

Bunki ブンキライフ Life

Vol.60

(通巻 147 号)

2026. 5・6月号

2026年 新入社員紹介



豊後企画ホールディングス
bungo kikaku holdings



入社式



令和8年4月1日、春日神社にて入社式を執り行い、6名の新たな仲間が加わりました。新入社員一人ひとりの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が感じられる式となりました。

また、今後の成長と活躍が楽しみな人材が加わり、組織としても一層の強化につながるものと考えております。

会社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、どうぞよろしくお願いいたします。



綾部 果歩
アヤベ カホ

出身：大分県杵築市
出身校：宮崎公立大学
趣味・好きなこと：お酒を飲むこと、卓球、ドラム



石田 実玖
イシダ ミク

出身：大分県大分市
出身校：大分県立芸術文化短期大学
趣味・好きなこと：音楽鑑賞（なとり）



岩崎 美空
イワサキ ソラ

出身：大分県大分市
出身校：大分大学
趣味・好きなこと：ドラマ鑑賞、旅行



日永 奈々
ヒナガ ナナ

出身：大分県大分市
出身校：大分県立芸術文化短期大学
趣味・好きなこと：旅行



マ シンティン
ニックネーム：ミキ

出身：香港
出身校：立命館アジア太平洋大学
趣味・好きなこと：アニメ鑑賞、旅行



四井 太芽
ヨツイ タイガ

出身：大分県宇佐市
出身校：大分大学
趣味・好きなこと：ギター、ドラム

繁忙期のご報告



萩原店・森町店

松川

別府店・日出店

田口

大在店

甲斐

法人社宅室

一水

上野の森口店

帯刀

光吉店

廣岩



Store managers

賃貸仲介 事業部

平素より格別のご高配を賜り、誠にありがとうございます。

2026年の繁忙期におきましても、多大なるご支援を賜り、心より御礼申し上げます。

本年は1月より「お部屋ラボ」サイトの強化と広告戦略の見直し、SUUMOへの管理物件限定掲載を推進してまいりました。

その結果、1～3月の反響数は昨年対比144%に増加し、来店率も62%と他ポータルサイトの約2倍を記録いたしました。

生きた反響獲得ができたことにより来店成約率は75%と高水準を維持し、管理物件の成約件数も昨年対比115%、直近3年間で最多となりました。

今後も脱ポータルを推進し、お部屋ラボにしか出来ない戦略を推進し集客力の強化と管理物件成約数の最大化に努めてまいります。

今後とも変わらぬご愛顧のほど、何卒よろしくお願い申し上げます。

賃貸管理 事業部

平素より格別のご高配を賜り、誠にありがとうございます。

2026年の繁忙期を終えました。この期間、弊社へのご理解とご協力を賜り誠にありがとうございます。

今年の繁忙期は、大分県内はもちろん、全国でも大手ポータルサイトが昨年対比で反響数を減らしており、物価高騰による引越し控えを感じざるを得ない状況でした。弊社においても、1月～3月の学生を除く退去件数は、昨年と比べると15%ほど少ない実績でした。一方で、この引越し控えが考えられる中、管理物件の契約件数は昨年対比で115%の実績でした。ポータルサイトだけではなく、自社サイトで集客できる事は、まもなく50周年を迎える豊後企画集団、10年以上経過したお部屋ラボブランドの強みだと考えております。

前述のように今後も引越し控えが続くことが考えられ、今まで以上にリノベーションや付加価値の提案による差別化が必要になってまいります。弊社で推し進めておりますリノッタは、繁忙期に長期空室も入居が決まり、空室も残りわずかとなりました。家賃アップができる空室対策の1つとして是非ご検討ください。管理部は、退去精算や原状回復の手配など繁忙期は続いております。引き続き弊社へのご理解とご協力をよろしくお願い申し上げます。

2027年問題

エアコン・照明の入替 タイミング迫る



その設備
まだ使えますか



▶省エネ基準の強化により～

☆蛍光灯の生産が終了！

☆旧モデルエアコンの修理部品供給終了！

☆旧モデルエアコンの生産が終了！



いざ交換しようと思った時には
価格が高騰し、入手困難な状況が
起きており工事完了までに
長期間かかることが考えられます。
早期交換を推奨いたします。

使用8年以上のエアコン⇒**交換推奨**
蛍光灯照明⇒**LED照明へ交換推奨**

詳しくは
株式会社豊後企画集団 賃貸管理事業部

097-533-8008

までお問合せください。

除草のお知らせ

敷地や駐車場内に雑草が生い茂ってくる季節になります。
害虫の発生、車両への傷、汚れなどのクレームが入る前に
早めの除草をオススメしております。

除草後に除草剤を散布して防草シートをすることで、
毎年行っていた除草が不要になります。

※場所によっては除草剤や防草シートができない場合がございます。

見積り**無料**にて行っております。

お問い合わせ：株式会社豊後企画集団 賃貸管理事業部
カスタマーサービスグループ

097-533-8008

Concept Room

May June



★大学生に考えてもらったコンセプトルーム!!!★

映画好きインドア必見！

唯一無二の
「おうち映画館」ルーム 

～日常を忘れて、映画の世界に没入できる非日常空間～

Vintage中津留 306号室

チームグリーン

コンセプト 映画館

誰にも邪魔されず、心ゆくまで映画の世界に浸れる空間
自分だけの小さな映画館で、ほんの少し現実から離れる
非日常を暮らしに持ち込む、あなただけの特別な家



ペルソナ設定



■名前／豊後緑子 年齢／27歳 職業／会社員 勤務先／豊後商事 業種／職種／
営業 職務／役職／リーダー長 現住所／大分市・実家暮らし 家族構成／独身
年収／450万 その他／学生時代の一人暮らしの経験からもっとおうち時間を楽し
みたいと思っている ■性格／内向的で、インドア 価値観／一人の時間を大切に
している 趣味／映画鑑賞 ■休日／週休二日制 休日の過ごし方／映画を見ること・一人
で好きなことをする お金の価値観／貯金もするが、好きなことに費やす その他／悩
み／映画鑑賞は好きだが、一人で映画館に行くのはなんだか恥ずかしい・休日などの一人時
間を充実させたい



シアタールームの こだわりポイント



- ・部屋の中に非日常空間を
- ・壁と床に防音施工で騒音トラブルの心配なし
- ・外部からの音による鑑賞の邪魔もされない
- ・密閉された空間でも快適なエアコン装備



【スクリーン】



【プロジェクター】



【ホームシアターソファ】

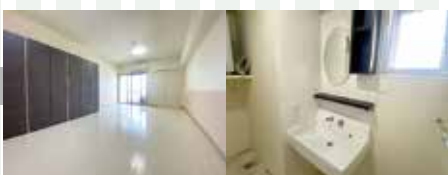


1人目で
成約!!



こちら
入口

Before



家賃

¥62,000
¥55,000▲

¥7,000
UP

施工金額：¥1,200,000 (税別)

- 住 所：大分市中津留
- 階 建：4階建て
- 構 造：鉄筋コンクリート造
- 間取り：1K
- 築 年：2007年1月

賃貸経営者が押さえておきたい 「経費」活用の基礎知識

賃貸経営は安定的な収益が見込める魅力的な投資といわれますが、その安定性ゆえに、突発的な入居者からの修繕依頼や建物メンテナンスの“支出”の発生に抵抗感を感じる方は多いものです。

しかし、収益確保を優先するあまり「必要な支出」まで控えるのは得策ではありません。事業の安定的な運営には、適時適切な支出＝「経費」の使用こそ欠かせないものなのです。

■ 賃貸経営における経費の種類

賃貸経営では、一覧に示した通り多くの費用を必要経費として計上することができます。代表的なところでは、賃貸管理会社の管理委託費や火災保険等の保険料、入居者募集のための広告費、原状回復工事代、建物設備の点検やメンテナンス費用などです。こうして列挙されると「ただ建物を持っているだけでこんなにお金が出ていくのか」と感じる方もいるかもしれません。

賃貸経営の経費として計上できる主な費用

管理会社への管理委託費	修繕費(設備修理や原状回復工事)
共用部等の水道光熱費	損害保険料(火災保険・地震保険など)
設備の点検費や保守料、清掃費	広告宣伝費・仲介手数料
借入金の利息(元本部分は不可)	固定資産税や都市計画税等の税金
管理費(分譲区分)	税理士等への報酬
旅費・交通費	自動車関連費用
新聞書籍代	立ち退き料
	専従者給与
	減価償却費
	通信費
	接待交際費
	事務用品費
	消耗品費

しかし見方を変えれば、これらは「安定的な収益」のための前提条件となる費用。建物の健康状態が良好に保たれ、設備が安全に稼働し、入居者が決まって賃貸経営が成り立っているのは、これらの経費を支払っているからとも考えられます。手残りを惜しんでこれらの支払いをやめてしまったら、危うくなるのは「安定的な収益」の実現です。長期空室や賃料下落、雨漏り、漏水、入居者の生命にかかわるような事故などが発生してしまえば、節減した経費以上の損害を被ることもなりかねません。



■ 経費使用で所得税の節税効果

とはいえ、手元からお金が出ていくのは後ろ向きな気持ちになるもの。そこで目を向けたいのが、経費を適切に使用することで得られるメリットです。

その代表格は、所得税の節税です。日本の所得税は課税所得の多寡によって5%から45%まで7段階の税率が設定される「累進課税制度」が採用されています。この制度では、各段階の上限値を超えた部分に、次の段階の高い税率が設定されます。仮に課税所得が350万円だった場合、330万円を超えた20万円には、その前段階(10%)の2倍となる20%の税率が設定されるということです。

課税される所得金額(千円未満切捨て)	税率
195万円以下	5%
195万円を超え 330万円以下	10%
330万円を超え 695万円以下	20%
695万円を超え 900万円以下	23%
900万円を超え 1,800万円以下	33%
1,800万円を超え 4,000万円以下	40%
4,000万円超	45%

しかし、修繕工事等の費用を経費として計上すれば、この「高い税率がかかる部分」の所得が削られます。運営に不可欠な修繕の実施が、結果として所得税の節減につながるのです。効果を最大化するには、何よりもまず自身の課税所得を把握すること、そして、330万円・695万円といった税制区分の上限値との差額(=高い税率が設定される所得)がいくらかを把握することが大切です。ただし、節税できるからといって“不要な工事”まで実施しては、ただの無駄遣いとなるためご注意ください。



■ 経費使用が実質的な価格の割引効果に

経費を計上し、所得を削ることで税金が減る。この仕組みは、別の見方をすれば、必要な工事や物品を「割引価格」で発注できる仕組み、と捉えることもできます。

例えば、課税所得が1000万円ある場合、900万円を

超えた100万円には33%の税率が設定され、その税額は33万円です。しかし、ここで10万円の修繕工事を経費計上すると、33%の対象所得は90万円に減り、税額は29.7万円に。10万円の工事の実施で払うべき税金が3.3万円減ったのですから、これは10万円の工事を3.3万円引きの6.7万円で発注できたのと同じ効果と見ることもできます。

前項と同様、割引価格だからと不要な支出をしては本末転倒ですが、例えば「今年から月額3,000円のクラウド会計ソフトを使う」といった場合、税率が23%なら2,310円/月、税率33%なら2,010円/月でソフトを使用できる計算になります。高い税率区分であるほど、実は必要なサービスや商品をお得に購入できるチャンスとも考えられるのです。

■ 経費使用の最大効果は資産価値維持

適切に経費を使用し、物件に手を入れる最大のメリットは、やはりその支出が物件の資産価値を維持・改善してくれることでしょう。例えば、原状回復工事の際に補修費を5万円削ったとしても、それによって賃料が2,000円下がったなら、せっかく節約した5万円も2年ほどで穴埋めされてしまいます。それどころか、賃料収入の減少は売却価格の引き下げに直結します。仮に表面利回り6.0%の物件なら、年24,000円の賃料減は売却価格を40万円も押し下げられるのです。

反対に、老朽度に合わせて適切にクロスを張り替え、水回りを補修し、設備を刷新していくことは、長期空室や賃料下落を遠ざけ、入居者の満足度を高めます。突発的な設備故障のリスクも下がり、割高な価格で緊急交換工事をする頻度も低減できます。経費はその使い次第で、資産価値毀損のリスクを下げることも、賃料や売却価格の増額を狙うこともできるのです。



経費を効果的に使うコツは、建物の状態を正しく把握したうえで、各種費用の発生時期を中長期で見通しておくこと。春のオンシーズンを終えて入居率が高まり、手元資金に余裕ができる今の時期は、これまで繰り延べてきたメンテナンスやバリューアップを検討する絶好のタイミングです。管理会社と相談しながら、いま所有物件にはどんな施策・工事が必要なのかを見極め、将来の支出も想定しながら、計画的に経費を使用して資産価値の維持に努めましょう。



ワンポイントコラム
one point column

注目の間取り「0LDK」築古物件の救世主的空室対策となるか

「0LDK(ゼロエルディーケー)」という間取りをご存じでしょうか。これは「LIFULL HOME'S 2026年トレンド発表会」でも取り上げられた今年のトレンドワードのひとつで、LDK・トイレ・バスルーム以外に居室を1つも持たない、言わば「大きなワンルーム」のこと。“間取りに縛られない新しい間取り”として、特に若年層の注目を集めています。

■ 縮小する住空間の効率最大化策として脚光

0LDKの最大の魅力は、室内の開放感と空間効率の高さです。2LDKなど「部屋」がある間取りでは、どうしても部屋と部屋を仕切る“壁”や“廊下”が生まれます。一方、0LDKという間取りでは、これらが可能な限り排除されるため、室内のデッドスペースが最小化され、専有面積以上の広さとゆとりが感じられるのです。

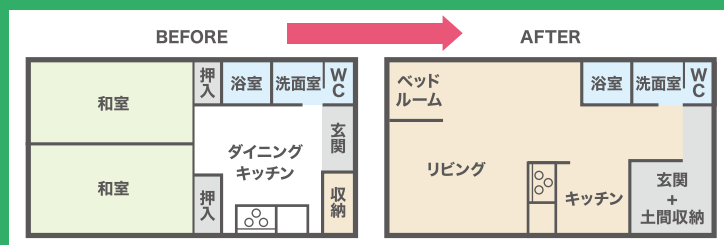
近年、住宅価格や賃料の高騰を受けて、都市部のファミリー物件では賃貸・売買ともに専有部面積が縮小傾向にあります。そんな中、多少狭くとも空間づくりの自由度が高く、家具や可動間仕切りを活用してレイアウト変更も手軽に行える0LDKへの関心が上昇。特に、DINKSや子育て世帯、こだわり派シングルに支持される間取り

のひとつとなっています。

■ 築古1DK再生の鉄板リノベになるかも

明確な定義はないものの、0LDKとして成立する面積は40㎡程度から。リノベーションによって0LDKをつくるなら、「築古の1DK」や「1LDKにするには狭い2DK」が第一候補となりそうです。

ただし、0LDKは多くの壁を取り払うため、工事の際は物件の耐震性に注意が必要です。また、キッチンからの匂いが全体に広がりやすくなったり、反対に、エアコンの冷温風が隅々まで届きにくくなったりと、換気性能や空調効率にも気を配る必要があります。築古物件の魅力回復の期待がかかる0LDKリノベーション、広い空間であるが故の「気になる」にも配慮できれば有効な空室対策となりそうです。



トキハサロン

ご来店お待ちしております

管理オーナー様向けにお買い物の合間にごゆっくりとおくつろぎいただける専用ラウンジをご用意しています。
売買・相続・管理のことなどお気軽にご相談ください。



トキハ本店

〒870-8688

大分市府内町2丁目1番4号 7F

営業時間 10:00 ~ 17:00

定休日 水曜日 / 第1・3火曜

電話番号 097-579-6000

相続豆知識

～生命保険による節税対策～

生命保険の死亡保険金には、相続税の非課税枠があります。
相続税法第12条「保険金の非課税限度額」
相続税試算も承っておりますので、お気軽にお問合せください。

生命保険金の非課税金額
= **500万円** × 法定相続人の数

契約者 (保険料を支払う人)	被保険者	死亡保険金 受取人
自分 	自分 	相続人

1. 相続の放棄をした人がいる場合
→相続の放棄はなかった場合の、もともとの相続人の数で計算します。
2. 法定相続人の中に養子がいる場合
(1)実子がいる場合は、養子は1人まで 法定相続数の数に加える事が出来ます。
(2)実子がいなければ、養子は2人まで
3. 保険金取得者のうち非課税金額を使えるのは法定相続人だけです。
4. 保険金額が非課税枠を上回った場合は、非課税枠を超えた部分が『みなし相続財産』として相続税の課税対象となります。

お問い合わせ先

株式会社豊後企画集団 賃貸管理事業部
オーナーサービスグループ 相続サポートチーム
097-511-4333 担当 生野

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

〒870-0822 大分市大道町5-1-53 1F 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

中津管理センター

TEL 0979-22-8721

〒871-0027 中津市大字上宮永260-4

ソリューション事業部

売買営業グループ

TEL 097-579-6336

トキハサロン

TEL 097-579-6000

〒870-8688 大分市府内町2-1-4 トキハ本店7F

有エム・ジープランニング

〒870-0007 大分市王子南町5-6

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 1F TEL 097-511-1011

一般社団法人 大分空家活用ラボ

〒870-0007 大分市王子南町5-6

賃貸仲介事業部

大分駅上野の森口店

〒870-0823 大分市東大道2-4-22

TEL 097-579-6600

法人・社宅室

TEL 097-579-6622

萩原店

〒870-0921 大分市萩原3-20-30

TEL 097-551-6891

大在店

〒870-0251 大分市大在中央2-1-18

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917-1

TEL 097-524-5252

大分大学前店/Labo's Kitchen

〒870-1121 大分市大字鶴野1586-3

TEL 097-524-5253

別府店

〒874-0922 別府市船小路町4-43

TEL 0977-75-6728

日出店

〒879-1506 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

自立型個別指導 Growing Up+(PLUS)

大分大道校

TEL 097-574-4653

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

〒870-0822 大分市大道町5-7-7

シゲル産業(有)

〒871-0027 中津市大字上宮永260-4



豊後企画ホールディングス
bungo kikaku holdings

