



◆2019年8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 賃貸管理コーナー

P8 業界ニュース

P9 相続相談コーナー

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

思いやりの心で誠実に

～一人一人の存在を認め合い、心ある暖かいエネルギーを、送り続けていく～

誠実な人とは自分さえ良ければいいと考えず、人に真心を持って接し、人を敬う気持ちが感謝となり、その感謝を忘れず、最後まで責任感を持って行動することができる人のことです。

誠実であれば、相手に寄り添い自然と思いやりのある行動ができます。

人は一人だけの力では夢を叶えることはできません。
同じ方向を向き、一緒に思いを実現する「人」が必要なのです。
誠実な人は、思いに共感した暖かい言葉で人の心を動かすほどの影響力があり、一緒に思いを実現していく「人」とであると私は考えます。

さくらパートナーズ社員一同、誠実に思いやりの心で寄り添い、常にオーナー様、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。

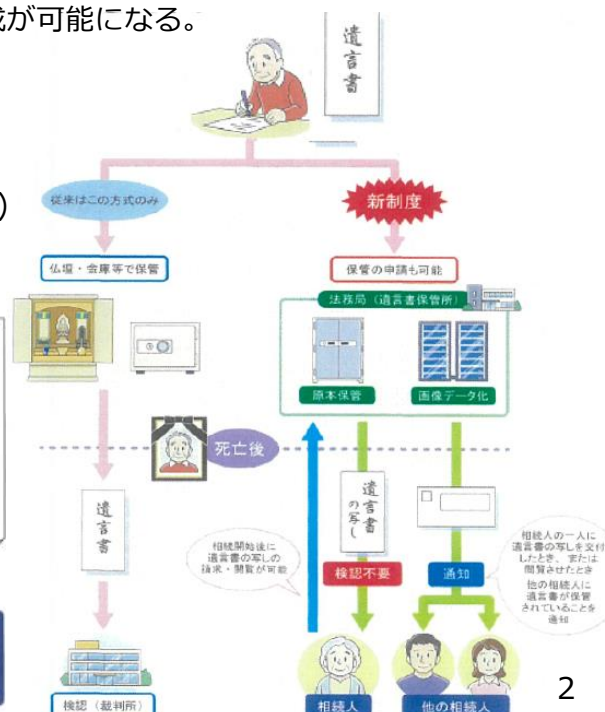
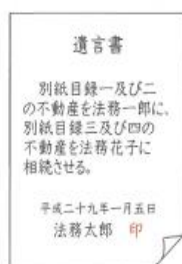


株式会社
さくらパートナーズ
代表取締役 廣井重人

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」！
相続法の改正は大きく4点！

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！
(自筆遺言証書本文は自筆で作成、財産目録はパソコンで作成が可能になる。
但し、財産目録には署名押印が必要です。)
3. 法務局で自筆遺言諸所が保管可能に！
(法務局で保管される制度が創設され、相続開始後に法務局に遺言書の写しの請求・閲覧が可能になります。その場合、その他の相続人に遺言書が保管されていることを通知する。)
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



営業時間11:00～13:00
スープがなくなり次第終了
静岡県伊東市湯川3-1-1
さくらビル1F

- パソコンで目録を作成
- 通帳のコピー、登録事項証明書等を添付

スタッフ紹介

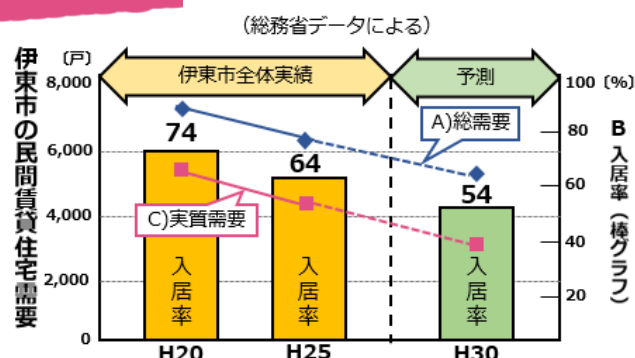


SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

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	昨年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。

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



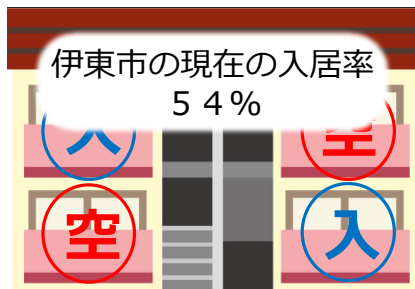
家賃5万円/月×4戸

	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%

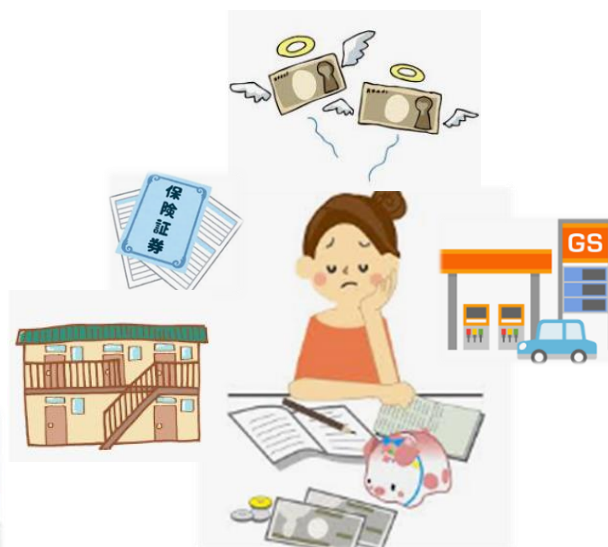
伊東市年間退去数 約437部屋

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

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…。

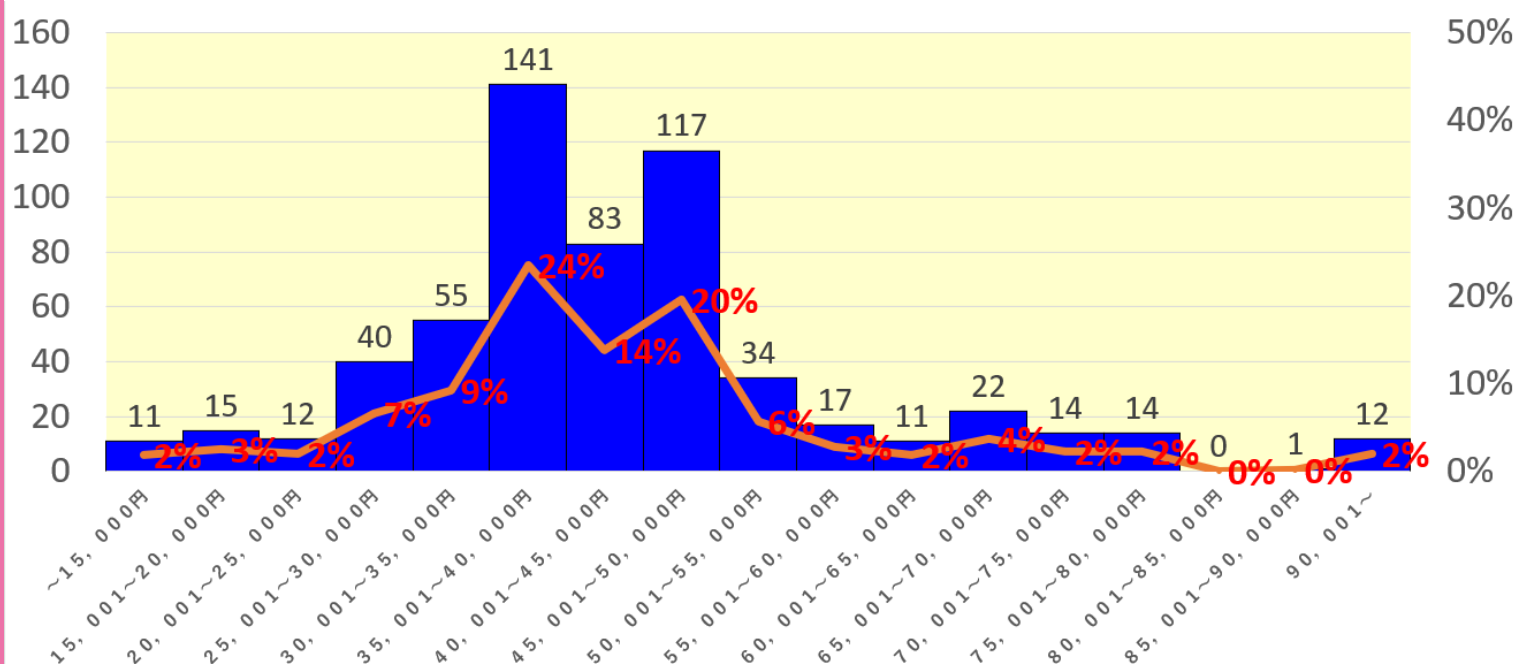


弊社で管理させていただいているお部屋に関しては35,000円から50,000円のお家賃のお部屋に対する反響が多くなっております。65,000円から70,000円の反響も多いですが、現在流行しているメゾネットタイプのお部屋が主となっております。

このグラフを見て、ひとりひとり感じることも、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！

2018年11月から2019年6月の賃貸需要



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



8月・9月の相談会日程

2019年8月

2019年9月

3日・4日
10日
17日・18日
24日・25日

1日
7日・8日
14日・15日
21日・22日
28日・29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
地域社会に貢献いたします！



【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

平成30年 住宅土地統計調査 5年ぶり発表 空き家率13.6%（前回から0.1%増）



総務省は4月26日、5年ぶりに、「平成30年住宅・土地統計調査」の住宅数概数集計結果を発表しました。「住宅・土地統計調査」（5年ごと）は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。今回はアパートオーナーの皆様に関係する部分の事実をお伝えしてまいります。

日本の総人口が止まっている現在でも、総住宅数は、昭和38年から増え続けており、平成30年は6242万戸と、平成25年と比べて、179万戸（3.0%）の増加をたどっています。

平成25年からの総住宅数の増加数を都道府県別にみると、東京都が31万戸と最も多く、次いで神奈川県が15万戸、千葉県が14万戸、埼玉県が12万戸となっており、この1都3県で全国増加数の4割を占める結果となっています。

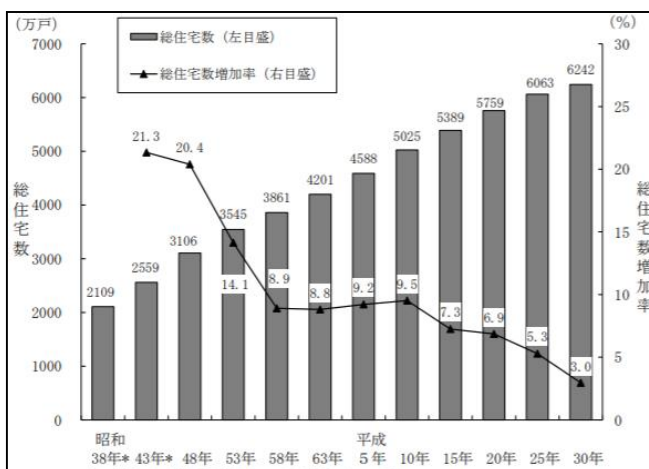
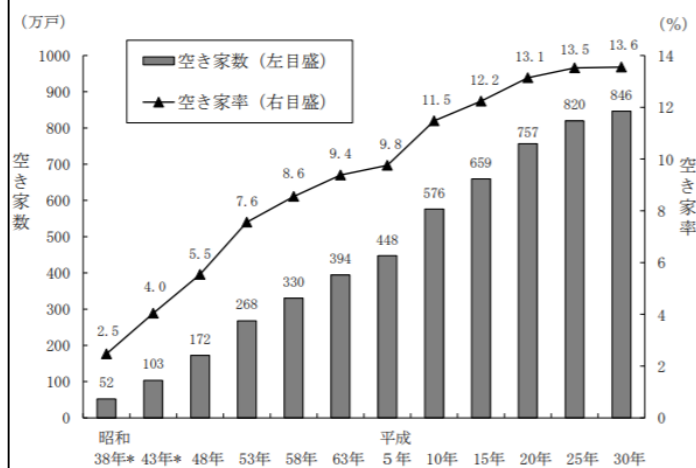


図2 空き家数及び空き家率の推移
—全国（昭和38年～平成30年）



空き家数は平成30年は846万戸と、平成25年と比べて26万戸（3.2%）増加しています。空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、13.6%と0.1ポイント上昇しています。これは過去最高の数値になっています。

空き家数の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が431万戸と、平成25年と比べて、2万戸増加し、「売却用の住宅」が29万戸と1万戸の減少し、別荘などの「二次的住宅」が38万戸と3万戸の減少し、「その他の住宅」が347万戸と29万戸の増加をたどっています。空き家率を都道府県別にみると、最も高いのは、山梨県の21.3%、次いで和歌山県が20.3%となっています。

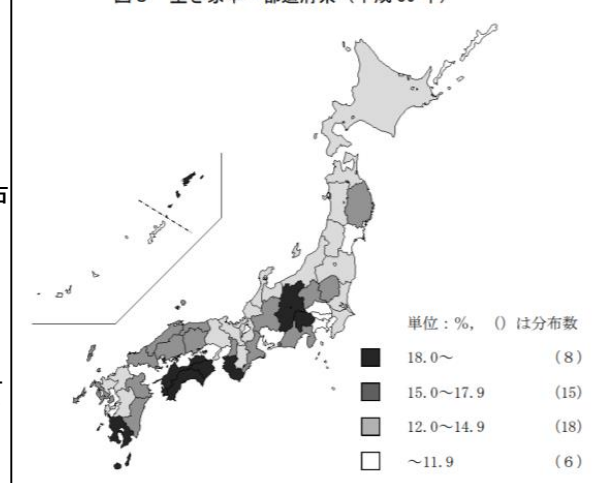
空き家率が最も低いのは、埼玉県、及び沖縄県の10.2%、次いで東京都が10.6%となっています。

今後ますます、空き家率が上がっていくと予測され、30%を超える時代もくると言われています。

居住世帯のある住宅は5366万戸となっており、この内訳を建て方別にみると、一戸建が2876万（53.6%）長屋建が141万戸（2.6%）、共同住宅が2334万戸（43.5%）となっています。共同住宅の住宅数の推移をみると、昭和63年から平成30年までの30年間で2倍以上の増加がありました。

地域差はありますが、人口・世帯数が増えていかない中で、新築着工が進み、そのバランスから空き家率が上がっていると考えられます。今回、現実的な数値が出たことで、益々空き家・空室対策が必要になってくると考えられます。

図3 空き家率—都道府県（平成30年）





同じ物件でも貸し方で変わる 賃貸住宅の活用と各種法令について



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

賃貸不動産業界を俯瞰していると、同じ物件でも利用する制度や根拠法令を見直すことで、全く異なる物件のような様相を呈することがあります。昨年以前ですと、一般賃貸用物件として扱われていたアパートの一室が、ウィークリーマンションブームに乗り、週貸しのトレンドの中で高収益を担っていました。また、住宅宿泊事業法（民泊新法）の影響を受ける前では、Airbnbを媒介に多くの物件が外国人の宿泊需要を満たしていました。

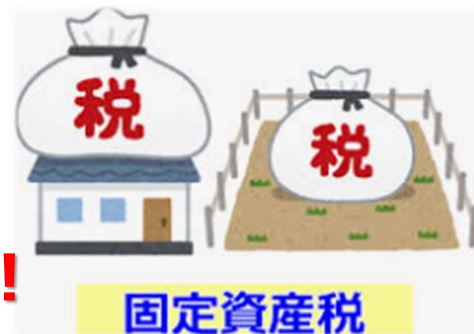
しかし、同法が施行されると同法に対応できない物件が淘汰されていき、同じくウィークリーマンションも旅館業法との関係で法対応に迫られ、旅館業法への転換やマンスリーマンションへの運用に切り替わるなどしています。他にも、サブリース取引や、リフォーム、外国人賃貸など様々なジャンルが登場するなど、同じ物件の利用方法とは思えない多様な流れがありました。物は同じなのに、ここまで利用方法が変わるのは、バックボーンとなる法令がことなるからです。

一般賃貸と定期借家（マンスリー）とでは、依拠している法律は民法と借地借家法と同様です。両者の違いは後者が借地借家法38条に定める「更新がないこととする旨の定め」が置かれているか点にあります。この定めにより、更新がない賃貸借契約を締結でき、1年未満の建物の賃貸借の期間を設定できるのです。この定めの利用により、1か月から数か月の期間での賃貸可能という法的基盤を得ているといえるでしょう。

他方で、一般に1か月を境に生活の本拠としての賃貸と旅館業の線引きがなされています。ウィークリーマンションが上記基準により下火になったのはこのような背景によるものです。

また賃貸と旅館業の違いですが、旅館業法は行政による許可が必要となる点で大きな違いがあります。そのため、旅館業では、賃貸と異なり、宿泊者（貸す相手）を選ぶことが原則できませんし、宿泊者名簿等を利用した管理が必要となります。このような各種許可に関する規制が伴いますが、1日単位での物件利用が可能となり、見方によれば、短期賃貸借を行う法的基盤を得ていることになります。

	一般賃貸	マンスリー事業	旅館/民泊事業
契約区分	賃貸借契約書（一般）	定期建物賃貸借契約	宿泊約款/利用規則
主な適用法令	民法/借地借家法/宅地建物取引業法/その他		旅館業法/住宅宿泊事業法
行政関係	基本的にはなし ＊宅建士関連につき国交省 ＊サブリースにつき賃貸住宅管理業者登録制度		許可制 （厚労省管轄）
その他	原則としては誰に貸すかは賃貸人の自由意思に委ねられる		原則 宿泊拒めない



資産税を0から再点検しよう！

固定資産税

そろそろお手元に固定資産税通知書が届く季節となりました。
今回から数回にわたり、その通知される固定資産税についてご説明させていただきます。

1. 固定資産税の基礎

固定資産税は土地や建物を所有していることにつき、資産所在地の市区町村から課せられる税金です。

(1) 納税義務者

毎年1月1日に土地、家屋の所有者として、各市町村等の固定資産課税台帳に登録されている方
※ 自宅用か賃貸用かを問わず、所有者に課されます。

(2) 計算方法

課税標準額×税率

① 課税標準額：3年に1度、概ね公示時価の70%になるように計算されます。

そこから住宅用地や新築住宅の軽減等調整を行い、決定されます。

※ 同一人が所有する固定資産の課税標準額の合計額がそれぞれ以下の金額に満たない場合には固定資産税は課税されません。**(土地：30万円 家屋：20万円)**

② 税率：固定資産税1.4% 都市計画税0.3%

※ 都市計画税は、固定資産税とは別に、都市整備などの費用に充てるため、都市計画法による市街化区域内に土地や家屋を所有している方に課税されます。

2. 固定資産税通知書・課税明細書の見方

固定資産税通知書と課税明細書は通常一緒に送られて来ます。

今回は固定資産税通知書の見方をご説明致します。

(1) 固定資産税通知書の見方

書式や項目名は市町区村により異なりますが、以下の内容が記載されております。

納税義務者名	通常は登記簿上の所有者が記載されております。
納税通知書番号	通知書ごとに付された番号です。 通知書の内容に関して問い合わせの際に使用します。
課税標準額	固定資産税・都市計画税別に課税標準額の合計、土地・家屋別の内訳が記載されております。
年税額	課税標準の合計額に前述の税率を乗じて、必要に応じて調整した年税額が記載されております。
期別税額・納期限	4回に分けて納付する場合の各納期における納税額及び納期限が記載されております。

各納税額は年税額を4分割し、端数は1期に合算されます。

また年税額が4,000円未満の場合は1期に一括納付となります。

Sakura Rapport Beaute

ヨガレッスンを開催しました!



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、健康に関するビューティパーティ🌸ヨガレッスンを開催いたしました!!!

横浜より講師をお招きして、人間が生きるために必要不可欠な「呼吸」からスタートし、様々なヨガのポーズをしながら体幹やインナーマッスルを刺激するレッスンを行いました。

ヨガ🧘に興味はあるけれど、市内で出来るところがあるのか? やってみたいけどチャンスがない...

講師からヨガの由来や、現代人に必要な理由、どのポーズが体のどこに効くのかなど、説明を受け、出来る姿勢から進めていき、スタッフも有意義な時間を入会者様と共に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

◆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。



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

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

価格 **2,950万円**

表面利回り **約23%**

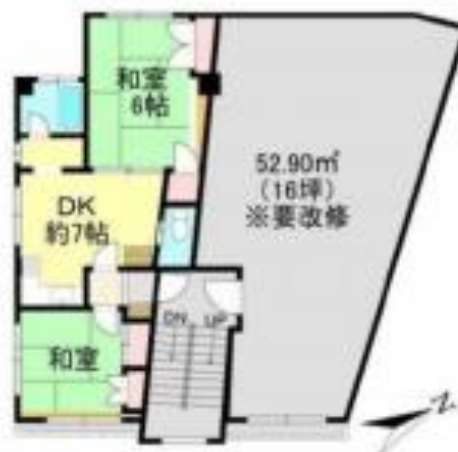


- ・アーケード商店街のすぐそば30m
- ・海、花火、お祭り 徒歩約7分

伊東市中央町



3階間取図



2階間取図

物件概要

- ・所在地：静岡県伊東市中央町
- ・交通：J R 伊東線 伊東駅 徒歩5分
- ・建物構造：R C造地下1階付3階建て
- ・築年数：昭和59年2月（築35年）
- ・延床面積：306.06㎡
- ・土地面積：119.79㎡

※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

