

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 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

成功と失敗の考え方

～成功は運のせいである。失敗は自分のせいである～



運がいい人は、地道な努力を重ねています。
成功した人が言う「運が良かった」という言葉の意味は「たまたまうまくいった」ということではありません。自分にできることをやり切り、その結果を運に任せたということなのです。

そして成功をしたら、うまくいったのは何故か？原因はなんだったのか？それを理解する事で再現性が生まれ次も同じように成功するようになっていきます。
失敗をしても、自分が「これでもか！」というほど努力をして、結果が悪くなく悔しい思いをしても、不思議と後悔はないはずです。何故なら、やりきったと心から思い、その努力を次に活かそうとするからです。「うまくいかなかったのは何故か？」「原因はなんだったのか？」誰かのせいにせず、自分の中に原因を求める事により学習し、同じ失敗をしなくなるのです。
失敗を失敗で終わらせずに、失敗から学び、次に活かそうとする姿勢が大事だと私は考えます。

さくらパートナーズスタッフ一同、地道に運を引き寄せる努力を続け、オーナー様、お客様にご提案できるよう全力を尽くしてまいります。
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

コロナ渦の！こんな時だからこそ！考えてください！

コロナをきっかけに万が一の備えとして「相続」について考える方が増えています！

家族で過ごす時間が増えた今だからこそ！ご家族でこれからの事、相続の事について話してみませんか？

お持ちの土地・家がいくらの評価なのか？、遺言書を残すべきか！？など知ってみませんか？

さくらパートナーズは不動産・相続の専門知識を持ったコンサルタントがお話をお聞きします。お気軽にご連絡ください。



齋藤

柏木



私共にご相談ください！



不動産相続の
相談窓口

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



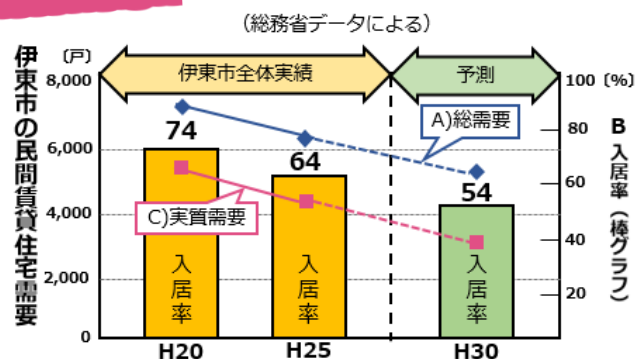
氏名	齋藤 智子
出身地	賀茂郡東伊豆町稲取
部署	不動産営業
入社年月	2017年12月
職歴	ゴルフ場勤務
休日の過ごし方	ゴルフ、愛犬とお散歩(海、山へ行く)
コメント	今期よりスタートしたコンサルタント事業において相続対策・不動産資産運用や投資を代表廣井のもとで学んでいます。今後コンサルティングのできるプレイヤー(営業)となれるよう、専門知識を身に付け、弊社のスローガンである「世のため人のため、お役に立てる人」を目指し努力いたします。



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

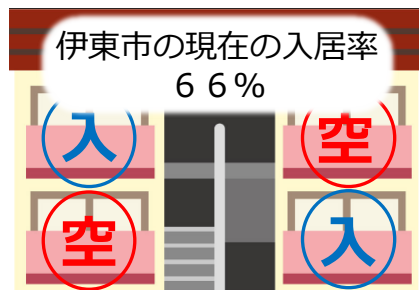


家賃5万円/月×4戸

	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 38.1%!



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1,504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713部屋

管理伊東市シェア率 30%!

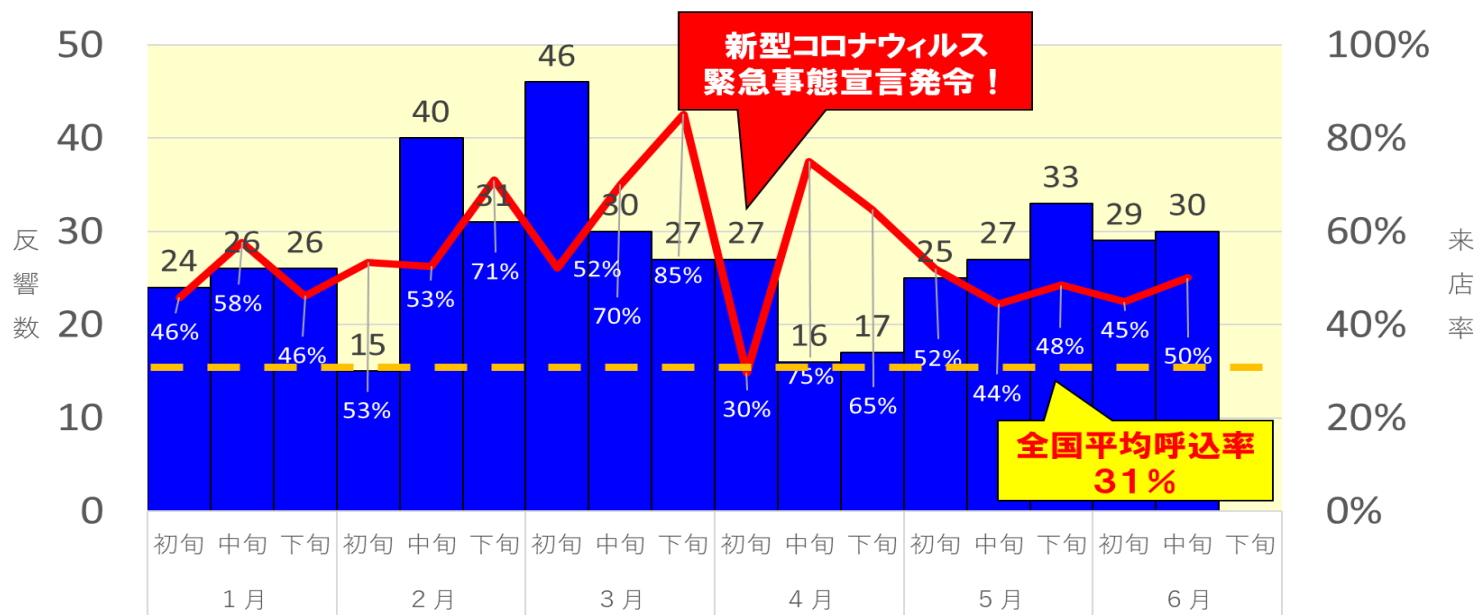
216/713→退去率 約10%に
さくらパートナーズが対応させていただいております。

伊東市賃貸需要

2020年に入ってから弊社の反響、来店率の推移となります。（青い棒グラフは反響数、赤い折れ線グラフは来店率です。）4月初旬（4月7日）に東京を含む7都府県が、4月中旬（4月16日）には全国に緊急事態宣言が発令されました。

4月初旬は反響数こそ影響はありませんでしたが、来店率が著しく低下していることが分かり、4月中旬からは反響数そのものが低下しました。【グラフ1】

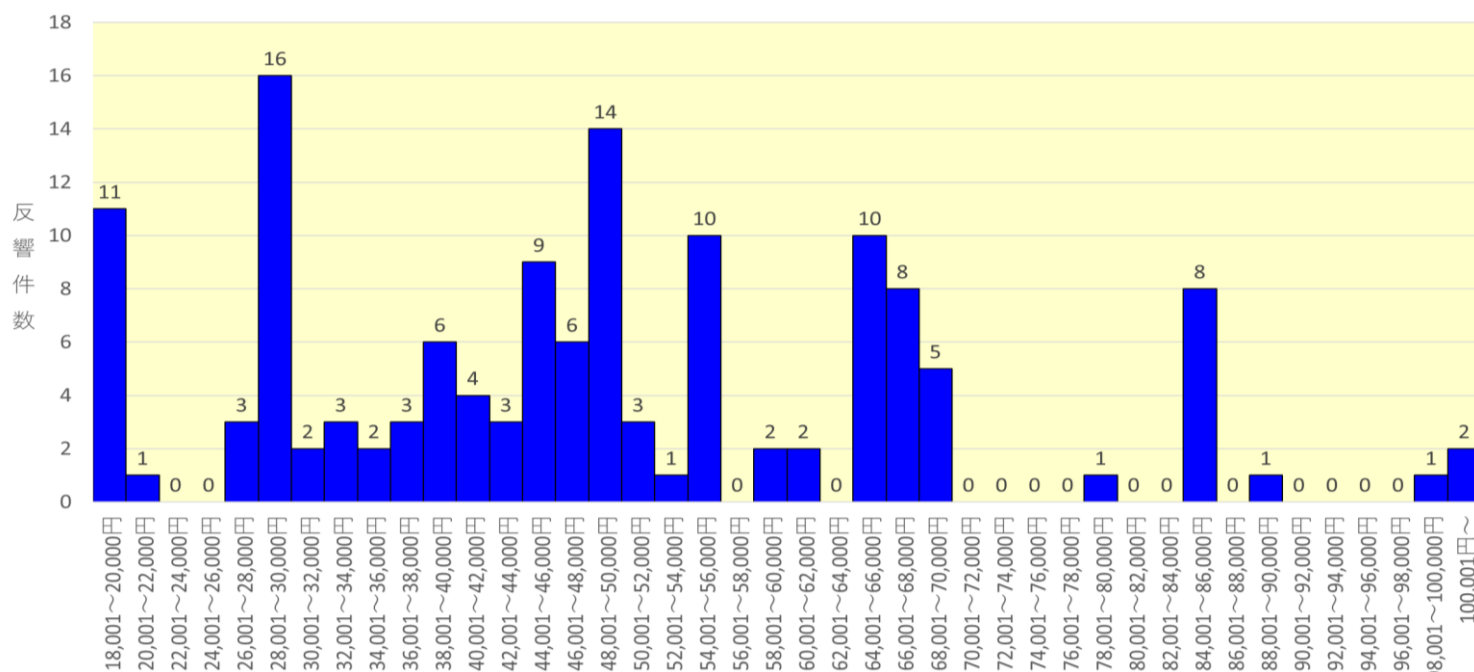
2020年反響数・来店率推移



グラフ1：2020年反響数・来店率推移

4月は新型コロナウイルスの影響を感じましたが、それ以降は反響数、来店率も回復しています。また、4月～6月の反響家賃【グラフ2】は50,000円以下の賃貸需要が高いこと、コロナ禍でも築浅物件やハイレードの価格の物件でも反響が鳴るということが分かりました。

4月～6月までの反響家賃（件数）



グラフ2：2020年4月～6月までの反響家賃

「コロナだから新しい入居者は見つからないでしょ…。」、「リフォームしてもいつ決まるかわからないでしょ…」と諦めているオーナー様！
実際にリフォームが済み、需要に見合っている家賃設定しているお部屋は実際に入居が決まっています。そのお手伝いを是非弊社へお任せください！！

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

2020年10月 2020年11月

2020年10月	2020年11月
3日・4日	1日
10日・11日	7日・8日
17日・18日	14日・15日
24日・25日	21日・22日
31日	28日・29日

お電話にてお申し込みください！

0557-35-9157

※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



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

新型コロナウイルス影響下で 賃料不払いによる立ち退き請求はできるか

新型コロナウイルス感染拡大は、まだ予断を許さない状況が続いています。今回は、長期化するコロナ対応として、オーナーとして知っておくべき入居者・テナントからの請求への対応として、賃料不払いでの立ち退き、について確認しておきたいと思います。

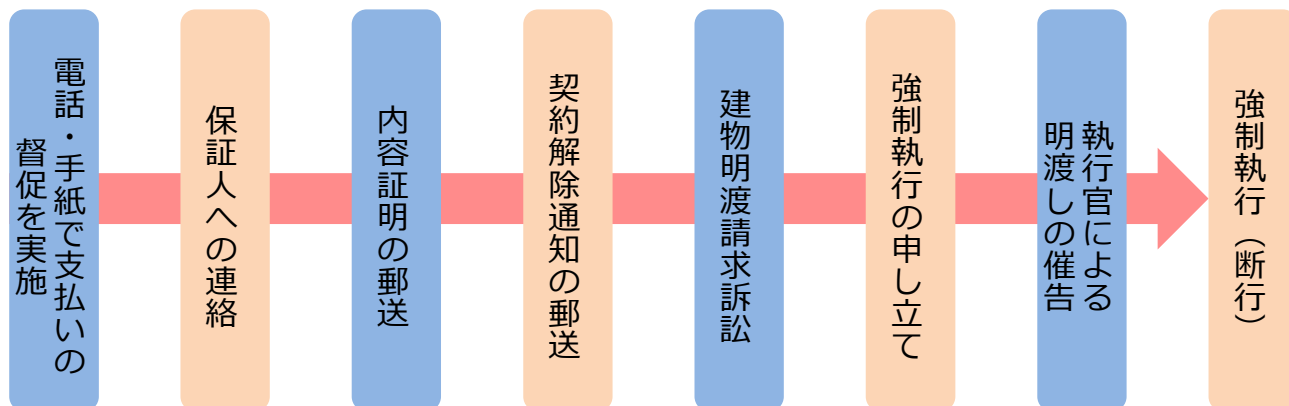
Q：入居者の賃料不払いが3か月続いているので退去を求めたい。

A：通常であれば立ち退きが認められる3か月程度の未払いでも、新型コロナウイルスの影響下では、立ち退きを求められない可能性が高いです。



賃料不払いが続いている場合には、賃料不払いを理由として賃貸借契約を解除し、物件を立ち退いてもらい、次の賃借人を募集することになります。賃貸借契約を解除するためには、（契約書に「1回でも滞納すれば契約解除できる」記載があったとしても）、単に不払いがあっただけでなく、信頼関係を破壊するだけの事情がなければ解除できない、という判例があります。そして通常、3か月程度の不払いがあつてはじめて、信頼関係が破壊されており、賃貸借契約が解除できると言われています。

《一般的な滞納督促の流れ》



一般論としては以上のとおりですが、新型コロナウイルスの感染拡大の状況下では、法務省民事局が見解を示しており、注意が必要です。具体的には、「最終的には事案ごとの判断となりますが、新型コロナウイルス感染症の影響により3か月程度の賃料不払が生じても、不払の前後の状況等を踏まえ、信頼関係は破壊されていないと判断され、オーナーによる契約解除（立ち退き請求）が認められないケースも多い」と示されており、最終的には裁判所での判断によるとはいえ、このような見解は裁判にも少なからず影響を与えるものと考えられます。

以上のとおりですが、この信頼関係が破壊されたかどうかについては、不払いに至った経緯、不払い後の交渉状況なども考慮されると考えられていますので、誠実に賃料についての協議に応じたかどうか、オーナーからの協議要請に対して応じたかどうか、という点も信頼関係破壊の有無を判断する考慮要素になると考えられます。

ソリューションコーナー

「長年、年連れ添った配偶者への生前贈与（おしどり贈与）」

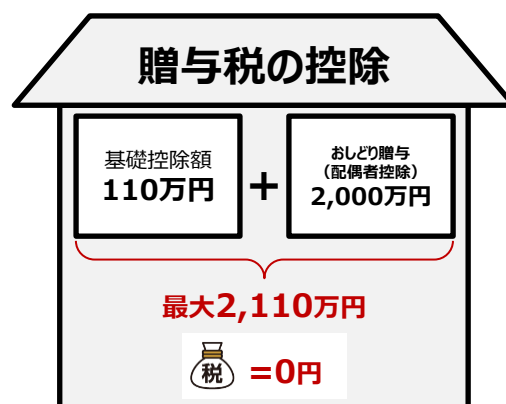
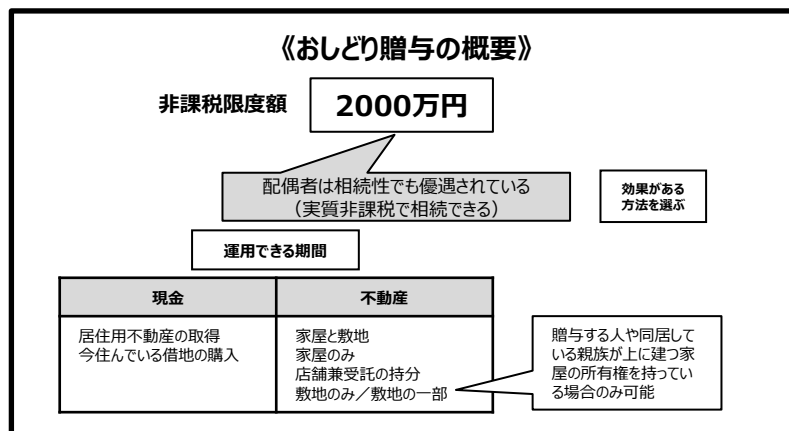


コロナ禍がいったん落ち着きを見せ始める中で、資産やご家族の将来を考えるオーナー様も増えてきています。資産の将来設計を考えると、相続は避けて通れない課題の一つです。どう、上手にご家族に資産を残すのか？相続にあたって、配偶者へ資産を確実に残す対策・配偶者間での贈与を絡めた節税対策として『おしどり贈与』と呼ばれる贈与のケースが増えていきます。

利用すべきかの否かの判断をするために、ポイントを確認しておきましょう。

贈与税最大2,110万円非課税の仕組みのポイントは？

この制度は婚姻期間20年以上の夫婦間で、贈与を受ける側が住むための不動産そのものか、これを購入するための金銭の贈与に対して、贈与税の基礎控除を含めて2,110万円まで非課税で贈与できる、というものです。この非課税枠を使えるのは夫婦間で1度のみですが、2019年7月以降の民法改正により、遺留分請求があったときでも、この生前贈与分は保護され、遺留分を考えずに配偶者に渡すことができるようになりました。



●おしどり贈与を利用したほうが良いケースは・・・

お得に見えるこの制度ですが、注意点がいくつかあります。『配偶者に無税で渡したい場合には配偶者の税額控除を使えば相続税がかからない』『贈与時と相続時では贈与時の方が不動産取得税、登録免許税が高い』『小規模宅地の特例が使えない』『贈与した配偶者が先に亡くなると諸経費が無駄になる』などです。そのうえでも、この制度を検討したほうが良いケースもあります。

- ・財産の大半が不動産で多額の相続税がかかることが見込まれる。売却予定がない不動産を相続財産から切り離れたほうが良い場合
- ・税金面以外の事情（親族間でのトラブル等）により自宅を配偶者の名義にしておきたい場合

将来の資産設計の中で、長年連れ添った配偶者にどう資産を残すか、ということも重要な課題の一つです。どのような制度にもメリット・デメリットがありますが、活用の仕方でご家族の将来も大きく変わっていきます。ぜひ、こういった制度を知っていただき、対策が必要な場合はご相談いただければと思います。

賃貸管理コーナー

新型コロナウイルス進行に合わせ 入居者に人気の設備ベスト5

新型コロナウイルスも、第二波の心配はありますが、全国的に安定した時期に入ってきました。入居者の方々にとっては、少しずつ空きが増えてきており、各キャンペーンなどから、賃貸住宅に住み替えもし易い時期にもなりました。今回は、4、5、6月にて、設備取り付け業者様のサポートも受けながら、独自に新型コロナウイルス進行に合わせ、入居者に人気の設備ベスト5を整理してみました。



インターネット無料

リモートワーク、在宅授業などで需要増加！問い合わせ殺到しています



✓ **低コスト**で導入可能！
物件の規模に合わせた導入が可能
共用部分の工事のみ
✓ **工事は1日で完了！**
工事は外壁機器取付のみで早期開通
※工事都合により複数日にまたがる場合もございます。



宅配ボックス

宅配業者との非接触受け取りを求める声が増えています！ ご依頼多数！在宅の時間が増えエアコン需要増！



✓ **WEB購入時代突入**
生活リズムの変化で夜中でも受け取れる宅配ボックスが人気に！
✓ **人気設備ランキング2位！**
“人気設備ランキング”で2年連続10位以内を獲得しています。入居者需要は確実に増えつつあります！



各部屋エアコン設置・交換



✓ **夏前に対策を！**
在宅が増え、家庭内の環境整備が必須になっております！
✓ **古エアコンも交換！**
燃費の悪い古エアコンの取り換えも増えています！



ゴミBOX設置

居住時間が増えゴミの量が2倍～3倍に！

ゴミストッカー	物置タイプ	BOXタイプ	メッシュタイプ	網タイプ
タイプ	物置タイプ	BOXタイプ	メッシュタイプ	網タイプ
容量	ゴミ袋約100～120	ゴミ袋約10～20	ゴミ袋約14～20	ゴミ袋約5～40
対応床面積	50㎡以上	5～14㎡	7～12㎡	4～20㎡
価格帯	40～50万	20～30万	10～20万	5～10万

高価
優良



価格
外観



安価
普通



わずかなデッドスペースを有効利用。



LED設置

電球交換代高騰！電気代が安い“LED”は必須の時代に！



＜電気料金の比較＞

約90%削減！
入居者のクレーム防止にも！
※白熱電球6個とLED電球6個を、それぞれ1日5～6時間を1年間使用した場合です
※数値は目安数値となります

①インターネット無料、②宅配BOX、③エアコン設置、④ゴミBOX設置、⑤LED設置。確かに、どれも家にいる時間の長くなった、新しい生活スタイルに合わせ、コロナ禍での人気設備になります。入居者様はお客様です。快適な住まい環境の中、少しでも長く住んで頂く為に、ご検討されてはいかがでしょうか？これから、常に時流を読みながら、新しい提案を進めて参ります。また弊社で管理を受けていないオーナー様も、何かお困りごとがあれば、ご連絡いただければ幸いです。

Sakura Rapport Beaute

伊豆伊東店

スペシャルアドバイザーデーを開催いたしました！

伊東市の皆様こんにちは！ Sakura Rapport Beaute伊豆伊東店です♡

サロンでは9月12日に『スペシャルアドバイザーデー』を開催致しました。

スペシャルアドバイザーデーとは、私たちサロンが加盟している【MISS ESTHE】の緒方奈美社長が入会者様先着10名とzoom越しに一对一でお話し、お肌のことはもちろん、お仕事や恋愛など様々なお悩みに答えてくださるという、特別なレッスンです♡

緒方社長は自動車メーカーで事務員として働いていた時、社内で自分の活躍する場所を見つけることができず、女性が死ぬまで働ける仕事を求めて美容業界へと転職されました。今ではヌーヴェルエステティックアカデミー日本代表、(株)パワーツリー、(株)ミスエステ等々、いくつもの会社の代表をつとめていらっしゃる方です。

様々な企業などからオファーを受け、ミスエステが推奨する『心美容』に基づいた講演会をされており、ミスユニバースの神奈川代表の方々へのセミナーを行った経験もあります。

そんな緒方社長のレッスンはまさに貴重なひと時です!!参加されたお客様からは「240年に一度の特別な一年、新しいことを始めて良い方向に向かいたい」「恋愛に対してのアドバイスをもらい、まさにその通りだと思ったので、意識してみます」「話していたらパワーをもらえました」といった感想が聞かれました♡



Sakura Rapport Beaute伊豆伊東店では、お肌のキレイはもちろん、身体や心の美しさのサポートもさせていただきます！
随時無料体験も受け付けておりますので、お気軽にお問い合わせ下さいませ♡
(体験は、通常12,000円のトリートメントを無料で体験して頂いております。)

今月の特選物件

価格 8,500万円
表面利回り 9.94%

伊東市川奈

収益・投資物件



物件概要

- ・所在地：静岡県伊東市川奈
- ・交通：伊豆急行伊豆急線 川奈駅 徒歩15分
- ・建物構造：鉄筋造 3階建て
- ・土地面積：754.00㎡
- ・延床面積：843.73㎡

※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(5)第11455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

2020年 8月 伊東湯川店オープン