



◆2019年11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 業界ニュース

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

常に明るく前向きに、夢と希望を抱いて、素直な心にて  
～社員全員がこの心を抱けた時、さらなる進化を遂げていく～



素直な心とは、自分自身のいたらなさを認め反省し、そこから努力をする謙虚な姿勢であり、本当に成長できる人は、素直な心で人の意見をよく聞き、常に自分自身を見つめることのできる人であると私は考えます。

物事を明るく前向きであると、謙虚さを持ち、感謝の心を持つようになり、物事のいい面に目が向きます。いい面に目を向けられるようになると、自然と周りに人が集まり、また人が集まることにより“チャンス”も集まってくるものです。

そして、集まってきた人に助けられ、チャンスを活かし、成果が出ることにより、夢や希望を抱くようになっていくのです。もちろん感謝の気持ちを忘れてはなりません。自分の未来に希望をいだって明るく積極的に行動していくことが、仕事や人生をより良くすることに繋がるのです。

さくらパートナーズ社員一同、常に明るく前向きに進化し、オーナー様の夢と希望を安心して託していただける企業へと成長してまいります。



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

＊相続対策で外せない3つのこととは？

#### 1.自分や親に万一のことがあったらどうなるか？をイメージする

多くの方が事前準備をしておらず相続の際に苦労している相続について本気で考えてみるのは「元気なうちに」がポイント  
自分、そして残された家族にとってのより良い相続対策を

#### 2.遺言書を作成する

遺言書があると相続がスムーズに進む  
第三者が見てもわかる遺言書という形が重要  
相続争いは、子供の兄弟喧嘩に似ている

#### 3.資産の状況を把握する

不動産の評価は分かりづらい  
ROA診断で不動産単位ごとに評価する

遺言書作成やROA診断はさくらパートナーズでご相談いただけます。

相続への思いは人それぞれです。

ご希望の相談を叶えるご提案をさせて頂いています。

お気軽にご相談ください。



相続をもっと  
知りたい方  
よろしければ  
こちらも  
ご覧ください。

### 相続メモ

<https://souzoku-memo.jp/about/>



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 (担当: 齋藤)

# スタッフ紹介

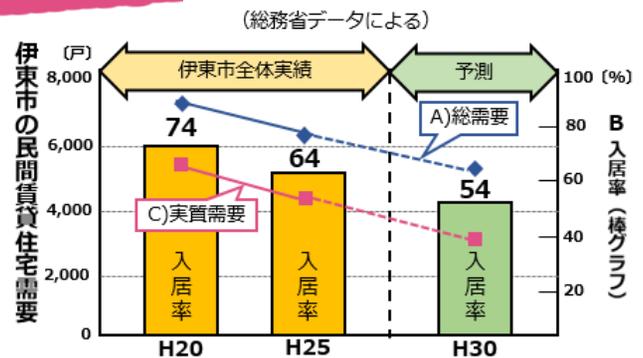


氏名	高木 多実子 (たかぎ たみこ)
出身地	茨城県
部署	不動産営業
入社年月	2017年4月
職歴	不動産会社
趣味	韓流ドラマ、石けん作り
コメント	<p>入社して3年目、不動産営業は前職と合わせて7年になります。仕事にもスタッフにも恵まれ、お客様の接客をさせていただいている時が一番楽しいと心から思えるようになってまいりました。弊社は、地域密着に徹底することをモットーにスタッフ全員日々明るく前向きに仕事に取り組んでおります。</p> <p>今年から管理拡大に向け、私もオーナー様訪問をさせていただいております。現在の伊東市は人口7万人を割り、活気が低くなってきております。ぜひ、私どもに管理をお任せください。これからもお客様の幅広いニーズに応えられるよう努力してまいります。</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)	<b>300</b>	240 (▲60万円)	180 (▲120万円)

決断の時!!



買増し

+



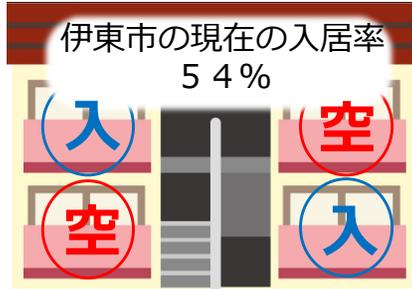
家賃5万円/月×4戸

		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)	<b>300</b> (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



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

圧倒的な供給!



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%

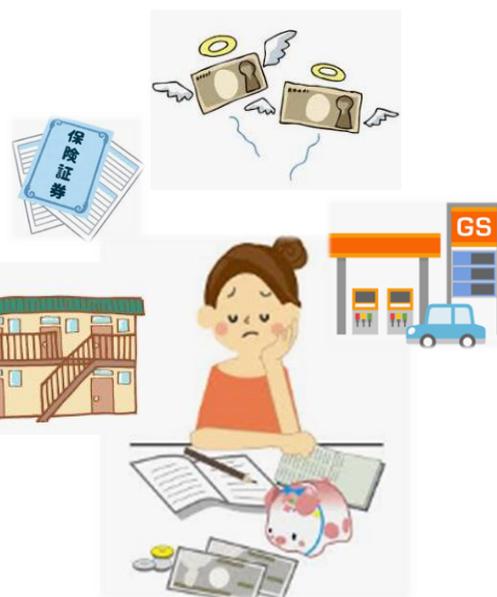
伊東市年間退去数 約437部屋

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。

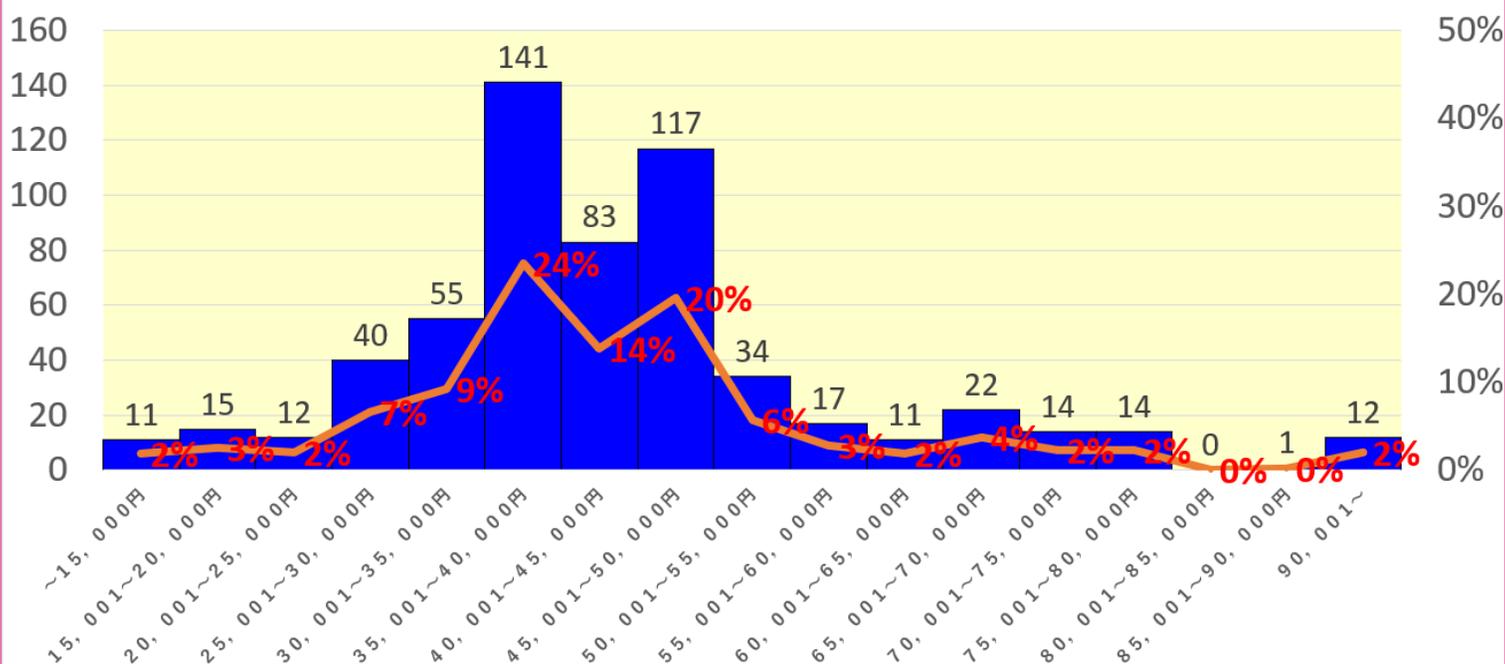
# 伊東市賃貸需要

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！

# 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

11月・12月の相談会日程

2019年11月      2019年12月

2日・3日	1日
9日・10日	7日・8日
16日・17日	14日・15日
23日・24日	21日・22日
30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

## 賃貸住宅オーナー様に必要な火災保険とは？

ここ数年、地震、台風、豪雨、大雪など、自然災害が頻発しています。どんなに備えをしても、突如襲ってくる災害を回避することは困難です。また事故や事件のような人為的な災害も起こりえます。想定できない被害に対して最も有効なのは、やはり保険です。今回は改めて、賃貸住宅オーナー様に必要な火災保険についてまとめてみました。

建築時に金融機関や建築会社に薦められた保険にそのまま入っただけで、どんな内容が保証されているかよく分からないという方もいらっしゃるかと思います。災害や事故が起こった時に慌てて保険証券を探すという話も良く聞かれます。特約事項が未加入だったり、時価補償しかされずに古い建物が再建できなかったりなど、というケースもありますので、どんな保険契約になっているか、改めて確認する必要があります。以下を参考にしてみてください。



### 【火災保険】

「建物」を対象にしているものと、「家財」を対象にしているものがあります。賃貸住宅の場合、建物の補償をベースにした保険を選択することが多いです。居住のみを目的としている建物で加入できる火災保険は、ベーシックな「住宅火災保険」と補償範囲が広い「住宅総合保険」の2種類があります。「火災」保険といいますが、契約内容次第で、地震以外の幅広い災害をカバーすることができます。

### 【地震保険】

火災保険では補償されない、地震や噴火などが原因の火災・倒壊・損壊・埋没・津波被害などをカバーしてくれる地震専用の保険です。保険料は、建物の構造や物件のある地域の地震発生時の危険度によって変わり、近年、地震被害が増えていることもあって値上げが続いています。

### 【施設賠償責任保険】

建物や設備の欠陥や不備が原因で、人にケガを負わせたり物を壊したりしたときに生じる損害賠償責任を担保するための保険です。火災保険に特約でついている場合もありますが、未加入のことも多いです。安価な保険料でかなりの安心を得られますから、オーナー様はぜひ加入をおススメします。

### 【家賃補償保険】

火事や水災、死亡事故など予期せぬ事故によって部屋が貸せなくなってしまうと、家賃収入が途絶えます。そのようなときに、家賃を補償するのが、家賃補償保険です。ローンの返済比率が高く、家賃収入の減少が経営に与えるダメージが大きい時は検討しなくてははいけないかもしれません。

### 【家主費用保険（特約）】

「孤独死保険」と呼ばれるもので、貸室内で起こった死亡事故によって発生する、空室期間や家賃値引き期間の収入減少の補てん、清掃や消臭、原状回復工事などの費用、遺品整理代などが補償されます。

保険請求をしたら、来年からの保険料が値上がりするのではないかとと思われるオーナー様もいらっしゃいますが、自然災害などオーナー様に過失のない被害で補償を受ける火災保険は、自動車保険のように保険料が上がることはありません。もちろん、被害に遭うたびに何度でも請求することが可能です。ただし、明らかな経年劣化なのに、こじつけて請求したりすると否認されることは当然あります。

また、短期間で何度も何度も利用していると、更新時に契約の継続を断られることもあります。火災などで大規模な被害が発生して「全損」と認定された時は、保険終了となります。物件の再建が済んだ時には、再度新しい建物として新しい保険に入り直すということになるわけです。

今一度、ご自身の保険証券を確認して、必要と思われる保険内容を考慮して頂ければ幸いです。

# ソリューションコーナー

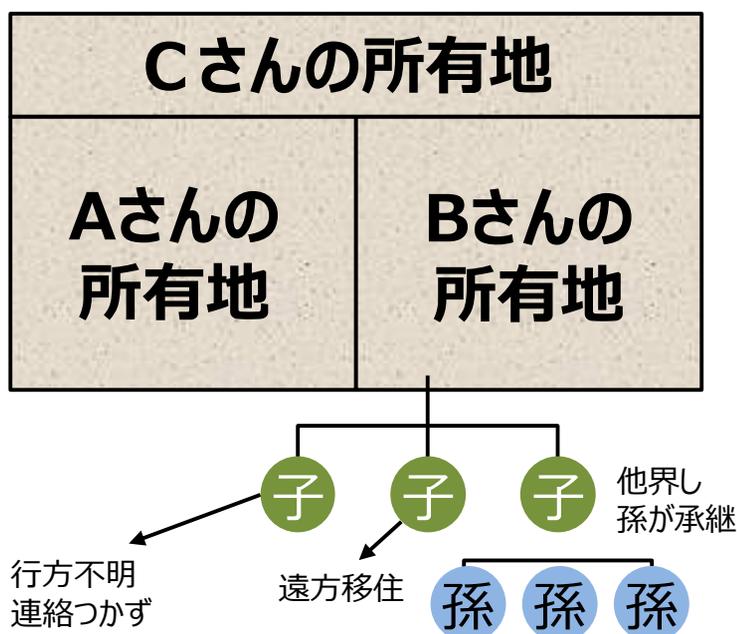
## 「承継トラブルを防ぐ。確定測量を確認しましょう」



相続などによる、引き継いだ資産。きちんと対応しておかないと、いざというとき、建築ができない、売却できない、などのトラブルが起こる可能性があります。

事前に準備しておく必要があることのひとつが、隣地所有者との境界の確定です。今一度、ご自身の資産を確認してみてください。

### 隣地所有者と境界確定をしていなかったケース



親から相続した土地を所有するAさん。遠方に住み、今後利用する予定もなかったことから土地を売却することにしました。購入予定者から建築を行う為、正確な土地の大きさを聞かれたため、Aさんは早速隣地の所有者を調べ連絡をとることにしました。

しかし……。隣地のCさんにはすぐ連絡がついたものの、もう一方の隣地の所有者であるBさんはすでに亡くなっており、相続した親族は全部で5人。

Bさんの親族5人全員とも連絡が取れず、正確な土地の大きさ、境界線を確定できず、結果的に売却ができませんでした。

### 事前に境界を確定しておきましょう

隣地との確定測量が完了している場合はこのようなトラブルは起こりません。昔ながらの不動産を承継した場合、確定測量ができておらず予定建築物が建てられず、売却自体ができないというケースも出てくる可能性があります。

将来の資産の売却に備え隣地との境界が不明確な場合は早めに測量を行っておきましょう。また、今回の隣地所有者のBさんのように、共有名義にすると処分する際、所有者全員の承認が必要となります。

今の時代、自分が生まれ育った土地で一生を過ごすケースは決して当たり前ではありません、仕事や家庭の環境によって、住むところも多様化し、それぞれ生活スタイルが変わっていく中で、資産を受け継ぐ方が困らないような対策をしておくことが重要です。

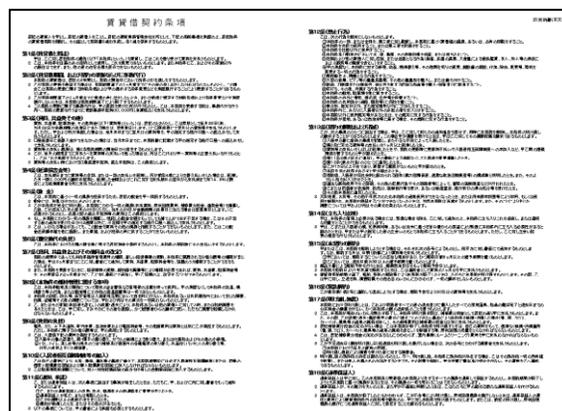


## 民法改正後の賃貸借契約の適用法令について

2020年4月1日に改正民法の施行が予定されていますのはご存知でしょうか。不動産賃貸に携わるオーナーの皆様にとっては、とても重要な法改正になりますので、今回から改正民法後の賃貸借契約の適用法令についてご説明させていただきます。

当記事を参考に、法改正に備え、契約書の見直しや改正民法の理解を深めていただき、様々な取り組みをされることをお勧めいたします。

2020年4月1日に施行される改正民法ですが、みなさんのお持ちの物件に対する既存の契約書が、現行の民法と改正民法のどちらが適用されることになるのか整理はついていきますでしょうか。改めてこの賃貸借契約書について整理を行ってみたいと思います。



改正民法の契約への適用に関するルールは、法務局へ問い合わせ頂くか、「一問一答民法（債権関係）改正」（商事法務2018年）など、書籍でも紹介されています。

居住用の賃貸借契約書に関しては、以下のようなケースが考えられますが、これらの資料によれば、次のような取扱いになります。

改正民法後の新規契約	改正民法後の新法が適用
改正民法後の法定更新	改正民法前の旧法が適用
改正民法後の合意更新	改正民法後の新法が適用

- ※1法定更新とは、借地借家法の定めに基づいて自動的に契約期間が更新されること
- ※2合意更新とは、借家契約において、当事者の合意によって契約期間を更新すること

なお、借地借家法が適用されない場合、法定更新時に民法619条1項が適用される余地がありますが、この場合は新法が適用されることになります。

いかがでしたでしょうか。今回は賃貸借契約に関わる民法改正について、基礎的なところをお伝えさせていただきましたが、次号では新法に関するより詳しい内容にも触れ、ケーススタディなども交えてお伝えしてまいります。

# Sakura Rapport Beaute

## エリートセミナー開催いたしました!



MISS ESTHE

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。

令和初 ✨ のエリートセミナーを開催いたしました ✨  
加盟しているミスエステの緒方社長を講師としてお招きしました。  
セミナーでは **人生はチャンスとタイミング**

**輝く女性の5つの共通点**についてお話し頂き、  
参加して下さった皆様と、楽しく、学びのある貴重な時間を  
過ごさせて頂きました ✨  
ご参加下さった皆様の人生が輝くものとなりますよう  
スタッフ一同祈念いたします ☆



.....緒方奈美.....  
ヌーベルエステ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、エステテションの育成をしています。

.....  
※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。

### ★2019年11月より★

## Sakura Rapport Beaute伊豆伊東店1周年の感謝を込めて 伊東市の皆様へボディトリートメントをスタートします!!

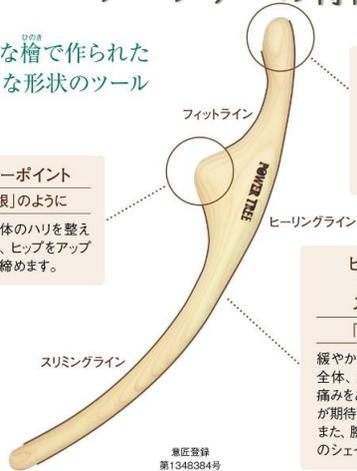
### パワーツリーの特徴

高品質な檜<sup>ひのき</sup>で作られた  
独創的な形状のツール

**パワーポイント**  
「手根」のように  
ヒップ全体のハリを整えることで、ヒップをアップして引き締めます。

**ストロングポイント**  
「親指」のように  
背中、足の裏から脚までをトリートメントすることで、背中、肩、脚全体のハリを整えます。

**ヒーリングライン・フィットライン・スリミングライン**  
「手のひら」のように  
緩やかなカーブが背中全体、脚全体、肩、ウエストにフィットし、痛みをあまり感じず引き締め効果が期待できます。  
また、腕のむくみ、たるみ、二の腕のシェイプアップも期待できます。



今回のボディトリートメントにはパワーツリー (左画像参照) という日本古来の檜を使用しており、ハンドやマシンでは難しいトリートメントの実現し、理想の美しいボディラインに導きます。

### 3大特徴

- ①ボディメイキング
- ②ヘルシーアップ (セルライトに働きかけ痩身力UP☆)
- ③リラクゼーション

エステ発祥国・フランスをはじめ、美容大国・韓国のメディアでも注目を集めています。



日本古来の檜を使用したパワーツリー  
エコ&ナチュラルな生き方が求められている現在。  
パワーツリーは人にも環境にも優しい天然の木材  
「檜(ヒノキ)」を採用しています。



意匠登録  
第1348384号  
2019年11月1日取得

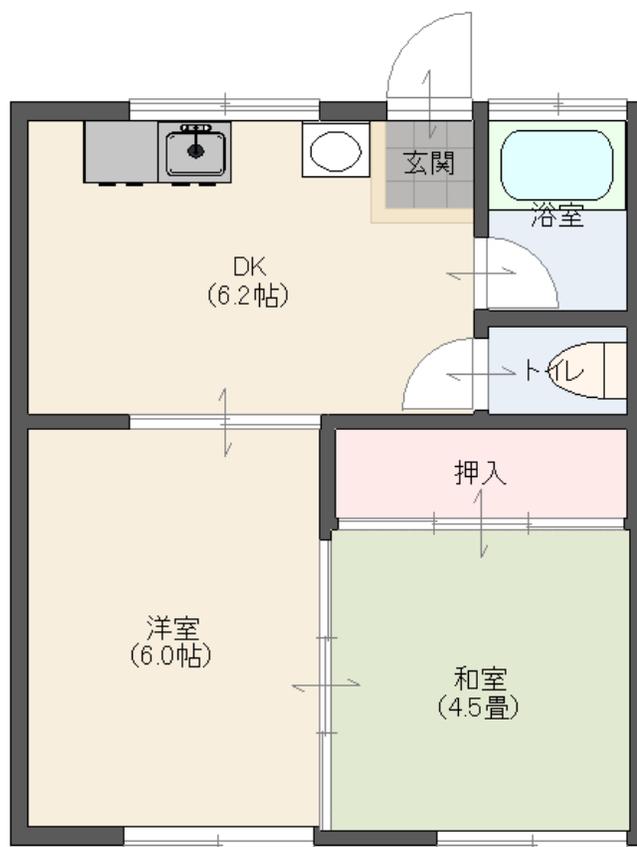
「体験してみたい!」という方は、  
お電話: 0557-52-3083 LINE@ ID: @104mwprm  
担当: 野村までご連絡くださいませ。

# 今月の特選物件

## 伊東市瓶山

### 収益・投資物件

価格 **1,800万円**  
表面利回り **14.8%**



### 物件概要

- ・所在地：静岡県伊東市瓶山
- ・交通：伊豆急行 南伊東駅 徒歩25分
- ・建物構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建て
- ・築年数：1976年9月（築43年）
- ・延床面積：208.68㎡
- ・土地面積：311.75㎡

※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場合がありますが、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