

Bunki ブンキライフ Life

Vol.47

(通巻 134 号)

2024. 1・2月号

明けましておめでとうございます

昨年は新型コロナウイルスが5類に移行し正常な日常が戻ってきたことを実感できた1年でした。一方でロシアによるウクライナ侵攻、イスラエルとハマスの戦争など世界情勢の不安定さは日に日に増してきていて物価高含めた世界情勢が今後どうなるか非常に気になるところであります。

さて、今年はリノベーション強化による家賃増額ができる賃貸経営のサポート、長期修繕積立金を活用した計画的な賃貸経営の実現、を重点課題として取り組んで参ります。

物価が上昇していることは一般の消費だけにとどまらず賃貸経営でも影響を及ぼしています。工事費などの修繕維持費高騰は典型的な事例です。そうした中オーナー様の賃貸経営を発展させていくためには我々が家賃を上げる提案ができるかがポイントになってきます。そこで他社物件やライバル物件との差別化を図るため100パターン以上のリノベーションプランをご提供できるよう進めています。今までは属人化していたリノベーション案をパッケージ化させ誰がご提案しても均一な質の商品を提供できる仕組みを構築していきます。特に敷金精算時に築年数が相当に経過している物件は必ずご提案して参ります。そのうえで家賃を上げてより質の高い入居者にご入居いただければ物件の価値も上がりより長く安定的な賃貸経営を実現できると考えています。

合わせて大規模修繕共同共済組合の活用の推進です。10年から15年ごとに必ず起こる大規模修繕ですがいざやるとなると資金が足りないというオーナー様が多くいらっしゃいます。物件を良好な状態に保ち続けるためにも計画的な修繕積立が必要です。そのためぜひ弊社でお勧めしている長期修繕共同共済組合を活用して頂ければと考えています。

弊社では今「さすが豊後企画」と言われるサービスを提供することをスローガンに活動しています。「豊後企画に任せてよかった」と言っていただけのサービス、社員の知識水準向上に努めて参ります。どうぞ1年宜しく願い申し上げます。



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



新年あけましておめでとうございます

次長
徳丸 泰紀

昨年中は大変お世話になりました。誠にありがとうございます。本年も何卒よろしく願いいたします。
昨年は、新たに賃貸住宅メンテナンス主任者制度が設けられました。この制度は、建物設備についての知識を増やす事で管理を任せて頂いている建物の維持管理をし、ご入居者様が安心して生活を営んでいただくためです。そのために賃貸住宅修繕共済という制度もございます。将来に渡る大規模修繕に備える事が出来ます。補償範囲も外壁、屋根に加えて共用部も補償されるようになっており、共済掛金は経費計上可能です。賃貸経営を行っていく上で必要な事になります。
また、2024年1月から贈与税、相続税に改正がありました。暦年贈与制度について相続時の生前贈与加算が3年から7年間に変更いたしました。相続時精算課税でも新たに基礎控除が創設されました。
様々な変化が起きますが、今年は、オーナー様から愛される賃貸管理事業部になる！を目指し、入居率向上、スピードある管理業務、私たちの知識向上にも努め頼られる存在となるよう邁進してまいります。
本年も引き続きご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

ソリューション事業部



新春のお慶び申し上げます

次長
成迫 繁喜

旧年中は格別のご愛顧を賜り、心より御礼申し上げます。
新たな年を迎え、皆様にとって輝かしい1年でありますよう心よりお祈り申し上げます。当社はこれからも、お客様に信頼いただける不動産サービスを提供し、ソリューション事業部として皆様の課題や問題に向き合い解決のお手伝いしてまいります。
9月からソリューション事業部は売買営業グループ、資産コンサルグループ、法人営業グループの3グループ体制となりました。
情報共有を円滑にし皆様よりお預かりした資産情報を最大活用できるようにしていきたいと思っております。
これからも変わらぬご支援を賜りますよう、社員一同、精一杯の努力を惜しまず邁進してまいります。
不動産のプロフェッショナルとして、より良い住環境の提案と共に、お客様の夢や希望に添えるよう全力でサポートいたします。お気軽にお声掛けいただければと存じます。
皆様にとって幸福と繁栄に満ちた1年でありますよう、心よりお祈り申し上げます。高いレベルでの営業が出来るように努めてまいりますので本年も引き続きご指導ご鞭撻の程、よろしくお願い申し上げます。

お部屋ラボ事業部



新春のお慶びを申し上げます

統括マネージャー
廣岩 慶也

旧年中は格別のご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。
新型コロナウイルスの感染症法上の位置づけが、昨年5月から「5類」に移行し、マスクの着用やアルコール消毒などの規制や制限が緩和され、今ではお部屋ラボ全店舗ノーマスクにて笑顔でお客様をお迎えしております。
そんな中でもオンライン内覧、オンライン申込やIT重説などコロナによって急速に普及した「オンライン」対応は業界としてスタンダードとなっております。物件掲載サイトに着目すると、来店されるお客様の52%が事前に調べて「お気に入り」した物件で成約しているというデータが出ております。
お部屋ラボ事業部としてはWEB上の「情報鮮度×情報の質」を高める事に注力して参りました。お預かりする物件をより良く、より美しい写真や情報で掲載する事でお問合せに繋がり、成約に結びつくと考えております。
コロナを気にせず戦える初めての繁忙期となります。お部屋ラボ各店舗では地域に根差し、社会や業界から必要とされ、愛される店舗と人材を育成していく所存でございます。
3月末に満室のご報告が出来るよう、全部署全グループ会社と連携し尽力してまいります。
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
本年もよろしく願いたします

取締役
和田 幸治



昨年も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。建築業界では資材価格の高騰、半導体など部品供給が進まず製品の納期遅延が続く中、円安により様々な物価の値上がりと日々対応を考えさせられる事が多くなってまいりました。

また令和5年10月より解体、改装工事等に伴う建築物石綿事前報告が義務化、カーボンニュートラルの推進と環境に配慮した取り組みが強化され、令和6年4月からは労働時間の制限が設けられさらに人材確保が難しくなると予想されています。

豊後建築工房は、オーナー様からの要望、ニーズに合ったものを提案、ご提供しオーナー様に満足していただけるよう社員一同並びに協力業者会の皆様と力を合わせてまいります。入居者様に対してもお困りごとを早期解決できるよう取り組み、入居者様の満足度UPに繋げていく所存でございます。

オーナー様、入居者様に寄り添った業務を行ってまいりますので本年も引き続きご指導、ご鞭撻のほどよろしく願いたします。



(株)豊後ドリームラボ

明けましておめでとうございます
本年もよろしく願いたします

代表取締役
佐藤 亮



昨年1年間を振り返りますと、5月にコロナウイルス感染症が5類に移行し、一気に経済活動の正常化が進みました。また、企業や団体におけるハラスメントの問題が多く取りだされた1年だったと感じます。

ハラスメント問題については、改めて経営者・管理職のあり方、また前提として1人の人間としてのあり方を考えるきっかけとなりました。それと同時に、‘人的資源’から‘人的資本’へのパラダイムシフトが必要だと再確認することができました。「資源」は、既に持っていき消費されていくものですが、「資本」は磨かれ、関わり次第で価値を生み出すものだと考えられます。この人的資本という考えに立つことができれば、人の短所ではなく、長所へ目が行くようになるのではないのでしょうか。

弊社としても、今年は働いてくれているメンバーが今以上の価値を見出せるように、適切な人材教育に力を入れ、徳のある経営者への成長を貪欲に追い求めていきます。

今年もご指導ご鞭撻のほどよろしく願いたします。



シゲル産業(有)

あけましておめでとうございます
本年もどうぞよろしく願いたします

統括マネージャー
松川 陽樹



皆様におかれましてはつつがなく新しい年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年9月、シゲル産業が豊後企画ホールディングスの事業会社に加わりました。また、賃貸仲介業強化へ向け令和6年1月から“お部屋ラボ中津店”として営業がスタートいたします。

シゲル産業が中津市にて創業以来50年以上に渡り積み重ねてきた信頼と実績に、豊後企画グループがこれまで培ってきた45年のノウハウを融合させ、オーナー様からお預かりしている物件の入居率向上を目指し満室経営を実現していく所存でございます。

まずは賃貸仲介に力を入れていくためにWEB上の物件掲載件数と質を担保し、お客様からの反響と来店を増やしてまいります。シゲル産業のスタッフも大分市内の店舗にて研修を積んでまいりました。お部屋ラボの質の高い接客やサービスを中津市でも提供できるものと確信しております。

弊社としても豊後企画ホールディングスの一員となり初めての繁忙期を迎えます。今年の繁忙期を必ず成功させられるようスタッフ一丸となり邁進してまいりますので本年もどうぞよろしく願申し上げます。



正しく会計、賢く節税

不動産オーナーのための 確定申告の基本と変更点

年が明ければ、賃貸業界のオンシーズンとともに「確定申告」の季節がやってきます。賃貸経営者にとって、確定申告は節税対策の第一歩。税理士に依頼している方も事業的規模の方も、改めて申告の基本知識を確認しておきましょう。

コロナ等で延長可能も、 申告は期限内に！

確定申告とは、1年間の収入から納める所得税額を計算し、税務署に申告・納税する手続きです。2023年分の申告期間は、新型コロナウイルスの影響等を理由とした個別の期限延長申請こそ認められているものの、原則として2024年2月16日(金)から3月15日(金)まで。申告期限に遅れると、延滞税や無申告加算税といったペナルティが課されるため注意が必要です。

会社で源泉徴収や年末調整を受けるサラリーマン大家であっても、賃料収入が20万円を超える場合は確定申告が必要です。不動産所得は給与所得等と損益通算したうえで申告できる総合課税制度の対象のため、その年の経営状況によっては課税所得の圧縮が叶い、節税効果を得られる可能性もあります。

確定申告の方法は、簡易な「白色申告」と、複式簿記での帳簿作成等を要する「青色申告」の2種類が用意されており、自身の経営状況や目的に合わせて選択できます。



青色申告なら最大65万円の 特別控除あり

白色申告は、特別な手続きを要しない通常の申告方法です。帳簿は簡易簿記での作成で済み、提出書類も確定申告書と収支内訳書のみと、初心者でも無理なく申告できる手軽さがあります。反面、白色申告はあくまで「通常の方法」であるため特別な節税メリットはありません。

対して青色申告は、「青色申告承認申請書」を提出して初めて認められる申告方式です。帳簿作成が複雑になる・提出書類が増える等の制約はありますが、最低

10万円・最高65万円の「青色申告特別控除」が受けられるなど、正確な会計・申告をする対価としていくつかの節税メリットが用意されています。所得から65万円を控除できるということは、所得税率+住民税率が30%の方の場合、65万円×30%=19.5万円の税金を減らせるということであり、賃貸経営を有利に進めるための大きな力となります。

▶青色申告をするには？

青色申告承認申請書を税務署に提出します。その年の3月15日まで(1月16日以降に開業した場合は開業日から2ヶ月以内)の申請で、翌年の確定申告から青色申告が可能となります。

▶賃貸経営者が65万円の特別控除を受けるには？

青色申告特別控除の額は、満たした要件によって65万円/55万円/10万円のいずれかに決まります。①～③を満たせば55万円、①～④まで全て満たせば65万円の控除となり、そもそも①を満たせない場合には10万円の控除となります。

- ①賃貸経営が事業的規模
(物件5棟以上または10室以上)であること
▶事業的規模に満たない場合は10万円控除
- ②複式簿記(勘定の借方と貸方とを対にして
記入する方法)での帳簿作成
- ③貸借対照表、損益計算書等の提出
- ④e-Tax(インターネット申告システム)による
電子申告または優良な電子帳簿の保存

生計を一とする配偶者等の給与を 全額経費にして節税

青色申告のもうひとつの節税特典が「家族への給与の全額経費化」です。配偶者や親族が「専従者」として業務に携わっている場合、白色申告も「事業専従者控除」という特例によって給与を経費化できますが、控除額には配偶者86万円まで・その他の親族50万円までと上限が定められています。一方、青色申告では給与の全額を経費とできます(※労務の対価として妥当な金額に限る)。特定の親族に対して「給与」という形で資産を移転しつつ、給与の全額控除によって課税所得の圧縮もできるのです。

青色申告で専従者給与を控除するには、青色申告の承認申請と同様、該当年の3月15日までに「青色事業専従者給与に関する届出書」の提出が必要です。

■ 事業赤字の最長3年間の繰越・繰戻

最長3年間にわたって赤字を調整できる点も、青色申告の大きなメリットです。例えば、2023年に300万円の赤字となり、2024～2026年に各年100万円の黒字となった場合、白色申告では2024年以降の黒字(利益)に対して税金が発生するところ、青色申告なら2023年の赤字を100万円ずつ繰り越すことで、2024年から3年間の所得金額をそれぞれ0円に減らす(≒税金の発生を抑える)ことができます。

そのほか、白色申告では複数年度にわたって減価償却が必要となる資産であっても、30万円未満であれば購入したその年に一括で経費計上できたり、プライベートと事業とで共用するものの費用(例:賃借している自宅兼事務所の家賃や光熱費)を案分して経費計上できたりと、青色申告は経費の面でも利点があります。前述の赤字の繰越・繰戻と併用すれば、毎年の税金の支払い額をコントロールしやすくなるでしょう。

近年は会計ソフトの低価格化・内容の充実化に伴い、青色申告のハードルもずいぶん下がりました。難しそう…という理由で避けてきた方は、この機会に青色申告による税金対策に取り組んでみてはいかがでしょうか。



【白色申告と青色申告の違い】

	青色申告			白色申告
特別控除額	65万円	55万円	10万円	—
記帳方法	複式簿記		簡易簿記も可	簡易簿記
申告方法	e-Tax※	郵送等	制約なし	制約なし
その他メリット	・生計を一とする配偶者等の給与の全額経費化 ・事業赤字の最長3年間の繰越・繰戻 ・減価償却資産(30万円未満)の一括経費化			—

※優良な電子帳簿保存をしている場合は、郵送・税務署へ持込での提出も可

■ インボイス制度や改正電子帳簿保存法などの変更点に注意

2023年度の確定申告は、手続き自体に大きな変更はありません。しかし、2023年10月から「適格請求書等保存方式(インボイス制度)」が始まり、これに合わせて適格請求書発行事業者となった方は、消費税の申告が必要となるため注意が必要です。

また、2024年1月1日からは、経過措置期間の終了した「改正電子帳簿保存法」が本格的にスタート。電子取引をした際の領収書や請求書は、紙ではなくデータで記録の改ざん等が行なわれないよう対策を講じたうえで保存することが義務づけられます。電子帳簿保存は65万円の青色申告特別控除の要件にも関わるため、しっかりと対応していきましょう。

管理物件清掃を実施いたしました！

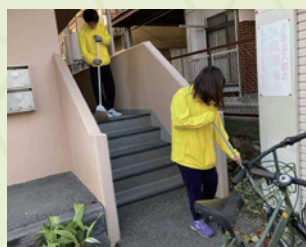
昨年11月22日、全従業員にて管理物件の清掃を行いました。全従業員でチームを組み、管理物件の敷地内、共用部の清掃を行っております。

お会いしたご入居者様からも「ありがとう」という言葉をいただいたり、生活の中で気になる点を教えていただいたりと清掃を通じてご入居者様とのコミュニケーションUPも図る事が出来たと感じています。

オーナーの皆様から求められている1番の事は、入居率の向上であります。ご入居者様は、実際に住まわれており、物件について1番詳しいお客様です。入居者様から教えていただいた事は、オーナーの皆様にご報告やご提案をさせていただきます。

従業員全員での管理物件清掃は、今後も継続して実施してまいります。

私たちにとっても管理物件は何より大事です。私たちが出来る事は、今後も実施をしていき、オーナー様の賃貸経営をより良いものに出来るように頑張っております！



繁忙期に突入いたします！

弊社にとってオーナー様に最大限の満足を提供する事が出来る季節がやってきました。

2月、3月の2ヵ月間は、「空室を決める！」を合言葉に全社員一丸で取り組んでまいります。昨年末まで空室対策会議を継続して実施してきました。決まるための対策案を提案させていただき、オーナー様にはご承諾をいただき誠にありがとうございます。この繁忙期に結果としてお返しいたします。

市場との比較により募集条件変更の提案をさせていただいている事もございますが、私たちにとってオーナー様に対する空室対策は、「家賃を上げて決まるために提案できる事は無いか？」を根幹に考えています。

お部屋ラボ事業部は、

1日でも早く空室を決める！

賃貸管理事業部は、

1日でも早く退去後の室内を作る！

1日でも早く契約書作成を行う！

1日でも早く入居者様の困りごとを解決する！

忙しい時期になりますが、ご満足いただけるため、1日でも早くを意識して繁忙期を過ごし「今年の繁忙期は良かった！」と言っていることを目指して社員一同頑張っております。

色々ご連絡、ご相談させて頂く事も多くなりますが、良い繁忙期にするため、ご協力の程何卒よろしくお願い申し上げます。

パラティ
豊後企画の分譲住宅 PARATIE シリーズ



今期ソリューション事業部 売買営業グループはお客様より不動産の買取をさせていただき、弊社にて企画をし再販をさせていただき取り組みを進めております。

変化が激しい現代において、従来のような建売住宅や規格住宅では一人ひとりのライフスタイルに寄り添うことはできません。

47期は豊後企画集団の企画「PARATIE (パラティ)」シリーズとして3物件の販売を開始いたしました。

豊後企画の分譲住宅PARATIE シリーズでは、「コンセプト型分譲住宅」をテーマに一人ひとりのライフスタイルを想像し、快適に楽しく、そして誰かにちょっと自慢したくなるような企画住宅を取り揃えております。

事例



通常の売買だけでなく、買取のご査定も無料でさせていただきます。ご依頼の際は合わせてご相談下さいませ。

お問い合わせ先

ソリューション事業部 売買営業グループ
TEL 097-579-6336 FAX 097-579-6335
メール: solution@bunki.jp

お部屋ラボ事業部
反響対策SNS

ポータルサイト含めWEBだけでなくSNSでのマーケティングがここ数年で急速に加速しております。

お部屋ラボ事業部では以前から運用していたInstagram投稿に加え、「リール動画」投稿を新たにスタートしております！

10~30秒ほどの短い動画ですが、スタッフが現地へ向かい撮影~編集を行っております！

既にリール動画からの成約実績も出ており今後もより力を入れて取り組んでまいります！

是非、一度ご覧くださいませ！



Instagram

投稿例



株豊後企画ホールディングス

〒870-0007 大分市王子南町5番6号

総務経理部 TEL 097-537-4975

経営企画室

HRグループ・ブランディンググループ・情報システムグループ

DX準備グループ・新規事業創造グループ

〒870-0822 大分市大道町5-1-53 メゾンSoubi1F

TEL 080-8369-0314

株豊後企画集団

賃貸管理事業部

管理オーナー様専用ダイヤル TEL 097-533-8008

オーナーサービスグループ

カスタマーサービスグループ TEL 097-533-5700

管理グループ

相続サポートチーム TEL 097-511-4333

ソリューション事業部

売買営業グループ TEL 097-579-6336

資産コンサルグループ TEL 097-579-6336

法人営業グループ

〒870-0026 大分市金池町2-14-23 TEL 097-579-6622

NPO法人 豊後住まいるサポート

〒870-0823 大分市東大道2-4-22 TEL 097-579-6655

一般社団法人 アースプロジェクト大分

〒870-0822 大分市大道町5-1-53 メゾンSoubi1F

TEL 097-511-1011

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丁目4番22号 TEL 097-579-6600

萩原店 〒870-0921 大分市萩原3丁目20番30号 TEL 097-551-6891

大在店 〒870-0251 大分市大在中央2丁目1番18号 TEL 097-593-2063

森町店 〒870-0131 大分市大字皆春1557-1 TEL 097-547-8338

光吉店 〒870-1132 大分市大字光吉917番地1 TEL 097-524-5252

大分大学前店/Labo's Kitchen

〒870-1121 大分市大字駕野1586番地の3 TEL 097-524-5253

賀来店/Labo's Cafe

〒870-0892 大分市賀来新川2丁目2番1号 TEL 097-574-8877

別府店 〒874-0920 別府市北浜1丁目10番13号 TEL 0977-75-6728

日出店 〒879-1506 大分県速見郡日出町3451-2 TEL 0977-85-7280

株豊後建築工房 〒870-0039 大分市中春日町5-26 TEL 097-537-0001

TEL 0120-158-508

株豊後ドリームラボ

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 TEL 097-578-6426

高城校 TEL 097-578-8208

大分駅前校 TEL 097-574-4653

自立型個別指導 Growing Up+ 賀来校 TEL 097-511-1156

旅行事業部 ワールドトラベラー TEL 097-574-4633

〒870-0839 大分市金池南1-11-25 クローラビル1F

シゲル産業(有) 〒871-0027 大分県中津市大字上宮永260-4 TEL 0979-22-8721

