

◆2022年2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



静岡県知事(5)第11455号



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～

代表挨拶

ハシゴを考える人

～何としても二階に上がりたい。その熱意がある人が、ハシゴを考え出す～

正しい熱意があれば、必ず、成功の道が開けていきます。
どうしても実現したいのであれば、人に素直に教えを乞い、指導を仰ぎ、謙虚に人の話に耳を傾けます。そうしていく事で、一番うまくいく方法が産み出されていきます。

「どうにかする」「なんとかする」と決めて必死に考え続けていれば、ヒントを見つけ出せます。閃きを得るには、「考え続ける」しかないのです。見つけ出すまで、考え続けるのです。熱意があれば、その人の才能や知識が十分に活き、何をなすべきかが次々と考えが浮かんでくるでしょう。常に『どうしたら良いのか』を考える人がだけが、一段上を目指すことができるのであると、私は考えます。日常にたくさんヒントがあるはずですよ。

さくらパートナーズスタッフ一同、日々、正しい熱意をもって、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



2022年(令和3年分)確定申告の準備はできてますか？

申告期間 令和4年2月16日(水)～3月15日(火)

※ご自宅から申告できるe-taxが便利です！

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/shinkoku/tokushu/index.htm>

税務署確定申告会場への入場には「入場整理券」が必要です！

令和3年分 確定申告に関する情報の総合窓口

確定申告特集

▶ **確定申告書等の作成はこちら**

画面の案内に沿って金額等を入力することにより
確定申告書等を作成することができます

国税庁ホームページに確定申告特集ページがあります。ご参考にしてください！

さくらパートナーズでは相続やお持ちの資産に関し不安に思う事、聞いておきたい事などご相談いただける部署があります。是非、お気軽にお問い合わせ下さい！

株式会社さくらパートナーズ
TEL：0557-35-9157
担当：柏木 正之・齋藤 智子

スタッフ紹介



🏠国産
オオクワガタ

👉丹頂



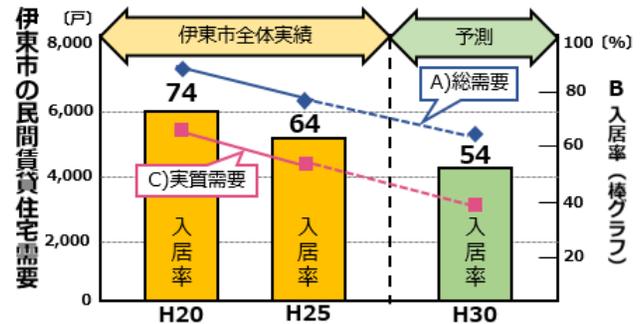
👉桜東錦

氏名	坂本 力也
出身地	伊東市宇佐美
部署	ファイナンシャルコンサルティング部門
入社年月	2018年1月
職歴	科学工場勤務
趣味	オオクワガタ飼育/金魚、メダカ飼育
コメント	<p>我々を取り巻く環境は大きく変わっています。それは「お金」という環境も同じです。 私が子供の時はお金の話をするのはご法度で、「お金が大好き！」なんて言った日には「はしたない！」と親から酷く叱られた記憶があります。 「社会人になったら銀行にお金を預けなさい。」という当たり前の言葉に何も疑問を抱きませんでした。 物価上昇、為替リスク、年金問題、税金など、多くの問題を抱えているのが現状です。果たして銀行にお金を預けるだけが本当に安心なのでしょうか。 オーナー様の中には「アパートの家賃は下がっているのにリフォーム代金は上がっている。」と気付かれた方や弊社にて管理させていただいているアパートにお住いの入居者様、会社を運営されている経営者様が私を頼ってくださいませ。 人生100年時代 果たして今のままで満足行く生活を送れますか？ ぜひ私にご相談ください！</p>

伊東の賃貸住宅需要予測

(総務省データによる)

	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	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

+

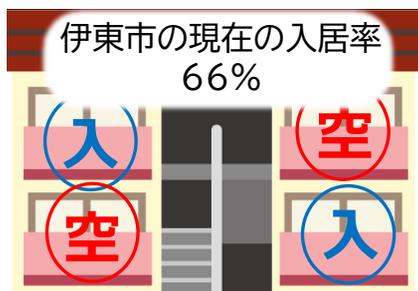


家賃5万円/月×4戸

		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えます。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。

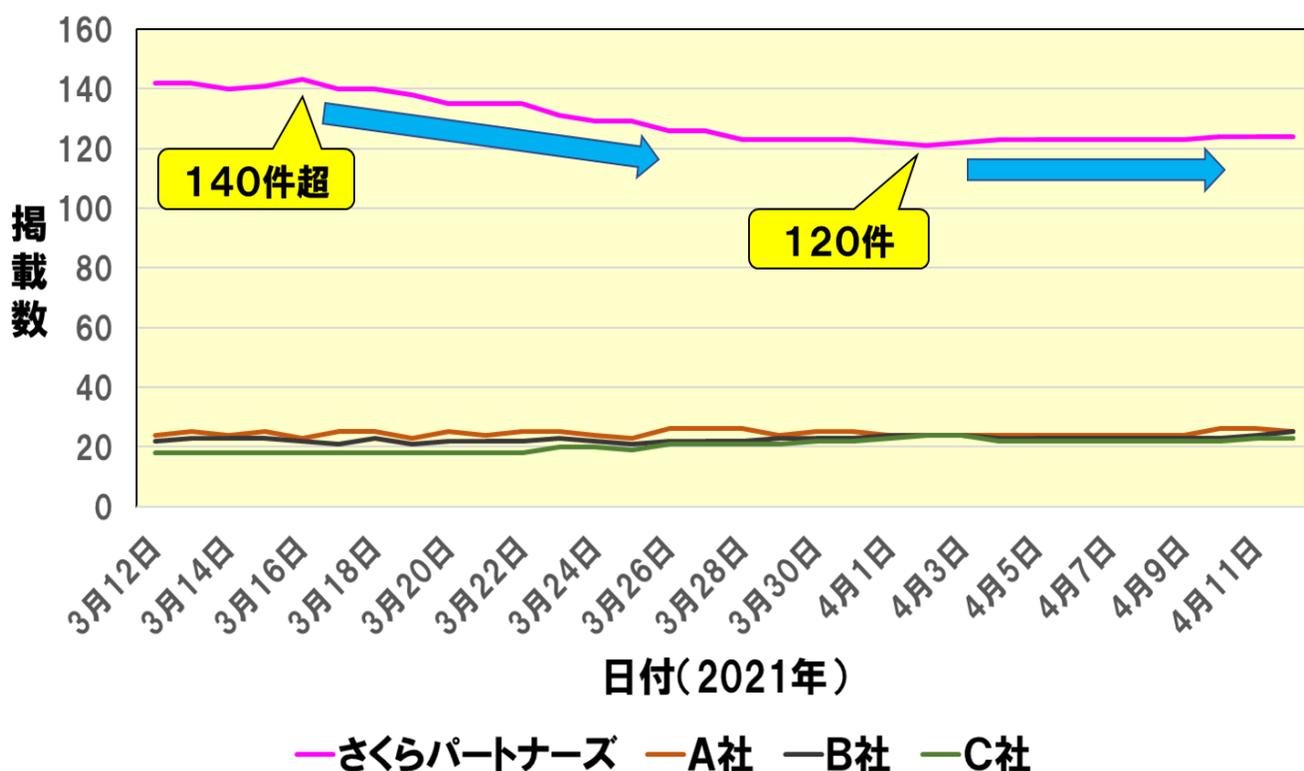
但し、弊社では退去立合いも行い、日々管理の受託も増えております。

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。



ポータルサイト掲載数



アパートの色が街並みを変える！

アパートオーナー様のお部屋紹介



↑ オーナー様自作の棚

購入したアパートにお住まいのオーナー様のお部屋のご紹介です。リフォームやインテリアにオーナー様のセンスが光る素敵なお部屋でした。



↑ 温かみのある空間



素敵なお部屋になるようなリフォームの提案をします。ぜひ、入居様が決まるお部屋作りを一緒にしてまいります。



入居希望のお客様に喜んでいただける、素敵なお部屋を作りたいオーナー様は是非、御相談ください！

賃貸管理コーナー

コロナにより変化した社会動向と市場動向 ～賃貸市場にも到来するデジタルシフト～

新型コロナウイルス感染症拡大により、社会が変容する中、多様な分野でデジタル化への動きが加速しております。以前も記事に取り上げさせていただきましたが、賃貸業界では2021年5月12日に「デジタル改革関連法」が国会で成立しています。これは賃貸借契約上での押印撤廃・書面の電子化がいよいよ現実化していくということです。

また、リクルート社によるオンライン賃貸契約の動向調査では、2020年の引っ越しを行った賃貸契約者の約20%がオンラインによる物件内見を活用されたという報告がされています。日本国内全体では、まだまだ世界に比べるとデジタル化への課題が多く散見されますが、今後の賃貸市場においてもデジタル化に向けた準備が必要になってきています。

【デジタル改革関連法により変わる電子契約実現へ】

今回の、デジタル改革関連法が成立したことにより、今後は宅地建物取引業法を含む48の法律を対象に、「押印撤廃・書面の電子化」の法改正が施行されます。不動産業界においては、賃貸・売買契約における重要事項説明の非対面化および、書類(34条、35条、37条書面)手続きの電子化が可能になり、いよいよ賃貸借契約においても完全電子化が実現します。

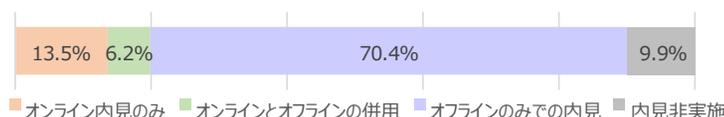
なお、これまでも押印・書面交付の義務が無かった、駐車場契約や更新契約に関しては、既に契約電子化を実現している企業もあり、法改正をきっかけに電子化が急速に進んでいくことが期待されます。

		申込	契約			
		申込者	重要事項説明	35条書面	賃貸借契約	37条書面
従来	契約書類は紙での交付が必須 対面が主流	オンラインOK	オンラインOK (IT重説)	紙での交付が必要 (宅建士による押印必須)	オンラインOK	紙での交付が必要 (宅建士による押印必須)
施行後	すべての工程が オンライン	オンラインOK	オンラインOK (IT重説)	オンライン交付OK (宅建士による押印不要)	オンラインOK	オンライン交付OK (宅建士による押印不要)

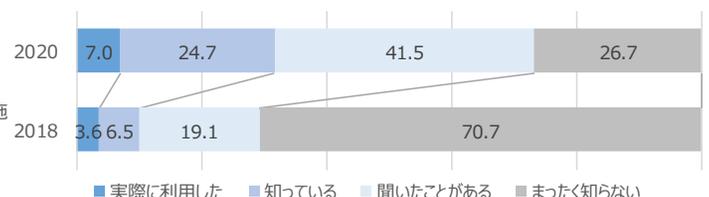
【オンライン内見増加による賃貸物件の接客の変化】

株式会社リクルートの住まいに関する調査・研究機関『SUUMOリサーチセンター』は「2020年度賃貸契約者動向調査(首都圏)」を実施しました。2020年度(2020年4月～2021年3月入居者)の結果では、2020年度に引っ越しをした方のうち、オンライン内見のみの実施が13.5%、オフライン併用では約20%が利用したという調査結果が出ています。また、オンライン上で完結する賃貸契約の認知状況は2018年度の29.3%でしたが、2020年度には73.3%まで上昇しています。

■出典①: オンライン内見の実施者の割合について



■出典②: 賃貸契約の電子化の認知度について(単位: %)



出典①②: 株式会社リクルート2020年度 賃貸契約者動向調査



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

～民法改正～

越境した竹木の枝の切取りのルールが変わります！

民法を勉強したことのある方なら聞いたことがある「越境した竹木の枝の切取り」(民法233条)の規定が改正されます。

これまでの民法では、隣の土地の竹木が自分の土地に越境してきた場合には、「根っこは自分で切れる、枝は勝手に切れない」がルールでした。つまり、隣地の竹木の根がこちらの土地に越境してきた場合には、自分で切ることができるが、枝が越境してきた場合は自分で切ることはできず、隣の人に枝を切除させなければならない、というルールです。根より枝の方が通常価値が高く、枝は隣地に入らなければ切りにくいから、という理由と言われています。

しかし、このルールが変更され、一定の条件で、隣地から越境してきた枝を切除することができるようになりました。なぜ、このようにルールが変わったか、というと「隣の人に枝を切除させる」というのが大変だからです。隣地所有者に「切ってくださいね」といって素直に切除してくれれば良いのですが、してくれない場合には、どうするか。強要することはできないので、この場合は、裁判を起して強制執行する必要があります。ですが、枝を切るためにわざわざ裁判までしなければならないのか？という話になりますので、今回、特定の条件を満たす場合に自分で切除できるよう法改正なされたというわけです。

【問題の所在】

○ 土地の所有者は、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその根を切り取ることができるが、枝が境界線を越えるときはその竹木の所有者に枝を切除させる必要がある(現民法233)。

1. 竹木の所有者が枝を切除しない場合には、訴えを提起し切除を命ずる判決を得て強制執行の手続をとるほかないが、竹木の枝が越境する都度、常に訴えを提起しなければならないとすると、救済を受けるための手続が過重(以下略)※1

では、どのような場合に、自ら切ることができるかというと、以下の①②③のとおりです。いつでも勝手に越境した枝を切ってよいというわけではなく、ルールがあることは確認しておきましょう。

【改正法】土地所有者による枝切り

越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、次のいずれかの場合には、枝を自ら切り取ることができることとする(新民法233Ⅲ)。※2

- ① 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき
- ② 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき
- ③ 急迫の事情があるとき

※1 令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント(法務省民事局)より引用。

※2 この法律は、公布(2021年4月)から2年以内に施行予定です。

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」なのではないでしょうか。

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

【サロンの最新情報】

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

冬は湿度の低下によって空気中の水分がなくなり、さらにお肌の皮脂分泌量も減り、一年の中で最もお肌が乾燥しやすくなります👉また体が冷えると、血行不良を起こしやすくなり、お肌の新陳代謝も乱れます。新陳代謝が乱れ乾燥したお肌は、古くなった角質が剥がれにくく、くすみやすくなると言われてています☹



黄透明色の
ジェルマスク

BC スペシャルホットマスク

BC Special hot mask

じんわりとろけるホットマスク。
エモリエント成分がお肌のうるおいをキープします。

うるおい肌へと導く保湿成分で、乾燥肌をしっかりケア

やさしい
ゆずの香り

ユズ果実油

Select 1

植物美容オイル&グリセリンで
カサカサお肌をなめらかしっとりお肌へ



ホホバ種子油
〈エモリエント成分〉



マカデミア種子油
〈マカデミアナッツ油〉
〈エモリエント成分〉



ヤシ油
〈エモリエント成分〉



グリセリン
〈美肌保湿成分〉

Select 2

発酵成分&コメ由来成分で
うるおいとツヤをチャージ



酒粕エキス
〈美肌保湿成分〉



ナットウガム
〈美肌保湿成分〉



コメヌカエキス
〈美肌整肌成分〉



乳酸桿菌 / 豆乳発酵液
〈美肌整肌成分〉



乳酸桿菌 / コメ発酵物
〈美肌保護成分〉

お肌にとって過酷な冬は、気温や湿度が下がるため、血行が悪くなり乾燥してくすみがちに…。そんな時にはなめらかな温感ジェルマスクでうるおいを与え、しっとり明るいお肌に。冬でもうるおいに満ちたみずみずしいお肌を目指しましょう。

Others

その他の成分

〈美肌保湿成分〉
● ヒアルロン酸Na
〈ヒアルロン酸〉

〈美肌整肌成分〉

● トウガラシ果実エキス
● ショウガ根エキス
● ユズ果実エキス
● グルコシルヘスペリジン

〈美肌保護成分〉

● キハダ樹皮エキス

12~2月限定

豊かなうるおいを与えるスキンケア
お肌の月

Special treatment mask

冬のスペシャル
トリートメントマスク



そんな時には、12月から2月まで期間限定で登場しているトリートメント用“BCスペシャルホットマスク”がおすすめですよ♪なめらかな温感ジェルマスクで、うるおいを与え、しっとり明るいお肌に導きます🌸

こちらの季節のマスクは、本来入会されたお客様のみトリートメントで使用いただけるものですが、体験に来られたお客様には《特別》こちらのマスクでトリートメントをさせていただきます👋

ぜひこの機会にご来店ください👍💕

(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。

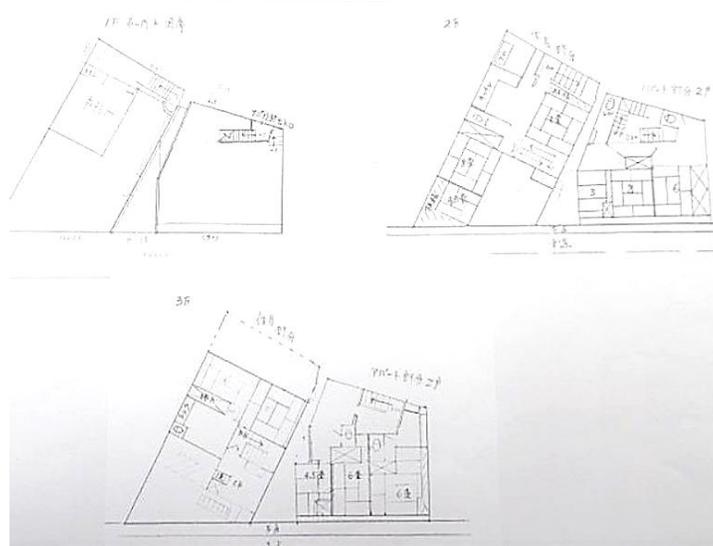
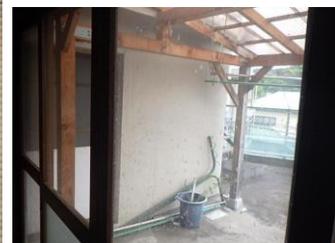
今月の特選物件

伊東市竹の内

価格 580万円

現在全空室 リフォーム要

収益・投資物件



物件概要

- ・所在地: 静岡県伊東市竹の内
- ・交通: JR伊東線 伊東駅 徒歩15分
- ・建物構造: RC造 3階建て
- ・築年月: 1961年6月(築61年)
- ・土地面積: 205.63㎡
- ・延床面積: 432.2㎡

※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 伊東湯川支店をオープン

2020年 12月 Bakery Road Blossomをオープン