



◆2019年9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



見て見ぬ振りをしない ～見て見ぬ振りは炎上への一番の近道～

なぜ、人は見て見ぬ振りをしてしまうのでしょうか。  
自分の都合を優先したい心理、面倒なことに巻き込まれたくない心理、  
依存したい心理、アドバイスしたい相手ではない心理、拒否されることが怖い心理、  
周囲が気になり見過ごしたい心理と理由は様々であると思います。

見て見ぬ振りをすることにより、後々大変な事態に繋がることは決して少なくはありません。  
そのような事態にならないために、早めの報告、連絡、相談、そして判断が必要となります。

見て見ぬ振りをしないためには、自分の都合のいいように事実を歪曲せず、しっかりと向き合い、「**勇氣ある発言をする**」、「**一歩前に踏み出す勇氣を持つ**」ことが重要であると私は考えます。

さくらパートナーズ社員一同、課題から目をそらさず常に向き合いオーナー様、お客様に安心して任せ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

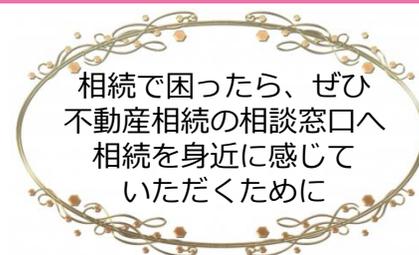
## 不動産相続の相談窓口カフェ

### 約40年ぶりに代わる「相続法」！

下記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♪

### 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！
- 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



## 相続勉強会全4回シリーズ開催中！

※日程はお問い合わせください！



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

勉強会についてのお問い合わせは  
0557-35-9157(水野・齋藤)

# スタッフ紹介

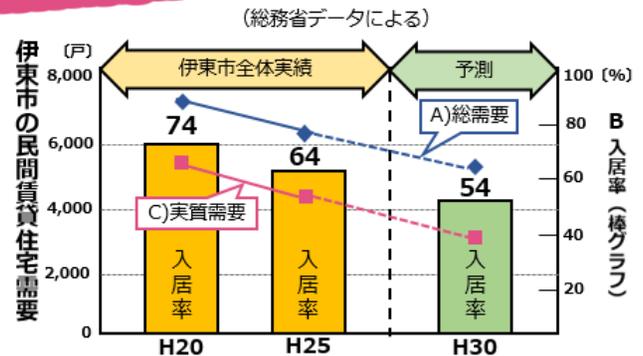


SAKURA Partners  
株式会社さくらパートナーズ

|        |  |
|--------|--|
| 氏名     | 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」<br>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<br>(2008) | 平成25年<br>(2013)   | 平成30年<br>(2018)あと1年後 |
| A)伊東の民間賃貸住宅供給 (戸)<br>(対5年前)     | 7,400           | 6,400<br>(▲1,000) | 5,400<br>(▲1,000)    |
| B)入居率 (%)<br>(対5年前)             | 74              | 64<br>(▲10)       | 54<br>(▲10)          |
| C)実質需要戸数 (戸)<br>C = A × B / 100 | 5,476           | 4,096<br>(▲1,380) | 2,916<br>(▲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<br>(入居率%) |                 | 5戸<br>(83%) | 4戸<br>(67%)    | 3戸<br>(50%)     |
| オーナー様<br>収      | 万円/月            | 25          | 20             | 15              |
|                 | 万円/月<br>(対H20年) | <b>300</b>  | 240<br>(▲60万円) | 180<br>(▲120万円) |

決断の時!!

所有全  
**10戸**

買増し  
+



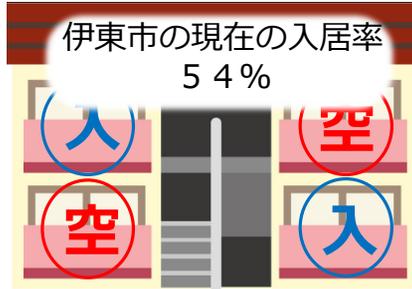
家賃5万円/月×4戸

|                 |                 | 平成30年               |
|-----------------|-----------------|---------------------|
| 入居部屋数<br>(入居率%) |                 | 5戸<br>(50%)         |
| オーナー様<br>収      | 万円/月            | 25                  |
|                 | 万円/月<br>(対H20年) | <b>300</b><br>(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。

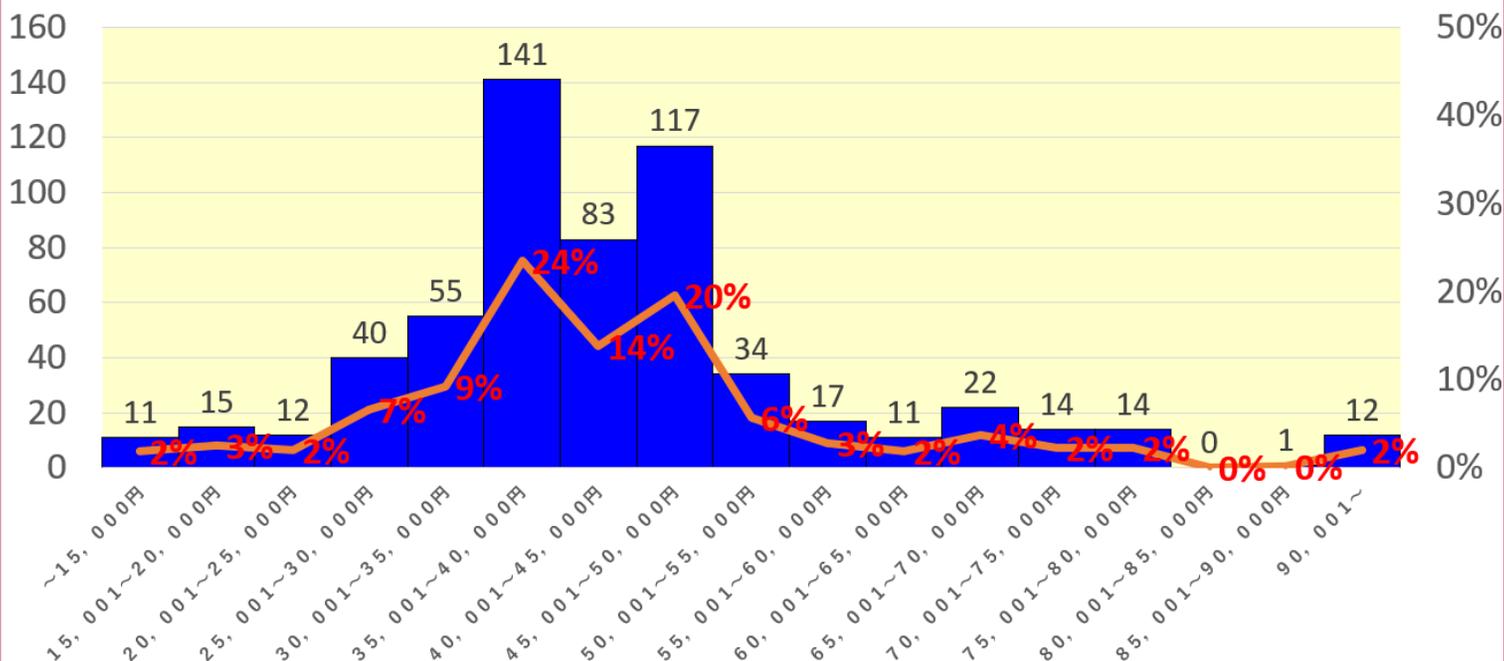
# 伊東市賃貸需要

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。

## 2018年11月から2019年6月の賃貸需要



このグラフを見て、ひとりひとり感じることで、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！

# 空室対策！無料相談会

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

9月・10月の相談会日程

2019年9月      2019年10月

|         |         |
|---------|---------|
| 5日・6日   | 1日      |
| 12日・13日 | 7日・8日   |
| 19日・20日 | 14日・15日 |
| 26日・27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ご対応可能です！



### 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

うちの物件、どうして  
埋まらないんだろう？



＼**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

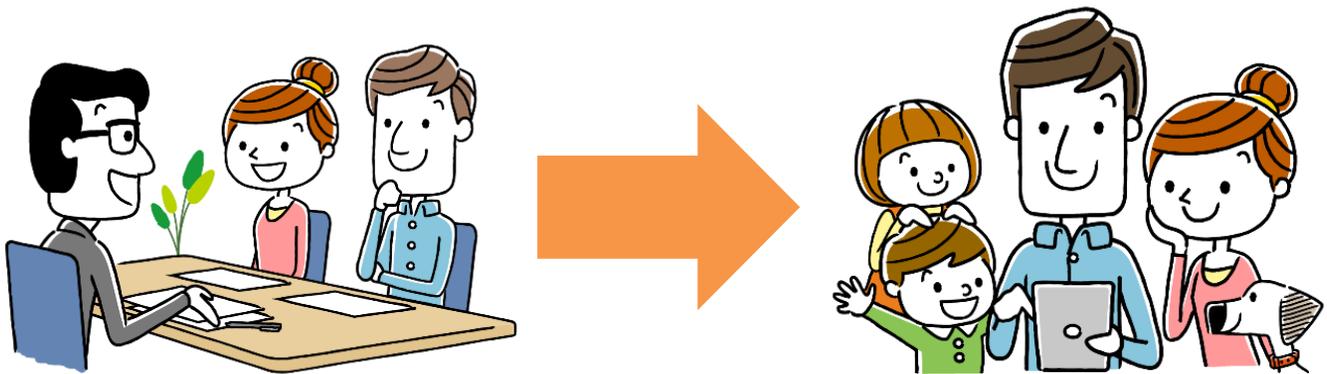
【函南店】 静岡県田方郡函南町間宮350-10



SHビル1F  
TEL : 055-979-5575  
FAX : 055-979-5576

## お部屋探し～契約まで、ネットで完結できる 新たな賃貸の貸し方を考える！

いま、ネット上で幾つかの新しい賃貸の貸し方が話題を呼んでいます。賃貸住宅の契約に関して、店舗に行かず、物件の内見から、契約まで行っているケースが出てきています。重要事項説明もなく、電子契約、クレジットカード決済、まさに家に居ながらにして全て済ませてしまう方法です。将来を見据えて、その実態について考えてみたいと思います。



賃貸住宅では、不動産会社に来店して、入居者と賃貸仲介会社（管理会社）が相対して契約する事が基本です。その行為が中心となり、合わせて物件内見や、初期費用の支払い、カギ渡しなどがされるというのが通常です。

しかし、最近では、WEB上で全てを完結してしまおうという動きが出てきました。これは、サブリースの形式をとって、入居者さんに対する貸し方を簡潔にしている方法です。サブリースでは、アパートオーナー様から不動産会社が物件を借り上げて、その借り上げた物件を不動産会社が他の人へ転貸する形態で行います。ここでは不動産会社＝貸主としての立ち位置になりますので、宅地建物取引業法において、貸主は宅建免許は必要なく、宅地建物取引主任者による重要事項説明も必要ないという事になるのです。

賃貸契約の場合には、一般消費者と取引するにあたり、後々にトラブルになる事も懸念されるので、サブリースで重説不要となっている場合であっても、念のためという意味で重説を行っている不動産会社も多いかと思えます。重説を行ってはいけないというルールはありませんので、その方が親切になるかもしれません。

入居者さんの中には、既にネット上で数多くの物件を検索し、中には動画や複数の写真などから、ほぼ指定の物件に申し込み、出来れば契約まで行いたいと考えるケースは、増えてきているといえます。ただし、いざ申込となると、アパートオーナー様と、不動産会社が、一般媒介や、管理委任契約を結んでいる場合がほとんどで、不動産会社に出向き、申込行為、契約、そのほか手続きを、時間をかけて行うというのが定説になっていました。

そんな中、異業種からの参入や、短期貸し（マンスリー物件）を行う会社などが、アパートオーナー様とサブリース契約を結び、一時使用契約や、定期借家契約などは行いますが、あくまで貸主としての入居者さんと契約するために、ネット上での簡潔な契約方法を進めるやり方が出てきました。合わせて、来店型の契約から簡潔に部屋探しを求める入居者の方々の利便性を考えて、ネット上での物件探し、バーチャルでのネット上案内、電子での契約、クレジットカードでの決済、そしてスマートキーなどを活用した鍵管理により、完全にネット上で契約できる状態も作られてきました。

まだ、全ての状況を揃えて進めるには、幾つかの課題もあるため、大きくは展開していませんが、近い将来には、このネット上で全てのお部屋探しから、契約にいたる行為が進められていくと思われます。弊社でも、いち早くその新しい貸し方に挑戦すべく、各種環境整備に動いております。お家賃を支払って頂けるお客様である、入居者様がより快適に、便利で、ストレスなく、お部屋探しから契約までを進めて頂けるよう、アパートオーナー様とともに考えていきたいと思えます。

## 国土交通省より発表された 極度額に関する参考資料から見えるもの



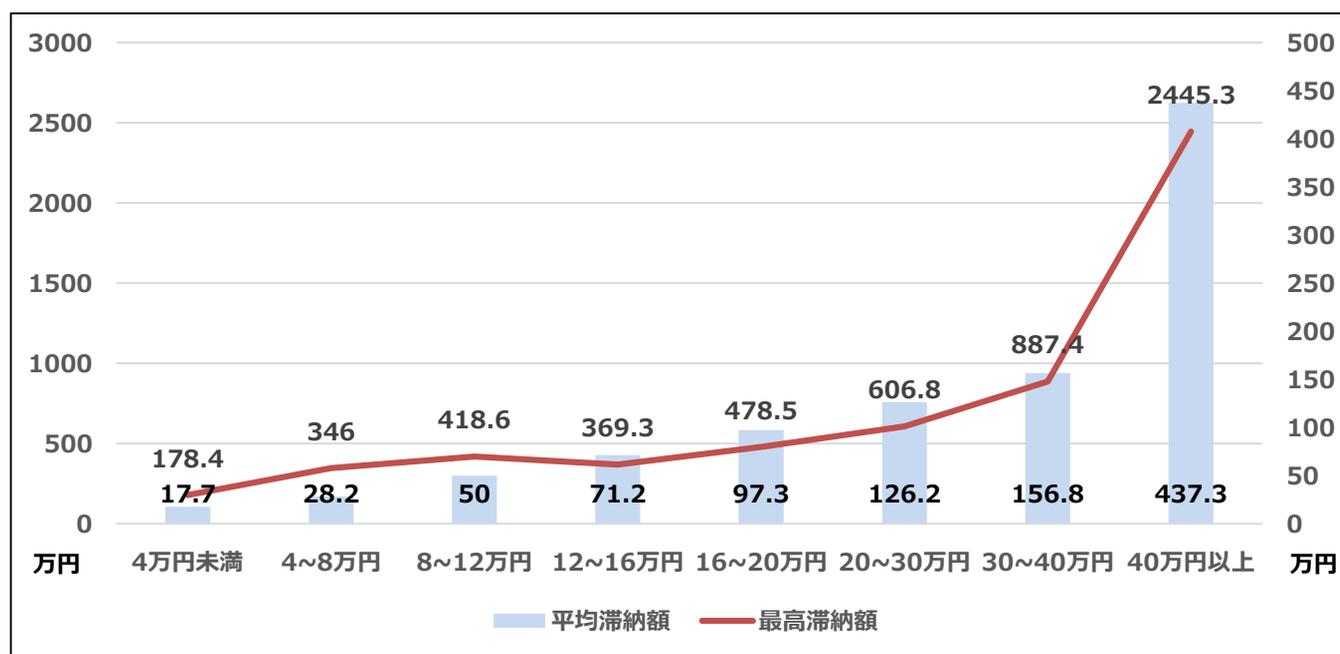
株式会社船井総合研究所  
不動産支援部  
上席コンサルタント  
松井哲也

既にご存知の方も多いかと思いますが、国土交通省 住宅局 住宅総合整備課より、平成30年3月30日付け「極度額に関する参考資料」という資料が公表されています。これは、来年（令和2年4月1日）に施工される改正民法に関連して、個人の保証契約の改正が行われることに伴う調査結果の報告になります。

こちらの参考資料は、題号のとおり、個人の保証契約における極度額の設定に関する数値について参考とすべき情報が示されているわけですが、他の見方も可能かと思われます。この参考資料は、過去のデータから家賃帯を4万円未満から40万円以上までの8つの区分に区分けし、それぞれの家賃帯においてどの程度の損害賠償額が生じるのかデータを集計した結果を表しています。例えば、都内のワンルームでは賃料8万円から12万円の価格帯がボリュームゾーンかと思われますが、この場合の損害額の中央値は35.6万円、平均は50万円と表示されており、オーナー様に置かれては、損害額の見込みや代替策を検討する上で非常に参考になる数値が挙げられているといえます。

### 【物件の損害額】

|       | 4万円未満   | 4~8万円  | 8~12万円  | 12~16万円 | 16~20万円 | 20~30万円 | 30~40万円 | 40万円以上   |
|-------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| 平均滞納額 | 17.7万円  | 28.2万円 | 50万円    | 71.2万円  | 97.3万円  | 126.2万円 | 156.8万円 | 437.3万円  |
| 最高滞納額 | 178.4万円 | 346万円  | 418.6万円 | 369.3万円 | 478.5万円 | 606.8万円 | 887.4万円 | 2445.3万円 |



また、この参考資料には「家賃滞納発生に係る調査結果」という項目も設けられており、家賃滞納が1000件発生したと仮定した場合の回収状況や裁判完了までの平均的な期間、未払賃料の回収状況等に関するデータを表しています。データによりますと、1000件の滞納について、初動対応で対処できるのは、942.9件で94%近くの家賃滞納は初動対応にて解決が図れるという点です。他方で、初動対応から漏れた57.1件（約5%）については、民法上又は民事訴訟法上の和解や訴訟の提起、強制執行手続まで検討する必要があるということになり、家賃滞納が発生した場合の初動対応をいかにスムーズに行うかということと、初動対応で反応がない場合の法的手続選択の重要性が窺われます。

# 相続相談コーナー

## 資産税を0から再点検しよう！

前回から固定資産税についてご説明させて頂いております。今回は前回ご説明させて頂いた固定資産税通知書と共に同封されてくる課税明細書につき、ご説明させて頂きます。



### (1)課税証明書の見方

課税明細書は資産の所在地・面積・評価額・税額等、文字通課税資産毎の明細が記載されております。

#### ①土地

|          |  |
|----------|--|
| 所在地      | 所有する土地の所在地です。こちらは <b>住居表示</b> ではなく <b>地番</b> での記載されているため、一見分かりにくいことが多いです。                                |
| 地積       | その土地の面積です。 <b>登記簿と比較</b> すると良いでしょう。  |
| 課税地目     | 田、畑、宅地等の記載があります。 <b>登記簿と異なっている場合</b> もあります。  |
| 評価額      | その年の評価額です。 <b>概ね公示地価の70%</b> とされています。和暦で3の倍数の年に評価替えとなっておりますが、元号が <b>令和</b> になっても <b>3の倍数の年</b> のようです。    |
| 課税標準額    | 評価額から住宅用地などの軽減がされた後の金額です。 <b>特例の適用を受けている場合はその特例が記載</b> されます。   |
| 前年度課税標準額 | 前年の課税標準額です。  |
| 負担水準     | 前年課税標準額とその年度の価格の比率です。土地の場合、 <b>急激な価格変動</b> などにより税負担が大きくなるように、 <b>緩和措置</b> が設けられており、その判断の指標となるのがこれらの数値です。 |
| 税額       | その資産の <b>固定資産税額・都市計画税額</b> の年税額です  |

#### 《住宅用地の特例の適用を受けた場合の課税標準額》

| 区分         | 内容         | 固定資産税  | 都市計画税  |
|------------|------------|--------|--------|
| (イ)小規模住宅用地 | 200mまで/1戸  | 価格×1/6 | 価格×1/3 |
| (ロ)一般住宅用地  | (イ)以外の住宅用地 | 価格×1/3 | 価格×2/3 |



#### ②家屋

|       |  |
|-------|--|
| 所在地   | 所有する家屋の所在地です。  |
| 家屋番号  | 登記簿に記載されている家屋番号です。   |
| 床面積   | 家屋の床面積です。こちらも <b>登記簿と比較</b> すると良いでしょう。   |
| 用途    | 居宅、共同住宅等です。こちらも <b>登記簿と異なっている場合</b> もあります。   |
| 構造    | 木造、鉄骨造等です。   |
| 評価額   | その年の評価額です。家屋は上記の用途・構造等を基にした <b>再建築価格方式</b> により評価されます。 <b>時価との比率</b> も構造等によって <b>30~80%</b> とかなり幅があります。 |
| 課税標準額 | 家屋の場合は一般的には評価額と同じ金額です。   |
| 税額    | その資産の <b>固定資産税額・都市計画税額</b> の年税額です。 <b>新築住宅</b> の場合等は <b>一定期間減額</b> されることがあります。                         |

毎年送られてきて払うだけのものではなく、確認すべき点が多くあります。届きましたら必ず金額を精査しておく和良好的です。ご参考にして頂けましたら幸いです。

監修：税理士法人タックスウェイズ

# Sakura Rapport Beaute

## 浴衣着付け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つのビューティー)を提供しております。

先日、オシャレに関してのビューティパーティ🌸浴衣着付けレッスンを開催いたしました!!!  
今回は🌸さくらパートナーズ代表取締役廣井のお母様が、講師を務めてくださいました^\_^  
浴衣を羽織るところから、体のどの部分で紐を結ぶのか、  
どう浴衣を整えるのかなど、詳しくアドバイスを  
頂きながら、進めて頂きました🌸

浴衣を自分で着てみたい!着れたらステキだけれど、  
なかなかチャンスがない...(;;)私達スタッフ  
でしたが、講師が細かく、一人一人にアドバイス  
してくださり、全員が帯の蝶々結び🎀を習得し、  
可愛く着こな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!



### 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  
トリートメントを体験していただく方を  
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

### 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。



# 今月の特選物件

価格 **4,880万円**  
表面利回り **11.52%**

伊東市八幡野

収益・投資物件



## 物件概要

- ・所在地：静岡県伊東市八幡野
- ・交通：伊豆急行 伊豆高原駅 徒歩23分
- ・建物構造：木造2階建て
- ・築年数：1989年10月（築29年）
- ・延床面積：496.86㎡
- ・土地面積：807.15㎡

※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

