い樹脂サッシなら、さらに効果が高まります。



壁・床・天井の断熱対策はコストと相談

半数以上のエネルギーロスは開口部で発生するといえ、残りは壁・床・天井などで起こります。第二ステップはこれらの断熱です。

対策③ 充填断熱・外張り断熱

壁・床の断熱対策によく使われるのが「充填断熱」(内断熱)です。外壁と内壁の間、あるいは床下などに断熱材を充填し、室内の温度変化を抑止します。一方、建物の外壁を断熱材で覆うのが「外張り断熱」(外断熱)。断熱材で建物を包み込むことで高い気密性と外壁保護を実現しますが、コストが高まります。

対策④ 天井断熱・屋根断熱

天井の仕上げ材の上に断熱材を施工するのが「天井断熱」、屋根の内側に断熱材を施工して仕上げるのが「屋根断熱」です。現状での施工の有無は、天井点検口から小屋裏を覗くことで確認できます。もし断熱材がほとんど入っていない場合には、天井裏に断熱材を敷き詰める天井断熱の検討を。

政府の宣言で高断熱が「常識」に変わる？

とはいえ、断熱にはそれなりのコストがかかります。既存物件への施工で採算が取れない場合には「次の建て替え時」での対策を考えた方が賢明です。ただ、賃貸経営者としては「建て替え時に本当に断熱にコストをかけるべきか」を懸念される方も多いでしょう。環境省が2018年時点で実施したアンケートでも、賃貸における省エネ性能への注目度は全31項目中の28位で、借主にとっては断熱性より家賃や間取りのほうがずっと重要であると示されています。

しかし、2019年末からのコロナ騒動や2020年に政府が宣言した「カーボンニュートラル」で状況は変わってきました。政府は、2050年までに実質的な温室効果ガス排出ゼロ（カーボンニュートラル）を叶えるべく、エネルギー産業や輸送、製造、農林水産業など幅広い分野でさまざまな政策を進めています。そして、われわれ住宅関連業界では「ZEH」をキーワードとした各種取り組みが広がっています。

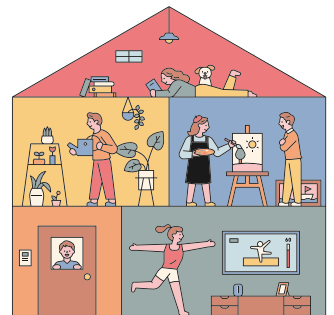
20年後の住環境を見据えたZEH戦略

ZEH（ゼッチ／Net Zero Energy House）とは、高断熱・高气密な住宅設備と太陽光発電により、「使うエネルギーと創るエネルギーの収支が概ねゼロ」という状

態を実現する高性能住宅のことです。政府は「2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指す」と目標を掲げ、補助金や住宅ローン控除制度での優遇措置などを整備。ZEHの普及を力強く推し進めています。

現在こそZEHの普及は注文戸建が中心で、建売戸建や集合住宅ではごく少数ですが、政府の計画通りに普及が進めば、今後10年で多くの住宅がZEH、またはそれに近い性能で建つこととなります。そうした“新築高性能住宅”と将来、入居者獲得競争を考えると考えれば、建て替え時に断熱性能を重視することはむしろ必要な戦略と言えるでしょう。

なお、環境省は「既存住宅における断熱リフォーム支援事業」という補助金事業を令和4年度も実施予定。戸当たり最大15万円の補助を受けながら「断熱空室対策」を検討できます。また、ZEHの集合住宅版であるZEH-M（ゼッチ・マンション）にも補助金制度は用意されており、3階までなら戸あたり40万円、4階以上なら必要経費の1/3の補助があります（※）。直近の差別化戦略として、また先を見越した訴求力維持の戦略として、入居者の「住み心地」にフォーカスした建築企画を検討してみたいはいかがでしょうか。



※環境省の令和4年度予算要求額であり、変更される可能性があります。



ワンポイントコラム
one point column

脱・不人気！「一階物件のメリット」に学ぶ

何かと敬遠されがちな1階物件、今年の春も苦戦を強いられたケースは多かったのではないのでしょうか。「不動産のプロが選ぶ！『1階物件のメリット』ランキング」から改善のヒントを探ってみましょう。

順位	メリット	割合
1	階下への騒音・振動を気にする必要がない	70.8%
2	移動や荷物の搬入が楽	56.5%
3	上の階に比べて家賃が安い場合がある	48.0%
4	物件によっては専用庭が付いていることがある	30.0%
5	上り下りがないため出かけるのが億劫にならない	24.4%

出典：「不動産のプロが選ぶ！『1階物件のメリット』ランキング」
アットホーム株式会社

このランキングの特徴は、回答が「不動産のプロの声」である点。つまり、不動産会社が内見のお客様に伝えている「営業トーク」そのものとも言えます。ということは、その営業トークをしやすくする改善が1階物件成約の近道に。ランキングの中では次の2点が手をつけやすそうです。

● 移動や荷物の搬入を楽に（ランキング2位）

階段等を使わない1階は、移動が困難な人や荷物の出し入れが負担となる人にはとても便利です。よっ

て、まずは重要なターゲットとなる高齢者や障がい者向けに、段差をスロープで解消したり、手すりをつけたりといった「バリアフリー化」の検討を。駐車場やエントランスからの動線もフラットにできるとアピールになります。

また、室内に自転車を持ち込みたいロードバイクユーザーや、大ぶりのアイテムの搬入出が多いアウトドア好きなど、年齢ではなくコンセプト重視での改装も検討できそうです。

● 物件によっては専用庭あり（ランキング4位）

専用庭は重要な訴求ポイントですが、雑草だらけで暗くジメジメしていたり、外から丸見えだったりでは、「お庭があって便利」と言われても活用方法が思いつかないでしょう。

お庭をプラスに見せたいなら、重視すべきは清潔感と視線カット。まずは雑草をしっかりと抜き、防草処理をして砂利等を敷き詰め、清潔感のある庭に。さらに、消防法に配慮しながらラティス等で周囲からの目隠しができれば「庭を使ってみよう」としてもらいやすくなります。ガーデニングへと誘導したい場合は、雑草だらけの庭に戻らないよう花壇ゾーンを設けて区分けするのがオススメです。

45期 繁忙期報告

お部屋ラボ事業部

お部屋ラボは新入社員 12 期 9 名を加えさらなる飛躍の年として、今期 45 期は大きな目標を掲げスタートしました。昨年より 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いただ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。

今期はより WEB 戦略に力をいれ、圧倒的な質に拘り、オーナー様よりお預かりしている物件を最大限魅力的にエンドユーザーに向けて届けることを目標に取り組んでまいりました。新しい対策の 1 つとして、バーチャルホームステージングを導入しました。併せて、自社ホームページの VR 導入率 50%を目指すことによって、WEB 上からのお問い合わせは昨年対比で 110%という結果となっております。そのため来店数も昨対比 112%となり多くのお客様がご来店くださいました。ご来店されるお客様が多くなり、お申込件数も昨対比 113%と過去最高の実績を出すことができました。

併せて、大分大学の学生エリアに「Labo's College 大分大学前」の竣工、お部屋ラボ 大分大学前店を出店することで大分大学の学生さんの来店数も過去最高となり、今後の学生対策に対してまた一つ道しるべができた状況です。

今後も常に変化を続けながら時代を先取りした対策を行い、オーナー様皆様に満足して頂けるよう頑張っております。また店舗の近くにいらした際はお会いできることをお部屋ラボのスタッフは楽しみにしております。今後とも引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

賃貸管理事業部

大分賃貸管理サポートセンターにおいては、昨年同様依然として収束が見えづらいコロナ禍での繁忙期ではありましたが、3 月末入居率は 94.18% (前年対比 +2.38%) で着地しております。繁忙期各店舗と大分大学前店での学生対応をお部屋ラボ事業部と共に行いました。その動向、結果を踏まえ、オーナー様と協力して満室経営へのお手伝いをさせて頂くために、オーナー様向けサロンを大分駅上野の森口店に開設いたします。定期的な相談会やセミナー、弊社社員との打ち合わせなどにもご利用いただければと考えております。

カスタマーサービスチームにおいては、1 月は地震対応も重なり発生件数が突出した月となり、現地対応等で複雑な案件もありましたが、当日対応率 80%を維持することが出来ております。また、営繕チームを 2 分化により、対応の迅速化・多様化の幅が広がっております。従いましてサービスリクエスト件数は前年並み発生するも、明確な処理方針情報共有により、その処理スピードは上がり、結果、累計残件数は前年対比半減させることができました。

これから、入居後のサービスリクエスト対応の増加が予想されますが、皆様方との連携を密にして、迅速な対応に心がけていく所存です。

精算チームにおいては、コロナ禍、退去精算件数は前年対比約 2 割減少するも、その処理における正確性や迅速性については更なる努力が必要であることを再認識しました。

家主様業者の場合は特に入居前チェックを徹底し、現地確認の業務効率化を図ります。

退去後即入居に関しましては、オーナー様の事前承諾に努め、精算業務の効率化を図ります。

管理グループにおいては、昨年 9 月に発足し、送金・督促・保険・契約登録・業者リーシング・定借更新・新規受託事務等、様々なチームが 1 つとなった部署となります。

管理グループとして初めての繁忙期を乗り越え、見つかった課題を改善・解決しながらすでに来期に向けての準備を進めております。

本年 4 月には口座振替の受付がネットを通じて出来るようになり、引落開始までの期間が大幅に短縮され、お客様にとって大変便利なサービスも始まりました。今後もオーナー様ならびにご入居者様満足度向上に注力して参りますので、何卒、よろしくお願いいたします。



(オーナー様向けサロン：大分駅上野の森口店)

駄原総合運動公園ネーミングライツパートナー更新



4月1日より、駄原総合運動公園にある4施設のネーミングライツパートナーを更新しました。

今回で2期目、期間は5年間の契約です。それぞれの施設名は、豊後企画フィールド(球技場)・豊後企画テニスコート(テニスコート)・豊後企画相撲場(相撲場)・豊後企画ワークアウト(トレーニング施設)へ名称を一新しました。

呼びやすく、親しみやすい名前になりより一層市民の皆さまに愛される施設、思い出の場所になることを期待しています。

入社式のご報告

令和4年4月1日、春日神社にて豊後企画ホールディングス入社式を行い10名の新たな仲間が加わりました。

桜も舞う好天の中、晴れやかな表情が印象的で、これから始まる社会人生活への決意に満ち溢れていました。研修を終え5月には各店舗・事業部へ配属となります。

会社に新しい風を吹き込んでくれる新入社員とともにより一層業務に邁進してまいりますので、どうぞよろしく願いいたします。



お部屋ラボ 賀来店 5/14 OPEN!

大分市賀来新川にお部屋ラボ賀来店を新規出店いたします。
先行してオープンしている「tyotto 塾 by GrowingUp 大分校」「Labo's Cafe」と共に、この場所を「Labo's Perk」と名付けて賀来エリアがより賑やかで活気づいた場所になればと考えております。
5/14には、20台近く駐車できる広い駐車スペースにてキッチンカーや人気スイーツ店を招待して、イベントも開催予定です。来場プレゼントも計画中ですので、ぜひ足をお運びください!

OPEN イベント開催決定!



お部屋ラボ 賀来店
大分市賀来新川2丁目2番1号
097-574-8877
097-574-8866

2022年 新入社員紹介

①氏名 ②配属先 ③出身校



スズキ マリカ
①鈴木 真梨花
②お部屋ラボ事業部
大分駅上野の森口店
③北九州市立大学



マツダ ミユ
①松田 美由
②お部屋ラボ事業部
大分駅上野の森口店
③武蔵野大学



ウジヒサ タマナ
①氏久 大愛
②お部屋ラボ事業部
萩原店
③明日香国際ブライダル&
ホテル観光専門学校



コマツ サキ
①小松 咲希
②お部屋ラボ事業部
大在店
③宮崎公立大学



ムラセ ユウト
①村瀬 優斗
②お部屋ラボ事業部
光吉店
③法政大学



ハタノ チアキ
①波多野 千晶
②お部屋ラボ事業部
光吉店
③大分大学



ミヤモト カホ
①宮本 果歩
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



エモト タツヤ
①江本 竜也
②お部屋ラボ事業部
別府店
③別府大学



ナツダ リュウセイ
①夏田 琉誠
②お部屋ラボ事業部
日出店
③別府大学



ゴトウ ケイ
①後藤 圭
②総務経理部
③大分経理専門学校

NEW!

おすすめ!

物件情報

1 売戸建 4LDK 大分市緑が丘



1,650万円

- バス停まで徒歩4分
- 郵便局まで徒歩4分
- スーパーにも徒歩圏内

■交通/緑が丘二丁目バス停徒歩4分
 ■土地面積/240.32㎡ ■建物面積/109.00㎡
 ■構造/軽量鉄骨造2階建
 ■築年月/昭和55年4月
 ■現況/空家 ■引渡日/相談
 ■設備/公営水道・公共下水
 ■備考/
 第一種低層住居専用地域
 地目:宅地 駐車場有(敷地内)

2 売戸建 4LDK 大分市田尻南



2,180万円

■交通/敷戸駅徒歩47分
 ■土地面積/230.88㎡ ■建物面積/119.24㎡
 ■構造/木造2階建
 ■築年月/平成12年1月
 ■現況/空家 ■引渡日/相談
 ■接道状況/公道
 ■設備/プロパン・公営水道・公共下水
 ■備考/
 第一種低層住居専用地域 宅地造成等規制法の制限あり

3 売戸建 4LDK 大分市碩田町



3,600万円

- 碩田学園まで徒歩約2分!

■交通/新川バス停徒歩6分
 ■土地面積/297.52㎡ ■建物面積/124.96㎡
 ■構造/木造瓦葺2階建
 ■築年月/平成7年7月
 ■現況/入居中 ■引渡日/相談
 ■接道状況/北側幅員6.8mの公道に8.5m接道
 ■設備/九州電力・公営水道・公共下水・都市ガス
 ■備考/
 駐車場有(敷地内4台可)準防火地域・屋外広告物禁止地域・居住推奨区域

4 売戸建 3LDK 大分市大字金谷迫



4,990万円

- 主要採光面:南向き
- スウェーデンハウスの家
- 太陽光発電
- エネファーム搭載

■交通/西大分駅駅徒歩27分
 ■土地面積/194.27㎡
 ■建物面積/119.65㎡
 ■構造/木造2階建
 ■築年月/令和2年6月
 ■現況/居住中 ■引渡日/相談
 ■接道状況/西6.0m 公道
 ■設備/バス1坪以上、温水洗浄便座、オープンキッチン、省エネ給湯器、複層ガラス、EV車充電設備
 ■備考/
 駐車場3台分

5 売マンション サンコーポ新川



850万円

- 無料駐輪場あり
- 角部屋
- 来客用駐車場

■所在地/大分市新川町
 ■交通/大分駅徒歩25分
 ■専有面積/47.09㎡
 ■間取り/3DK
 ■建物構造/RC7階建/6階部分
 ■築年月/昭和54年5月
 ■現況/空き ■引渡日/相談
 ■管理方式/巡回管理 ■管理形態/全部委託
 ■管理費/5,000円/月
 ■修繕積立金/6,700円/月

6 売マンション アーバン明治式番館



1,700万円

- 最上階です!
- 共同温泉あります!
- 平成29年リフォーム済

■所在地/大分市大字猪野
 ■交通/高城駅徒歩44分
 ■専有面積/77.59㎡ ■間取り/3LDK
 ■建物構造/鉄骨鉄筋コンクリート造9階建/9階部分
 ■築年月/平成9年3月
 ■現況/居住中 ■引渡日/相談
 ■管理方式/一部委託 ■管理費/7,100円/月
 ■修繕積立金/7,000円/月
 ■その他/450円/月
 ■設備/エレベーター、都市ガス
 駐車場(要問い合わせ)4,000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6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

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.

別居で生計が同じではない孫(外孫・長女の子)が医学部に合格し、入学金が必要とのことで、310万円を大学に振り込みました。この場合、税金は次のうちどのようになるでしょうか?



あ 贈与税 20万円

い 「教育資金贈与信託」を利用したら無税

う 税金はかからない

A. う 税金はかからない

相続税法21の3①ニによれば「夫婦や親子、兄弟姉妹などの扶養義務者から生活費や教育費に充てるために取得した財産で、通常必要と認められるものについては贈与税の課税価格に参入しない」と定められています。つまり、「教育資金贈与信託」を使わずとも、そもそも贈与税はかかりません。

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/>



Labo's Kitchen 来店報告

2/25・3/12 に大分大学の前期と後期試験が実施されました。

お子様の試験中また試験後に保護者の方がLabo's Kitchenに立ち寄って下さいました!中には「Labo's Kitchenの朝食が無料になる物件はどれですか?」とお問合せ・お申込みいただいた方もいます。4月に入り、管理物件にお住まいの新入学生が数多く来店されています。新生活の一助になれるようサポートしてまいります。

[2月・3月 来店人数]

利用者	利用人数
管理学生	108人
一般学生	102人
その他(従業員含)	166人
合計	376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

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
大分大学前店
〒870-1121 大分市大字鷺野1586-3 TEL097-524-5253
賀来店 〒870-0892 大分市賀来新川2-2-1 TEL097-574-8877
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 TEL097-75-6728
日出店 〒879-1506 速見郡日出町3451-2 TEL097-85-7280
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