



◆2019年5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 (1)

P9 相続相談コーナー (2)

P10 Sakura
RapportBeaute

P11 今月の特選物件



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



強烈な願望を心に抱く

～目標達成のためには、潜在意識に透徹するほどの、
強く持続した願望を持つこと～

私たち人間には顕在意識(意識)と潜在意識(無意識)が存在するとされ、二つの意識が一致していないと目標を掲げてても失敗しやすくなってしまいます。

潜在意識は『記憶の宝庫』とも言われ、顕在意識では思い出せないことでも潜在意識には記憶が蓄積されています。五感で感じたことの全てです。

潜在意識の働きの一つである「イメージを具現化し、身体の仕組みを動かす」が自分自身の夢や願望をかなえるために必要な考え方や行動を、無意識に取れるようにし、見逃していた情報をキャッチするようになり、物の見方、捉え方も建設的に変わっていきます。

潜在意識の力を引き出すために、強く願望を抱けば、二つの意識が一致し、目標達成へと近づいていくと私は考えます。

さくらパートナーズ社員一同、日々強烈な願望を心に抱き、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

不動産相続の相談窓口カフェ

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

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) 11:00~13:00勉強会 14:00~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) 11:00~13:00勉強会 14:00~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) 11:00~13:00勉強会 14:00~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 11:00~13:00

スープが無くなり次第終了

静岡県伊東市湯川3-1-1
さくらビル1F

第2,第3日曜日 10:00~13:00

相続勉強会(軽食付き)開催中

勉強会についてのお問い合わせは0557-35-9167(水野・齋藤) 2

スタッフ紹介

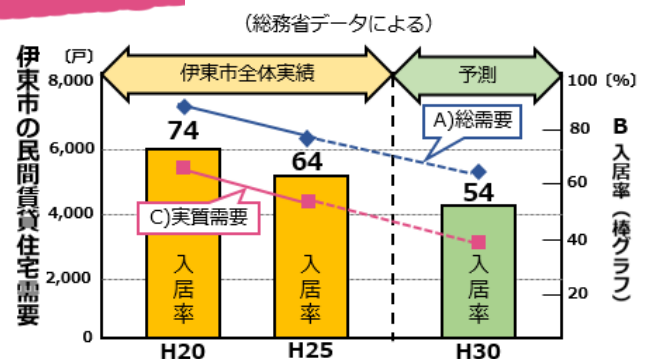


SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

氏名	齋藤 智子
出身地	賀茂郡東伊豆町稲取
部署	不動産営業
入社年月	2017年12月
職歴	ゴルフ場勤務
休日の過ごし方	ゴルフ、愛犬とお散歩(海、山へ行く)
コメント	<p>友人の相続問題に関わったことで、行政書士、宅地建物取引士の資格を取得しました。多角的な経営をしている、地域密着を目指している社風に共感し入社いたしました。</p> <p>現在、相続勉強会の講師をしております。毎月第2・第3日曜日午前10時から、伊東市湯川のさくらビル1F「相続カフェ」にて相続勉強会を開催しております。</p> <p>代表の「相続をもっと身近に」という思いを実現するため、事例を交えわかりやすい勉強会を目指しています。皆様のご参加をお願いします。</p>

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!!

所有全
10戸

買増し
+



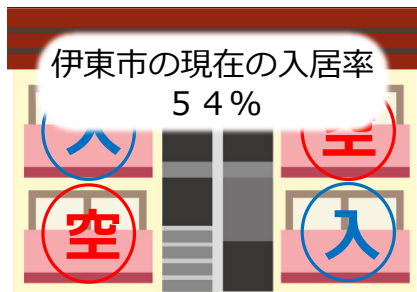
家賃5万円/月×4戸

		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
	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!

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



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。

伊東市賃貸需要

1 1月から2月の賃貸需要

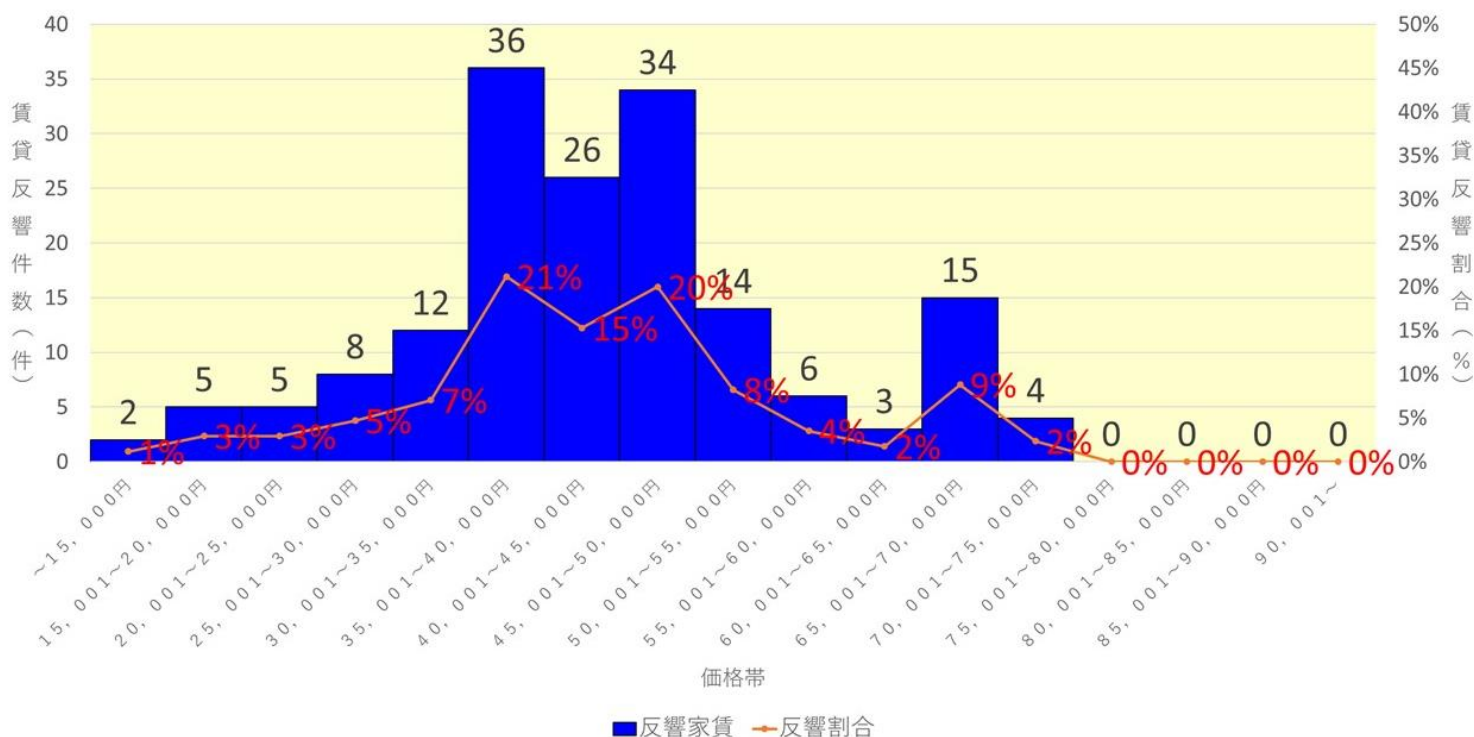
オーナーの皆様は伊東市の平均所得をご存知ですか？
 2017年総務省から発表された統計資料によると、伊東市平均所得は260万2035円と発表されております。
 月に換算すると、216,836円となります。そこから税金、保険代、ガソリン代などが引かれると手持ちはいくらになるのでしょうか…。



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事、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！

1 1月から2月までの賃貸需要



賃貸管理コーナー



新たな入居率アップの促進策！ 注目のDIY賃貸・カスタマイズ賃貸とは？

最近、賃貸物件で注目が集まっているのが「DIY賃貸」や「カスタマイズ賃貸」と呼ばれる、借り主が住まいに手を加えられる物件です。今までとは、住まい選びの選択肢が増えてきている中で、今回は、このDIY賃貸について紹介したいと思います。

DIY賃貸は、一般的な賃貸と借り方はどう違うのでしょうか？実際のところ、「借り主側に負担がかかるのか？」「一般的な賃貸と契約は違うのか？」「原状回復はどうするのか？」など疑問の声が多いようです。そうした疑問に答えるように、国土交通省が契約の流れや、この契約によって具体的にどこまでできるかなどを定義しました。今回、国土交通省が定義した内容についてお届けします。

【DIY型賃貸借の定義】

DIY賃貸やカスタマイズ賃貸の物件は借り主と貸主、どちらが改装費用を負担するのでしょうか？もちろん物件によってケースバイケースですが、賃貸借契約のときにこうした内容をきちんと盛り込んでない場合が多く、後日トラブルに発展することもあったようです。一般的な賃貸物件を借りる場合には賃貸借契約を結び、相場にあった賃料を払うことで関係性が成り立ちます。しかし、DIY賃貸やカスタマイズ賃貸の場合には上記のようなことが起こるため、今回国交省では賃貸借契約以外に、「DIY工事の申請書」、「DIY工事の承諾書」、「DIY工事の詳細な取り決めに関する合意書」を交わすことを定義しています。



【DIY賃貸の物件とは】

通常、DIY賃貸やカスタマイズ賃貸は築年数が古い物件が多いです。理由としては、貸主がリフォーム費用を独自に負担することが難しいという状態と、借り主が自分の好みで改修を行いたいというニーズがマッチングして、こうした物件が出てくる市場を生み出しました。貸主と借り主の契約内容にもよりますが、通常の賃貸物件と異なり「相場より安めの賃料」「原状回復義務がない」などが挙げられます。また、DIY賃貸ではDIYの費用・工事負担が借り主で、カスタマイズ賃貸の場合は改装が込みのものも多くカスタマイズ費用・工事の負担が貸主というケースが多いと言えます。とはいえ、貸主と借り主の状況にもよるので、きちんと契約時の取り決めをしたほうがよいでしょう。

契約時の取り決め事項例としては、「(DIY)費用負担者・・・借り主 or 貸主か」「(DIY)工事実施者・・・借り主 or 貸主か」「所有権の帰属・・・工事部分に関する所有権について」「原状回復義務・・・なし or あり」「ありの場合はどこまで現状回復を求めるのか?」「明け渡し時の精算をどう決めるか?」などの項目をきちんと決めておく必要があります。明け渡し時の精算について、DIY型賃貸借では原状回復を免除したり、契約期間中の家賃を安く設定したりする代わりに、費用請求の権利を放棄する場合もあるためです。トラブル回避の観点から国交省では予め決めておくことを推奨しています。より詳細に決めたい方は、上記以外にも「増改築などの内容」「施工方法・使用資材など」「図面などの添付」などがあるといいかもかもしれません。

空室が多くなっている地域の中で、築年数が古くなって、設備・リフォームにも大きな負担が掛かる状態にて、貸主の多様化するニーズにこたえる為にも、新しい貸し方を考えていかなければいけません。今回のDIY賃貸、カスタマイズ賃貸について、ぜひ考慮してみてくださいはいかがでしょうか？



㈱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

空き家・空き地の増加が年々深刻化する 土地の寄付・放棄・売却・活用を再考する！

空き家増加が問題視されている中、不要な土地のみを放棄できる制度（不動産放棄制度）を政府が検討し「方針」にも盛り込まれました。現在、不要な不動産の相続放棄をしたくても、不動産だけを単独で放棄はできません。民法の規定では「所有者のない不動産は国庫に帰属する」といった規定はあるものの、具体的な手続きを定めたルールもありませんでした。具体的に法制化されると、その制度の利用者はかなりの数に上る事が予想されます。

不動産は、所有しているだけで固定資産税を支払わなければならないなどの理由から、実家にある土地を親から譲り受けたものの、活用していない場合にうまく処分できないか考える方は少なくないようです。もちろん、正規の方法で売却できればよいのですが、田舎の土地だと買い手もなかなかつかないでしょう。不動産が“負”動産になる主な要因としては、よく言われる、固定資産税、損害賠償、管理の手間などが考えられます。そのようなことから、結局そのままの状態にいる所有者さんが多くなってしまっているのが現状です。

「土地の“所有権”について確認」ですが、基本的に土地の所有権はいらぬからといって放棄することはできません。いらぬ土地は所有権を放棄すれば国のものになるというわけではありません。基本的に、土地の所有権は使わないからといって放棄することはできないのです。では、土地の所有権を放棄することができないことはわかりましたが、ほかに土地を手放す方法はないのでしょうか？以下3つの手放す方法について考えてみましょう。



①土地の寄付

土地の寄付には、自治体、個人、法人に対して考えられます。自治体への寄付の仕方は、概ね、1) 担当窓口で寄付の相談をする 2) 自治体の担当者による土地調査 3) 審査が通れば必要書類を記入し提出、の手順になります。相談時に対象の土地について、その情報のわかる公図や謄本、写真を用意しておく必要があります。個人への寄付は相手が大丈夫なら誰でもよいのですが、基本的にはあなたがどう活用してよいかわからない土地を欲しがる人はそういないと考えた方が自然でしょう。しかし、ひとつだけ有効な方法があります。それは、“隣地の所有者に対して寄付すること”です。隣地の所有者であれば、土地を有効活用しやすいですし、もともとあった土地をまとめてひとつの土地とすることもできます。ただし、個人への寄付は贈与税がかかる事をご承知ください。

個人であれば、隣地の所有者くらいしかすぐに思い浮かぶ寄付先はありませんが、法人であれば事業や保養目的としての利用も考えられるため、欲しがる企業はあるかもしれません。また、個人だと譲渡を受けるための税金がかかりますが、法人であれば費用も経費扱いとすることができます。なお、寄付先の可能性としては、一般企業より公益法人(社団法人、学校、NPO法人など)の方が高いと言えるでしょう。こちらは所有権移転登記費用は掛かりますのでご承知ください。

②土地の相続放棄

すでにご説明したように、基本的に土地を放棄することはできません。ただし、両親が所有している土地などで、相続の際に相続放棄をすれば、土地の所有権を放棄することができます。実家の土地などは相続のタイミングで相続放棄することで所有権を放棄できます。相続放棄すると、土地だけでなく、ほかの財産もすべて放棄しなくてはなりません。相続放棄した後は固定資産税などの支払いをしなくてよくなります。しかし、相続放棄したとしても、その土地の管理義務は継続されます。「相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意を持って、その財産の管理を継続しなければならない(民法第940条)」この義務を免れるためには、家庭裁判所に申し立てをして相続破産管理人を選任する必要があります。この辺りの手続きは、相続の手続きと合わせて司法書士さんに任せてしまえば手続きを進めてくれます。

③土地の売却

不動産市場が変化する中で、やはり改めて売却の再検討も必要です。地域の不動産会社に、売り出し価格や売り方の見直しを相談してみましょう。具体的には、売り出し価格を安くしてみる、もしくは建物が建っているのであれば解体して更地にして売り出してみる、または空き家バンクに登録してみるといった方法があります。将来的に処分することを前提に、賃貸活用・土地活用を考えてみるのもひとつの方法です。田舎の土地建物でも、田舎暮らし、セカンドハウス、外国人民泊など、立地に関係なく活用することがあります。また、市街化調整区域外など、建物を建てられるエリアの場合、高齢者向け住宅、障害者向け住宅などであれば、あまり立地を気にせずに始めることができます。その他、土地が農地であった場合には、市民農民として市民に農地を貸し出したり、農業体験をしたりといった活用法も考えられます。先祖代々の土地を、有効に活用できる事が、最良な方法と思います。

相続相談コーナー(1)



Q. 自分が高齢になり、亡くなったあとのことを考え出しています。公正証書遺言の作成を検討したいのですが、どれくらい費用がかかるのでしょうか？

A. 遺言を作成されるのであれば、安全性と確率性から、公正証書遺言を活用するのは良い方法ですね。主にかかる費用の目安をご回答します。

現金預貯金、株を「100」としたときの評価額（目安）

公正証書遺言を作成する費用は、大きく3つです。

- ①公正証書作成手数料
- ②証人2人の日当
- ③公正証人の出張費用、交通費



①公正証書作成手数料

遺言書に書く財産の合計額	手数料
100万円まで	5,000円
200万円まで	7,000円
500万円まで	11,000円
1,000万円まで	17,000円
3,000万円まで	23,000円
5,000万円まで	29,000円
1億円まで	43,000円

※手数料は財産を譲り受ける人ごとに計算し、合計します。
※財産の総額が1億円未満の場合は、11,000円加算されます。

②証人の日当

1人につき5,000円から15,000円が目安です。証人には遺言内容を伝える必要がありますので、場合により専門家に依頼します。その場合、費用は専門化が別途規定しているケースもあります。

③公正役場以外で作成する場合の出張料

遺言書に書く財産の合計額	手数料
公正証書作成手数料	①の1.5倍
公証人の日当	1日20,000円 4時間以内は10,000円
交通費	実費

証人を誰にするか、などにもよりますが、比較的費用が高い信託銀行などのケースは総額で40万円ほどかかるケースもあるようです。ご自身のケースに合わせ、専門家を選ぶことをおすすめします。

相続相談コーナー(2)

あなたの遺言書必要度をチェックしてみましょう！

《家族間に事情があるケース》

- ①親子間・兄弟間の仲が悪い
- ②行方不明脱退、長年連絡が取れていない家族がいる
- ③認知症や障害があつて法的な判断が難しい家族がいる
- ④未成年の家族がいる
- ⑤再婚しており、前の配偶者との間に子供がいる
- ⑥夫婦間に子供がいない



《不動産に事情があるケース》

- ⑦自宅が全財産のほとんどを占めている
- ⑧自宅が子供の一人と共有になっている
- ⑨親名義の土地が、子供名義の建物の敷地になっている

《物理的に遺産分割や相続手続きが難しいと思われるケース》

- ⑩相続人に高齢者がいる
- ⑪海外に住んでいる家族がいる（日本に住民票がない）
- ⑫家族がみんな遠方に住んでいる
- ⑬家族が忙しかったり病気がちで手続きをできる人がいない
- ⑭相続財産が特定の家族の生活の支えになっている



《節税・納税対策上の必要性があるケース》

- ⑮特定の相続人に相続をさせないと多額の相続税がかかる
- ⑯事業や農業を営んでいて一人の子供へ資産を集中して相続させたい

《おひとりさまの相続》

- ⑰一度も結婚していない
- ⑱離婚していて、子供もいない
- ⑲内縁の配偶者がいる
- ⑳配偶者に先立たれて、子供もいない
- ㉑相続人になる人が誰もいない

《相続人以外の人に財産を渡したい場合》

- ㉒孫や、子の配偶者に相続の時に財産を渡したい
- ㉓内縁の夫に財産を渡したい
- ㉔自分に万が一があつたら、財産を寄付したい



いくつ当てはまるか、考えてみましょう

0個……あればなお良し。家族で日ごろよく話し合いを！
1～2個……遺言書が無いと揉める可能性大！今から遺言書の内容をじっくり考えましょう。
3個以上……遺言書が無いと相続が発生したら大変！早いうちに遺言書を。

Sakura Rapport Beaute

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のための4つのビル)を提供しております。

先日、サロンのスタッフと入会者様とで女子会Beauty Party in さくらの里🌸を開催いたしました!!!

普段サロンで顔だけ合わせる方や、一度もお会いしたことのない方との出会いの場となり♡12名の皆様からの持ち寄りのお料理やスイーツなど(お写真をご覧ください)をお話しに花を咲かせながら美味しく頂きました🌸

オープンしたばかりの私達サロンでの初めてのパーティでしたが、とても有意義な時間を過ごさせて頂きました🌸

今後も様々なパーティーを月に一度開催予定です。

★フェイシャル🌸エステを無料で体験して下さる女性も随時募集中です!

四季のある日本の気候などに合わせたお肌のカウンセリングもしております。

ご興味のある方は0557-52-3083 店長野村までお問い合わせくださいませ!



MISS ESTHE

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

今月の特選物件

伊東市松原

収益・投資物件
満室時賃料 **528.00万円**

価格 4,180万円
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。

※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
【函南店】 静岡県田方郡函南町間宮350-10 TEL：055-979-5575
FAX：0557-35-9168 FAX：055-979-5576
<http://www.sakura-partners.co.jp/>

営業時間 10：00～17：00

定休日：毎週水・木曜日・年末年始

