

◆2019年4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 賃貸管理コーナー

- P6 伊東市賃貸需要
- P7 業界ニュース
- P8 相続相談コーナー
- P9 ソリューションコーナー
- P10 Sakura RapportBeaute
- P11 今月の特選物件



代表挨拶

当たり前のことを当たり前だと思わない ~物事に対して、常に問題提起し、改善していく~

感謝を忘れないために、何事にも「当たり前」であると考えないよう認識していれば、日常のすべてに感謝できるようになれます。 更に、ないものにフォーカスするのではなく、今の環境がどれだけ良いかと考えるようにすることが大切です。

自分自身の環境に何かが足りないと感じてしまうのは必要以上に自分が持っていないものへばかり目が向きすぎているからです。人はいつも身の回りにあって当然だと感じている物事に『有り難さ』を忘れてしまっています。そんな時には視点を変えて、日常の『当たり前』に目を向けてみましょう。

私は自分自身の周りにある『当たり前』の中にある『有り難さ』に 気付き感謝する心を持っていきたいと考えています。

さくらパートナーズ社員一同、日々感謝の気持ちを持ち、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

相続で困ったら、ぜひ 不動産相続の相談窓口へ 相続を身近に感じて

いただくために

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(全④回シリーズ)

第1回 4月21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、相続でもめないために

第2回 5月12日(日) 10:00~12:00勉強会 13:00~ランチ 遺言書の種類

遺留分とは?遺言執行人の選出、付言(ラストリクエスト)

第3回 5月19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?

相続税の計算方法の基礎、節税のヒント、資産価値は?

第4回 6月9日(日) 10:00~12:00勉強会 13:00~ランチ 相続税対策

法定後見制度と任意後見、民事信託活用事例、全4回まとめ







営業時間 | 1:00~ | 3:00 スープが無くなり次第終了

第2,第3日曜日10:00~13:00

相続勉強会(軽食付き)開催中

静岡県伊東市湯川3-1-1 さくらビル1F

スタッフ紹介









氏名	坂本 力也
出身地	伊東市宇佐美
部署	不動産営業
入社年月	2018年1月
職歴	化学工場勤務
休日の 過ごし方	釣り オオクワガタ飼育
コメント	入社2年目になりました。仕事にも慣れ、今年から得意の統計解析を活用し伊東の相場、市場の流れをデータにて「見える化」してオーナー様、そして今後の空室対策に役立たせております。伊東市の人口減少に伴い、諦めているオーナー様もいらっしゃるみたいですが、まだまだ諦める必要はございません!ぜひ弊社へご相談ください!

伊東の賃貸住宅需要予測

	実績		予測
	平成20年	平成25年	平成30年
	(2008)	(2013)	(2018) <mark>あと1年後</mark>
A)伊東の民間賃貸住宅供給(戸)	7,400	6,400	5,400
(対5年前)		(▲ 1,000)	(▲1,000)
B)入居率(%)	74	64	54
(対5年前)		(▲10)	(▲10)
C)実質需要戸数(戸)	5,476	4,096	2,916
C = A × B / 100		(▲1,380)	(▲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	万円/月	25	20	15
収入	万円/月 (対H20年)	300	240 (▲60万円)	180 (▲120万円)

決断の時!!



· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			
1		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%!







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

1月1日~1月31日現在の 入居申し込み数 28件!!

さくらパートナーズ入居契約数昨年度実績

圧倒的な供給!

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!





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%!

圧倒的な需要!

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。

伊東市賃貸需要

11月から2月の賃貸需要

オーナーの皆様は伊東市の平均所得をご存知ですか? 2017年総務省から発表された統計資料によると、 伊東市平均所得は260万2035円と発表されており ます。

月に換算すると、216,836円となります。そこから税金、保険代、ガソリン代などが引かれると手持ちはいくらになるでしょうか…。





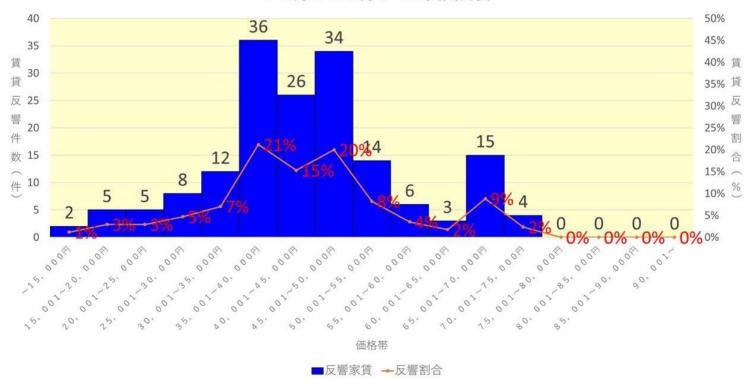


弊社で管理させていただいているお部屋に関しては35,000円から50,000円のお家賃のお部屋に対する反響が多くなっております。65,000円から70,000円の反響も多いですが、現在流行しているメゾネットタイプのお部屋が主となっております。

このグラフを見て、ひとりひとり感じること、考えることは様々だと思います。しかし、この データは正確なものであり、事実でもあります。

オーナー様が現在所有されているお部屋が現在どこの層をターゲットとしているのか、また、 今後どのようにアパート経営をしていくべきなのか不安を抱えているオーナー様は弊社にぜひ ご相談ください!

11月から2月までの賃貸需要



賃貸管理コーナー

2019年 繁忙期へ突入! 空室が多い物件の共通点から対策を打つ

いよいよ2019年繁忙期に入りまして、空室に悩んでいらっしゃる賃貸オーナー様から、相談を多く受けている中で気づかされたのですが、空室が多い物件には共通点がありました。改めて共通点から、空室の原因と対策について、ご紹介します。

【空室が多い物件の共通点!原因と対策】

(1)インターネットの検索で出てこない

ご自身の物件がインターネットに掲載されているのを確認していますか?多くのユーザーは賃貸を探す際に、ポータルサイトを活用しています。検索画面を見ると、物件の希望する条件・設備・特徴にチェックする項目が複数あります。チェック項目に該当すればご自身の物件がヒットし、ユーザーの目に付くようになります。ご自身の物件がインターネット上に掲載され、基本チェック項目にて探される環境になっている事を、ぜひ確認してみてください。

②オーナー様が物件の強みを理解していない

不動産営業マンは強みが多い・目立つ物件を中心に案内します。強みを活かした、営業トークは案内しやすく、早く決まるからです。もし物件の強みがないと感じていても、最低1つは作る事をおすすめします。強みを作る上で重要なポイントは、ポータルサイトでのこだわり検索に掛かる内容を作る事です。ポータルサイトではニーズがある特徴・強みに関して、検索項目を設けていますので、ある程度以上の検索数は保証されています。ご自身の物件に該当する条件で検索して、ニーズがある新設備などをつける事は、強みになり対策効果が高くなります。

③物件の外観・共用部が汚れている

ポストにチラシなどが溜まっている、放置自転車がある、掲示板に手書きで注意書きをしている等、パッと見て汚れていると判断される物件はユーザーから敬遠されます。不動産営業マンも、まず最初にチェックするのが外観・共用部の状態です。いくら室内を綺麗に保っていても、まずは外観・共用部で判断されます。逆に外観・共用部分が綺麗で良い印象を持たれると、それだけで物件が決まりやすくなる可能性が高まります。

4募集条件が厳しい(初期費用・家賃)

ポータルサイトで検索すると、敷金・礼金 0 円の物件が50%を超える地域も出てきました。初期費用が原因で、ユーザーの間口を狭めているというケースもあります。曖昧な表現での手数料ではなく、初期費用を 0 円にして、月々会費〇円にて仲介手数料、補修費、鍵交換費などが含まれるという新たな条件での貸し方も出てきました。家賃については、競合となりうる、同じ『地域・築年数・間取、etc』の物件と比べて家賃に開きが出ている場合があります。これもポータルサイトで確認すれば一目瞭然です。募集する際には常に確認する事をおすすめします。

⑤対象ターゲットが曖昧(増えるターゲット層)

マーケティングの基本ですが、商品(物件) = ターゲットが明確になっているかが重要です。単身学生、30代女性、高齢者、シングルマザー、外国人、法人短期、etc、ターゲットに合わせて物件の条件を変える事で、お客様が一気に増える事もあります。他物件が避けるターゲットほど成約する確率は上がります。可能性のあるターゲットに合わせた物件づくりに挑戦してみましょう。

上記で空室が長期化する大きな原因を5つ上げました。全国平均の賃貸物件入居率は70~80%と言われます。対策を打っていない物件が、まだまだ多い中で、原因をつきとめ対策を打っていければ70~80%側の物件に入る事ができます。答えは、物件現場と、インターネット上にあります。オーナー様自身が、経営者感覚をもち、本気で空室を埋める意識を持てば満室経営は続けられます。原因発見と対策作りについてお困りの場合は、ぜひご相談ください。



業界ニュース



(株)船井総合研究所 不動産支援部 上席コンサルタント 松井哲也

賃貸経営において、 費用計上できる必要経費を考える!

新年あけましておめでとうございます。本年もよろしくお願いいたします。さて2018年度確定申告の時期も近くなってきましたが、今回は賃貸オーナー様にとって関心の高い、賃貸経営において費用計上できる必要経費について考えてみたいと思います。最終的には税理士さんなどの専門家へ相談いただきたいとは思いますが、賃貸経営の参考にして頂ければ幸いです。

【賃貸経営にかかる必要経費とは?】

1	減価償却費	建物や附属設備の減価償却費です。これらの取得費用、購入費用は定められた期間で費用を分割し、減価償却費として毎年一定額を計上します。
2	租税公課	租税は不動産の取得や事業に関わる税金です。土地・建物の固定資産税・都市計画税、登録免許税・不動産取得税、印紙税、事業税、自動車税などが該当します。 公課は賦課金や罰金などです。
3	損害保険料	火災保険、地震保険、賃貸住宅費用補償保険など、所有するアパートが加入している損害保険 料です。
4	修繕費	建物や付属設備、機械装置、器具備品などの修繕費のうち、通常の維持管理や修理のために支出されるものは必要経費になります。
5	交通費	物件の確認などで現地に行くために使用した電車代、ガソリン代、駐車場代などを交通費として計上できます。
6	管理委託費 仲介手数料 広告宣伝費	管理会社へ支払う賃貸管理委託費、仲介手数料、広告宣伝費です。
7	通信費 水道光熱費	管理会社や入居者との連絡に使った電話・郵便・インターネット利用料などは通信費となります。 廊下の電気代や植栽の散水等、共用部に発生する水道光熱費も経費になります。
8	青色事業専従者給与 給料賃金	10室以上の事業的規模で青色申告をした場合、青色申告者と生計を一緒にする扶養親族以外の親族へ給与や賞与を支払った場合は、それは経費となります。従業員を雇っている場合は、その給与は経費になります。
9	接待交際費	管理会社、税理士などとの打ち合わせ時の飲食費などが該当します。
10	消耗品費 新聞図書費	不動産賃貸業に関連する文具代や備品を購入した場合は経費になります。物件撮影のために使用したデジカメ、チラシ作成のために使用したPC、プリンター、印刷用紙なども計上可能です。
11	地代家賃 解体費 立退料	借地や転貸等で不動産事業をやっている場合は、その地代や家賃が経費となります。 老朽化した物件の解体や立退料も経費となります。
12	ローン保証料 借入金利子	借入で保証会社を利用している場合には、その保証料は経費です。借入金の利子については経費 に計上でします。元本部分は経費とはなりません。

【経費として計上する際の注意点】

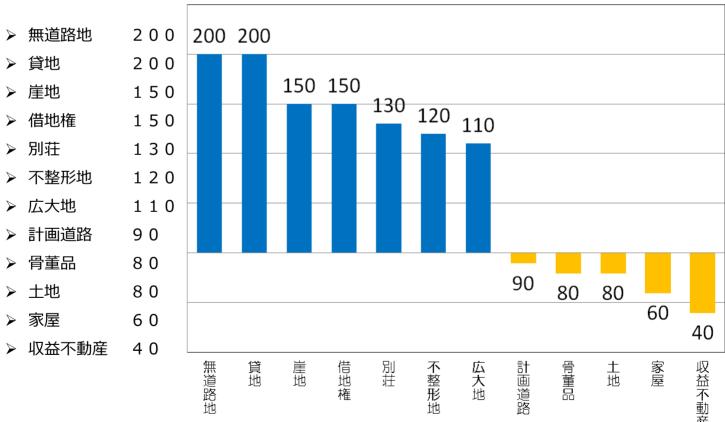
プライペートで使用する費用と、賃貸経営に使用する経費とでは線引きが難しいものもあります。どのような用途に使用したのかがわかるよう、証拠を保管する事をおすすめします。領収書はもちろん、飲食代なら打ち合わせや接待をした相手の名前、人数などを明らかにして、現金出納帳の摘要欄に記入しておきます。必要経費をしっかりと管理することは、所得額を圧縮して節税効果を得ることにつながります。また、たとえ国税庁からの税務調査が入っても慌てることなく対応できます。ただし、必要経費はここに挙げた以上に細かい条件や内容もあります。青色申告や、法人化への切り替えなども含めて検討する事も含め、税理士などの専門家に相談する事をおすすめします。賢く現金を残せる賃貸経営を進めていきましょう。

相続相談コーナー

- Q. 親が高齢になり、相続対策に直面しています。 今まで相続について考えたこともなかったので勉強中です。 資産はどのように相続するのがよいのでしょうか?
- A. 資産の相続は評価額や、オーナー様それぞれの考え方によっても違います。
 まずは『資産の形態によって評価が変わってくる』ということを覚えておくと良いでしょう。

現金預貯金、株を「100」としたときの評価額(目安)

※下図の数値は一般的なイメージです。所有される資産の状態等によって変わる場合がありますので、 ご不明な点はお問い合わせください。



上記の図は、資産の"形態"ごとに相続評価額が変わる、ということをわかりやすく比較した図です。基本的に現預金はそのままの価値で評価されますが、上図のように、不動産や骨重品など、価値が"形態"によって変わるものも多くあります。例えば、道路と接していない無道路地などは実際に売買される価格よりも、倍程度、高い評価額で評価・課税される可能性がある、ということです。逆にアパートなどの収益不動産を所有している場合、評価額は下がり、有利になる可能性があります。まずはご自身の資産が有利な形になっているか、ということから確認してみましよう。

ソリューションコーナー

空室が危ない!!知らないうちに犯罪に使われる空き部屋と、 犯罪に巻き込まれないための対策とは!?

近年、全国的に空き部屋を活用した犯罪が多発しています。特に多いと言われているのは、空室物件で" 荷物"を受け取る手口で行われる犯罪です。</u>その荷物とは、高齢者からだまし取った現金や、インターネット 販売等で不正に購入した商品。不動産会社が内見するように装い、荷物の配達時間に合わせ室内で受け 取り、すぐに部屋から出ていく、という手口が多いようです。

空室が犯罪に使われないための予防ポイントは!?

時代の流れに合わせ、インターネットや宅配などの利便性の向上で新しい犯罪につながっているのも事実です。犯罪に使われやすい物件の特徴と、対策方法をまとめてみました。

犯罪に使われやすい空室の特徴は?

- ①人目につきにくい物件
 - 例) 死角が多い、清掃員・管理会社などの定期・不定期な出入りが少ない
- ②外付けの鍵ボックス (入室しやすい)
- ③空室が多い(不動産会社を装い入りやすい)
- ④物件が汚れている(入居者が通報しなさそうと思われる)
- ⑤宅配ボックスがある (荷物を受け取るために利用される可能性有り)





対策方法

①清掃を実施

(きれいな物件は近寄りがたい)

- ② スマートロック・電子ロック活用 (合鍵が作られづらい)
- ③ <u>防犯カメラの設置</u>(顔が見られる可能性を避ける)
- ④ 人の出入りを増やす(管理会社・オーナー・入居者、出入りが多い物件は狙われにくい)







屋内型カメラ

屋外型カメラ

犯行に使われやすい空室の一番のポイントは、

『あまり丁寧に管理されていない』『オーナー、入居者が無関心に見える』物件、ということのようです。 上の対策を確認し、実施していただくことで犯罪を未然に防げる可能性が高まります。

ぜひご自身の物件を今一度見直していただき、安全な賃貸経営を目指しましょう!

SakuraRapportBeaute

MISS ESTHE

伊東市の皆様こんにちは��

Sakura Rapport Beauteでは

他エステサロンにはない4Beauty(あらゆる面から女性を美しくするサポートするための4つの(美)を提供しております®

今月は入会者様と、入会者のご友人を対象に 春を楽しむ!美味しく食べながらの女子会∜を 4月21日(日)に開催いたします!

普段は接する機会のない方(職業、年齢、人生経験)との交流を深めながら、楽しくお話をしよう!というパーティです。

また随時無料体験をしてくださる女性も募集中 です!

ご興味のある方は

0557-52-3083野村までお問い合わせくださいませ!





無料のモデル体験者大募 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♪⑧ モデルさんのトリートメント内容 ☆リラクゼーション ☆美肌コース コース リラックス ヒーリング リラックス ヒーリング クレンジング クレンジング 洗顔 洗顔(フェイシャル +デコルテ) フェイシャルの オイルトリート フェイシャルナ メント デコルテの オイルトリートメント お仕上げ お仕上げ

4/21女子会atさくらの里@

入会者様とSakura Rapport Beauteスタッフで

サロン初の女子会を企画いたしました♡

春、さくら…にちなんでさくらの里にて持ち寄り女子会を

開催いたします!!持ち寄るものはなんでもOK♪

みんなで食べて飲んで楽しい時間を過ごしましょう(^^)/



DAY 2019.4.215un

TIME 12:30~14:30

PLACE さくらの里(伊東市池)



※雨天決行 雨天時はSakura Rapport Beauteleで開催いたします

FOOD or DRINK 手作り、市販品でも構いません!

STAFF MENU RICEBALL MEAT SALAD FRUITS







◆JR伊東線 宇佐美駅

正面入り口より徒歩6分

IF:駐車場、3階建ての建物になります。

◆お車でお越しの方は、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。



今月の特選物件

伊東市富戸

収益・投資物件

価格 450万円 利回り 13.33%











物件概要

· 所在地:静岡県伊東市富戸

・交通:伊豆急行伊豆急行線 伊豆高原駅 車12分

・建物構造:木造1階建て

・築年数:昭和51年10月(築43年)

・延床面積:71.33㎡ ・土地面積:165.00㎡

> ※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

会社概要

会社名 株式会社さくらパートナーズ

代表者 代表取締役 廣井 重人

所属団体名 静岡県宅地建物取引業協会

免許 宅地建物取引業 静岡県知事許可(24)第37405号

【伊東店】

〒414-0045 静岡県伊東市玖須美元和田716-461

TEL: 0557-35-9157 FAX: 0557-35-9168

【伊豆 函南店】

〒419-0123 静岡県田方郡函南町間宮350-10

TEL: 055-979-5575 FAX: 055-979-5576

沿革

1998年 4月 有限会社さくら不動産 創業

2009年 4月 現代表 廣井重人が代表取締役に就任

2009年 11月 「エイブル」に加盟 不動産賃貸事業を開始

2010年 9月 建設部を開設

2011年 11月 伊豆函南店をオープン

2012年 6月 太陽光発電事業を開始

社名を「さくら不動産」から現社名に変更

2012年 9月 コンパクトハウス事業をオープン

2013年 1月 「日建学院 伊東校」をオープン

2013年 7月 伊東市最大の不動産ショールームをオープン

2014年 10月 イシンホームに加盟 ローン破綻0円住宅を販売

2018年 9月 Sakura Rapport Beaute伊豆伊東店をオープン

2018年 12月 不動産相続の窓口カフェをオープン