



◆2018年12月号◆

# さくらパートナーズ 通信

◆今月の主な内容

P2 代表挨拶

P2 今月のトピックス

P3 スタッフ紹介

P3 伊東の賃貸住宅需要予測

P4 伊東市賃貸契約数NO.1

P5 相続相談コーナー(1)

P6 相続相談コーナー(2)

P7 賃貸管理コーナー

P8 業界ニュース

P9 SakuraRapportBeaute

P10 今月の特選物件(1)

P11 今月の特選物件(2)



株式会社さくらパートナーズ

静岡県知事 (4) 第11455号

## 代表挨拶

頭は常に柔軟に ～何事に対しても固定観念を持たない～



株式会社  
さくらパートナーズ  
代表取締役 廣井重人

固定観念にとらわれると、柔軟な思考ができなくなり、変化を恐れます。自分が正しいと思い込んでいるため、周囲の状況や気持ちに配慮ができなくなってしまいます。固定観念とは主観的な思い込みであることから、客観的に自分を見ることができなくなり、目の前のことを正しく判断できなくなってしまいます。これでは自ら成長への可能性を狭めてしまうばかりです。

柔軟な発想ができるようになるには、こうあるべきという考え方が無意識に染み付いていないか振り返り、自分の考えに疑問を持つことが大切です。固定観念の外からの視点を向けてみることで新たな手法や面白いアイデアが生まれるのです。自分の思い描いていることや思い込んでいることは自分の行動に反映されて、その行動の積み重ねが人生を形作っていきます。人生は『何かにきづくこと』で大きく変わります。

さくらパートナーズ社員一同、日々柔軟な発想でオーナー様、お客様に安心して任せただけの会社へ成長してまいります。

今後ともいっそうのお引き立て、ご指導を賜りますよう心よりお願い申し上げます。

## 今月のトピックス

### 不動産相続の相談窓口カフェ 相続勉強会 ランチ付き (全4回)

- 第1回 12月23日(日) 10:00~12:00勉強会 13:00~ランチ  
亡くなった後の手続きって？  
名義変更や遺産分割協議、話し合いの仕方
- 第2回 1月13日(日) 10:00~12:00勉強会 13:00~ランチ  
遺言書はなぜ重要な？相続税って払う？  
不動産の相続評価、ROA分析
- 第3回 1月20日(日) 10:00~12:00勉強会 13:00~ランチ  
いざ納税、資金はどこから？  
相続税対策、土地活用事例
- 第4回 2月10日(日) 10:00~12:00勉強会 13:00~ランチ  
成年後見制度って？  
法定後見と任意後見、民事信託活用事例、  
応用事例



予約制(申し込み締め切り12月18日)  
0557-35-9167(水野・齋藤)

12月オープン!



静岡県伊東市湯川3-1-1  
さくらビル1F



相続で困ったら、ぜひ  
不動産相続の相談窓口へ  
世間話でも愚痴でもなんでも  
お話を聞かせて  
ください。

# スタッフ紹介



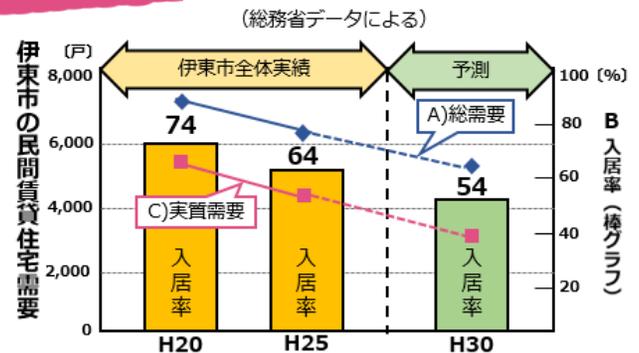
氏名	野村 美夏(のむら みか)
出身地	伊東市宇佐美
事業	Sakura Rapport Beaute
入社年月	2016年3月
職歴	ウエディングプランナー
休日の過ごし方	半身浴・エステの勉強
コメント	10月に伊東市宇佐美にて、エステティックサロンをオープンし、店長をしております。伊東市初の大型サロンとなり、多くの市民の皆様が気軽にお越しになれるサロンをテーマとしています。弊社経由での無料体験もお受けできますので、「さくらパートナーズ通信を見て」とお気軽にお問い合わせください。皆様のご来店、心よりお待ちしております。



SAKURA Partners  
株式会社さくらパートナーズ

## 伊東の賃貸住宅需要予測

	実績		予測
	平成20年 (2008)	平成25年 (2013)	平成30年 (2018)あと1年後
A)伊東の民間賃貸住宅供給(戸) (対5年前)	7,400	6,400 (▲1,000)	5,400 (▲1,000)
B)入居率(%) (対5年前)	74	64 (▲10)	54 (▲10)
C)実質需要戸数(戸) C = A × B / 100	5,476	4,096 (▲1,380)	2,916 (▲1,180)



家賃5万円/月×6戸



		平成20年	平成25年	平成30年
入居部屋数 (入居率%)		5戸 (83%)	4戸 (67%)	3戸 (50%)
オーナー様 収 入	万円/月	25	20	15
	万円/月 (対H20年)	300	240 (▲60万円)	180 (▲120万円)

決断の時!!



買増し  
+



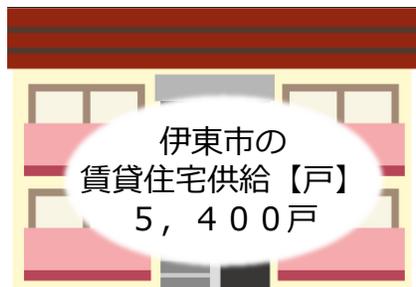
家賃5万円/月×4戸

		平成30年
入居部屋数 (入居率%)		5戸 (50%)
オーナー様 収 入	万円/月	25
	万円/月 (対H20年)	300 (0万円)

# 伊東市賃貸契約数NO.1

## 伊東市の賃貸仲介の需要と供給

総務省調べ



管理伊東市シェア率 36%!

管理  
オーナー様のお陰で  
任せられています。  
0120-033-396  
お気軽に  
お問合せ下さい 株式会社さくらパートナーズ

さくらパートナーズ  
管理の物件の  
目印です。

さくらパートナーズ  
管理戸数  
1,200戸!

## さくらパートナーズ年間入居・退去



圧倒的な供給!



11月1日~11月20日現在の  
入居申し込み数 18件!!

さくらパートナーズ入居契約数昨年度実績

月平均 14件  
年間 165件

圧倒的な勢いでお部屋に入居いただいております!



圧倒的な需要!

全国平均退去率 約10%  
伊東市平均退去率 約15%

伊東市年間退去数 約437部屋

賃貸仲介伊東市シェア率 37%!

108/437→退去率 約25%に  
さくらパートナーズが対応させていただいております。

# 相続相談コーナー(1)

**Q. 相続を円滑行うために、まず最初に何をすればいいのでしょうか？**

**A. 所有財産を把握するために「財産目録」を作しましょう**

財産の種類		財産額 (課税価格)	配偶者	子1	子2	
自宅	土地	10,000万円	10,000万円	万円	万円	
	建物	4,500万円	4,500万円	万円	万円	
その他①	土地	11,000万円	万円	11,000万円	万円	
	建物	10,000万円	万円	10,000万円	万円	
その他②	土地	4,000万円	4,000万円	万円	万円	
	建物	5,000万円	5,000万円	万円	万円	
自社株		万円	万円	万円		
上場株式・有価証券等		8,000万円	見本万円	万円	4,000万円	4,000万円

## 1、まずは所有財産を把握する

自分はどんな財産をいくら持っていて、その財産は相続税評価額にしていくらになるのかということを知ることが、**可視化** = **見える化する** ことから始める必要があります。

長男と次男を平等に分けたいと思ってあれこれ悩んでも、どんな財産をいくら持っているのかを把握していなければ、何と何を分ければ平等になるのかを考えることができません。

また、財産の中には、現金のように分けやすい財産もあれば、不動産のように分けづらい財産もあります。

自分の財産の内訳として、分けやすい財産が多いのか、分けづらい財産が多いのかによって、とるべき対策が変わってきます。

## 2、財産目録を作る

(何が・どこに・どれくらい)

とはいえ、財産状況は常に変わりますので、生前対策に使用するための財産目録は、相続申告の際に作成するもののようにきっちりとしている必要はありません。

下記3点を一覧表にする程度のもので結構です。

### ①財産の名称

株や投資信託の銘柄・銀行名や口座番号・物件名等

### ②保管場所

預け入れている証券会社名・通帳などの保管場所・物件の住所等



## 相続相談コーナー(2)



### ③作成した時点での評価額

#### 相続税評価額を計算

しかし、たったの3点でもこれを一覧表にするという作業は、なかなか大変な作業になります。

財産を持っている本人でさえ大変な作業ですから、もしこの作業を行わないまま相続が発生してしまったとしたら、相続人の苦労は並大抵ではありません。つまり、<どこ>に<なに>があるかわからない状況から始めなければならないのです。

### 3、目録の作成で課題が見えてくる

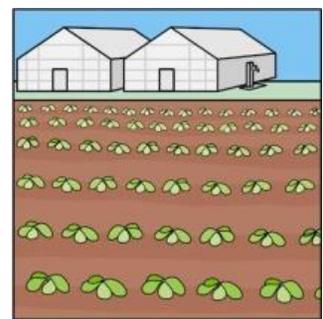
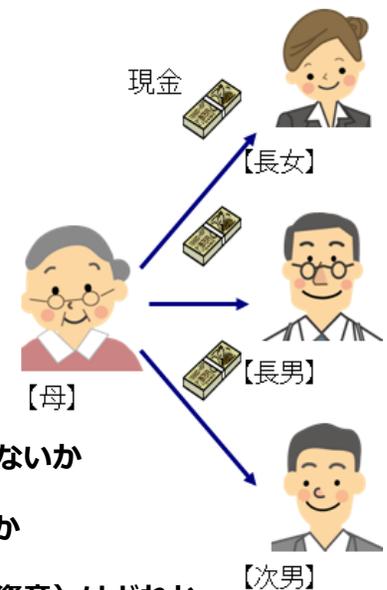
財産目録を作成すると、下記のようなことが見えてきます。

- ①相続があった場合、相続人同士の間でうまく分割できそうか
- ②配偶者や子供に生前贈与できる資産はどれか
- ③相続時までには評価額が高騰する可能性のある資産はどれか
- ④配偶者の老後のために確保しておくべき資産はどれか
- ⑤貸地などで低収益となっている資産や有効活用できるものはないか
- ⑥仮に現時点で相続があった場合、どの程度の税額となるか
- ⑦相続があった場合、納税に充てられない資産（処分できない資産）はどれか

など

財産目録を作成した上で、上記のような項目について対策を練っていきます。

そして、一度作成した財産目録は、年に一度見直していきましょう。  
どのように作成したらいいかわからない、自分で作成するのが面倒・・・という方はお気軽にご相談ください。



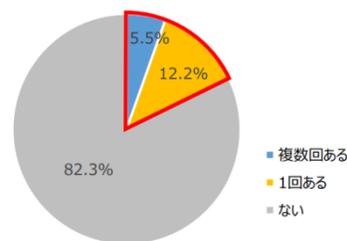
## 賃貸住宅での防犯対策を考える！

～自宅や近所で空き巣に入られた事がある17.7%！～

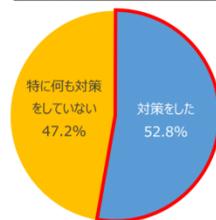
警備会社大手である、ALSOKにて20歳から69歳までの男女を対象に、「空き巣被害に関する意識調査」を行いました（調査期間は2018年6月1日～5日 対象600人 持ち家・賃貸住宅は無作為）。その結果、自宅もしくは近所の住宅が空き巣に入られた経験はありますか？では、「ある」と回答した人が、17.7%にものぼっていきがわかりました。

空き巣に入られた後に、転居したり、空き巣対策を追加したりしましたか？では、約半数（47.2%）が「対策していない」と回答しています。対策した人の中で最も多かったのは、「鍵を交換した」、「鍵の数を増やした」で、ともに21.7%。空き巣に入れ、盗まれたら困る物がありますか？では、76.3%は「盗まれて困る物がある」と回答。一方、4人に1人（23.7%）は、「盗まれて困る物はない」と回答しています。扉や窓を施錠する以外の防犯対策をしていますか？では、6割以上（62.1%）は、「特に何もしていない」と回答し、対策している人の中では、「玄関扉・勝手口の扉の鍵を二重にする」（64.9%）が最も多く、次いで「窓ガラスに補助錠をつける」（31.5%）の順でした。

Q. あなたの自宅もしくは近所の家が、空き巣に入られたことはありますか。  
(回答者数600人、単数回答)



Q. あなたの自宅もしくは近所の家が、空き巣に入られた後、あなたは転居したり空き巣対策をするなどしましたか。  
(回答者数106人、単数回答)



Q. 具体的な対策内容は。  
(回答者数56人、複数回答)

1	鍵を交換した	21.7%
1	鍵の数を増やした	21.7%
3	転居した	15.1%
4	防犯ガラスに変更した	11.3%
5	防犯カメラを設置した	10.4%

出展 ALSOK 「空き巣被害に関する意識調査」

今回オーナー様には、貸家・賃貸住宅で絞って考えてみましょう。入居者の方ができる対策は「補助錠を付けるなどで鍵を増やすか」「防犯フィルムをガラスに貼る」、または「それが最初から設備として付加されている物件を選ぶ」になるでしょう。それらがなく不安であれば「転居する」も選択肢の一つになるとも考えられます。基本はオーナー様の判断で防犯対策を強化することになります。

賃貸住宅のうち、特に単身部屋は狙われやすい要素が幾つかそろっているとされます。たとえば日中、部屋を空けていることが多い点です。進入窃盗のうち、空き巣が全体の約三分の一を占めており、家に誰もいないときに侵入することが多いと考えられます。単身者向けの集合住宅の場合、多くが日中は働きに出ており、建物自体にひと気がなくなるため、対象になりやすい、狙いやすい状態になりがちです。また住人が顔見知りではない点です。最近では隣人同士の近所づきあいがあまりなく、特に一人暮らし向けの賃貸住宅では顕著です。近所づきあいの多い地域では見知らぬ顔がいたら、自然と注意が払われるため、泥棒も仕事がしにくいですが、隣に誰が住んでいるのかもわからないような賃貸住宅では、その心配がありません。さらに、賃貸住宅では鍵の交換対策がされていない場合もあります。オーナー様の許可なく、鍵を交換したり、壁に穴を開けるような防犯グッズを使用することができません。そのため、一戸建てや分譲住宅よりも防犯対策が甘くなり、泥棒にとっては侵入しやすいと考えられます。

オーナー様に、空き巣に入りにくい対策について整理します。シンプルに言うと、基本は管理が行き届いている建物にすることです。①ゴミBOXがあり、ゴミが指定日に分別されている。②ベランダ、階段、廊下などに物が置かれていない。③長期間不在の場合の把握をする（新聞、郵便物たまる）。④窓や玄関は補助錠やブザー、ライトなどで対策する。人目につきやすくなる音や光を見せます。⑤ダブル鍵、スマートロックなど、最新の鍵への交換を行う。⑥入居者さんへ防犯グッズプレゼント（補助錠、防犯シート）をする。

改めてオーナー様にも防犯に関する意識を高めていただければ幸いです。

# 業界ニュース

## 増える空き家問題への対策新しい時代の空き家活用事例！



(株)船井総合研究所  
賃貸管理ビジネスチーム  
グループマネージャー  
松井哲也

昨今、空き家については都市部・地方部問わず、深刻な社会問題になっています。空き家対策特別措置法が施行され、所有者の管理義務が明確になるとともに、管理を怠った場合、自治体によって行政指導が行われるなど、行政も動き出し、改めて空き家そのものを有効活用しようとする動きが活発になってきました。今回は、空き家が増えている理由や問題点から、新たな空き家の活用方法とポイントを解説してみたいと思います。ぜひ、この機会に空き家の対策の参考にして頂ければ幸いです。

### 【空き家が増えている理由】

総務省の発表の「土地統計調査」では、2013年の全国の総住宅数は6,063万戸、うち空き家数は過去最高の820万戸、空き家率は13.5%です。大きな理由は、人口減少と高齢化と考えられます。過疎化が進み、家があっても住む人がいない状態になり、人口の流出に伴い年々空き家が増えていきます。都市部でも、高齢化により家主が老人ホームに転居したり、亡くなったりして家がそのまま放置されて空き家になってしまうことが頻繁に起こっています。もう一つの理由は、空き家の活用方法が定まらない点です。空き家を解体して更地にするにも、費用がかかり、売却予定できない限り、空き家を解体することを躊躇する所有者が多いようです。実際に、相続から空き家を所有し、3年以内に売却するケースは50%を越えていますが、逆に50%弱は対処できていない場合が多い為ますます空き家が増える現状です。

### 【本格化した行政による空き家対策】

①空き家バンクの設置。HPで情報を提供して、所有者と利用者とのマッチングを図る事業です。②宿泊施設（民泊）の活用。外国人旅行者の増加によるホテルなどの宿泊施設の不足を解消するため、空き家を宿泊施設として活用する動きもあります。③空き家の公的活用。空き家を公共施設として活用している自治体が多く見られます。④補助金活用。「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の補助を受ける制度があります。活用するものに対し、改修工事の一部を補助するものです。

### 【新時代 民間による新しい空き家活用方法とは】

#### ①新たな居住用賃貸

1軒の住宅を貸し出す場合、1人（または1家族）に貸すのが一般的ですが、シェアハウスとして複数人に貸し出すことも可能です。つまり部屋ごとに複数の入居者に貸し、リビングやキッチン、バス・トイレなどは共用部分として入居者全員が使用できるようにするのです。

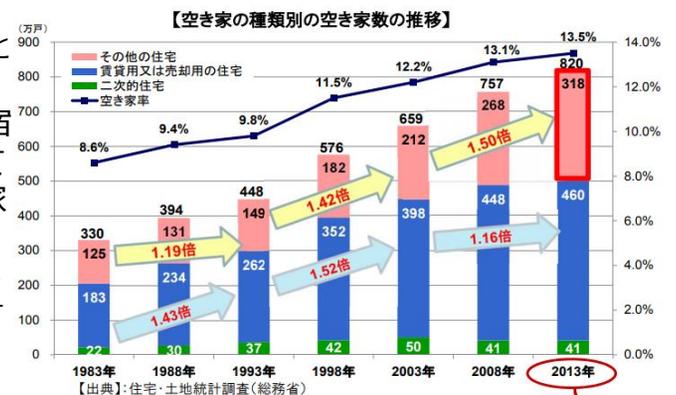
#### ②古民家を活かした事業に活用

宿泊施設として利用することが増えています。民泊です。旅館業法に定める防災や衛生上の一定の基準をクリアした上で、改修を行い、都道府県知事の許可を受けます一部のエリアでは、旅館業法の規制が緩和され、空き家を観光客に提供することができるようになりました。また比較的都市部では、古民家を活かして、古き良き、日本の商業店舗（喫茶店、レストランなど）として生まれ変わらせています。

#### ③格安戸建住居

格安で土地・物件を購入し、古民家を活かした、最低限のリノベーションから、住宅として生まれ変わっているケースも地方都市（田舎暮らし、セカンドライフ）で流行ってきています。新築戸建てに比べ、半額以下で手に入る、通常の格安持家としても、見直されている場合も増えています。

空き家対策特別措置法が施行され、所有者は空き家を適正に管理する責務が負われ、管理を怠った場合にペナルティーまで課せられます。また管理のための費用と固定資産税を負担し続けなければなりません。行政の支援は不可欠とも言えますが、時間がかかりますので、ご自分で動き出すことも重要です。地域の信頼できる不動産会社を中心に活用方法を相談されてはいかがでしょうか。単純に解体、売却の方法もひとつです。空き家を放置したままにしておくと、家屋の損傷が進み、ますます価値が下がってしまいますので、早めに活用を考えて頂く事が最も重要だと考えられます。



# Sakura Rapport Beaute

Sakura Rapport Beaute伊豆伊東店

10月無事にグランドオープンを迎えることができました。

伊東市の皆様や県外のお客様にも足を運んで頂き、当サロンへお通い頂けることとなりました。

さくらパートナーズ新事業として、より地域密着、女性の美と健康を守り地域貢献にセラピスト全員で努めてまいります。

皆様に愛され、お気軽にお立ち寄り頂け、永遠の友好関係が築けるサロンとなりますよう精進して参りますので、よろしくお願いいたします。

## 無料のモデル体験者大募集！！

ミス エステのお化粧品を使用し私共スタッフの技術向上の為  
お顔を貸していただける方を募集しています♪☺

## MISS ESTHE モデルさんの トリートメント内容

### ☆美肌コース

リラックスヒーリング  
↓  
クレンジング  
↓  
洗顔  
↓  
フェイシャルのオイルトリートメント  
↓  
パック  
↓  
お仕上げ

### ☆リラクゼーションコース

リラックスヒーリング  
↓  
クレンジング  
↓  
洗顔（フェイシャル+デコルテ）  
↓  
フェイシャル+デコルテの  
オイルトリートメント  
↓  
お仕上げ



### ◆JR伊東線 宇佐美駅

正面入り口より徒歩6分

1F：駐車場、3階建ての建物になります。

◆お車で越しの方は、国道135号線と隣接した9号線沿いのローソンの斜め向かいの建物になります。

**IF駐車場をご利用くださいませ。**



静岡県伊東市宇佐美1661-11

ご来店の際は、**予めお電話  
0557-52-3083へ  
お願いいたします。**



SAKURA Partners  
株式会社さくらパートナーズ

Sakura Rapport  
Beaute

伊豆伊東店

# 今月の特選物件(1)

伊東市中央町

価格 7,500万円

利回り 8.6%

収益・投資物件



貸店舗 (50.57㎡)



貸店舗 (131.53㎡)



## 物件概要

- ・所在地：静岡県伊東市中央町
- ・交通：JR伊東線 伊東駅 徒歩9分
- ・建物構造：鉄筋コンクリート造 3階建て
- ・築年数：平成2年1月（築29年）
- ・延床面積：652.82㎡
- ・土地面積：254.53㎡

## おすすめポイント

★伊東駅まで徒歩9分      ★生活利便性よし

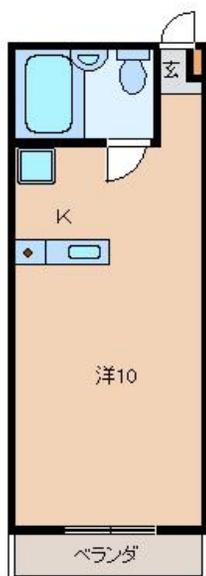
## 今月の特選物件(2)

### 収益・投資物件

現在満室

### 伊豆の国市三福

価格 **10,500万円**  
利回り **9.41%**



#### 物件概要

- ・所在地：静岡県伊豆の国市三福
- ・交通：伊豆箱根鉄道駿豆線 田京駅 徒歩10分
- ・建物構造：RC 3階建
- ・築年数：平成3年12月（築26年）
- ・延床面積：594㎡
- ・土地面積：826.48㎡

#### おすすめポイント

- ★田京駅まで徒歩10分
- ★生活利便性良し

※利回りは掲載時点の満室時想定表面利回りです。現況や賃料等は担当までご確認ください。  
また当紙面がお手元に届くまでに売却済となることがありますが、予めご了承ください。  
掲載している以外の物件もご紹介できますので、お気軽にお問合せください。

不動産のことなら **さくらパートナーズ** にご相談ください！

【伊東店】

静岡県伊東市玖須美元和田716-461

TEL：0557-35-9157

FAX：0557-35-9168

<http://www.sakura-partners.co.jp/>

営業時間 10：00～17：00

【函南店】

静岡県田方郡函南町間宮350-10

TEL：055-979-5575

FAX：055-979-5576

定休日：毎週水・木曜日・年末年始



