

Bunki Life



～豊後企画通信リニューアル～ 2017.9 Vol.1(通巻88号)



お部屋探しの

きっかけ × 動機 × 実現

を一つの空間にした新しいカフェ

ただ、美味しいコーヒーが飲めるだけではない、
不動産のプロの知識に触れられる新しい空間。



改めて

不動産の総合コーディネーター



(株)豊後企画集団をご紹介します！



LABO's COFFEE 編



不動産とカフェのコラボレーション

LABO's COFFEEは2016年9月に美味しい珈琲と本を楽しみながらお部屋探しの相談もできる新しい空間として、お部屋ラボ上野の森口支店隣りにOPENしました。

珈琲豆は国東市国見町の『海辺と珈琲 ことり』さんにオーガニックの豆を使用したオリジナルブレンドを焙煎して頂いています。丁寧に焙煎されたLABO's COFFEEオリジナルブレンドをお楽しみ下さい。

店内にはインテリア・住宅・相続・不動産等、『明林堂書店』さんに監修して頂いた本が並んでいます。珈琲の香りと落ち着いた空間で見つけるお部屋探しは、あなただけのステキな発見になるかも…



またLABO's COFFEE店舗内では、ベビーマッサージ教室やステンドグラス教室、アロマ教室など講師を招いての各種ワークショップも開催しております。ドリンクを飲みながら、有意義で楽しい時間を過ごしませんか？

ご予約・お問い合わせは

お部屋ラボ大分駅上野の森口支店

TEL 097-579-6600

(定休日)毎週水曜 (受付時間)10:00~18:00
(営業は19:00まで)





平成29年
サンキュー
九州北部豪雨災害復興チャリティー
39ハイク 9/15(金)開催!!

持ち物: 多少のお金と前向きな気持ち♪
39ハイクは39kmの長距離ウォーキングです。チャレンジの先に自分にプラスになる何かが見つくとあるはず!! 皆で仲良く楽しく歩きましょう!

●時間
集合 ……19:30
開会式 ……20:00
スタート ……20:30

●場所
集合・スタート ……大分駅上野の森広場
コース ……大分市内(約39km)

●参加費
お一人様1,000円
※保険等に充当且つ、一部を寄付させていただきます。

参加者募集!
参加ご希望の方は下記のフォームに必要事項を明記の上、FAXにてお申し込みください。
お申し込みはこちら FAX 097-537-2310
●お問い合わせ先
(株)豊後企画集団 TEL:080-8369-0328 FAX:097-537-2310
担当:徳丸 ☑ taiki_tokumaru@bunki.jp

夕飯に「カレーぜんじせつ」をご用意しています!
がんばろう大分

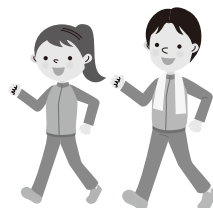
主催/(株)豊後企画集団 協力/J.COM大分ケーブルテレコム(株)

復興支援チャリティーウォーク “39ハイク” 9月15日開催!!

昨年、チャリティーウォークイベントを開催、100名以上のご参加を頂き、大分・熊本の復興の後押しをさせて頂きました。今年は九州北部豪雨災害のチャリティーとして「心をひとつにして歩き、元気を届けたい」と39ハイクを開催し、参加費用の一部を義援金として寄付することに致しました。

社員・スタッフをはじめ、ご入居者様、お取引業者様やそのご家族など、たくさんの方々にご参加頂き、それぞれのコミュニケーションをより深めていくことができると考えています。

この模様は次号でご報告いたします。



人事異動に伴う責任者変更のお知らせ

この度の異動におきまして、賃貸管理事業部の統括課長を拝命いたしました飯田と申します。

弊社 池田が売買事業部次長に就任することになり、後任を申し渡されました。これまでは、営業課におきまして新規管理物件、テナント斡旋の営業を実施してまいりましたが、今後は賃貸管理事業部全体の舵取り役としての重責を担うことになり、身の引き締まる思いです。

賃貸管理事業部には、管理課、管理営業課、オーナーサービス課、入居者サービス課の4つの課によって構成されております。全ての課の業務において管理オーナー様に直結する業務になります。現状のサービスより更に改善できるよう各課と共に情報共有・業務改善に取り組み、管理オーナー様に安心して任せて頂ける管理会社作りを引き続き徹底してまいります。

管理オーナー様におかれましては、ご挨拶で何う事があるかと思います。今後も引き続きよろしく願いいたします。



統括課長
飯田 俊哉

新体制 賃貸管理事業部 【統括】飯田

【管理課】責任者：小野

業務内容	担当者
家賃管理	佐藤(真)・藤原・野村
滞納督促	佐藤(真)・大山
保険	安部
賃貸借契約	小野

【管理営業課】責任者：徳丸

業務内容	担当者	
新規管理物件取得	大分市	徳丸・内田
	別府・日出	内田・森
賃貸経営サポート	徳丸・内田・森	
資産活用支援	徳丸	

【オーナーサービス課】責任者：重石

業務内容	担当者
オーナー様対応窓口※	重石・深田・田島
空室対策	重石・深田・田島
退去精算	重石・深田
空室物件リーシング	田島

【入居者サービス課】責任者：徳田

業務内容	担当者
入居者様相談窓口※	徳田・柳井・佐藤(友)
建物設備点検	徳田・柳井・佐藤(友)
建物巡回清掃	徳田・柳井・佐藤(友)
退去立会い	徳田・柳井・佐藤(友)

※問い合わせ内容によっては、対応部署が変わる場合がございます。



おすすめ！物件情報

① 売アパート コーポ河野



2,100万円

●利回り：13.26%

所在地：大分市新川町1丁目
交通：OAB前バス停徒歩約4分
土地面積：165.28㎡
延床面積：152.4㎡

建物構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
築年月：昭和57年2月
間取り：1K 8戸
年間収入：2,579,791円
(満室時想定賃料)

② 売マンション コスモス畑 A



155万円

●利回り：18.66%
●オーナーチェンジ

所在地：大分市萩原2丁目
交通：萩原住吉町バス停徒歩4分
専有面積：16.25㎡
建物構造：RC造5階建5階部分
築年月：昭和54年9月

管理費：1,600円/月
管理方式：自主管理
間取り：1K

③ 売マンション 豊国スカイマンション大分



165万円

●利回り：16.72%
●南向き
●オール電化

所在地：大分市原新町
交通：浄安寺前バス停徒歩2分
専有面積：18.19㎡
建物構造：SRC造11階建1階部分
築年月：平成2年2月
管理費：4,100円/月
管理方式：巡回管理
間取り：1K

④ 売り戸建



1,700万円

●駐車場2台あり
●閑静な住宅街
●南向き

所在地：大分市けやき台1丁目
交通：けやき台1丁目バス停徒歩6分
土地面積：213.08㎡
延床面積：111.30㎡
建物構造：軽量鉄骨造2階建

築年月：平成9年1月
間取り：3SLDK
その他：追焚機能、2口コンロシステムキッチン、クローゼット、ウォークインクローゼット、CATV

⑤ 売り戸建



2,750万円

●北西角地
●南向き 日当たり良好
●駐車場2台分

所在地：大分市青葉台1丁目
交通：青葉台北バス停徒歩3分
土地面積：280.18㎡
延床面積：146.02㎡
建物構造：木造2階建

築年月：平成1年2月
間取り：4SLDK
その他：システムキッチン、クローゼット、エアコン、BS端子、庭

⑥ 売り土地



2,100万円

●閑静な住宅街
●大分西中学校徒歩3分
●現況渡し

所在地：大分市高崎2丁目
交通：西大分駅徒歩23分
土地面積：194.74㎡
土地権利：所有権
用途地域：1種低層
建ぺい率：50%

容積率：100%
現況：更地

※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下さい。
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：平成29年9月末日 ※現況優先、利回りは満室時想定

アパート マンション 土地 中古住宅

売却物件 大募集！！

売却査定無料

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下さい。

大分駅上野の森口本店売買センター 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。

vol.18

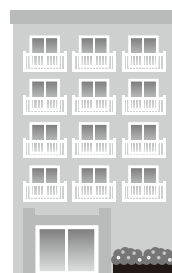
Q 相続時精算課税制度について、正しいものはどれでしょう？

例) 太郎さん(65歳)は、平成19年に息子の一郎さん(30歳)に収益物件を贈与しました。一郎さんは平成20年3月の確定申告の際に相続時精算課税制度を選択して申告しました。平成29年に太郎さんがお亡くなりになった場合、相続財産に持ち戻される金額は次のうちいくらでしょうか？

【平成19年】
相続税評価額 2,500万



【平成20年】
相続税評価額 3,000万



10年間の想定家賃
約2,500万円



※物件周辺の開発が進み、土地の価格が上昇

- ① 平成19年の相続税評価額である、2,500万円
- ② 平成29年の相続税評価額である、3,000万円
- ③ 平成19年の相続税評価額に、10年間家賃収入を足した5,000万円



A ①

相続時精算課税制度とは、親が子に生前贈与を行った場合に、税務上はその財産移転を“相続の前倒し”として扱う制度です。要件を満たせば、2,500万円までは無税で財産移転をする事が出来ますが、相続発生時にはその価値を相続財産に持ち戻されます。今回はその持ち戻しの『価格』についての問題でしたが正解は①の『贈与時における相続税評価額(2,500万)』です。

したがって、将来値上がりする財産や収益を生んでいる財産はこの制度を使って早めに財産移転するのも、相続対策の1つの手段といえます。

相続相談・お問い合わせは

保険も取り扱えるよう
になりました！

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/>

担当 生野



こんなところに注目!

月
日
曜日

リノベーションとリフォーム

お持ちのマンションやアパートなどの資産の老朽化は防ぐことができません。

！ 現状維持ではアパートやマンション、貸店舗等の価値が下がり続けることを止められません ！

ただ!! 莫大な費用がかかることを考えると…
減益や高額の出費というリスクを抑えながらアパートやマンション、
貸店舗等の価値を復活させるにはリフォームが適していると考えられます。



入居を希望される女性は安心・安全・キレイを重視する傾向です

- ・セキュリティ
- ・通学、通勤距離
- ・風呂、トイレ別
- ・独立洗面台
- ・周辺の商業施設など利便性
- ・洗濯機の設置場所
- ・部屋の匂いやカビ、壁紙や天井のシミ



まずは、リノベーションやリフォームを考える前に

「部屋に住む人を想像する」「第一印象にこだわる」

ことからイメージをふくらませ、改修を検討してみましょう。

上記の2つがお部屋を選んで頂けるポイントです!

リフォームのご相談も承っております。お気軽にご相談ください。

賃貸管理事業部 TEL 097-533-8008

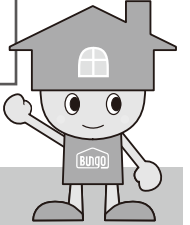


なんでも相談室

アパート、マンション経営をする上での身近な疑問、不安、不満など相談して頂き、しっかりとお答えしていくコーナーです。

例) アパートやマンション、貸店舗が古くなって先々不安…どうすればいいか?入居者間のトラブル対応などどうすればいいか?遠方に住んでいるため、どんな建物管理をしているのか知りたい。

などご質問をお寄せください。



お気軽にご相談ください。

賃貸管理事業部 TEL 097-533-8008 FAX 097-537-5230

<キャッシュフロー問題>

物件が古くなり、賃料が下がっているのに税金が高くなる理由

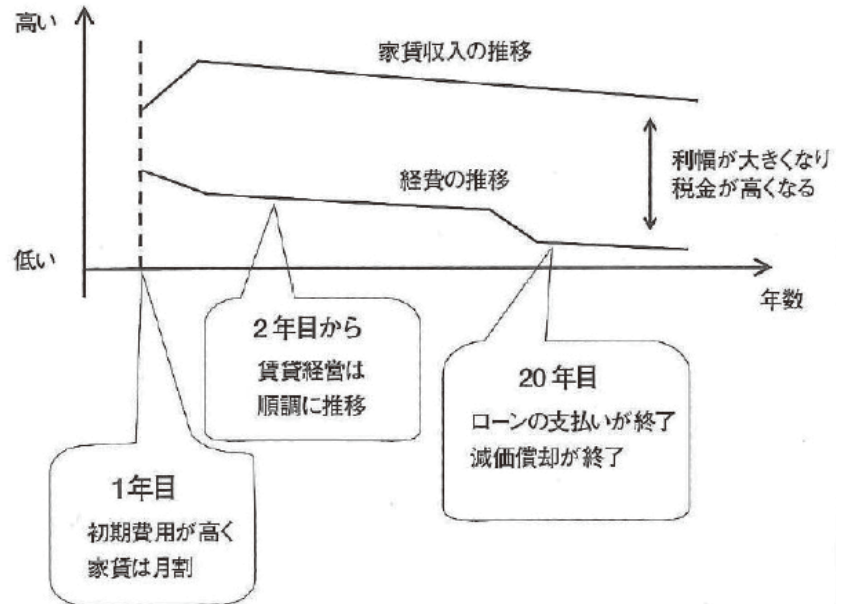
- ・減価償却が終了した時（木造22年、軽量鉄骨27年、鉄筋コンクリート47年など）

※定率法を選択しているケースでは注意が必要

- ・ローン返済が終了した時（経費になる借入金の利息分が消失）

借入金を元利均等方式で返済している場合、利息を含めた毎回の返済額が同額なので、元本残高の多い物件購入の初期は支払利息の額が多くなります。ところが賃貸物件が古くなった頃には、元本の返済振興と一緒に経費となる支払利息が当初より少なくなってしまう、賃料の値下げで収益が減っても経費額がそれを超えて減少すれば、所得税は高くなるわけです。

これと同じことが減価償却費にも当てはまります。減価償却が終了していれば、当然経費の額は当初より少なくなっています。



対策

- ☆奥さんに青色事業専従者として給与支払いがあれば経費計上できるので所得が減少
- ☆建物の一部を奥さんや子供に生前贈与し収入を妻子に計上することで所得を分散
- ☆賃貸経営を法人化

全国賃貸住宅経営者協会連合会発行「賃貸 Life vol.47」より抜粋



くらしの 知恵袋

熱中症予防について

熱中症になる危険があるのは、炎天下の屋外だけではなく！
実は室内での熱中症による搬送が非常に多いことをご存知ですか？

熱中症になりやすい条件 = 「高い気温」と「湿度」

1. 日差しを遮る工夫をする

すだれや植物を利用して、強い日差しを遮りましょう。

2. 部屋の風通しを良くする

できるだけ高い位置の窓から空気を外に逃がすようにするとよいでしょう。

3. 扇風機やエアコンを利用する

我慢せずに、扇風機やエアコンを利用し、温度を調節しましょう。室温目安は28度。

4. 温度計や湿度計を置く

体温調節機能が落ちるため、目で見て確認するようにしましょう。

5. こまめに水分を摂る

夜間にも脱水症状を起こすことがあるので、夜間も枕元に水を置きましょう。

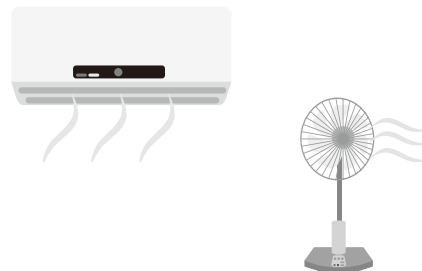
6. 寝る前にアルコールを飲まない

アルコールは利尿作用があります。どうしても飲みたいときは夜間の水分補給を忘れずに。

7. 使っていない電化製品の電源を落とす

室内で発生する熱を減らしましょう。

8. 高齢者や乳幼児は、周囲が気を付ける



住生活総合サービス業
BUNGO (株)豊後企画集団グループ 〒870-0007 大分県大分市王子南町5番6号
TEL 097-537-4975 FAX 097-537-2310
<http://www.bunki.jp>

株式会社 豊後企画集団 (本社)

- 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 大分ぶんき相続サポートセンター
〒870-0839 大分市金池南1-1-5 TEL 097-536-3959
- 売買仲介事業部 大分駅上野の森口本店売買センター
〒870-0839 大分市金池南1-11-25 TEL 097-579-6336
- 法人営業部 大分駅上野の森口店
〒870-0823 大分市東大道2-4-22 TEL 097-579-6622
- お部屋ラボ事業部
大分駅上野の森口支店
〒870-0823 大分市東大道2-4-22 TEL 097-579-6600
- 日出店
〒879-1506 速見郡日出町3451-2 TEL 0977-85-7280

□ 賃貸仲介事業部

- 東店 〒870-0921 大分市萩原1-3-5 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
- 別路店 〒874-0920 別府市北浜1-10-13 TEL 0977-75-6728

株式会社 豊後建築工房

TEL 097-537-0001

株式会社 豊後ハウスサービス

TEL 097-513-4332

親和興産 株式会社

TEL 097-533-5507

- Growing Up 大在枝 TEL 097-578-6426
- Growing Up 高城校 TEL 097-578-8208