

◆2021年9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

コンサルタント事業

P3 スタッフ紹介

伊東の賃貸住宅需要予測

P4 伊東市賃貸契約数No.1

P5 伊東市賃貸経営

P6 アパートの色が街並みを変える

P7 業界ニュース

P8 ソリューションコーナー

P9 夢を諦めない・・・

P10 Sakura Rapport
Beaute

P11 今月の特選物件



SAKURA Partners

株式会社さくらパートナーズ

Person Relations Business

～伊豆・伊東を世界一のリゾート市へ～

静岡県知事(5)第11455号

代表挨拶

『なぜ』と問う

～進歩し続けるために『なぜ』と問う。私心なく一所懸命問うてみる～

日々仕事をしていく中で、“なぜ”と問う習慣を持つべきだと思います。“なぜ”と問うところから、問題点や工夫すべき事等が見えてきます。それをすぐに実行してみる。するとさらに問題点や工夫点が明らかになり、もっといいやり方が見つかります。このように“なぜ”と問うてみて、思いついたらやってみるといった姿勢が大事であると私は考えます。

これまでの常識にとらわれていては、改善や発展は生み出せない。いま何げなく行っていることに、なぜ？と問いかけてみましょう。そこからさらなる気づきが得られ、日々新たな活動が可能になっていきます。

「なぜ」は「熱心で一生懸命であること」です。「なぜ」が芽生えるのは、目の前の物事に対して一生懸命の証ではないでしょうか。

さくらパートナーズスタッフ一同、日々なぜ？と私心なく問いかけ、オーナー様、お客様に最善のご提案が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

「遺言書作成」のお手伝いをしています！

大切な人へ最後のリクエストを届けてください。

遺言の種類は2つ。公正証書遺言と自筆遺言です。



- ・ 公正証書遺言
公証役場の公証人に作成してもらう遺言書
- ・ 自筆遺言書
全文を自筆で書く遺言書です。
遺言書保管制度がスタートしています。

附言付き遺言書作成を推奨しています。
まずはお気軽にご連絡・ご相談ください！

担当: 齋藤 080-7648-2227

スタッフ紹介

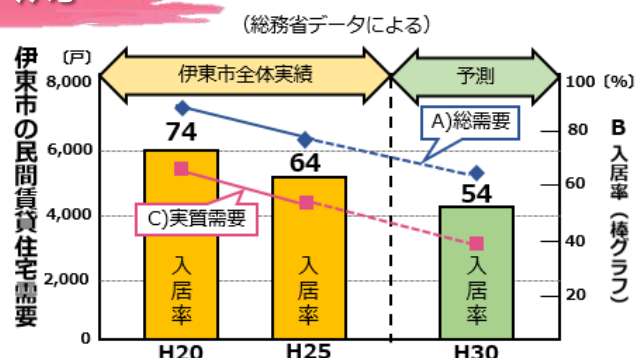


SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

氏名	庄司 千咲
出身地	静岡県下田市
部署	不動産営業(賃貸)
入社年月	2020年4月
職歴	なし
休日の過ごし方	干し柿作り
コメント	私はQuality of Life（人生の質）を追求をしたいと考えております。 その人がその人らしく、生きてて楽しいと心から思えるような、住環境を弊社を通して提供できるよう日々、尽力しております。 知らないことを知る楽しさを教えていただける環境に甘んじず、自立できるように努めてまいります。

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) $C = A \times B / 100$	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

+

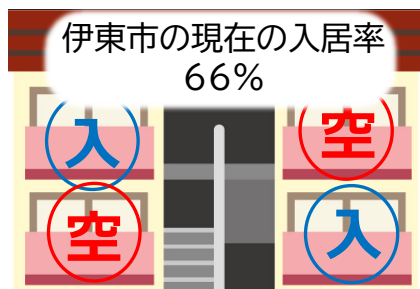


家賃5万円/月×4戸

	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
	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2,100戸!**

さくらパートナーズ年間入居・退去



圧倒的な供給!



圧倒的な需要!

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。

さくらパートナーズ入居契約数昨年度実績

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%!

伊東市賃貸経営

賃貸経営に関して必要なことについて

賃貸仲介に必要なことはまず、「掲載数の確保」となります。お客様から見る不動産業者の印象が重要なため、物件の掲載数が必要になります。

小さなスーパーが、大手が参入したことにより、閉店を余儀なくされました。皆様は「品揃えの良い店と悪い店」どちらに行きますか？

たまには小さなお店に行き、ほしいものだけを購入するという選択肢もありますが、品揃えが良いお店に行く方が多いかと思います。特に不動産はご自身の生活の中心となるものなので、お客様は自然と品揃え（掲載数）が多い不動産屋を頼ってくださいます。実際にお客様から弊社を選んだ理由を聞くと「物件が多いから」という声が多数です。

また、オーナー様より任せていただいている弊社の管理物件は2100戸を突破しました。それに伴い取り扱える空室も増えています。

2021年3月中旬から4月初旬の賃貸ポータルサイト（集客などの目的で作られるインターネットサイト）の掲載推移となります。

下図の比較は伊東市賃貸不動産会社上位3社となります。

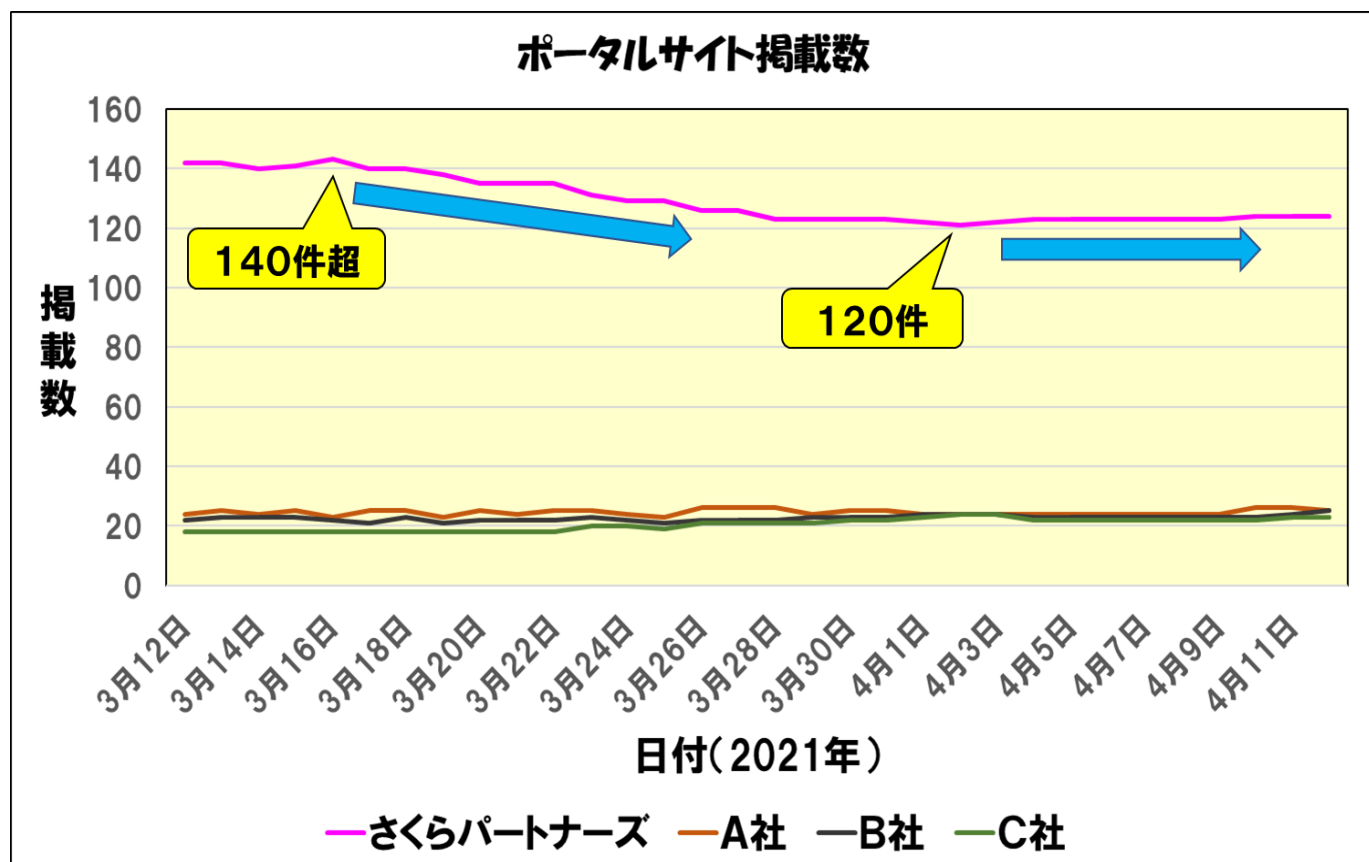
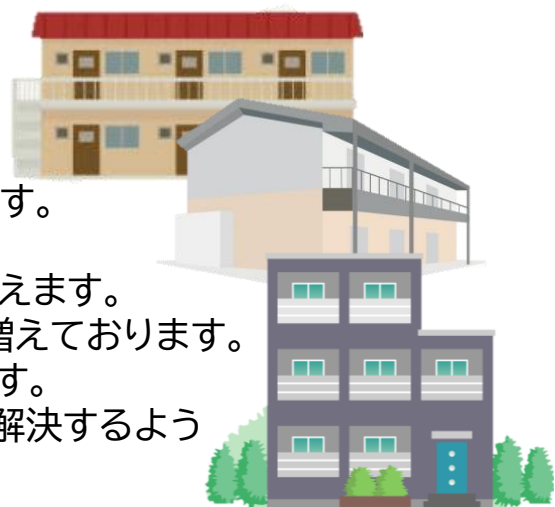
弊社は約15日間で掲載数が20件減少しております。

これは20件のお部屋が成約となった。ということが言えます。

但し、弊社では退去立合いも行い、日々管理の受託も増えております。

退去件数より契約件数が上回っていることが分かります。

弊社では、空室対策に関して、オーナー様と共に考え、解決するようオーナー様に寄り添った賃貸経営を提案しております。



アパートの色が街並みを変える！

外壁塗装施工例

伊東市八幡野 Sアパート



Before



After

2021年7月上旬 外壁塗装施工完了

外観が一新して、お問合せが増えています。オーナー様も家族で外壁の相談をするなど、家族の絆も深まり、ご近所からも仕上がりにお褒めの言葉などいただけたと喜んでいただけました。



お客様のリクエスト例

【事例】湯川Sマンション

ご案内時に複数のご要望をお客様からいただきました。即、オーナー様へご相談させていただき、幾つかの要望にお応えしていただけることになりました。そして、即入居のお申し込みをいただきました。



洗濯機は室内に置きたいな

エアコンが無いと夏暑くて辛い

和室より洋室がいいな

ネット環境があると嬉しい

今回の事例から、お客様の要望にお応えすることでお部屋が決まる近道であるとわかりました。今後はご相談させていただく機会が増えていきます。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

「人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」案が発表されました

私の物件の居室で以前に入居者が自殺したことがありました。すでに自殺後3年が経過し、入居者も入れ替わっているのですが、自殺があったことについて、新たな入居者を募集するときに告知しなければならないのでしょうか。

事故
物件

この事例のように、物件で自殺があったなど、物件の購入を検討する方や、物件を賃借しようと検討される入居者が、そのような事情があれば購入・賃貸することについて心理的な抵抗が生じる恐れのあることを「心理的瑕疵」といいます。

一般的には、物件内や付近での、自殺、他殺（殺人事件）、事故死（不審死）、孤独死などの「人の死に関わるもの」や、それだけではなく、広くは近隣に墓地や嫌悪・迷惑施設が存在していること、裁判例などでは、近隣に暴力団事務所があることなどが問題になったことがあります。

このような心理的瑕疵を、どこまで入居希望者に伝える必要があるのか、法律的な義務として伝える必要があるのか、というのが心理的瑕疵の説明義務の問題です。

結論としては、この心理的瑕疵の説明義務は、よく「答えのない問題」ともいえるもので、様々な裁判例から一定の傾向はみられるものの、「この場合には説明義務があり」「この場合には説明義務がない」という境界が曖昧な問題です。そのため、多くの宅建士の方が、告知する必要があるのか、する必要がないのか、迷われています。

このような問題を解決するため、近いうちに、国土交通省から「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」が発表される予定です。

本記事の執筆時点では、ガイドラインの案が示され、パブリックコメントなどが募集され終えたところですので、近いうちに正式にガイドラインが発表されると思います。

詳細は発表後になりますが、概ねこれまでの裁判例の傾向と同じもので、たとえば、以下のような整理がされています。（ガイドライン案4から5ページ）宅建業者向けのガイドラインですが、不動産オーナーにもこのガイドラインの影響が及ぶものと考えられますので、確認しておきましょう。

①他殺、自死、事故死その他原因が明らかでない死亡が発生した場合
→ 原則告げる必要がある。

②自然死又は日常生活の中での不慮の死が発生した場合
→ 原則告げる必要がない。

ただし、自然死や日常生活の中での不慮の死が発生した場合であっても、取引の対象となる不動産において、過去に人が死亡し、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、室内外に臭気・害虫等が発生し、いわゆる特殊清掃等が行われた場合においては、買主・借主が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があるものと考えられるため、原則として、これを告げる義務があります。

ソリューションコーナー

法改正で変わる相続 ～相続登記の義務化に備える～



相続登記の義務化についての改正案が2021年4月21日参院本会議で可決・成立し、ニュース等でも注目を集めました。改正法は2024年までに施行される予定です。具体的なルール決めはこれからですが、土地の相続が大きく変わることになります。実はこの改正法は施行前に発生した相続についても、対象になる部分があります。過去の相続がトラブルを引き起こすことも考えられるため、備えが必要なケースも出てくることが予想されています。

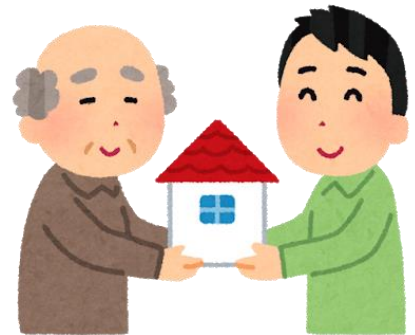
相続登記の義務化によるイントとポは

法改正により、相続が発生した場合、3年以内に相続登記(名義変更)をしなければならず、違反した場合は10万円以下の過料対象になります。

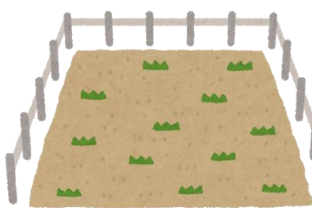
この期限は、厳密にいうと、相続開始と不動産を相続する権利があることを知ってから3年以内です。何らかの事情により相続登記ができないときのために、相続人申告登記(仮称)という相続登記の義務を一旦免れる制度も新設されますが、相続登記の義務化により、実質的に遺産分割協議にも、3年以内という期限ができることとなります。

遺産分割協議については他の財産についても話し合いをしないと、不動産を誰が取得するか、なかなか決まりません。不動産がある相続には期限ができることを、今から意識して準備しておく必要がある、ということになります。

また、改正法の施行前に発生した相続も、相続登記の義務化の対象になる、とされていることもポイントになります。そうすると、例えば「20年前に亡くなった祖父母名義のままの土地」というような、過去に相続が起きて相続登記をしていない全てのケースが義務化の対象になる、ということになります。身近にこういったケースがある場合は、今から相続登記の準備をはじめても決して遅くはないでしょう。



その他の法改正のポイント



相続登記とともに、住所・氏名の変更登記も義務化されます。住所や氏名に変更があった場合も、変更日から2年以内に変更の申請登記をしないと5万円以下の過料の対象です。

また、土地の所有権の放棄ができる制度も新設されます。残念ながら放棄を考えている方にとっての朗報とは言えず、放棄される土地は国が受け入れますが、「問題のない土地」であることが条件です。建物がなく更地として利用できる、境界が明確で権利関係に争いがない、土壌汚染がない、等の条件を満たしている必要があり、さらにはその土地の管理費10年分相当の負担金を納付する必要も出てくるようです。利用についてはかなりハードルが高い制度になることが予想されます。

今後も増加が続く見込みの所有者不明土地への対策として、このように法整備が進められています。相続登記がされない要因の一つに、相続の準備不足があります。「なんとなく相続の話し合いをせずに、10年以上たってしまった」というケースは、そもそも話し合うと相続トラブルに発展することがわかっていて、当事者同士で根本的な対策がされないままになっている、というケースが多いのが実態です。

「うちは関係ない」「うちの子供たちは大丈夫」「うちの兄弟は大丈夫」と思わずに、誰でも起こりうることで、家族ぐるみで相続の準備をしたいと思います。もし、当事者間だけでトラブルになることが想定されるケースの場合、客観的に利害関係がない第3者に間に入ってもらうことも、有効な対策の一つです。弊社でも、微力ながら皆さんのサポートをさせていただく準備がありますので、ご不安な方は是非一度お声がけをいただければと思います。

夢を諦めない…

これからも自分自身の資産を守っていきたい。
大切なご家族に資産を残したい。
今ある資産を最大活用したい。

人生100年時代

長生き準備

老後生活

アパート経営



さくらパートナーズからのご提案

銀行の預金金利より、物価上昇率の方が上回っています。

銀行にお金を預けていて、「増えない」ではなく、「減っている」ということに気付いている方はどれくらいいるでしょう。

そのお金の管理の仕方は本当に「安心・安全」なのでしょうか。

物価上昇対策(修繕費用対策)、人口減少対策(空室対策)

食料自給率低下、円安対策、年金対策…多くの対策を行わなくてはなりません。

さくらパートナーズではアパート経営だけでなく、みなさまの資産を保全することが可能になりました！

詳しくは、弊社へお問合せください！

担当:坂本 力也

【美MODEL80登場!!】

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

今年の夏は雨も多く、なんだかすっきりしない毎日ですね。
ジメジメと暑い日々…9月も残暑が厳しそうです❀
まだまだ続く薄着の季節。…気になるのはムダ毛。



ついに彩グループより、ムダ毛ケア光美容器『美MODEL80』が新登場しました❀

- ①約80万回照射可能
- ②肌の状態によって選べる5段階レベル
- ③敏感肌にも優しいセンシティブカバー付き
- ④オートモードで楽々お手入れ
- ⑤小型・軽量・簡単操作でいつでも気軽に使える

・美容器は気になっていたけど、どれを選べば良いか悩んでいる
・買っても使い続けられるか心配
・肌が弱いのが悩み
そんな方にとってもオススメの美容器です❀



美-MODEL 80

自信と輝きに満ちた、美しい未来へ

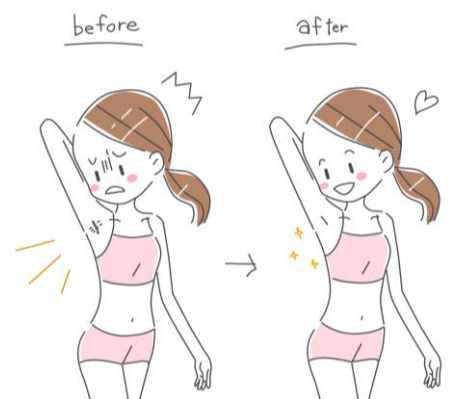
美-MODEL80

女性にとって、極められた美とは、
きちんと、丁寧に、細部まで磨き上げられた肌は
揺るぎない自身となって現れます。

美肌を越えた、より美しい未来をご提供する為に
美-MODEL80は誕生しました。

お肌へのダメージを考えた、
ワンランク上のお手入れを定期的に繰り返すことで、
徐々に毛が目立たなくなり、キメの細かいお肌へ導きます。

美-MODEL80で新しい美の習慣を身につけ、
“どんな場面でも自信を持って魅せられる”
そんな未来を手に入れましょう。



8月7.8日には、サロンで入会者様向けに美容器フェアを開催しました❀
多くの方に喜んでいただき、初回入荷分は完売致しました！
大人気商品の美MODEL80、サロンにて体験可能です❀ぜひ一度ご体感ください!!

サロンでは随時トリートメントの無料体験も開催しております。
夏の紫外線でお疲れの肌を、スペシャルケアで生き返らせましょう♡
お気軽にお問い合わせくださいませ！
(ご予約の際には「さくらパートナーズ通信を見た」とお伝えください。)



お電話:0557-52-3083

Sakura Rapport Beaute伊豆伊東店公式HP

<https://sakura-rapport.com>

◆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。
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。

今月の特選物件

価格 **350万円**
表面利回り **17.14%**(家賃5万円想定)

伊東市音無町

収益・投資物件



現在
リフォーム中



3LDK

物件概要

- ・所在地: 静岡県伊東市音無町
- ・交通: JR伊東線 伊東駅 徒歩15分
- ・建物構造: 木造 2階建て
- ・築年月: 1961年11月(築60年)
- ・土地面積: 119.83㎡
- ・延床面積: 93.75㎡



※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！

【伊東本社】

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

【伊豆函南店】

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 伊東湯川支店をオープン

2020年 12月 Bakery Road Blossomをオープン