



◆2019年10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 ソリューションコーナー

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

主観を捨てる ～共感こそが最大の武器になる～

共感とは「相手の主観に自分が合わせること」ではないでしょうか。自分のエゴから来るパフォーマンスではなく、優しさからくるものでなければならぬと私は考えます。

共感するために大切なことは、相手の立場に立つこと、相手の感情を理解すること、相手と同じ感情を感じることです。

共感するために注意することは、「相手はこうである」と決めつけること、相手と同じように苦しむこと、共感しているつもりになっていることです。

共感と同感の違いは、共感をする側（聞き手）の価値判断が含まれるか否かです。共感には価値判断が含まれず、同感には価値判断が含まれます。その上で、共感とは、相手の体験とその際に生じる感情に近づこうとする行為、プロセスであり、そこに価値判断は含まれず相手を理解するための手段と言えます。

さくらパートナーズ社員一同、オーナー様、お客様に寄り添い、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

不動産相続のための相続勉強会

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

MENU!

手作りのスープを
準備しています。

おすすめスープ
牛すじスープ
Beef soup
1杯 500円(税別)

相続について全4回シリーズで
相続について説明いたします。
相続開始から相続対策など
様々なテーマで勉強会を行います。

1. 相続とは・相続の流れ・
相続でもめないために
2. 贈与・遺言書①・②
3. 相続税の基礎・不動産の相続評価・
R O A 分析
4. 納税資金準備・成年後見制度・
民事信託・まとめ



営業時間11:00～13:00(水・木定休日)
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

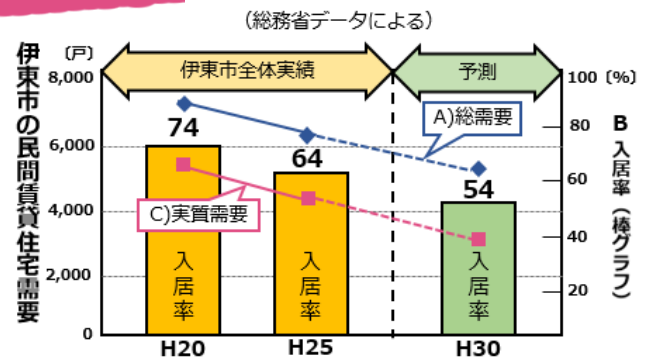


SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

氏名	水野 隆之（みずの たかゆき）
出身地	静岡県三島市
事業	不動産営業
入社年月	2017年1月
特技	格闘技
趣味	映画鑑賞 モータースポーツ 歴史探訪
コメント	お客様に寄り添い、さくらパートナーズのファンになっていただけるよう、勇往邁進いたします。 お困りごとなど、ございましたら、お気軽にご相談ください。

伊東の賃貸住宅需要予測

	実績		予測
	平成20年 (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) $C = A \times B / 100$	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	万円/月 20	万円/月 15
	300 (対H20年)	240 (▲60万円)	180 (▲120万円)

決断の時!!



所有全
10戸

買増し



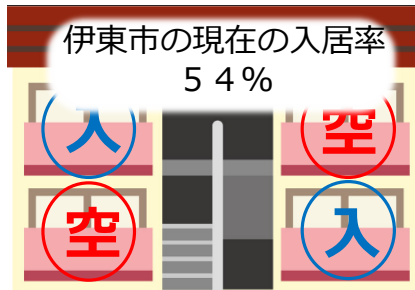
家賃5万円/月×4戸

	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%

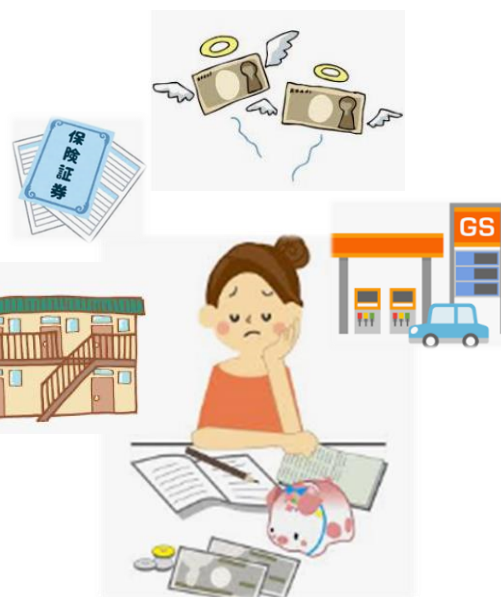
伊東市年間退去数 約437部屋

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。

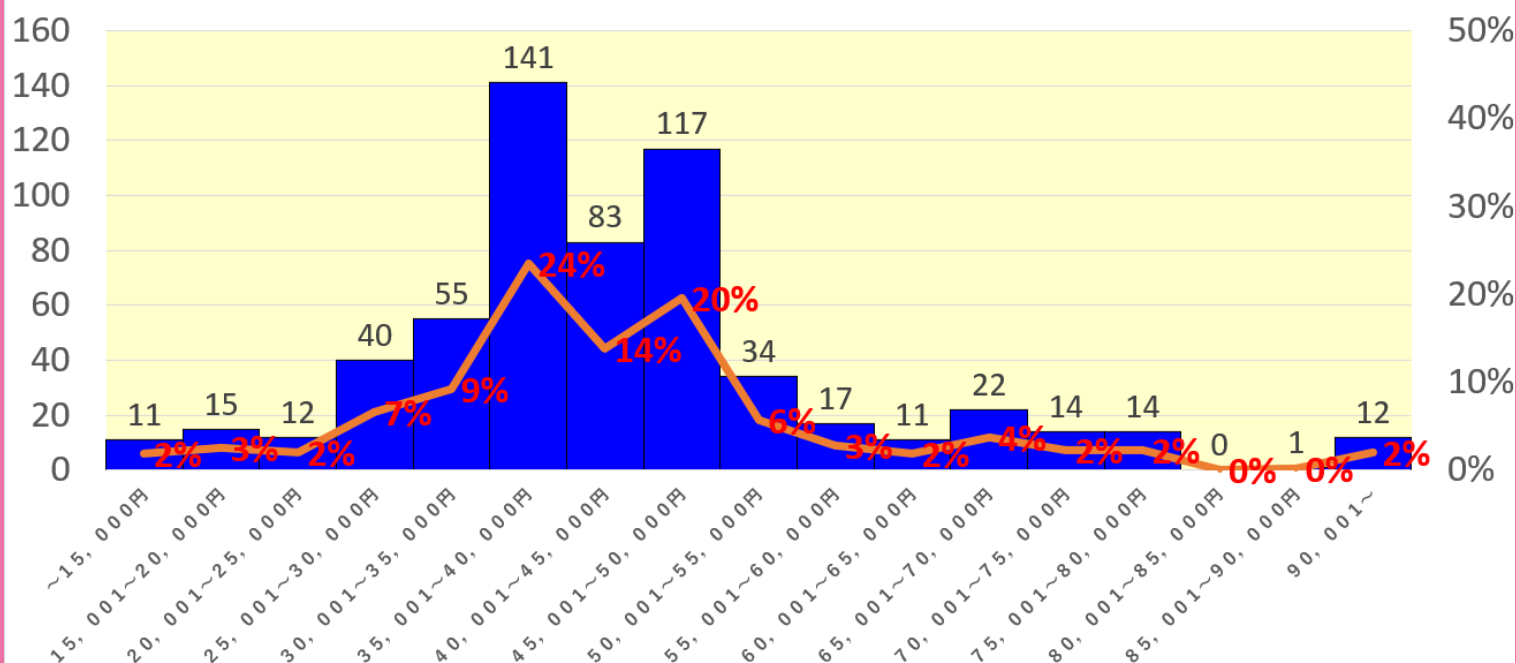
伊東市賃貸需要

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、考えることは色々だと思います。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

10月・11月の相談会日程

2019年10月

2019年11月

1日
7日・8日
14日・22日
21日・22日
28日・29日

2日・3日
9日・10日
16日・17日
23日・24日
30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！

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

家賃滞納の解決モデル事例から考える

昨今、家賃滞納の件数が徐々に増えてきています。賃貸管理会社や、保証会社を活用しているケースが増えていたと思いますが過去の入居者さんにて、保証会社を活用していなく、中長期に及ぶ家賃滞納が出てきてしまっているという話もよく聞きます。

今回は、その中長期に及ぶ家賃滞納が生じた場合に、建物明渡訴訟、強制執行費用など、法律的な観点での解決策を、家賃滞納の専門弁護士さんに確認した内容にて、モデル的な解決事例をご紹介します。

【モデルケース①】

建物明渡訴訟が相当の場合（滞納3か月～）の解決モデルケースですが、建物明渡訴訟を起こしつつ、訴訟以外や訴訟上にて和解の交渉を試みる手法があります。これは、建物明渡訴訟がいわばベースラインを作り、交渉の場でベースラインを上回る条件を獲得していく方法になります。このモデルケースが最も多いです。

実際の事例をご紹介しますと、一つは建物明渡請求と、未払賃料の請求を行っている事案です。いわゆる居座りのようなケースですね。ここでは、裁判上では請求認容の判決を取得する手続を粛々と進め、他方で強制執行費用等が生じる前に、相手方に任意の明渡しを行うように交渉を持ち掛けています。その結果、無事、任意明渡しを先行させることができています。

最悪の場合に備えて、強制執行への手続を進めながら、裁判手続の長期化や居座りによる毎月の損失を新たな客付けによる収益化へと転換できた事例です。

【モデルケース②】

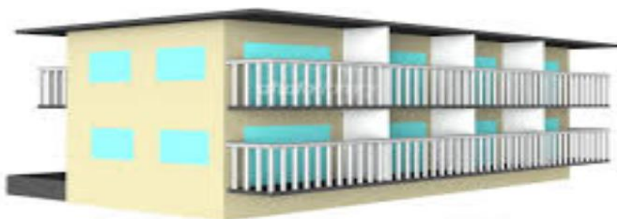
もう一つは強制執行手続の申立てを行い、断行日前を交渉期限として設定し、交渉を進めていった事案です。

こちらは、強制執行（断行）というベースラインを設定することで、判断基準の明確性（強制執行を上回る好条件が提示されるかどうか）をもちつつ、場合によっては、断行費用を支出することなく、好条件で事件をまとめることができるというものになります。こちらの事案では、強制執行を実際に行った場合よりもはるかに好条件での和解を行うことができています。

いかがでしたでしょうか？いずれにせよ、家賃滞納が3ヶ月以上になり、入居者の支払いがさらに滞る可能性がある場合は、まずは、お近くの信頼のおける賃貸管理会社に相談することをおススメします。

多くのケースでは、賃貸管理会社さんは顧問弁護士と相談して、上記のような流れで即実施されます。家賃滞納が半年、1年となつては、その後入居者も、各種対策を考慮して、交渉に時間が掛かってくる場合が多いです。

一番の解決策は、1日でも早いスピード対応です。ぜひご参考になしてください。



監修：弁護士法人一新総合法律事務所

ソリューションコーナー

「高齢物件が生まれ変わる！建て替えの基礎知識」



地域では築30年を超えるアパートも出てきました。**資産は維持したいけど、古い物件のままで10年20年賃貸経営を続けていくのは不安・・・**。そんなオーナー様の声も聞くようになってきました。今回はオーナー様にとって身近になったアパートの建て替えに検討な基礎知識をお伝えします。

建て替えをしない方が良い物件もある！

古くなって入居が厳しい。賃料が大きく下がっている。こんな物件は建て替えを検討したくなるケースの一つですが、もし中期的にみて「そもそも立地が悪く満室にしばらく」というケースの場合は、そもそも売却や資産の組み換えを検討されるのが無難です。**「建て替えによって立地の不利を挽回するのは難しい」**ということは念頭に置いておきましょう。

建て替えで押さえておきたい基礎知識

アパートの建て替えの目安は、

- ① **建築時期**
- ② **今後かかる投資**
- ③ **空室状況（過多）**
- ④ **節税効果（所得税・相続税）**

の4つです。

借入返済が終わっていればそれなりに収益が出るケースも多くなります。ただ、それ以上にコストがかかる（不安がある）、また、**その後の経営・相続において、節税効果が見込めなくなっている、というケースは建て替え検討ケースです。**



建て替えの一番の課題は・・・



いざ、建て替えになったら・・・具体的には

- ① **立ち退き**
- ② **解体工事費**

の2つが必要になります。こういった動きを具体的に進める場合、ある程度の費用と労力が掛かります。**こういった費用を踏まえたうえで、建て替えのメリットがあるのか、ないのかを総合的に判断する必要があります。**

もし建て替えを検討され、建て替えした方が良いか、具体的に何をすればよいか迷ったら、ぜひ気軽にお声がけください。

相続相談コーナー

資産税を0から再点検しよう！



前々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。
今回は土地・家屋の他に固定資産税が課されるものとして償却資産をご説明致します。

【概要】

償却資産とは以下の要件を満たすものをいいます。

①土地・家屋以外の事業用の固定資産

※自動車も原則は自動車税が課されるため、特殊なもの以外は対象外です。

②上記①のうち減価償却計算を行っているもの



賃貸物件オーナー様の場合、まず①の要件を満たすものとして以下のものが挙げられます。

- ・舗装路面、フェンス、駐輪場等
- ・看板、ルームエアコン等

また賃貸物件に直接関わるものだけでなく、**業務用のパソコン**等も対象となります。

これらのうち②の要件も満たすものが該当します。

②の要件は、文章にすると分かりにくい印象を持たれるかもしれませんが、要は取得時に費用処理したものを除くということで、具体的には取得価額10万円未満で一括費用処理したものと及び取得価額10万円以上20万円の資産のうち3年間で一括償却しているもの以外のものとなります。実務上は、青色申告者であれば①の要件を満たす固定資産のうち10万円以上のものを償却資産として処理することが一般的です。

【納税の流れ】

償却資産は、土地・家屋と違い市町村等が独自にその所在を把握するのが困難なため、所有者が毎年1月31日までに資産所在の市町村等へ、その年1月1日時点での所有する資産の数量、取得価額、前年中の増減等を申告します。

市町村等はその申告を基に税額を計算し、土地・家屋と同様に、所有者へ税額を通知します。

【免税点】

課税標準額150万円未満

その所有者の当該市町村等に所在する償却資産の課税標準額が150万円未満の場合は償却資産税は課されません。課税標準額は年々減価して行きますので、追加の償却資産の取得等が数年間無い場合等は上記免税点を下回り、課税されないこともあります。ただ申告を止めると、当該市町村から問い合わせが来ますので、課税標準額が免税点以下となっても申告は継続しましょう。

【税率】

土地・家屋と同じく1.4%です。また土地・家屋と異なり、都市計画区域内に所在したとしても都市計画税（0.3%）は課されません。

監修：税理士法人タックスウェイズ

Sakura Rapport Beaute

エリートセミナー開催!



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。

10月に令和初🌟
加盟しているミスエステの緒方社長が講師を務める
エリートセミナーの開催が決定いたしました!!

■■■緒方奈美■■■

ヌーベルエスティックアカデミー
(エステの学校) 日本代表
(株) ブルーム・クラシックフランス
代表取締役社長他二社の代表取締役社長を兼務する
女性社長、緒方社長との出会いで人生が変わったと
いう熱烈なファンを多数持つ、誰もが憧れる女性。
普段は海外、国内を飛び回り公演、ラジオ出演、
エステシェンの育成をしていますが、今回宇佐美の
サロンにてセミナーを行ってくださることに
なりました🌟

たった一度の人生を真剣に考え、これをきっかけに
「新しい人生にチャレンジしたい!」、
「充実した幸せな人生にしたい!」という方へ自分の
人生が変わるきっかけになるかもしれません!
ぜひご参加ください。

※完全予約制となりますので、ご希望の方は
0557-52-3083野村までご連絡くださいませ🙏

今後も様々なパーティーやレッスンを
月に一度開催予定です。

**緒方社長
による** **エリートセミナー**

2019年も半分が過ぎました。年頭に思い描いた、素晴らしい一年になっていますか?
いいよ!2019年も後半!また「令和」も4ヶ月経ち、新しい時代の節目に
自分の人生を見直したい、何か新しいことを始めたいという人が増えています。
たった一度の自分の人生を真剣に考え、これをきっかけに新しい私の人生にチャレンジしたい
本当の自分の能力を発揮する人生にしたい 充実した幸せな人生にしたい!!という方へ
このセミナーがあなたの人生や生き方・考え方にとても勉強になり
自分の人生が変わるきっかけになるかもしれません!ぜひご参加ください。

日時: 10月25日(金)19:00~ エリートセミナー
場所: Sakura Rapport Beaute伊豆伊東店
※筆記用具を持参の上、時間厳守でお越し下さい。

ヌーベルエスティックアカデミー日本代表
御ブルーム・クラシック フランス 代表取締役社長
御アッシュ・エル・ボーテ 代表取締役社長
御パワーツリー 代表取締役社長
01から美容業界に転職、彩グループ創業メンバー7名の中の
1人であり、数々の代表取締役を兼務、またエステサロンプロデューサー
コーディネーターとして国内・海外のエスティックサロンへの講演、
ラジオ出演、プロのエスティシヤンの育成と、美容の世界一筋に歩む。
全国に「緒方社長との出会いで人生が変わった」という熱烈なファンを
多数持つ、誰もが憧れる女性。著書に『女性の部下を百パーセント
活かす7つのルール』
※ヌーベルエスティック・・・とはフランスPARISに本部があるエステ/発色のフランス
NO. 1メディア!!



★フェイシャル(お顔)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!

- ◆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。

MISS ESTHE



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

今月の特選物件

伊東市大原

価格 **1,980万円**
表面利回り **17.33 %**

収益・投資物件



物件概要

- ・所在地：静岡県伊東市大原
- ・交通：J R 伊東線 伊東駅 徒歩25分
- ・建物構造：鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建て
- ・築年数：1974年10月（築44年）
- ・延床面積：353.97㎡
- ・土地面積：220.24㎡

※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