



◆2019年1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 ソリューションコーナー

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

同じ失敗を繰り返さない ～失敗は成功への一番の近道～

失敗したくないと誰しもが思うことですが、新しいこと、難しいことにチャレンジする時に失敗はつきものです。しかし一概に失敗は悪いことではありませんが、何度も繰り返しては、時間を無駄にし、自信も無くしてしまいます。

では、同じ失敗を繰り返さないためには、その失敗を活かすことです。まず失敗を冷静に受け止め、「申し訳ない」という気持ちを強く持てば、次は絶対に失敗しないようにと対策に力が入ります。対策に力を入るということは、原因を正しく見極めることです。なぜ失敗したのかを考えることによって、対策も見えてくるはずで、そして、効果的な対策を立てれば、同じ失敗を繰り返さないことにつながり、改良改善されていくと私は考えます。

さくらパートナーズは日々、新しいことへ挑み、失敗も糧に成長しオーナー様、お客様に安心して任せていただける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。



株式会社
さくらパートナーズ
代表取締役 廣井重人

今月のトピックス

12月23日オープン!

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?

①遺言の種類や必要性 付言の重要さと説明

②相続税の計算方法や仕組み 不動産の評価や路線価

第2回は相続の中でも興味を持っていただきやすい内容になっております。

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、土地活用実例

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

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

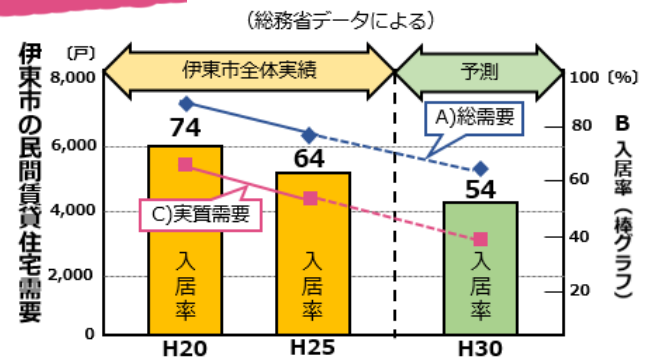


SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

氏名	柏木 正之
出身地	伊東市
部署	不動産部
入社年月	2016年7月
職歴	ハウスメーカー
趣味	料理番組を観て料理を作ること
好きな食べ物	鶏のから揚げ
好きな言葉	「考動」 物事の本質が何か常に考えて行動するよう心がけています。
コメント	前職の知識を活かし、オーナー様のご期待に応えられるよう共に歩んでいければと思います。

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	万円/月 20	万円/月 15
	300 (対H20年)	240 (▲60万円)	180 (▲120万円)

決断の時!!



所有全
10戸

買増し



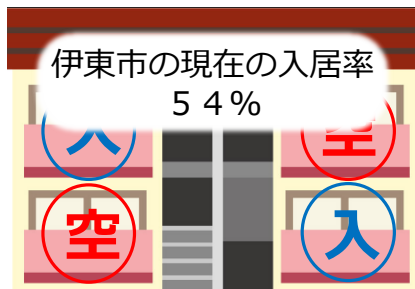
家賃5万円/月×4戸

	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
	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

**Q. 一人暮らしの母親が高齢者施設に入所しています。
今まで一人で住んでいた自宅をどうするか迷っているの
ですが。。**

**A. 住まなくなってから3年目の年度末までに売却すれば居住
用不動産を売却した場合の特別控除が受けられます。将
来、他の親族の利用などの特別な理由がない場合、売却
を検討してみてはいかがでしょうか？**

5年前にご主人を亡くしたAさん。娘は夫の持ち家住まい、自宅はAさんが相続することになり一人暮らしになりました。ある日、家の中で転倒し、骨折して入院したのをきっかけに、また同じことが起こっては大変と思い、高齢者施設に入所することに。思い出がある自宅に、いつか戻りたい、と思いながら自宅も荒れていく中・・・Aさんにとっては大きな悩みのタネになっていました。

**■長期の空き家になる前に売却することで、受けられる
メリットがあります。**

居住用財産の売却特例



通常、不動産を売却すると、金額に応じて譲渡税がかかります。しかし、住まなくなってから3年目の年末までに売却すれば、3,000万円の特別控除が受けられることになります。

また、所有されていた期間が10年を超えていれば、住民税・所得税ともに、軽減税率を適用することができます。何もせず長期で所有していると、固定資産税やメンテナンスの費用も発生するので、将来を考えると取り壊しなども考えていかないといけなくなります。

※適用には注意が必要

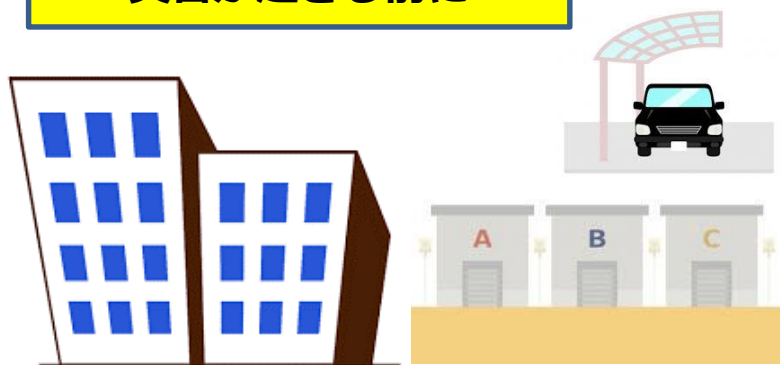
特例の利用には、上記に上げた期間・期限などと同時に、確定申告をしなければいけない、などの条件があります。ご自身の資産をムダにしないために、ぜひ細かな精度を確認して進めてください。

ソリューションコーナー

火災保険を上手に使って物件の価値を保ちましょう

修繕には、大きく分けて経年劣化と自然災害があります。台風の後には物件確認を行った際に雨戸が外れている、看板が落ちている、ガラスが割れていた、非常階段のドアが閉まらなくなった・・・なんてことがあると思います。また、落雷によって揚水ポンプが故障し火災受信機の基盤が焼けてしまう、などのトラブルも起きています。そんな災害による修繕の場合、火災保険を適用できるケースがあります。ぜひ、火災保険が適用できるか確認してみましょう。

災害が起きる前に



どのような内容の場合に保険がおりるのか、理解しておく必要があります。ご自身の契約書を確認してみてください。敷地内の倉庫・自転車置き場、駐車場のカーポートなども保険の対象なのか確認してみましょう

自然災害語に確認すべき4つのポイント

- ①全体写真や接写の写真など、写真をたくさん撮っておきましょう。
- ②改修工事の見積り金額すべてが保険の適用にならない場合があります。
- ③保険金額の滞納や過去に保険会社へ同様の修繕工事の報告をしていないかなど、確認しましょう。
- ④工事業者に見積もり依頼する場合、損害調査の写真や状況調査書類なども合わせて作成してもらいましょう。



修繕のついでに・・・

台風の後には雨樋が外れたり、瓦屋根が剥がれたりなどの工事の場合は、火災保険の適用範囲内となるケースがあります。その際に足場台などの費用も出ることが多いので、ついでに外壁塗装の工事を一緒にしてしまうなどの工夫で修繕費用負担を減らすこともできます。是非検討してみてください。



賃貸管理コーナー

自然災害時における、賃貸オーナー様の責任とは？

今年は、台風、地震など、自然災害が数多く発生し、全国各地で賃貸物件や、入居者の方々には、大きな被害がでています。今回は、改めて賃貸オーナーの皆様へ、自然災害時の、所有者としての責任について、考えて頂く機会をつくりたいと思います。

オーナー様と、入居者様との間で、取り交わす賃貸借契約書の中には、地震・火災等の自然災害による被害について貸主の責任を負わないと記載されています。

当然オーナー様は、責任を負う必要はないのではと、お考えになるかもしれませんが、しかし実際、過去の判例などを見ますと、こうした自然災害において、貸主の責任を負わないと記載された賃貸借契約書を取り交わしているにも係らず、賠償命令を受けているケースが存在しています。中には、入居者の方が、亡くなった例などを見ますと、1億円以上の賠償を行っている事もありました。自然災害の場合において、どのような場合に、賠償命令が下っているかについて説明します。



1995年に、発生した阪神淡路大震災での事例では、建物に何らかの瑕疵が存在し、これを放置したことにより発生した被害は所有者である賃貸オーナーが責任を負う、という判例がありました。いわゆる、民法717条にある「土地の工作物害に瑕疵（欠陥）があることによって生じた被害は、所有者が損害を賠償しなければならない」（工作物責任）という条文が根拠になっています。法律上は、賃貸物件のオーナーに対して、所有者の管理に故意や過失がなくとも責任を負うべしという厳しい責任（無過失責任）を課していました。

ここでいう、「建物の瑕疵（欠陥）」とは、何を意味するかが問題です。正直、まだ専門家の間でも、完全な答えは出ていませんが、多数派側の意見では「建物が建築された時点での耐震基準をクリアしているか、否かによると言われます。

建築基準法は、過去の地震の被害状況を受けて、その耐震性の基準を何度も変更してきていますが、対象となる建物が建築された際に定められていた耐震性があれば、「建物に瑕疵はない」との主張ができます。この考え方に立てば、新築当時に、法的な建築確認を受け、完了検査に合格していれば、地震で建物が倒壊して死傷者が出ても、所有者はその責任を負わないことになります。また、例え建築確認を取得していなかったり、完了検査に合格していなくとも、倒壊した建物が、新築当時の基準をクリアしていることが立証できれば、その責めを逃れることが出来るはずですが。

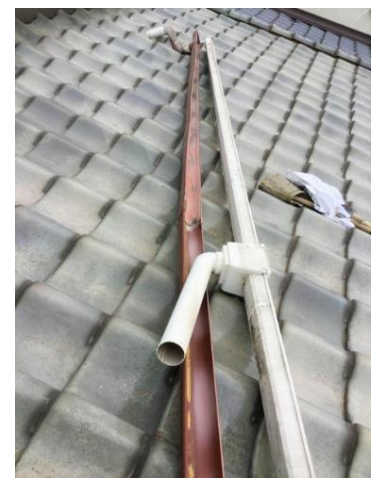
ただし、少数派の意見にたてば、「日本では、現実には震度7以上の地震が発生することが、予見出来ている前提では、新築当時の耐震基準ではなく、過去の大型地震と同等の地震に耐えられなければ瑕疵に当たるとする見解もあります。もちろん、この予測できる観点での基準をクリアするためには、かなりの費用負担をして、耐震工事をする必要があります。

また災害による建物の損傷から家賃が減額される点についても考えなければならないポイントです。

現在の民法では、借主の過失によらないで、賃貸物件の一部が滅失した場合には、借主はその部分の割合に応じて、家賃の減額を請求することができる（民法第611条第1項）とあります。ここでいう「家賃の減額を請求できる」という言葉は、借主が貸主に申し出をしない限り、借主は家賃の全額を支払うことになるという点が問題になります。

それが、今度の民法改正では、借主の責めに帰すことができない（責任ではない）理由によって賃貸物件の一部が使用できなかった場合には、その部分の割合に応じて減額されるという文言に変わりました。つまり、借主が請求するまでもなく、当然に家賃は減額されるということになったという意味です。借主の責任でなく、賃貸物件の一部が使用できなくなれば、貸主にはその部分の修繕義務が生じると同時に、借主の申し出がなくても、貸主には家賃を減額する義務が発生することになります。

自然災害の多い日本で、改めて、ご自身の物件に対する責任については考える機会にして頂ければ幸いです。昨今、地域行政が、耐震基準診断を無償で行ったり、耐震工事に補助金を出すという市区町村も出てきました。ご自身の建物の強度に不安がある方は、公の制度を利用して、ぜひ耐震補強工事を行う事もお勧めします。



業界ニュース

急増する外国人賃貸市場への課題と対応策！



(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

ご存知の通り、日本の人口は既に減少しはじめ、世帯数においても、とうとう来年2019年に5307万世帯をピークにして、2035年には4956世帯にまで減少すると予測されています。あくまで住んでいる世帯数です。平成25年の住宅・土地統計調査では、すでに賃貸住宅の空室が20%以上を占め、今後さらに空室が増加していく事は、誰もが周知予測できる事になりました。国策でも、訪日外国人旅行者、外国人留学生、外国人労働者の受け入れを、急拡大していく動きが本格化してきました。今回は、新たな借り手として、改めて外国人賃貸について考えてみましょう。

【外国人受入拡大の方針】

総務省統計局の外国人登録者数で見ると、2017年末時点で外国人登録者は256万人超。ここ10年間で約40万人以上増えています。単に登録しているだけでなく、日本で働いている外国人も急増しています。厚生労働省の外国人雇用状況の届出状況でみると2017年末時点で約128万人にて、ここ10年間で2倍以上まで膨れ上がっています。国の施策では、訪日外国人旅行者（2017年2,869万人→2020年4,000万人）、外国人留学生（2010年14万人→2020年30万人）、外国人労働者（+50万人）と、大きく増加させる計画です。欧米諸国に合わせた、外国人受け入れを積極的に行う方針です。

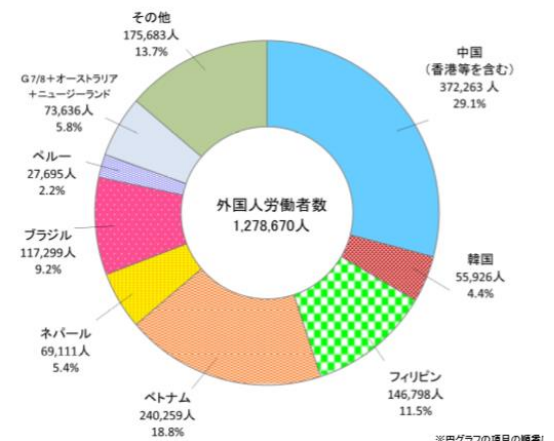
【外国人賃貸の課題】

①言語。入居後のコミュニケーションが取りにくく、不動産管理業者も対応できないため、トラブルを起こしやすいのではないかと。②金銭。収入が不安定で、家賃回収ができなかった場合あるいは支払いが遅れた場合に対策が打ちにくいのではないかと。③生活習慣・ルール違い。騒音や臭い、ゴミ出し、また家賃・原状回復の精算がないままに突然帰国してしまうのではないかと。さらに複数の同居人を置く、転貸するなど契約違反をするのではないかと。④保証人を取りにくいのではないかと。

【外国人賃貸のメリット】

①築年数の古い物件に抵抗がなく決まりやすくなる。リノベーション費用が抑えられる。現状で貸せる場合もある。②土地勘、街に関する偏見がない、駅から離れている、日本人が好まない街でも借りる場合もある。立地的に不利な物件を対象にできる。③家賃のかさむ貸しにくい広めの物件を複数人員での入居にて家賃総額を保てる。1ルームに2名以上の入居の事例もある。共益費を多く収受する。④同郷での友人知人後輩への紹介が圧倒的に多くなる。⑤夏季採用の学校、企業があるため、9月1日に新学期、新年度が始まり、7～8月に住まい探しをする場合もある。

図2 国籍別外国人労働者の割合



外国人労働者の受け入れ数

分野	期間	人数
介護	毎年	1万人程度
農業	2023年まで	最大10.3万人
建設	2025年まで	30万人以上
造船	2025年まで	2.1万人
宿泊	2030年まで	8.5万人

※政府試算

【これからの外国人賃貸対応策】

- ①在留カード（在留期間、在留資格、住所）の確認。不法滞在、資格外活動等による就労行為を防ぐ。
- ②外国人専用の保証会社の活用。現地での保証人確保、属性確認、滞納督促など。
- ③外国語コールセンター活用。外国語翻訳サービス。
- ④生活習慣・ルールブックによる説明。
- ⑤クレジットカード前払い。
- ⑥新たな貸し方提案（シェアハウス、ゲストハウス、マンスリー）
- ⑦上記対応策によるオーナー様の理解と実行。

Sakura Rapport Beaute

MISS ESTHE



Sakura Rapport Beaute伊豆伊東店

2018年秋、2年越しの計画ののち、セラピストのご友人様、知人の皆様、伊東市の皆様のおかげで伊東市初の大型サロンをオープンすることができました。

これもひとえに、さくらパートナーズが伊東市の皆様とともに歩ませていただいた歴史がサロンの土台を築いてくださったとスタッフ一同心から感謝しております。

2019年より多くの皆様のご来店を心よりお待ちしております。

無料体験モデル様も募集いたしておりますので、ご興味をお持ち頂いた方は「さくらパートナーズ通信を見た」と電話口のスタッフへお申し付けくださいませ。

伊東市の皆様が本年も
美しく健康でお過ごし頂けますよう
祈念申し上げます。

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♪

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。

1F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。

今月の特選物件(1)

伊東市

収益・投資物件

価格

4,180万円

満室時賃料 528.00万円

利回り

12.63%



物件概要

- ・所在地：静岡県伊東市松原
- ・交通：JR伊東線 伊東駅 徒歩14分
- ・建物構造：軽量鉄骨造 2階建
- ・築年数：1993年2月（築25年）
- ・延床面積：323.46㎡
- ・土地面積：409.27㎡



高入居率物件です。

今月の特選物件(2)

収益・投資物件

伊東市川奈

価格 3,000万円
利回り 16.52%



物件概要

- ・所在地：静岡県伊東市川奈
- ・交通：伊豆急行伊豆急行線 川奈駅 徒歩10分
- ・建物構造：木造2階建て
- ・築年数：昭和62年12月（築31年）
- ・延床面積：372.49㎡
- ・土地面積：574.69㎡

※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

