

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4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



大善と小善

～社員全員がお互いを信用するから厳しい指導をする～

小善とは一見、親切に見えることが、相手の学びの機会を失わせ、将来にとって良くない結果に繋げてしまうことです。自己満足ためであり、目先の善行のことです。

大善とは一見、冷たく聞こえる言い方も厳しすぎるやり方も、その人が成長するために必要だと、伝えていくことです。本当に相手を考えていればそういった厳しさも伝わり、良い結果に繋がっていくのです。会社のため相手のために時には厳しくなることが大善だと私は考えます。

もちろん、人間関係ができていなければ、反発を生んでしまいますので、普段から信頼関係が築けていなければなりません。謙虚さと伝えないことは違うのではないかと私は考えています。

さくらパートナーズスタッフ一同、信用し合い、時には厳しく指導し合い、オーナー様、お客様のお役に立てるよう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

「一般不動産投資顧問業」 国交省免許登録をいたしました。

※一般不動産投資顧問業とは、不動産投資家さんへ
アドバイスができる専門家として国交省が認めている制度です。

さくらパートナーズには**資格支援制度**があります。

現在	不動産コンサルティングマスター	2名
	宅地建物取引士	5名
	賃貸不動産経営管理士	5名
	行政書士資格保有者	1名
	古民家ツーリズム/まちづくりプランナー	1名 など

スタッフ一同、
資格取得支援により
資格取得を
目指しています！

コンサル部門ではどんなご相談でも
お受けしています！
お気軽にご相談ください！



齋藤



柏木

私共にご相談ください！



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



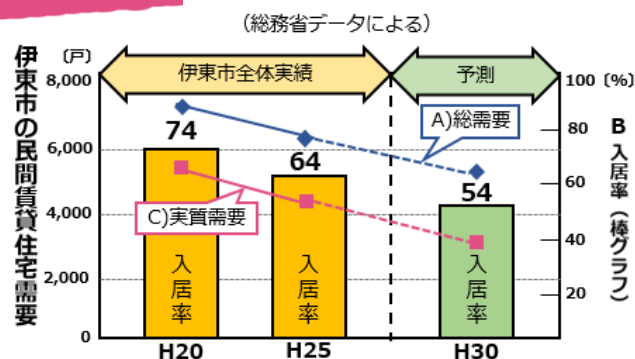
氏名	坂本 隆輔（さかもと りゅうすけ）
出身地	静岡県 伊東市
部署	不動産売買
入社年月	2014年2月（5年目）
職歴	伊東高校 → 専修大学 → さくらパートナーズ
趣味	料理・海外サッカー事情調査
好きな食べ物	和食全般
好きな言葉	速度を上げるばかりが人生ではない。
コメント	相手の気づいていない問題点を見つけられるように日々努力しています。



SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

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

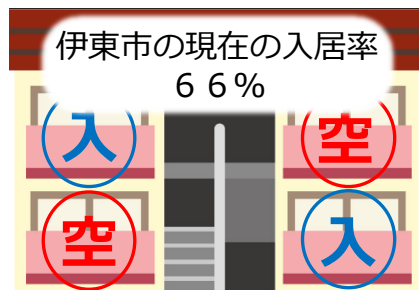


家賃5万円/月×4戸

	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



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%

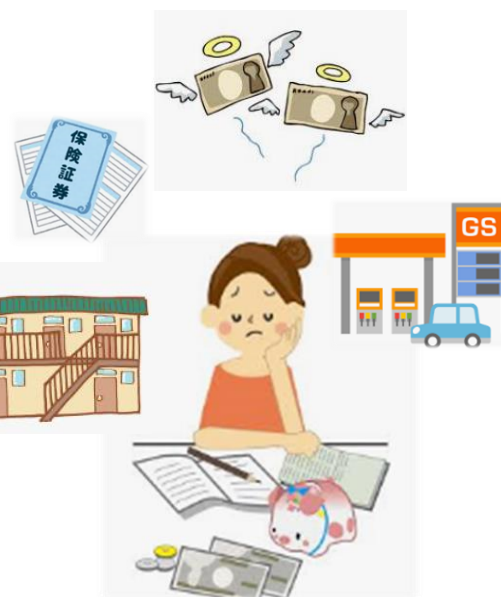
伊東市年間退去数 約1230部屋

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

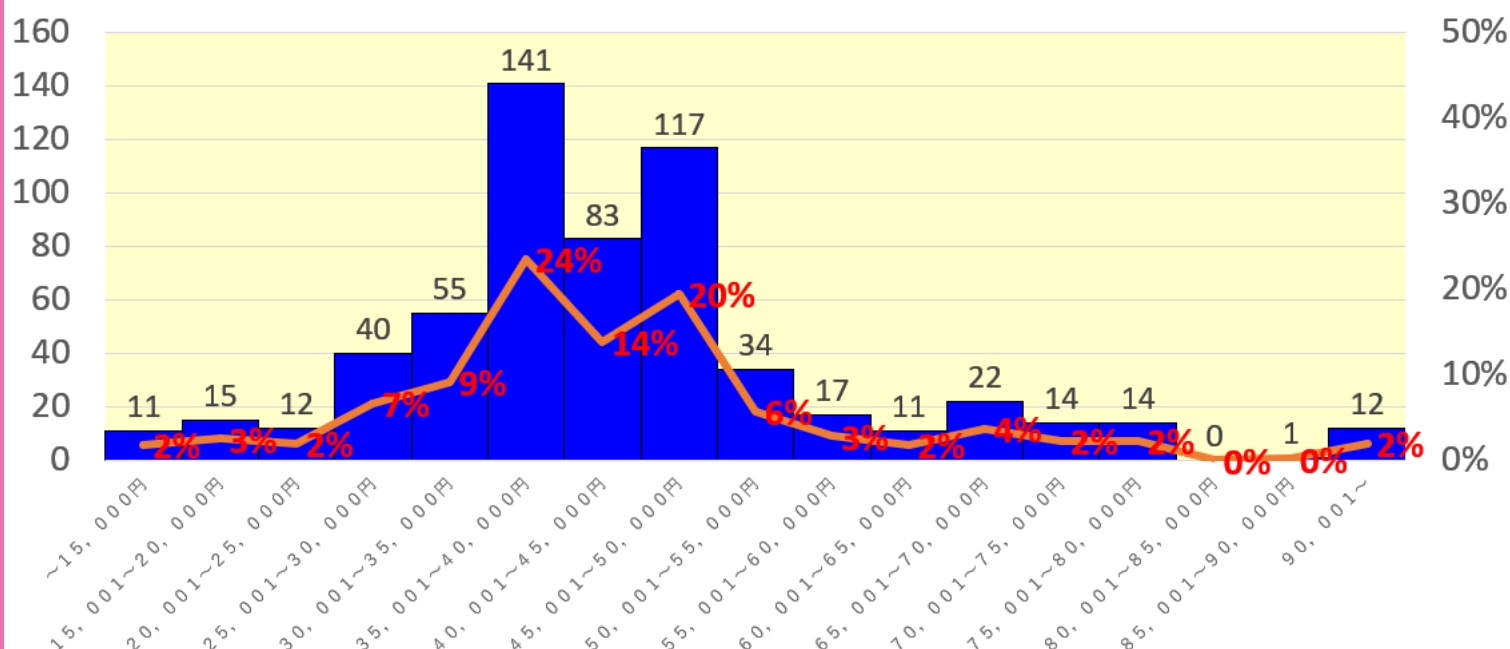
オーナーの皆様は伊東市の平均所得をご存知ですか？
 2017年総務省から発表された統計資料によると、
 伊東市平均所得は260万2035円と発表されております。
 月に換算すると、216,836円となります。
 そこから税金、保険代、ガソリン代などが引かれると
 手持ちはいくらになるのでしょうか…。



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%

4月・5月の相談会日程

2020年4月

4日・5日
11日・12日
18日・19日
25日・26日

2020年5月

2日・3日
9日・10日
16日・17日
23日・24日
30日・31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

無断転貸に関するQ & A

今回は契約者による無断転貸について、オーナー様よりご質問をいただきました。
近年民泊などでも問題になるケースもありますので、より注意が必要です。

【Q】

借主がオーナーであるわたしに無断で、契約者自身が住まずに、その知人に居住させた場合、契約上の義務違反になるのでしょうか？この場合は契約を解除できますか？

【A】

結論からいうと、居住用物件で、賃貸借契約書に記載した入居者が居住せず、知人が住んでいる場合には、無断転貸（義務違反）したことになり、通常は、契約を解除することができます。ただし、必ず解除できるわけではなく、以下のような点を確認する必要があります。

まずは基本的な事項になりますが、民法上、賃貸人の承諾を得なければ第三者に転貸することはできません。居住用の賃貸借契約では、通常、この民法のルールと同種の無断転貸禁止条項が定められています。ですので、賃貸借契約上の入居予定者以外の第三者（知人など）が入居すれば、無断転貸（契約違反）であり、賃貸借契約を解除することができるのが通常でしょう。

ですが、注意も必要です。まず、転貸について承諾しているような場合には、当然のことながら転貸は適法なものであり、解除することはできません。サブリースにおけるオーナーと会社との契約（マスターリース契約）などは、当然のことながら転貸を承諾する条項が含まれています。

もう一つの注意点は、無断転貸があっても必ず賃貸借契約が解除できるのではなく、判例上の信頼関係破壊の法理に基づき、例外的に信頼関係の不破壊などを理由に解除権が制限される場合があります。事案に応じた事情ではありますが、共同相続人から他の共同相続人への無断転貸や離婚した夫から妻への無断転貸の場合（最高裁36年4月28日、最高裁昭和44年4月24日）に解除が認められなかった事例があります。

このように、転貸禁止の居住用物件でも、転貸したから即解除、とは限らないことには注意が必要です。

【民法】

（賃借権の譲渡及び転貸の制限）

第六百十二条 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。

2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。

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⑤」



ご自身の資産は増えていますか？それとも横ばい、あるいは減っていますか？資産の良し・悪しは、オーナー様ご家族の将来設計や、ご親族への承継がスムーズにできるか（継ぎたい物件か、そうでないか）などにもかかわってきます。今回は不動産を上手に活用することで魅力的な資産を作る方法をお伝えします。

バランスシートを作ってみよう ～上級編～

資産ごとに、不動産の色分けをしてみましょう。バランスシートで見たときに、当然すべての資産が良い資産（増えている資産）ではないこともあります。それでも将来残していきたい資産、というものもあります。ですから、まずは資産の方向性を色分けしてすることが重要です。

ご自身の資産を、下記のようにAランク、Bランク、Cランクに色分けしてみましょう。

Aランク：残すべき不動産

不動産の価値に関わらず、残す必要がある資産

Bランク：活用すべき不動産

対策（投資）次第で収益増加が見込める資産

Cランク：換金処分すべき不動産

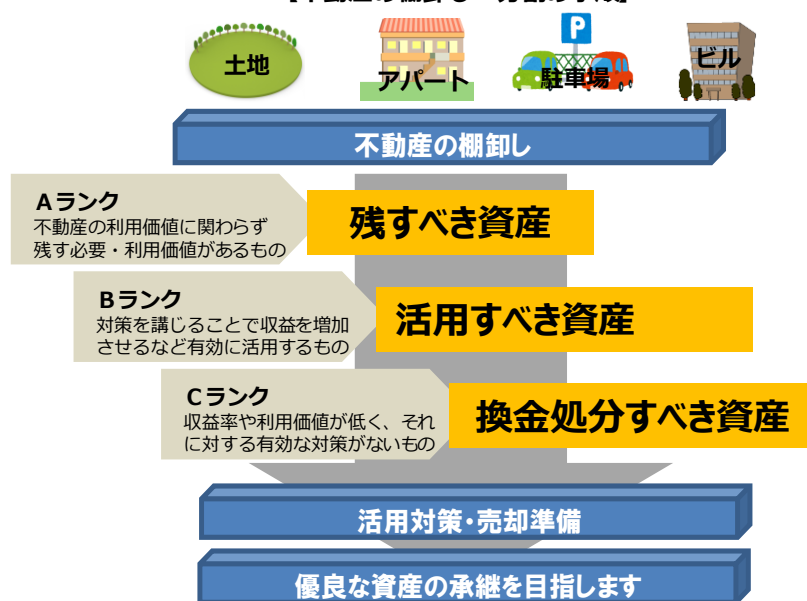
収益率や利用価値が低く、有効な対策がとれない資産。

といった具合です。

次に、個々の資産についての対策を検討します。特に、不動産資産については、大きく分けると対策は右の6項目に分かれます。ご自身の資産の色分けに合わせて資産の6つの方向性を決め、具体的な対策を決めて実践していくことで、より良い資産・次世代に承継できる資産づくりにつながります。

バランスシート経営についてシリーズでお伝えしてきましたが、是非、この機会に資産の将来対策を検討してみてください。弊社でも随時サポートしてまいりますので、ともに良い資産を作っていきましょう！

【不動産の棚卸し・分割の手順】



Point
01

何もしない

特に相続税が支払えるレベルで資産が増えていれば現状維持も選択としてある。

Point
02

既存資産の改善賃料アップ・コスト減・建替え

保有し続ける方針であればリフォーム、リノベーション、外壁塗装工事などによる収入アップ、経費・借入の見直しによるキャッシュフロー改善。

Point
03

買換え 売却→購入

現状で資産効率が良くない資産は買換えで資産改善を検討する。将来性が低い立地→将来性が高い立地など。売却+購入。

Point
04

優良物件の買い増し

現金を多く保有している場合、相続税はかかりやすく資産が減るリスクが高い。また、預貯金ではほぼ資産が増えない。優良不動産の購入で資産の増加や所得税節税、相続税の圧縮効果を得られる。

Point
05

未活用地の活用

未活用資産があり収益性が低い場合、資産を増やしながらか続対策で資産を減らさない対策も有効。アパート建築等、新たな活用。

Point
06

売却（賃貸経営終了…？）

相続税が払えない、そもそも活用可能性が低く今後所有するメリットも低い、賃貸経営をやめたい場合、など売却による現金化も検討する

賃貸管理コーナー

2020年 賃貸経営 市場動向 ～市場の変化から対策を考える～

2020年に入りまして、賃貸市場の変化から、賃貸経営に関わる重要なポイントについて、お伝えします。今年の賃貸経営を成功させるために、参考にして頂ければ幸いです。

出典：国土交通省住宅土地統計調査

①空室率増加傾向（国土交通省）

人口・世帯数減少傾向、賃貸住宅の供給過多の中民営借家数は約70万件増加しています。最新2018年度末の民営借家入居率は、全国平均で82%と、賃貸住宅の供給過多を加味しますと、将来的にはさらに入居率下落が予測されます。

北海道	83.3%	東京都	86.0%	滋賀県	81.5%	香川県	76.1%
青森県	78.5%	神奈川県	84.0%	京都府	84.5%	愛媛県	79.0%
岩手県	78.4%	新潟県	78.1%	大阪府	78.9%	高知県	83.0%
宮城県	84.0%	富山県	77.5%	兵庫県	81.3%	福岡県	85.0%
秋田県	81.1%	石川県	78.5%	奈良県	78.7%	佐賀県	81.9%
山形県	81.2%	福井県	77.7%	和歌山県	74.2%	長崎県	83.6%
福島県	79.8%	山梨県	71.9%	鳥取県	81.1%	熊本県	85.8%
茨城県	74.0%	長野県	78.2%	島根県	85.4%	大分県	79.9%
栃木県	72.7%	岐阜県	73.6%	岡山県	80.2%	宮崎県	83.3%
群馬県	73.4%	静岡県	75.6%	広島県	83.3%	鹿児島県	82.0%
埼玉県	82.9%	愛知県	83.8%	山口県	78.6%	沖縄県	89.3%
千葉県	81.2%	三重県	81.5%	徳島県	74.3%		

②管理委託率増加（国土交通省）

「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査」によりますと、賃貸オーナーが、賃貸管理会社、サブリース会社へ管理を委託している割合は65.2%まで上がっています。空室問題、賃貸経営の問題解決のため、管理を委託する率は年々上がっていると予測できます。

③相続課税発生割合上昇（財務省）

相続税の課税発生件数、負担割合ともに増加傾向にあります。今後とも賃貸オーナーの相続対策は、必要不可欠になっていくと予測できます。

	平成29年	平成30年
課税件数割合	12.4%	12.9%
負担割合	8.0%	8.3%

④民法改正による賃貸経営への影響（法務省）

120年ぶりの民法改正200項目の中には、賃貸オーナーが能動的に動いていかないと、損害を被る可能性のある内容も含まれているため、十分な理解が必要になります。（敷金明文化、連帯保証人限度額設定必須、原状回復負担割合の明文化、一部滅失時の賃料取扱いの見直し、賃借人の修繕権の発生等）

⑤重要事項説明の電子書面交付による社会実験（国土交通省）

賃貸借契約における重要事項説明に関して、書面交付による実施が、2019年10月より電子書面交付の可能性をはかる社会実験がはじまり、今後賃貸における、あらゆる契約関係で電子化の可能性が上がってきています。

⑥貸家向け新規貸し出し金額減少（日本銀行統計）

2016年をピークに、2018年まで貸出金は減ってきています。全国的に不動産貸家向けの新規貸し出し基準が厳しくなっている事がわかります。

⑦訪日外国人旅行者、在留外国人推移（観光庁、法務省）

訪日外国人旅行者は2018年末3,191万人を超え、10年で約4.5倍増加しています。さらに平成30年末の在留外国人数は273万1,093人で29年対比6.6%増加と（人口の2%）なっています。共に過去最高に達しています。



⑧民営借家に住む高齢者（厚生労働省）

高齢者の住宅所有関係の推移では、民営借家に住む高齢者は、29%まで上がってきています。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ます。

賃貸経営に関わる市場動向として、各種最新情報を入れてみました。2020年は大きく変化のある年になります。今一度、ご自身の賃貸経営における具体的な対策について、考える機会にして頂ければ幸いです。

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



0円モニターさん募集中

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。

今回は4Bのひとつ、基礎美容をご提供させていただきます！

この度、7月までの期間限定となりますが0円モニターさん募集中をスタートいたしました。現代環境の悪化（花粉、黄砂、排気ガス、紫外線）などの影響から、20代30代のお肌トラブルが増えています。

こちらの年代の女性の皆様が、現在のお肌と将来のお肌を美肌にして頂けるモニターさんの募集となります。

今、お肌にお悩みがない方も、ある方もこのチャンスにぜひご体験くださいませ。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。

0円モニターさん募集中

伊東市宇佐美の海岸近くに2018年秋Sakura Rapport Beaute伊豆伊東店

エステサロンをOPENし、'女性にとって一生もの'の大切なお肌を

任せて頂き、お客様の美容目的と向き合い1年が経ちました。

人の手を介して、より多くの女性のお肌を良くしていくため、そして現代環境の

悪化から20代、30代女性の肌トラブルが増えている現代だからこそ

サロンセラピストのトリートメント技術をお受け頂き、

私共の技術に対してアンケートにご協力頂けませんか。

勝手に申しますが、以下の条件を満たす方にご応募をお願いしております。



①40名様限定



②20代、30代のお勤めの方

(20歳未満、および学生の方の応募はご遠慮願います。)

※上記の女性の方に、フェイシャルとデコルテオイルトリートメント

1回約20分、2回を1か月間0円でお受け頂きアンケートにご協力頂きます。

場所 ◆ 伊東市宇佐美1661-11

店名 ◆ Sakura Rapport Beaute伊豆伊東店

TEL ◆ 0557-52-3083

※全予約制となっております。
来店の際はあらかじめご予約下さいませ。



「体験してみたい!」という方は、
お電話：0557-52-3083
LINE@ ID：@104mwprn

今月の特選物件

伊東市富戸

収益・投資物件

価格 1,080万円

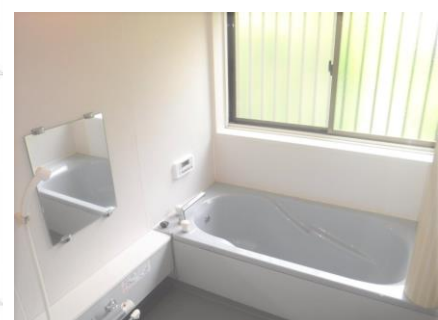
表面利回り 12.94%



2F



1F



物件概要

- ・所在地：静岡県伊東市富戸
- ・交通：伊豆急行線 富戸駅 徒歩7分
- ・建物構造：木造 2階建て
- ・築年数：1997年1月（築23年）
- ・土地面積：1,214.42㎡
- ・延床面積：256.45㎡

現在満室

※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