

# Bunki ブンキライフ Life

Vol.41

(通巻 128 号)

2023. 1・2月号

## 明けましておめでとうございます

昨年も新型コロナウイルスに翻弄された一年間となりました。今年は急激な円安も影響し先行きが不安な面もありますが経済活動を活発にしていくことは必須だと思われますので弊社としても大分の経済界に貢献するべく活動をしてまいりたいと思います。

さて、賃貸仲介は大分大学生のシェア強化のため「大分大学前店」を、新たな商圈への挑戦のため「賀来店」をそれぞれ出店させ10店舗体制でお預かりしている物件の満室経営を実現するべく営業をしております。また、住宅確保要配慮者の仲介のための「NPO 法人豊後住まいるサポート」を設立し居住支援法人として活動をしてまいります。

業界のことでは「長期修繕積立金の経費算入」が可能になりました。今まで分譲マンションでは認められていた長期修繕積立金が賃貸物件にも適用となったことは今後の計画的な賃貸経営をするにあたって画期的なことだと考えています。現在は外壁、屋根だけに適用されていますが今後は共用部、水回り設備にも対象範囲が広がるようになっていきますのでその際はまたセミナーなどでお知らせします。ぜひ計画的な賃貸経営と物件の資産価値向上のためにご検討いただければと思います。

また、賃貸管理業法が制定され、賃貸不動産経営管理士が国家資格となりました。法整備が進んできた結果、より迅速で正確な情報やご提案をしなければならない時代に入りました。それに伴い管理会社もいよいよ淘汰される時代となります。事実昨年小さな不動産会社の解散を数件見てきました。弊社の大分での役割はますます大きくなると考えています。我々だからできることと社会的責任をしっかりと果たしてまいります。

そして目の前には繁忙期が近づいてきています。最高の成果をオーナー様へお返しするため社内体制強化と仲介力強化を日々行っております。管理させて頂いている物件が繁忙期明けに良い成果が出るよう社員一丸となって邁進してまいりますので今年もどうぞよろしくお願い申し上げます。



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。賃貸管理業界ではここ数年で法改正や法の施行が続いております。

2021年は賃貸住宅管理業法の施行により、入居中のお客様の部屋内での設備不具合に関して修繕完了までの免責期間が定められ、賃料の減額も認められました。そのため、お客様に対して今まで以上に的確でスピードある対応が求められるようになります。オーナー様にご迷惑をかける事がないよう、今まで以上の報告・連絡・相談を心がけ問題解決に努めます。

2023年10月にはインボイス制度の施行が予定されています。この制度は駐車場やテナントをお持ちのオーナー様にとって関係の深い制度となっておりますので改めて説明のご案内をさせていただきます。その他、賃貸業界の新しい情報等についても随時皆様にお届けしてまいります。本年も色々なご連絡やご相談をさせていただくと思いますが、オーナー様にとってより良い賃貸経営に繋がるように誠心誠意お手伝いをさせていただきますのでご協力の程お願いいたします。コロナ禍が終息し、皆様と気兼ねなく交流の再開ができることを心より願い、オーナー様にとって大事な不動産を弊社に任せて良かったと思っただけの管理業務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申し上げます。

## お部屋ラボ事業部

### 新年あけまして おめでとうございます

部長  
成迫 繁喜



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。

ご承知の通り、このところの原材料価格の急騰、部品調達の停滞、with コロナのもとでの勤務形態の多様化など、我々を取り巻く環境はますます変化しております。また、日本の国内だけを見ても（コロナ禍の影響を受けた様々な業種、老朽化するインフラ、雇用のミスマッチ、教育問題、社会保障、食の安全性の問題、進まない震災復興など）、難問が山積しておりますが、まずはこうして無事に新しい年を迎えることができたことを感謝する気持ちだけは、毎年大切にしたいと思っております。

お部屋ラボ事業部は昨年2月に大分大学前店、7月に賀来店と2店舗の出店をすることができました。より地域に根付いた店舗展開をさせていただき、地域社会からも愛される店舗を目指していく所存であります。

今年の干支は「卯」という事もありますので、お部屋ラボ事業部としてはホップステップジャンプの「ジャンプ（飛躍の年）」として邁進していきたいと思っております。

3月末に満室のご報告ができるよう、他部署とも連携を図り頑張ってまいりたいと思っておりますので、今一度、皆様方に更なるご協力をお願いいたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

本年もどうぞ宜しくお願い申し上げます。

## ソリューション事業部

オーナーの皆様  
新年あけましておめでとうございます

部長  
小浦 忍



昨年も私共事業にご理解とご協力いただきありがとうございます。

昨今の不動産を取り巻く状況は、資源高や輸入品コスト高による急激なインフレやアメリカのインフレ抑制のための金利高政策による円安、ウクライナ情勢不安などによって大きな影響を受けています。建設コスト急騰による新規建設計画の凍結によって中古市場も高騰していますが、過度の円安是正のために金利が上昇するのでは、といった先行きに対する不安感が消費マインドを鈍化させるものと思われます。

一方、東京大阪等都市圏に集中していた投資は案件確保が出来なくなり、結果として大分にも大手デベロッパーが進出し始めました。エスコンドーム（札幌）などを手掛ける日本エスコンさんも大分市内東部に用地取得し商業開発することが決まっています。

この環境下で私共売買仲介事業部は昨年9月よりソリューション事業部として生まれ変わりました。従来の売買仲介を主体とした営業では真の意味でのオーナー様の問題解決型営業は出来ないと判断し、より幅広い事業領域に踏み込み、広い視野に立った情報収集に努め、少しでもオーナー様の問題解決に寄与できるように進化していく決意です。

12月より新しいスタッフ2名を迎えてソリューション事業部の名に恥じないよう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、よろしくお願ひいたします。

## (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ひいたします

取締役  
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。

昨年はコロナ感染の終息が見えない中、ロシアのウクライナ侵攻による原油価格の高騰、円高、物価上昇と日々の日常生活にも影響が出てきております。

建築業界でも資材価格の値上がり年3回も行われるもすぐには価格転換が出来ない、また職人の高齢化や人材不足から工期の延期を余儀なくされる場面もあり、人材確保、人材育成が急務とも言えます。

豊後建築工房では、協力業者会の皆さんと様々な打合せを行い、少しでも安くより良い物をオーナー様へ提供出来るように準備を進めております。

コロナ規制の緩和もあり少しずつではありますが、人々の動きも変わってきました。

お預かりしている物件をワンランクアップした提案、入居希望者への魅力アップした提案、長く住んでいただける為の提案をいたします。様々な提案を通じて「良く気が付く会社だね」と、オーナー様の期待に応え信用信頼をいただける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ひいたします。

## (株)豊後ドリームラボ

明けましておめでとうございます  
本年もよろしくお願ひいたします

代表取締役  
佐藤 亮



昨年は、新型コロナウイルスの影響が少しずつ緩和された年でした。しかし年末には、新型コロナウイルスの第8波やインフルエンザのダブル感染の心配も取り沙汰されておりますので、どうぞ万全の備えをさせていただきます。

さて弊社の1年を振り返りますと、教育事業部は一昨年の12月に授業をせず計画の進捗管理を中心にした新しい教育の形の塾を開校しましたが、まだまだ満足いく形になってはいません。提供する教育サービスの周知や内容のブラッシュアップを重ね、引き続き今後社会を生き抜くために必要な教育を提供できるように尽力いたします。旅行事業部は、コロナの影響を受けたものの、一昨年から続く政府の旅行支援事業の活用により、売上は回復傾向にあります。OTAと呼ばれるインターネット上で取引を行う旅行会社のシェア率が上がっていく一方で、店舗を持つ旅行会社の存在価値を追求して業界の中で勝ち抜いていきたいと考えています。また今年は、旅行事業に紐づく新たな収益の柱作りにチャレンジし、安定して利益が出せる事業部へ発展をさせていきます。

今年もご指導ご鞭撻をよろしくお願ひ申し上げます。

令和5年10月インボイス制度の開始により、

**駐車場・テナント物件を解約される  
!! 借主から賃料減額請求をされる**



**可能性があります！**

## 💡「インボイス」とは

売り手が買い手に対して、正確な適用税率や消費税額等を伝えるものです。

具体的には、原稿の「区分記載請求書」に「登録番号」「適用税率」「税率ごとに区分した消費税額等」の記載が追加されたものをいいます。

## 💡「インボイス制度」とは

売り手であるインボイス発行事業者は、買い手である取引相手（課税事業者）から求められたときは、インボイスを交付しなければなりません（また、交付したインボイスの写しを保存しておく必要があります。）

買い手は仕入税額控除の適用を受けるために、原則として、取引相手（売り手）であるインボイス発行事業者から交付を受けたインボイスの保存等が必要となります。

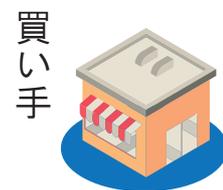
売上税額  
10,000円 (10%)

インボイスにより、売り手と買い手の  
税率と税額の認識を一致させる

仕入税額  
10,000円 (10%)



買い手の求めに応じ  
インボイスを交付  
※事前登録が必要



インボイスを保存して  
仕入税額控除を適用

## 💡 インボイス制度特設サイト

制度の概要の他に説明会の開催情報や申請手続などを掲載しております。

「国税庁適格請求書発行事業者公表サイト」へのリンクもご案内しております。

インボイス制度  
特設サイト



## インボイス発行事業者となるためには 原則、登録申請が必要です

- ✓ インボイスを発行するためには、**インボイス発行事業者の登録申請が必要です**。  
登録は**課税事業者**が受けることができます。
- ✓ 免税事業者の方も、ご自身の事業実態に合わせて、インボイス発行事業者の登録を受けるかをご検討ください。
- ✓ 登録を受けるかどうかは事業者の方の**任意**です。  
登録にあたっては、取引先との調整やシステムの整備が必要となることもあるため、**お早めのご準備**をおすすめします。
- ✓ 登録を受けると「国税庁適格請求書発行事業者公表サイト」で登録番号や氏名又は名称等の情報が公表されます。

## 登録申請手続きは **e-Tax** をご利用ください

e-Tax で登録申請を行っていただくと、書面で申請された場合に比べて早期に登録通知を受けることができます。また、登録通知は電子データで受け取ることができ、登録通知を紛失するリスクが低下します。

個人事業主の方は、スマートフォンからでも e-Tax で申請できます。  
e-Tax のご利用には事前にマイナンバーカードの取得が必要です。

**登録申請期日：令和 5 年 3 月 31 日（金）**



### 制度についての一般的なご質問

チャットボットにご質問を入力いただくと、AI を活用して 24 時間自動でお答えします。

左記の「インボイス制度特設サイト」からもご利用いただけます。

チャットボット  
はこちらから



軽減・インボイスコールセンターでは、一般的なご質問にお答えします

**フリーダイヤル 0120-205-553** (無料)  
9:00 ~ 17:00 (土日祝除く)

※個別相談は、所轄の税務署への事前予約をお願いします。

## 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

VR内見を体験!  
スマホで下のQRコードを  
読み取ってください



VR（バーチャルリアリティ）技術の発展により、VHS（バーチャルホームステージング）が注目されています。

VHSとは、360度VR画像上にお好きな家具や、インテリアを配置する機能です。WEB上で顧客の引っ越し意欲を高め集客に繋げることができます。弊社は大分県ではいち早くVRに目を付け360°の画像だけでなく現在はVHSを活用し多くのお客様から支持をされております。VHSを利用することで、Web閲覧数が5～10倍に増えた例もあり、多くの管理オーナー様よりご好評いただいております。繁忙期に向けて、導入してみませんか？

お問い合わせ先 **賃貸管理事業部**  
オーナー様専用ダイヤル  
**TEL 097-533-8008**



## お部屋ラボ

# Instagram リニューアル!

昨今 SNS マーケティングがどの業種でも盛んとなっておりますが、お部屋ラボは部屋の紹介やスタッフの紹介、地域の情報等を Instagram の運用に力を入れています。

以前から取り組んでいましたが、昨年10月からリニューアルをし、新入社員を中心に「めざせ **2000フォロワー!!**」としてバージョンアップしております。

是非フォローといいね!   
よろしくお願いたします!



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

DX推進室 TEL 097-537-4975

総務経理部 TEL 097-537-4975

### 株豊後企画集団

#### 賃貸管理事業部

カスタマーサービスグループ TEL 097-533-5700

管理グループ

オーナー様専用ダイヤル **TEL 097-533-8008**

入居者様専用ダイヤル TEL 050-3786-4975

#### 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

相続サポートチーム TEL 097-511-4333

コインパーキングチーム

#### 経営企画室

HRグループ・ブランディンググループ・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

#### 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

#### 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

#### 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

#### 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 大分市大字鷺野1586番地の3 TEL 097-524-5253

#### 金池店法人・社宅チーム

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

#### 森町店

〒870-0127 大分市森町598番地3 TEL 097-547-8338

#### 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

### 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

tyotto塾 大分校 by Growing Up TEL 097-511-1156

旅行事業部 ワールドトラベラー TEL 097-574-4633



豊後企画ホールディングス  
bungo kikaku holdings

