



◆2019年12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 コンサルタント事業

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

素直な心で純粋に受ける
～アドバイスはいつも「してもらっている」と思い受ける～

自分の周りにはいる人たちは自分の知らない経験を必ずしています。話を聞くことによって、必ず何か発見があると思ひ、目の前のその人から、どんな話が出てくるのかと純粋に興味を持ち、話を聞いてみませんか。どれだけ完璧なアイデアがあっても、他者のアドバイスが無駄になることは決してありません。一人で考えてできることには限りがあるからです。素直にアドバイスを受ける人の周りには自然と人が集まり、集まった人達とたくさんのアドバイスを出し合えば、多くのことができるようになるはずで

何かをやり遂げたいのであれば周りからの意見やアドバイスを否定的に受け止めず、前向きに理解しようと努めた上で、自分に取り入れることが素直な心で受け入れることの第一歩であると思ひます。

素直にアドバイスを聞くことは、すべて自分自身のためであります。是非皆様も素直な心でアドバイスを受けてみてはいかがでしょうか。

さくらパートナーズスタッフ一同も素直な心でオーナー様、お客様のアドバイスをいただきながら、成長してまいります。今後ともご指導ご鞭撻を賜りますようお願いいたします。



株式会社
さくらパートナーズ
代表取締役
廣井重人

コンサルタント事業

コンサルタント事業のご紹介

オーナー様の大切な資産・相続対策などコンサルタントを行っています。是非、ご相談ください。

さくらパートナーズは24期を迎えました。

～経営理念～

1. 社員一人一人の物心両面の幸福を追求しお客様に最高のサービスを提供します。
2. 企業価値を高め地域密着に徹底し、知己社会の進歩発展に貢献します。

世のため、人のため
お役に立てる人を
社員一同目指しています！

私共にご相談ください！



齋藤



柏木



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～

静岡県伊東市湯川3-1-1 さくらビル1F

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

スタッフ紹介



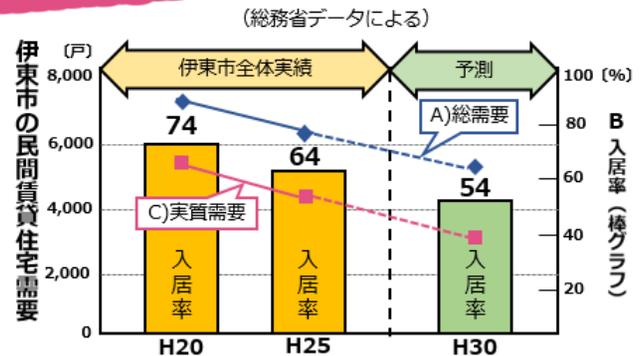
SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ



氏名	坂本 力也
出身地	伊東市宇佐美
部署	不動産営業
入社年月	2018年1月
職歴	化学工場勤務
休日の過ごし方	釣り オオクワガタ飼育
コメント	入社して、もうすぐ3年となります。仕事にも慣れ、今年から得意の統計解析を活用し伊東の相場、市場の流れをデータにて「見える化」してオーナー様、そして今後の空室対策に役立たせております。伊東市の人口減少に伴い、諦めているオーナー様もいらっしゃるみたいですが、まだまだ諦める必要はございません！ぜひ弊社へご相談ください！

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 × 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	万円/月	25	20	15
	万円/月 (対H20年)	300	240 (▲60万円)	180 (▲120万円)

決断の時!!

所有全
10戸

買増し

+



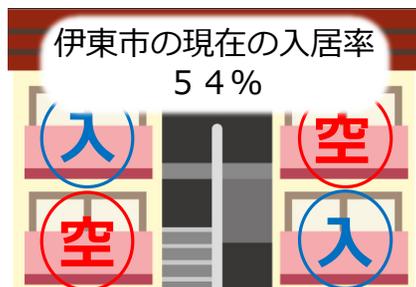
家賃5万円/月×4戸

		平成30年
入居部屋数 (入居率%)		5戸 (50%)
オーナー様 収	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

前回調査結果



管理伊東市シェア率 36%!

賃貸仲介伊東市シェア率 37%!

全国平均退去率 約10%
伊東市平均退去率 約15%

さくらパートナーズ入居契約
数昨年度実績

伊東市年間退去数 約437部屋

月平均 14件 年間 165件

108/437→退去対応率 約25%
(一昨年退去件数)

徹底的に再調査をした結果



管理伊東市シェア率 15%!

調査結果の詳細は来月号にて報告します!

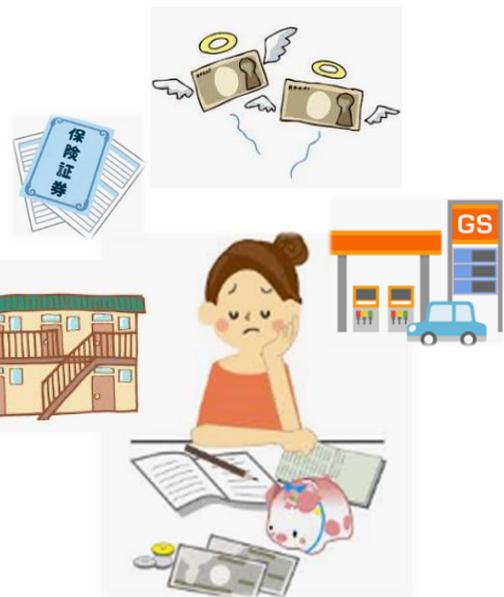
管理
オーナー様のお陰で
任せられています。
☎0120-033-396
お気軽に
お問合せ下さい 株式会社さくらパートナーズ

← 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
約1,250戸!

伊東市賃貸需要

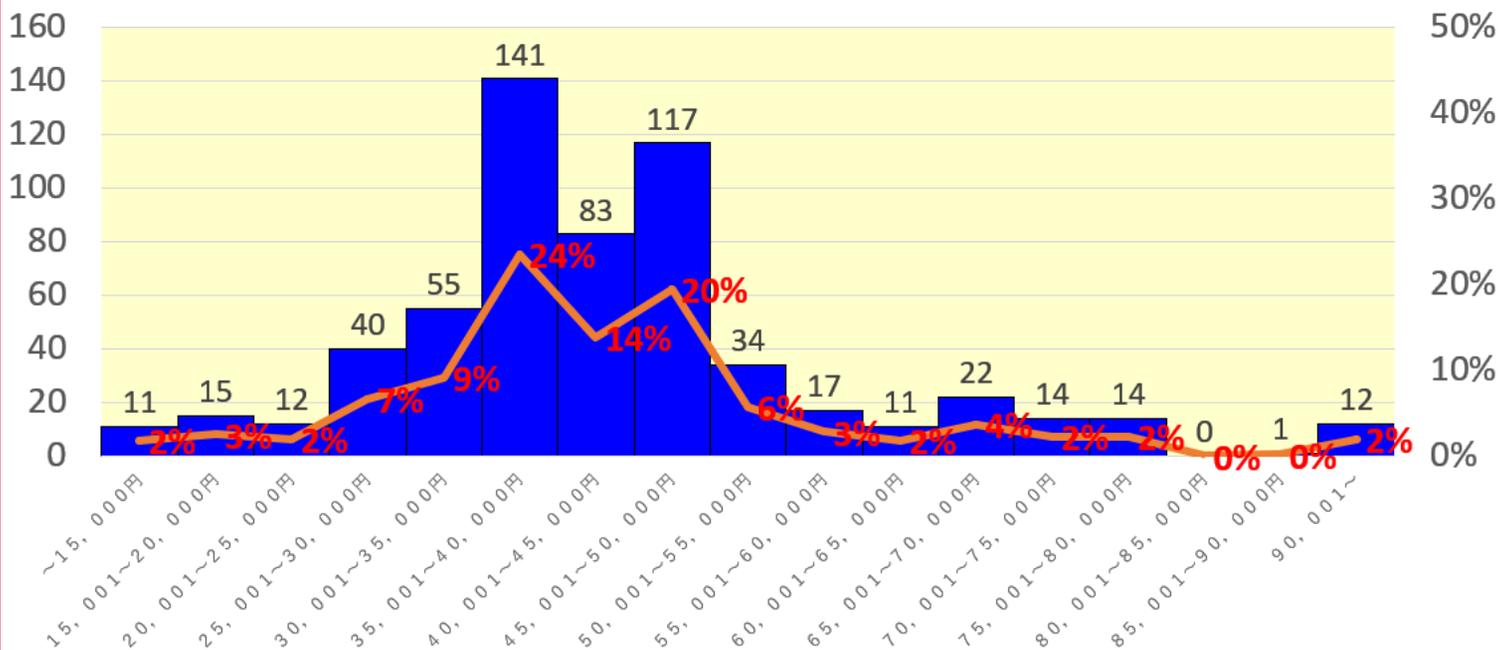
オーナーの皆様は伊東市の平均所得をご存知ですか？
 2017年総務省から発表された統計資料によると、
 伊東市平均所得は260万2035円と発表されております。
 月に換算すると、216,836円となります。
 そこから税金、保険代、ガソリン代などが引かれると
 手持ちはいくらになるでしょうか…。



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10月の賃貸需要

反響家賃帯・賃貸需要（全体）



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

12月・1月の相談会日程

2019年12月 2020年1月

1日	5日
7日・8日	11日・12日
14日・15日	18日・19日
21日・22日	25日・26日
28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

資産税を0から再点検しよう！

第1回より固定資産税についてご説明させて頂いておりますが、今回は新築住宅等に対する固定資産税の減額に関して、ご説明させていただきます。

前回の宅地の負担調整措置と同様、税負担の軽減を目的とした制度ですが、以下の点が異なります。

- ・対象が土地でなく家屋であること
- ・課税の対象（課税標準）の調整ではなく、税額計算後の調整（控除）であること

【新築住宅に対する固定資産税の減額】

新築された住宅(居住部分の面積要件有)が、一定の床面積要件を満たす場合には、新たに課税される年度から3年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物の場合は5年度分）に限り、当該住宅に係る固定資産税額（居住部分で1戸辺り120㎡相当額までを限度）を2分の1減額します。

【その他制度】

他にも住宅の固定資産税の減額制度は、いくつか設けられております。代表的なものとしては、以下のものが挙げられ、減税される期間・減額割合（※）はそれぞれに掲げる通りです。

※バリアフリー改修のみ、居住部分で1戸辺り100㎡相当額までを限度。

他は1戸辺り120㎡相当額が限度。

- ・認定長期優良住宅に対する固定資産税の減額
⇒5年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物の場合は7年度分）、2分の1
- ・耐震改修された既存住宅に対する固定資産税の減額
⇒1年度分、2分の1
- ・バリアフリー改修が行われた既存住宅に対する固定資産税の減額
⇒1年度分、3分の1
- ・省エネ改修を行った既存住宅に対する固定資産税の減額
⇒1年度分、3分の1

それぞれ適用要件はもちろん、必要書類・申告期限（新築の翌年の1月31日まで又は工事完了から3ヶ月以内等）等、手続きの内容も異なる為、詳細は各市区町村へお問い合わせ下さい。

【まとめ】

固定資産税の減税額も、課税標準額や税額などと同様に、固定資産税通知書に記載されております。

また固定資産税の減額制度は、ご紹介させて頂いたもの他にも、市区町村固有に設けられているものもありますので、改修工事をされた場合等は、是非ご確認されることをおすすめ致します。

固定資産税課税明細書

大津太郎様							確認番号
							99999
区分	所在地	用途	種類	面積	課税標準額	課税額	備考
(1)	土地	大津	宅地	300.00	5,000,000		
	土地	大津	宅地	300.00	500,000		
					450,000		
(2)	土地	引水	宅地	300.00	8,000,000		
			宅地	300.00	700,000		
					650,000		
(3)	家屋	大津	専用住宅(一般)		9,200,000	47,000	新築軽減対象
			木造		9,200,000		
			平成17年建築	120.00			
(4)	家屋	引水	店舗		12,000,000		
			鉄骨鉄筋コンクリート		12,000,000		
			平成元年建築	120.00			

軽減税額 記載箇所

監修：税理士法人タックスウェイズ

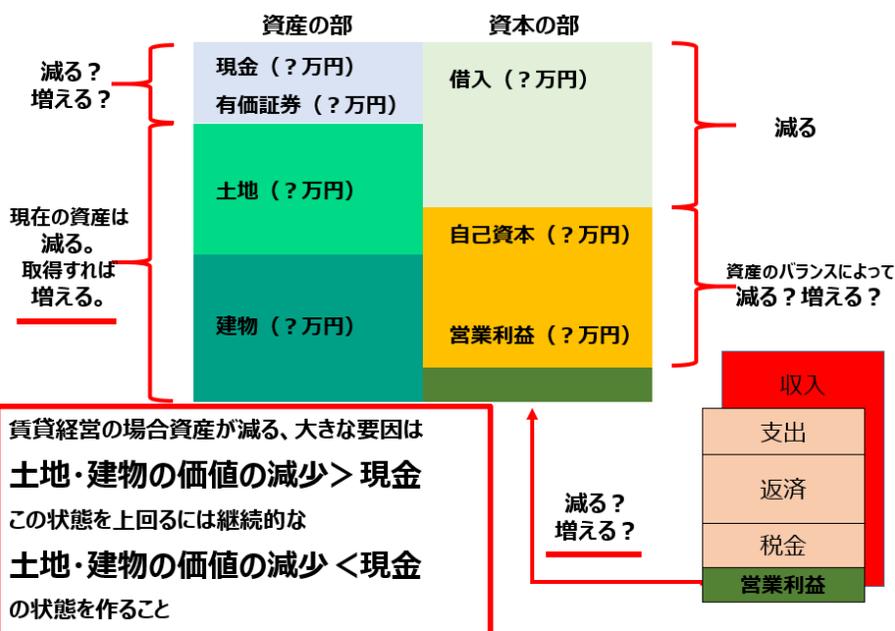
ソリューションコーナー

「バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう①」



今お持ちの現金、土地、自宅や、アパートなどの不動産……。将来を見据えて上手に活用できているのかどうかの、判断基準はご存知でしょうか？毎月の収支明細とにらめっこしたり、定期的な納税通知や確定申告が発生する度に、預金通帳を見て一喜一憂する事もあると思いますが、今回はご自身の資産が、増えているのかどうかの判断の仕方、について取り上げたいと思います。

資産をチェックするためのバランスシートとは



左は、ご自身の資産をある時期でチェックした場合の資産の構成表です。上部に資産の部、資本の部、とありますが、それぞれ

【資産の部】

ご自身の資産がどのような内容になっているか？

【資本の部】

ご自身の資産をどのように調達しているか？

という資産の現状を一目でわかるようにした表は、一般的に貸借対照表、バランスシート、などと呼ばれています

資産が増えているかどうかをチェックするには・・・

こういったバランスシートは、法人化されているオーナー、もしくは会社経営者の場合は、毎年作成しますが、個人のオーナーの場合、作成する機会が少ないかもしれません。

大事なのは、バランスシートを毎年作成し、資産が増えているかどうかをチェックすることです。

バランスシートを作成することで、

『現金は少しずつ増えている（左上現金）が、アパート自体は老朽化し価値が下がり（左下建物）、資産の部全体は目減りしている』

『活用している資産がなく、固定資産税などで毎年現金が減っていく＝資産全体が減少している』

などの現状を把握することができます。また、今後も資産が増えていくのか、それとも減っていくのか、ということがわかってきます。

是非、この機会にご自身の資産をバランスシートで整理してみたいかがでしょうか？



民法改正後の賃貸経営に関するQ&A



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 原 智輝 氏

前号では、民法改正後の賃貸借契約に関して、実際の契約関連についての情報を整理する形で、基本的な部分を中心にお伝えさせていただきました。

今回は実際に民法改正に関するご相談をいただいたオーナー様からの質問に対して回答いたします。



【Q1】

民法改正前に契約した賃貸借契約において、民法改正後に退去が発生し原状回復を行う際には、家主負担部分と借主負担部分の負担割合や、敷金などは改正後の民法に該当するのでしょうか？それとも契約が改正前の契約なので改正前の取り決めごとになるのでしょうか？

また、改正民法が施行されると、家主が原状回復費用の負担をしなくて良くなると聞きました。その場合、入居者がすべて負担するということになるのでしょうか？

【A1】

民法改正前に締結された契約であれば、改正民法が施行された後も、改正前の民法が適用されます。ただし、2020年4月1日以降にて、当該賃貸借契約の合意更新を行った場合は改正民法が適用されるので注意が必要です。合意更新ではなく、新たに契約を締結した場合も同様です。

次に、原状回復の費用負担についてご説明させていただきます。改正前民法では、使用貸借契約における598条を準用する616条により、抽象的に原状回復義務というものが定められていました。改正民法は、この原状回復義務の範囲について、賃貸借から生ずる通常損耗や経年劣化は、原則として原状回復の範囲に含まれないと判示した、平成17年12月16日最高裁判決に沿って定められたものです。

そのため、改正前民法との比較において大きな変更が加えられたものではありませんが、①通常損耗等については賃貸人（家主）負担であることが最高裁判決に倣い明記された、②通常損耗等以外の損傷について賃借人（入居者）に帰責事由がない場合、賃借人（入居者）は原状回復義務を負わないことが明記された、という2点が注目されています。原状回復義務に関して特別対応が必要となる改正ではありませんが、それが故に依然として、原状回復の範囲や内容等に関する対応を、契約書の条項にて定める必要があることに留意すべきでしょう。

【Q2】

現在管理会社を介さず、物件の管理を行っております。改正民法が施行されると、連帯保証人について極度額の設定が義務付けられるため、契約書をすべて作り直さなければならないと伺いました。これが事実ならば入居者側と直接やり取りをしなければならず、かなり億劫です。これは必ず行わなければならないのでしょうか？

【A2】

まず検討しなければならないのは、改正民法が現在の連帯保証契約に適用されるかどうかです。

保証契約は、賃貸借契約が合意更新された場合においても、信義則に反する事由のない限り、更新後の賃貸借契約に及ぶものとされています（最高裁平成9年11月13日）。そのため、賃貸借契約と異なり、改正民法施行後、保証人と新たに契約を締結し、又は保証契約を合意更新しない限り、現行法が適用されることとなります。

このことから、必ずしも保証契約について、契約書を全て締結し直さなければならない、ということではない、と思われれます。他方で、一定の事情により改正民法に沿った形で保証契約を締結し直す場合には、特に次の点に注意する必要があります。

まず、個人が保証人となる場合、当該保証契約は個人根保証契約に該当することとなるため、極度額の定めを欠くことができないという点です。次に、極度額の定めについて上限はありませんが、過度に重い責任を保証人に負わせようとするれば、信義則上制限される余地が生じるという点です。改正民法に沿った保証契約を個人と行う場合は、このような点に注意しながら締結を検討することとなります。



MISS ESTHE

ボディトリートメントをスタートいたしました。

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。

ミスエステボディトリートメントとは★
3つのトリートメントを組み合わせ、より満足度の高いメリハリボディへ導きます。

- ① ハンドトリートメント
独自の手技で、深く働きかける
- ② パワーツリートメント
独自に開発した檜のツールを用いる
- ③ 美-MODEL DXトリートメント
目的別に開発された、オリジナルの高機能複合機

MEGA Sonic
高密度のエネルギーが深部までアプローチ
※検査済になっている特殊グローブ着用第3192136号

- ほぐす**
- 硬くなった筋肉のほぐしケア
 - 分厚い脂肪・セルライトケア(お腹・ヒップ・太もも等)
 - めぐりケア

RF
異なる周波数の同時出力が可能で身体を深部から温める

- 温める**
- 冷え・めぐり・セルライトケア
 - ハリ・弾力ケア
 - めぐりケア

Cool
冷却機能でRFとの温度差によりお肌を刺激

- 冷やす**
- お肌の刺激
 - 毛穴引き締めケア
 - ハリ・弾力ケア

EMS WAVE
全身の筋肉へのアプローチ

- 引き締める**
- 筋肉強化
 - 痩身ケア
 - めぐりケア

ボディトリートメントを受けられた皆さまのお声

- ◆身体がポカポカ温かくなった
- ◆身体が軽くなった
- ◆ボディラインがスッキリした
- ◆コンプレックスだった体のパーツに効果が出た etc..

「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。



3大特長

- ① **ボディメイキング** 固くなった筋肉・脂肪に働きかける
- ② **ヘルシーアップ** セルライトに働きかけ痩身力アップ
- ③ **リラクゼーション** 心地よい刺激で心身ともにリラックス

高品質な檜で作られた
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。

意匠登録
第1348384号

意匠登録
第1348384号

パワーツリー誕生ストーリー

女性全体の半数近くが体型やお肌に対する悩みを抱えています。
体型(全体のバランス)や体のパーツ(腕、脚、首など)が上位に上げられ、

- プロポーションを良くしたい
- カラダを楽しみたい
- むくみをケアしたい
- リラックスしたい

すべてを同時に叶えてほしい！
そこでパワーツリーが開発されました。

パワーツリートメントは身体の各部位に絶妙にフィットする形状で作られており、ハンドやマシンでは難しいトリートメントを実現し、理想の美しいボディラインへ導きます。



今月の特選物件



伊東市竹の内

収益・投資物件

価格 **3,500万円**
表面利回り **13.37%**



物件概要

- ・所在地：静岡県伊東市竹の内
- ・交通：J R伊東線 伊東駅 徒歩12分
- ・建物構造：鉄筋コンクリート造 6階建て
- ・築年数：1974年5月（築45年）
- ・延床面積：697.93㎡
- ・土地面積：223.38㎡

※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