



◆2019年7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 不動産相続の
相談窓口カフェ

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 伊東市賃貸需要

P6 満室対策！無料相談会

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
Rapport Beaute

P11 今月の特選物件



株式会社さくらパートナーズ

Person Relations Business

静岡県知事（5）第11455号

代表挨拶

常に創造的な仕事をする

～今日より明日、明日より明後日と、常に改良改善を、絶え間なく続けること～

毎日の仕事の中で「なぜ」なのか、「これでいいのか」と日々振り返り、改善改良をしていくことが大切です。

昨日やったことを何も考えず、今日もやり、明日も、明後日もやることに大きな疑問を抱かず、漫然と同じことを繰り返していても進歩はしません。現状維持に満足せず、毎日必ず何かしらの工夫をすることが大切です。

毎日創造的な仕事をしていれば、昨日との差は僅かだとしても、1年後には目に見えて進歩しているはずです。

日常の当たり前に慣れる事なく“今日より明日”“明日より明後日”とその日の最善の行動をし続けていく事がなによりも大切なのではないのでしょうか。

さくらパートナーズ社員一同、日々創造的な仕事をしていき、昨日の自分自身より成長して、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

不動産相続の相談窓口カフェ

約40年ぶりに代わる「相続法」！何が変わる？

1. 配偶者居住権を創設
2. 自筆遺言証書に添付する財産目録の作成がパソコンで可能に！
3. 法務局で自筆遺言諸所が保管可能に！
4. 亡くなった方の介護や看病で後見した親族は金銭要求が可能に

相続法の改正は大きく4点！

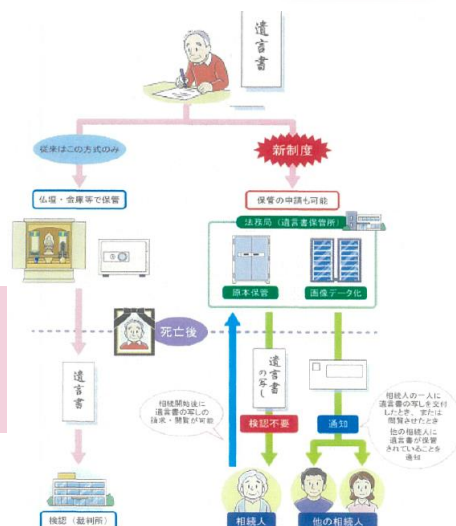
上記1～4の改正内容が分かる方は安心だと考えられます。
内容が分からない方はセミナーにご参加ください！
民法改正をわかり易く学べます♪

6月30日(日)・7月7日(日)・7月14日(日)

会場：(株)さくらパートナーズ 本社

時間：13時～15時30分

全3回シリーズの民法改正セミナーにて詳しくご紹介します。
セミナーに参加いただき「民法改正・相続法改正」をぜひ知ってください！



営業時間11:00～13:00
スーブ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4日曜日13:00～15:00
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)

スタッフ紹介

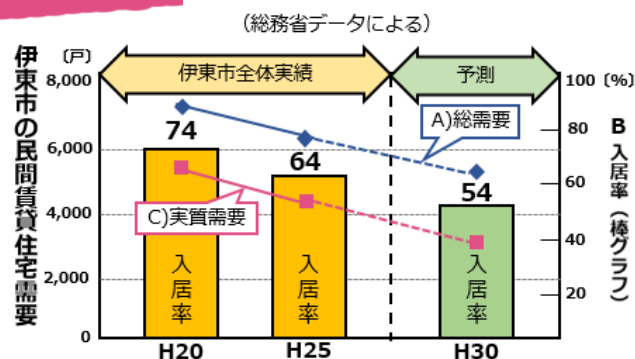


SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

氏名	坂本 隆輔（さかもと りゅうすけ）
出身地	静岡県 伊東市
部署	不動産売買
入社年月	2014年2月（5年目）
職歴	伊東高校 → 専修大学 → さくらパートナーズ
趣味	料理・海外サッカー事情調査
好きな食べ物	和食全般
好きな言葉	速度を上げるばかりが人生ではない。
コメント	相手の気づいていない問題点を見つけられるように日々努力しています。

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

決断の時!!



所有全
10戸

買増し



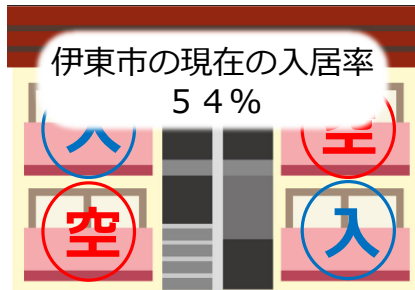
家賃5万円/月×4戸

	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
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!

3月1日~3月31日現在の
入居申し込み数 50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

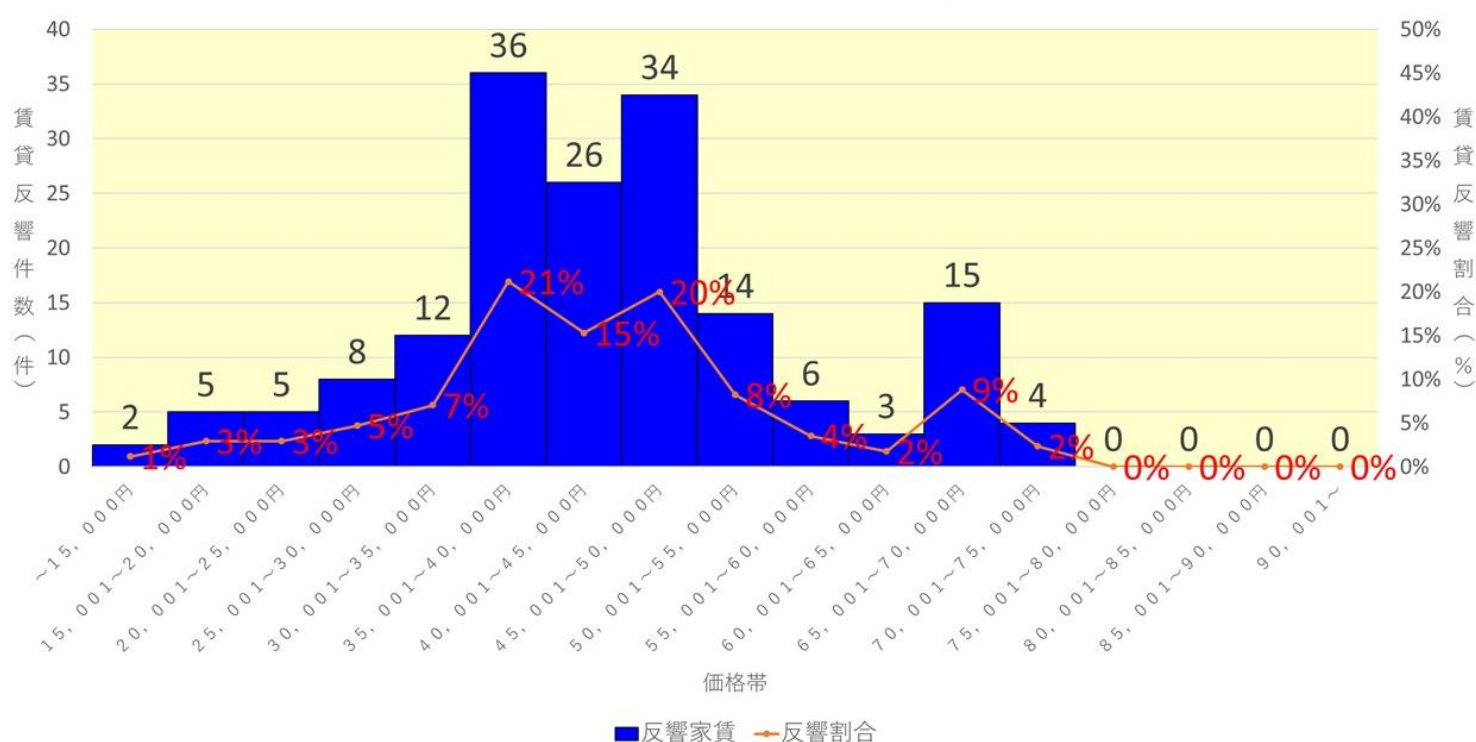
オーナーの皆様は伊東市の平均所得をご存知ですか？
2017年総務省から発表された統計資料によると、伊東市平均所得は260万2035円と発表されております。
月に換算すると、216,836円となります。そこから税金、保険代、ガソリン代などが引かれると手持ちはいくらになるのでしょうか…。



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



空室対策！無料相談会

入居率が弊社の強み！オーナー様の空室リスク負担を解決いたします！

土 日
開催

満室対策！ 無料相談会



うちの物件、どうして
埋まらないんだろう？

相談事例

- ☐ 空室が決まらない、賃料下落が止まらない
- ☐ 思うような賃料収入が得られず不安がある
- ☐ 入居者のマナークレームや滞納に不安がある
- ☐ 外装改修工事のタイミングがわからない
- ☐ 遊休地等の活用の仕方がわからない



7月・8月の相談会日程

2019年7月 2019年8月

6日・7日 3日・4日
13日・14日 10日
20日・20日 17日・18日
27日・28日 24日・25日

お電話にてお申し込みください！

0557-35-9158

※各回

10:00~/14:00~/16:00~

ご予約いただくとスムーズにご対応可能です！

／**入居率**が弊社の**強み**です！／

管理物件入居率
94.16%

さくらパートナーズの満室経営サポートシステム

1 物件の現地調査



物件を拝見し、決まらない理由を分析いたします。

2 対策ポイント抽出



データベースで競合物件や成約物件と比較して、一番化ポイントを抽出いたします。

3 具体的な提案



具体的な実例に基づいて適正家賃・対策方法・資産の最適化をご提案いたします。

4 早期紹介プログラム



インターネットをはじめとした、独自の広告宣伝システムで、早期に満室を実現します！

私どもは“住まい”を通じて
地域社会に貢献致します！



【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

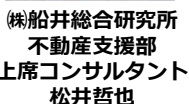
【函南店】 静岡県田方郡函南町間宮350-10



TEL : 055-979-5575

FAX : 055-979-5576

民法大改正・2020年4月施工 賃貸借契約にかかわる4つのポイント



現在の民法は、1896年（明治29年）に制定されたものですが、債権関係の規定について、およそ120年ぶりの大改正となる民法改正法が公布され、約200項目の見直しがありますが、いよいよ施工（2020年4月）まで1年をきりました。今回はその準備として、賃貸借契約にかかわる4つのポイントを整理したいと思います。

民法改正による賃貸借契約への影響として考えられるポイントは以下の4つです。

①敷金および原状回復のルール

賃貸借の終了時に家主は敷金から未払い賃料などを差し引いた額を返金しなければならないと明記されます。借主は原状回復の義務を負うが、通常の生活で生じた傷や経年劣化については修繕費を負担する義務はないとしています。例えば、冷蔵庫裏面のクロスがやけるなどの普通に使っていて汚れるようないわゆる通常損耗については、経年劣化で貸主負担です。しかし、冷蔵庫下の水漏れ放置による床の損傷等は借主負担です。

②連帯保証人の保護に関するルール

「連帯保証人が個人である場合に「極度額」を書面で合意しないと連帯保証契約は無効になる」ということになっています。現在の賃貸借契約では、ほとんどの契約が極度額を決めていませんので、連帯保証契約は無効になってしまう恐れがあります。民法改正の時期はまだ確定していませんが、今後は賃貸借契約に連帯保証人の極度額を記載する形が増えていくのは間違いありません。ただ、極度額を明示すると、連帯保証人を嫌がる方も増えることが予想され、保証会社の利用が増える可能性があります。

③建物の修繕に関するルール

賃借している物件の修繕について、今までの民法では賃貸人に修繕義務があることが明示されているだけでした。改正後の民法では、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、または賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないときや急迫の事情があるときには、修繕をする権利があることが明文化されました。これは借主に有利な変更ですので、逆に貸主側が注意したい変更です。

④賃借物の一部滅失、その他の使用収益の不能による賃料の減額に関するルール

現行では、お部屋が一部使えない場合に賃料減額請求ができるという定めでしたが、改正民法では、「当然減額される」という内容に変更になります。例えば、「地震でエレベーターが壊れてしまい、1週間使えない。しかし、お部屋は15階にあるため、とても階段では上り下りができない」となると、その分の賃料を減額することが当然に認めることになります。また、先ほどのエレベーターの事例のように滅失とまではいかなくとも、お部屋が使えない（使用収益ができない）事例も、減額の対象になります。猛暑でエアコンが壊れたが、エアコン修理業者の来なかった場合なども対象になるといわれており、景

期

期

賃貸住宅標準契約書

賃貸住宅標準契約書

(1) 賃貸借の目的物

区 域		地 区		地 名		用途		2階建以下	
都 道 府 県	市 町 村 区	区 画 地 番	地 区 地 番	地 名	用途	用途 ()		2階建以下	
						用途	()		
							()		
計 画 区 画		計 画 区 画		計 画 区 画		計 画 区 画		計 画 区 画	

賃貸借の目的物は、
 ① 住宅用(住宅・共同住宅・旅館・ホテル・旅館)
 ② 商業用
 ③ 工業用
 ④ 農業用
 ⑤ 漁業用
 ⑥ 林業用
 ⑦ 鉱業用
 ⑧ 製造業用
 ⑨ サービス業用
 ⑩ その他()
 ⑪ その他()
 ⑫ その他()
 ⑬ その他()
 ⑭ その他()
 ⑮ その他()
 ⑯ その他()
 ⑰ その他()
 ⑱ その他()
 ⑲ その他()
 ⑳ その他()
 ㉑ その他()
 ㉒ その他()
 ㉓ その他()
 ㉔ その他()
 ㉕ その他()
 ㉖ その他()
 ㉗ その他()
 ㉘ その他()
 ㉙ その他()
 ㉚ その他()
 ㉛ その他()
 ㉜ その他()
 ㉝ その他()
 ㉞ その他()
 ㉟ その他()
 ㊱ その他()
 ㊲ その他()
 ㊳ その他()
 ㊴ その他()
 ㊵ その他()
 ㊶ その他()
 ㊷ その他()
 ㊸ その他()
 ㊹ その他()
 ㊺ その他()
 ㊻ その他()
 ㊼ その他()
 ㊽ その他()
 ㊾ その他()
 ㊿ その他()

(2) 契約期間

年 月 日	年 月 日	年 月 日	
年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日

(1) 賃貸借の目的物

区 域		地 区		地 名		用途		2階建以下	
都 道 府 県	市 町 村 区	区 画 地 番	地 区 地 番	地 名	用途	用途 ()		2階建以下	
						用途	()		
							()		
計 画 区 画		計 画 区 画		計 画 区 画		計 画 区 画		計 画 区 画	

賃貸借の目的物は、
 ① 住宅用(住宅・共同住宅・旅館・ホテル・旅館)
 ② 商業用
 ③ 工業用
 ④ 農業用
 ⑤ 漁業用
 ⑥ 林業用
 ⑦ 鉱業用
 ⑧ 製造業用
 ⑨ サービス業用
 ⑩ その他()
 ⑪ その他()
 ⑫ その他()
 ⑬ その他()
 ⑭ その他()
 ⑮ その他()
 ⑯ その他()
 ⑰ その他()
 ⑱ その他()
 ⑲ その他()
 ⑳ その他()
 ㉑ その他()
 ㉒ その他()
 ㉓ その他()
 ㉔ その他()
 ㉕ その他()
 ㉖ その他()
 ㉗ その他()
 ㉘ その他()
 ㉙ その他()
 ㉚ その他()
 ㉛ その他()
 ㉜ その他()
 ㉝ その他()
 ㉞ その他()
 ㉟ その他()
 ㊱ その他()
 ㊲ その他()
 ㊳ その他()
 ㊴ その他()
 ㊵ その他()
 ㊶ その他()
 ㊷ その他()
 ㊸ その他()
 ㊹ その他()
 ㊺ その他()
 ㊻ その他()
 ㊼ その他()
 ㊽ その他()
 ㊾ その他()
 ㊿ その他()

(2) 契約期間

年 月 日	年 月 日	年 月 日	
年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日

相続相談コーナー



**Q. アパートを相続したばかりです。
全国的に大手のメーカーでサブリースしているのですが、
どんなポイントに気を付ければよいでしょうか？**

A. まずは契約内容や過去の書類をしっかりと確認しましょう。

契約内容を把握し今後の経営に備えていくことが重要です

昨今、サブリースに対してのマイナスな報道が多くありますが、不必要に怖がらず、まずは現状の経営をきちんと把握することから始めましょう。

ポイント① まず、契約当時の書類、その後の更新した書類などを確認する。

はじめに大事になるのが、引き継いだ契約がどんな内容だったかをきちんと把握しておくことです。そのうえで契約当時の書類や、その後の契約変更などの書類を確認できる状態にしておくことをお勧めします。

借付コード

貸借契約書

種

物件名 _____ 号 _____
平成 年 月 日

[illegible][illegible]

ポイント② 今後の経営がどうなるか、整理する。

今後の経営で最も大事なことは、収入がどれだけ残るかを推測し、対策を打っていくことです。そうはいっても先のことはなかなかわかりませんから、どんな契約内容かで判断することが大事です。主に見ておきたいのは以下の3つです。

- ①賃料減額がどのタイミングで起こるか（起こりそうか）
②空室時の賃料の免責
③修繕契約内容（対象の工事とそうでない工事内容、費用の目安など）

将来に渡って安心できる・収入が確保できる内容かどうかを判断しましょう。

ポイント③ 専門家に相談する

そうはいつでも、「ご自身の経営を今後どうしていけばいいか」、「今の収入で大丈夫なのか」、「契約内容が細かくてそうはいつでもどこがポイントになるかいまいちわかりづらい」など気になるところがあると思います。



気になる方は無料でご対応しますので気軽にお問い合わせください。

ソリューションコーナー

「相続に備えてご所有物件の見直しをしましょう！」



子供のために少しでも資産を残してあげたい！そんなオーナー様の気持ちが伝わっていないケースも多いのではないのでしょうか？二代目オーナーは「いらない、煩わしい、よくわからない」後ろ向きにとらえているケースもあります。次の代に上手に承継するために、「上手な資産引継ぎのポイント」をお伝えします。

2代目オーナーの声

- ▶ 借入金の返済が返しきれぬのか心配・・・
- ▶ 空室が増えてきて、将来もうまく経営できるのか、対策もわからない
- ▶ 引き継いでから、突然の修繕工事で費用が必要になって困った
- ▶ 建物が古くなっていく中で、賃貸経営の将来が見えない
- ▶ 入居者の問い合わせやクレームなど、自分自身が仕事をしているので対応ができない



資産を円満に引き継ぐための具体策・見直しをしましょう！

募集

賃料が適正か、新築時と相場が変わっていないか？
空室期間が以前と比べて長くなっていないか？

建物

大規模修繕計画はできているか？そのための費用は用意できているか？
日ごろのメンテナンスで出費を抑えることも可能。

設備

入居者のライフスタイルに合ったリフォームになっているか？
建築時から1度も変えていない設備は一通りチェックしましょう。

管理

2代目との面識・信頼関係があるか？橋渡しができているか？
引き継いでいくためのサポート体制をつくりましょう。

保険

建築当時の契約内容よりも保険商品が“進化”しているケースもあります。
契約内容やほかの保険をチェック！

ご所有不動産の把握、改善ポイントのほかに、建物の老朽化が進んでいる場合、建て替えや売却、賃貸経営が煩わしい場合は売却や管理会社のサポート体制を強化するなどの対策を行う必要があります。次世代に引き継ぐ前に、上手な対策のサポートでお困りの場合はぜひ弊社までお問い合わせください。

Sakura Rapport Beaute

アイシングクッキー作りを開催しました!

伊東市の皆様こんにちは🌸

Sakura Rapport Beauteでは他の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、ビューティパーティ🌸アイシングクッキー作りを開催いたしました♡

講師をお招きして、女性に人気のアイシングクッキーを自分の手で作る🌸というレッスンをさせて頂きました。

おかし作りって憧れはあるけれど、なかなかチャンスがない...

食べたことはあるけどどうやって作られているのか知らない...

講師から材料の説明や、上手に完成させるコツなどを教えて頂き、

全員が世界に1つのアイシングクッキーを作ることが出来ました!!

サロンスタッフもとても有意義な時間を入会者様と過ごすことができました。

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（お顔）エステを無料で体験して
くだ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

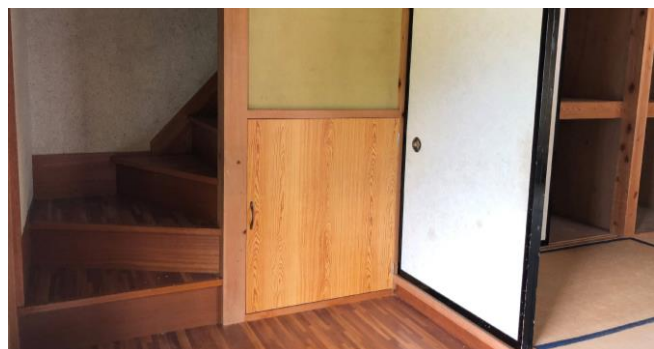
収益・投資物件

満室時賃料 約10万円

伊豆の国市田京

価格 500万円

利回り 24.0%



物件概要

- ・所在地：静岡県伊豆の国市田京
- ・交通：伊豆箱鉄道駿豆線 田京駅 徒歩8分
- ・建物構造：木造2階建
- ・築年数：1969年5月（築50年）
- ・延床面積：128.55㎡
- ・土地面積：342.41㎡

※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

【函南店】静岡県田方郡函南町間宮350-10

TEL：0557-35-9157

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

