

賃貸物件 中古戸建 土地探し 新築戸建 リフォーム 太陽光
株式会社 さくらパートナーズ ☎ 0120-033-396

◆2020年3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 業界ニュース

P8 ソリューションコーナー

P9 賃貸管理コーナー

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



ピンチはチャンス ～もうだめだと思う時が仕事の始まり～

ピンチは今までのやり方や方法を見直す必要性や、今進んでいる道を方向転換するのだというメッセージであると考えられます。

ピンチだと感じた時は、まずは現状を“受け入れる”ことから始めましょう。

できないことを受け入れ、今できることを考える。

可能性が低いことを受け入れ、次に繋がる過程を大切にする。

後悔している自分を受け入れ、考えを切り替えて挑む。

それまでと同じ道、同じ考え方では乗り越えられません。

そして、本気で挑むのです。その本気こそが今までの自分自身が持ったことのない集中力、やる気を引き出し、その結果ピンチを乗り越え、人は成長するのだと私は考えます。

ピンチの時は何故？ではなく、どうやって？にという姿勢で向かい合うことが、自分自身の変化へのチャンスに繋がります。

さくらパートナーズスタッフ一同も前向きにピンチをチャンスにできるよう行動してまいります。

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がスタートしています。

専門知識を持った不動産のプロが
様々なご提案をさせていただきます。

さくらパートナーズコンサル部門では

完全相続税 0 円

となる相続対策をご提案いたします！



さくらパートナーズの社員は
世のため、人のため
お役に立てる人を目指しています！



齋藤

私共にご相談ください！



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

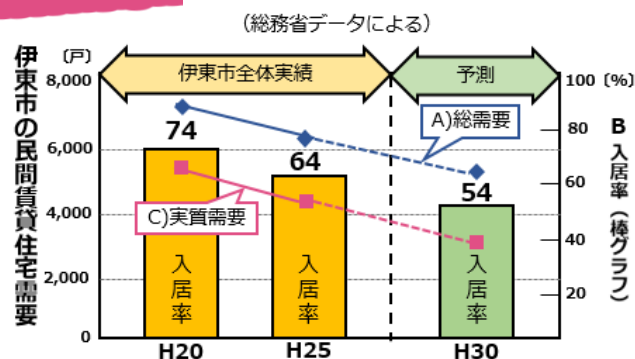


SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

氏名	古澤 学
出身地	伊東市
部署	不動産営業(賃貸)
入社年月	2019年10月
職歴	不動産営業
休日の過ごし方	スポーツ観戦、愛犬とドライブ
コメント	はじめまして。 さくらパートナーズ賃貸担当の古澤です。 入社してまだ4か月目ですが、代表をはじめ周りの皆様に支えられ、沢山の仕事を日々勉強させていただいております。 自分が置かれている今の環境に感謝し、さくらパートナーズに来店される全てのお客様に合ったお部屋を必ず見つけてみせます。 そしてオーナー様と入居者様の架け橋になる仕事に誇りを持って取り組み、皆様から信頼していただける社員となるよう、日々努力しております。

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	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



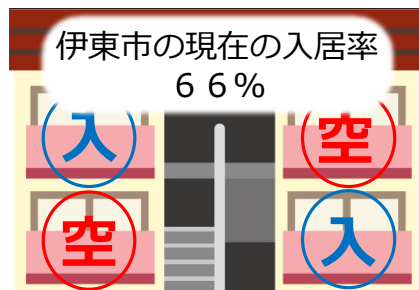
家賃5万円/月×4戸

	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

前回調査結果



賃貸仲介伊東市シェア率 17.6%!



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1,248戸!

さくらパートナーズ年間入居・退去

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!



圧倒的な需要!

月平均 18件
年間 216件

全国平均退去率 約10%
伊東市平均退去率 約15%

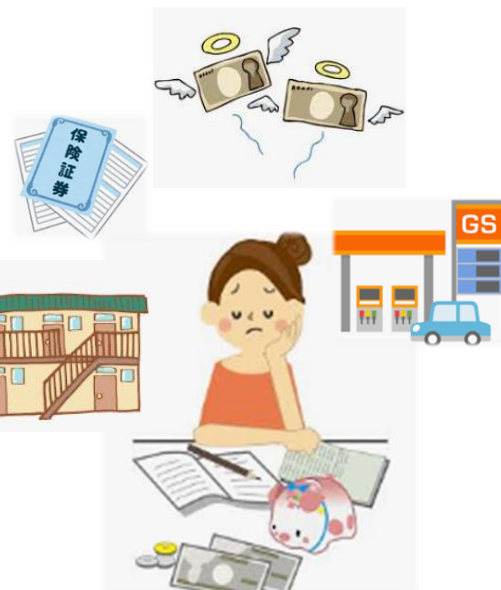
伊東市年間退去数 約1230部屋

管理伊東市シェア率 15%!

124/1230→退去率 約10%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

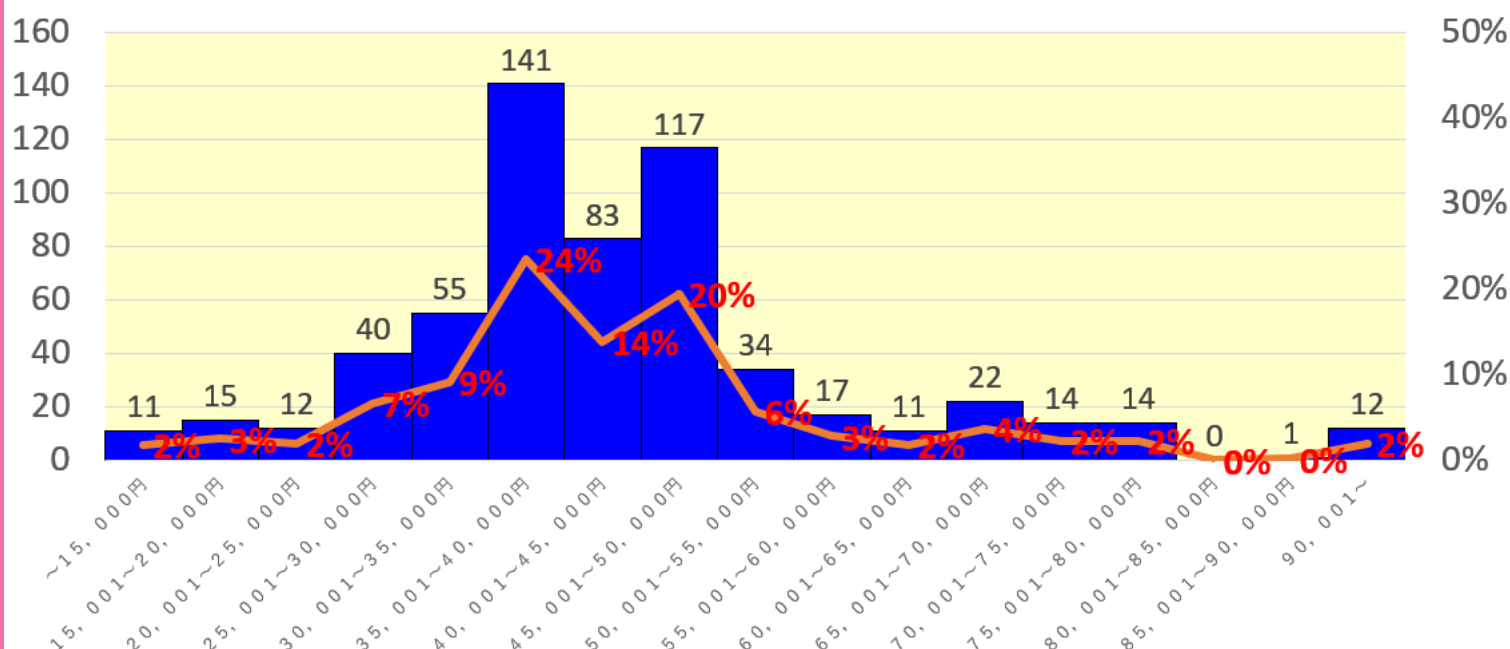
オーナーの皆様は伊東市の平均所得をご存知ですか？
 2017年総務省から発表された統計資料によると、
 伊東市平均所得は260万2035円と発表されております。
 月に換算すると、216,836円となります。
 そこから税金、保険代、ガソリン代などが引かれると
 手持ちはいくらになるでしょうか…。



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



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%

3月・4月の相談会日程

2020年3月

1日・1日
7日・8日
14日・15日
21日・22日
28日・30日

2020年4月

4日・5日
11日・12日
18日・19日
25日・26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！

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



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

賃貸物件のゴミ問題に関するQ & A ②

今回も前号に続き、賃貸物件のゴミ問題に関するトラブルについて、お伝えいたします。近年社会問題になりつつあるゴミ屋敷問題について、あるオーナーさんから相談をいただきました。

【Q】

入居者のAさんから「窓を開けると異臭がする。」と連絡があったため、実際に現地に行き調べてみると、原因は隣の部屋であることがわかりました。いわゆるゴミ屋敷化していました。その後対象の部屋の住民に対して、再三注意してきましたが、改善は見られず、結局そのAさんは、そのことが原因で退去されてしまいました。

このような場合は、ゴミ屋敷の入居者から損害金を徴収する、または強制退去などの対応は法的に認められますでしょうか？



【A】

いずれも認められる場合があります。

隣人の転居に伴う、賃料収益の補填という意味での損害金の徴収は困難が伴うかと思われそうですが、建物明渡請求については一定程度的見込みがあるものと思われそうです。

いずれの請求においても、重要なポイントはゴミ屋敷状態（悪臭）に関する立証です。これは問題となっている居室の賃借人が、一般的な受忍限度を超えた用法で物件を利用していることを、裁判官に納得させなければならないというものです。

次に、賃料収益の補填の場面では、前入居者がゴミ屋敷状態（悪臭）を原因に転居した（それ以外の理由ではない）ということと、転居したことによって得られるはずだった賃料収益の金額に関する立証が求められます。転居された方は本件に関わりたくない（巻き込まれたくない）と感じるのが多いため、この辺りの立証に困難が生じることが予測されます。もっとも原状回復費用として別途金銭請求を行える余地があります。

他方で、強制退去（建物明渡請求）については、賃貸借契約上の用法違反を起点に、信頼関係が破壊されたといえるかどうかという問題として処理されます。再三の注意があったとのことなので、賃借人側に改善の見込み無しとして、債務不履行解除が認められる可能性が考えられるところです。

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④」



今回は、バランスシートの作り方をお伝えしました。今回は、バランスシートがどのように変化していくのか、ご自身の資産が増えていくかどうか、想定する方法についてお伝えします。実際にご自身の資産がどうなるのか、一緒に想定してみましょう。

バランスシートを作ってみよう ～中級編～

今回は、簡易バランスシートをもとに、将来資産が増える形になっているのかどうかを簡易的に推測する方法をお伝えします。大きく、見ていただくとよい部分は3つです。

【簡易バランスシート】 ※入力用

資産の部		負債及び資本の部	
①現預金	万円	⑥借入残高	万円
②有価証券	万円	③'負債	万円
③賃貸物件	万円	⑦純資産	万円
④空地等不動産	万円	※ (①~⑤の合計) - ⑥	
⑤自宅等不動産	万円		
①~⑤の合計	万円	①~⑤の合計	万円

①'金融資産

現預金、有価証券などの資産です。現預金については毎年の経営のキャッシュフローがどれだけ残るかを想定します。黒字の経営が続けばよいのですが、当然赤字の経営が続けば減っていきます。有価証券も同様です。

②'不動産資産

将来、どれくらいの価値になるかを予測します。ここは判断が難しいポイントですが、賃貸用不動産については少しづつ家賃が減少すると想定し、毎年1%程度賃料が下がる（同様に価値も1%程度下がる）ものとしてみてください。また、築年数・構造によって、地域で売却相場というの推測できます。ここから逆算した相場での価値を想定します。

③'負債

将来、借入の残高がどれくらいになるかを想定しましょう。これは金融機関から送付される残高証明や償還表などで確認してみてください。

将来の価値を想定するのはなかなか難しい部分もありますが、①'は過去の経営の傾向と現状のキャッシュフローから、②'については不動産会社に問い合わせればある程度分かる内容です。こうして将来のバランスシートを想定してみたときに、将来の純資産（資本の部⑦）がわかります。前回作成した簡易バランスシートの数字（現在の数字）から、将来の純資産が増えていけば、ひとまず良い傾向といえそうです。逆に減っている状態だったり、ご自身が思うほど増えていない、という状態だと何か対策を打つ必要があります。将来の事業承継にも影響が出てきます。次回は、上級編、資産の対策についてお伝えしていきます。

高齢者に対する賃貸住宅の入居対策

総人口に占める65歳以上の高齢者人口の割合は、27.7%となりました。75歳以上でも13.8%で、年々増える傾向です。特に単身にて、民営借家に住む高齢者は、年々増えています。今後の新たな入居対策として、オーナー様にとって安心して進められる、高齢者のための賃貸住宅について、考えてみたいと思います。

【オーナー様が高齢者の賃貸入居を拒んでしまう理由】

①継続的に、家賃を支払えるだけの収入があるか心配

特に入居者が、終の棲家（ついのすみか）として、賃貸住宅で生涯を終えたいと考えていた場合、高齢者の場合、ほとんどの場合が年金生活になると思われます。その為、今後確実に、毎月家賃をもらえるのか、オーナー様にとって心配になるでしょう。

②何かあった際に、家族など頼れる親類がいるかどうか心配

家族で同居するのであれば良いが、高齢の夫婦や、特にひとりで入居する場合、その方が病気や介護の必要な状態になったら、通常の生活も難しくなります。このような状態になったら、その方を引き取ってくれる身内の方はいるのか、ということが心配になります。

③突然亡くなられた場合の対応

こちら、特に高齢者の単身での入居を断る理由のひとつになっています。入居者が部屋で何らかの理由で突然に亡くなったとしても、そのことに気づかず、何日もたってから確認することになってしまった場合に、その後の対応に困ってしまう事でしょう。

【オーナー様が安心して、高齢者の方々も快適に住んでもらうための対策】

①外部機関で安否確認サービス

電話、メールなどを活用して、安否確認を行い、連絡がつかない場合には、指定された方に連絡するサービスがあります。

②死亡事故に対する原状回復と家賃保証

万が一、死亡事故があった際の、原状回復費や、空室期間の家賃保証をする会社があります。

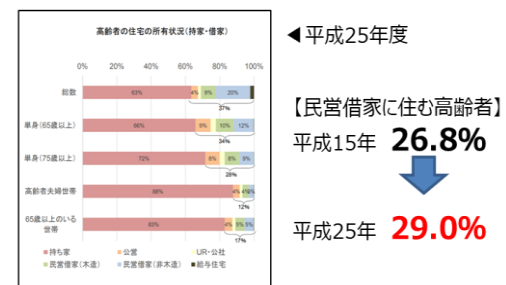
③生活支援のコールサービス

介護タクシー手配、お弁当の手配、その他お困りごとにオペレーターが対応するサービスがあります。

④家賃保証サービス

上記サービスを月々有料で行う会社が出てきましたが、そういったサービスがついている入居者には、家賃保証会社も家賃保証の審査を通すようになりました。

高齢者の住宅の所有関係の推移（厚生労働省）



高齢者需要増加に伴い、高齢者向け住宅の需要過多が予測される

オーナー様にとっては、今まで入居する事に戸惑いがあった高齢者層に対しても、各種新しいサービスを活用する事で、より積極的な空室対策も可能になりました。改めて、人口減の現在でも、入居者数が増えている高齢者層の入居対策について、考慮されてはいかがでしょうか。

Sakura Rapport Beaute

伊豆伊東店

チョコデコレーションパーティー & メッセージカード作りを開催



Sakura Rapport Beaute伊豆伊東店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美しさ)を提供しております。

2020年2月15日にチョコデコレーションパーティー & メッセージカード作りを開催いたしました。

女性9名、お子様8名もの方にご参加頂き、わいわい盛り上がりながら、トッピングは何にしよう? どうしたら可愛く見えるか♡など、楽しく各々の好みのチョコを作っていました!

そしてチョコレートを冷やしている時間に、毛糸を使用した手作りカード作りもさせて頂き、チョコレートに添えるメッセージカードも皆様にお作り頂きました。皆様が大切な方へ思いを込めて作ったチョコレートとカードで、気持ちが伝わったのではないかと思います。当サロンでは、年齢関係なくご自身の肌にもっと自信を持ちたい方や、将来のご自身のお肌のために「今」を大切にされる方が沢山いらっしゃいます。

ぜひ皆様も一度足を運んで頂き正しいホームケアや、自分にぴったりのお化粧品・メイク用品を見つけてみませんか?

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。



◆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。

静岡県伊東市宇佐美1661-11

1F駐車場をご利用くださいませ。

★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。ご興味のある方はサロンまでお問い合わせくださいませ!

「体験してみたい!」という方は、

お電話: 0557-52-3083

LINE@ ID: @104mwprm

今月の特選物件

伊東市十足

収益・投資物件

価格 1,380万円

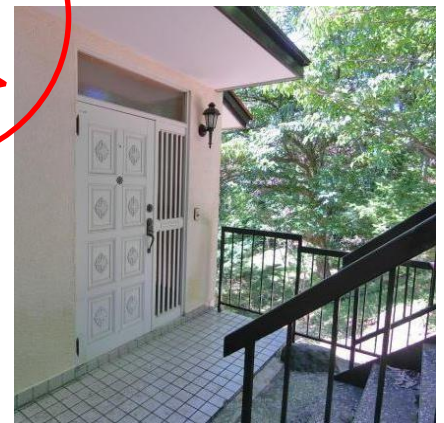
表面利回り 11,7%



現在満室

物件概要

- ・所在地：静岡県伊東市十足
- ・交通：伊豆急行線 川奈駅 5.6 km
- ・建物構造：木造 3階建て
- ・築年数：1991年8月（築28年）
- ・土地面積：1000㎡
- ・延床面積：147㎡



※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