

◆2022年5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
Bakery Road Blossom
- 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 コンサルタント事業
- P8 ソリューションコーナー
- P9 業界ニュース
- P10 夢を諦めない・・・
- P11 Sakura Rapport Beaute



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

言い訳は一切聞かない

～課の責任は課長に、社の責任は社長にある。言い訳をする意志などあってはならない～

言い訳とは「保身」と「責任回避」の表れです。

言い訳をすればするほど、保身と責任回避になると私は考えます。

私は常に会社の経営の良否というものは社長の責任であると考えています。同様に部の責任は部長、課の責任は課長の責任であると伝えております。会社へ報告しない責任者の責任ではないのか？長引く景気低迷のせいとか、消費動向の変化によるというような言い訳は、一切通用しません。私には言い訳する意思はなく、同様に責任者にも求めています。こうしたことを理由にすること自体恥ずかしいことであり、もしも業績不振であるならば、それはすべて社長の責任であります。社員を鼓舞できず、的確な手も打てず、業績を悪化させた責任は重大です。社長の率先垂範、お客様第一主義をこだわり貫き、忘れかけていた創業時の経営姿勢に立ち返ってまいります。

さくらパートナーズスタッフ一同、日々、言い訳をせず、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

Bakery Road Blossom

皆様のおかげでベーカリーロードブロッサムは

昨年の12月で無事に**1周年**を迎えました。

ありがとうございます！

今後もスタッフ一同、美味しく安心して食べて頂ける焼きたてのパンを皆様に召し上がっていただけるよう準備しております！
今後ともよろしく願いいたします。



新しいパンの
種類も増えました！
ぜひお立ち寄り
ください(^^)♡



Bakery Road
Blossom



カレーパン
¥180(税込み)

今月の**おすすめ**は当店
人気No.1カレーパン！！
GWに実施した
カレーパンフェアも
大盛況！
お子供様も美味しく
食べやすいお肉が入った
カレーパンです。

スタッフ紹介

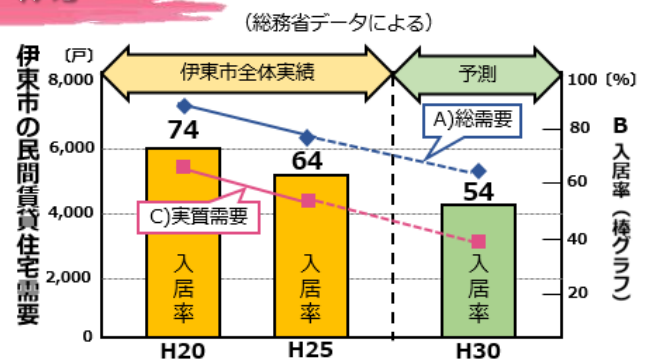


SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

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 × 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

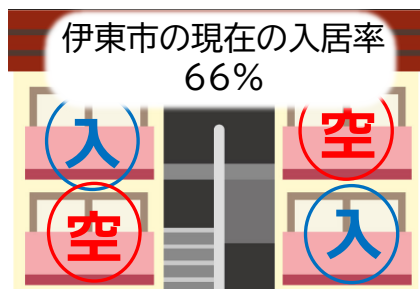


家賃5万円/月×4戸

	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。

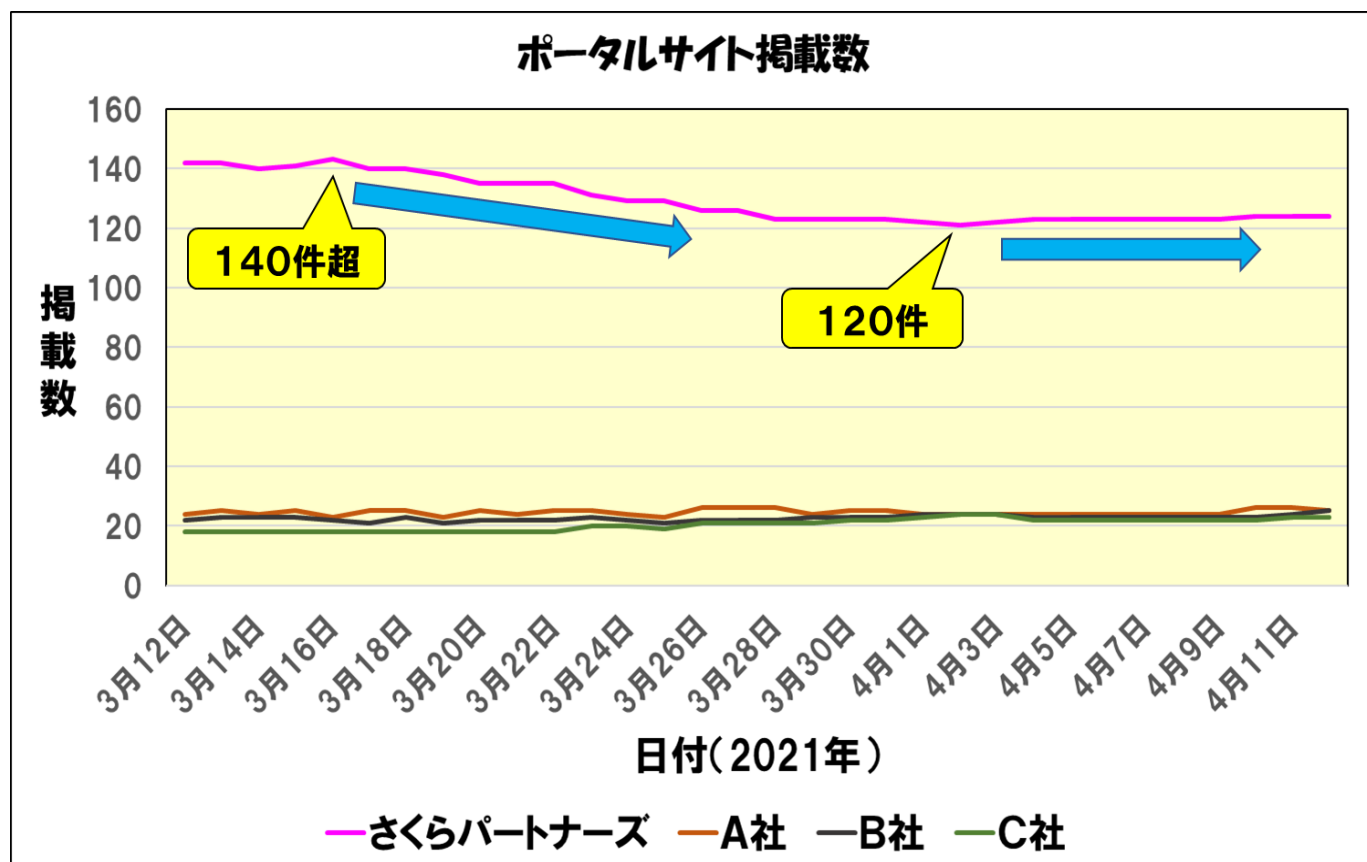
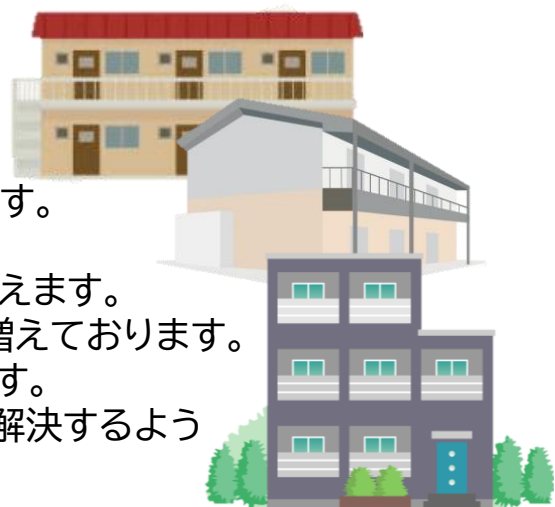
弊社は約15日間で掲載数が20件減少しております。

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！

賃貸物件に求められる法定点検 ～法律で定められた管理義務とリスクについて～

消防点検、浄化槽点検、エレベーター保守点検など 賃貸物件の所有者には、法律により定められた各種点検義務項目があります。

法定点検を怠ってしまうと、有事の際に所有者の責任が問われ、多大な損害が発生してしまうリスクがあります。今回はどのような法定点検項目があるのか？オーナーとして知っておくべき点検事項をご紹介します。

★ 必要な法定点検事項 ★

アパート経営において必要な法定点検には下記のような項目があります。いずれもそれぞれの法律に準じて、有資格者による点検や検査をする必要があり、専門の会社へ依頼することになります。

■ 消防点検

消防法に基づく点検事項となり、機器点検と総合点検の2つがあります。消防設備の点検となれば、消火器具・誘導灯・漏電火災警報器・火災報知設備・屋内外消火栓設備・避難器具・非常警報器具等が挙げられ、消防設備士または消防設備点検資格者による点検を行わなければなりません。総合点検は、基準に従って、実際に消防設備を作動させて総合的な機能を確認します。点検の結果は「非特定防火対象物」は3年に1度の報告が必要です。



■ 水道設備や下水道の点検

受水槽や高架水槽による給水の場合、清掃を実施し、水質検査や水槽点検の結果などの書類を保管しなければなりません(容量が10m³以上に適用)。清掃・点検・水質検査の頻度は、年間1回以上と決められており、簡易専用水道検査機関による検査が必要です。これは「水道法」により定められています。

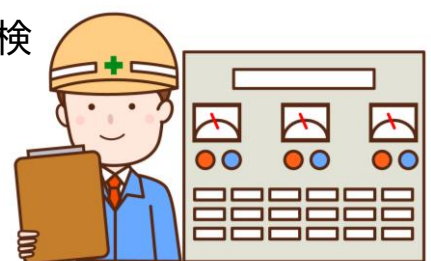


■ 特定建築物の定期調査と建築設備の定期検査

建築基準法に基づく点検です。1年に1回、換気、排煙、非常用照明器具、貯水・排水設備などの設備を点検し、検査結果を行政に報告します。こちらは、各自治体が対象となる建築物の規模や報告頻度を指定しているので、確認が必要です。

★ 他にも、エレベーター保守点検、自家用電気工作物点検などがあります。

自分の物件の規模なら関係ないと思わずに、安心安全な住環境の提供を通して、オーナー様自身のリスク回避と、入居者に長く住んでもらう環境を作っていきましょう！
建物の点検についてのご相談、お待ちしております。



コンサルタント事業

宅建業法改正により不動産契約の電子化が始まります！

※電子契約とは？

紙の契約書に印鑑を押印していた従来に代わり電子文書に電子署名をすることで締結する契約です。



電子署名のメリット

1. 契約書を電子データ化出来る
2. 収入印紙代が削減される
3. 契約業務スピードがアップする

※電子署名とは？

紙文書へのサインや印鑑に相当するもので、電子文書に電子署名を行う事で文書が「いつ」「誰に」作成されたものかを証明し、文書の改ざんを防止します。

電子サインと電子署名の違い

電子サインと電子署名は包含関係にあり、電子サインの中に電子署名があります。

電子サイン

電子サインは、これまで書面で行っていた署名や押印に代わるものです。

印鑑に認印と実印の区分があるように、電子サインにも簡易なものと証明力の高いものがあります。簡易なものは、タブレットなどに手書きでサインをするものです。

紙がタブレットに変わっただけで、手書きによって本人性を明らかにする点は同じです。

ただし、この方法では、遠隔で契約する場合に本人が手書きしているかどうかを確認できません。したがって、効力は印鑑でいうところの「認印」程度になります。

電子署名

簡易な契約であれば、書面による契約でも認印が押印されるケースは少なくありません。電子契約においても、簡易な契約を電子サインによって締結したとしても問題はないでしょう。

しかし、高額取引などの重要な契約を締結する場合は、より慎重な対応が求められます。書面による契約では、実印の押印と印鑑証明書の添付が求められるケースもあります。「電子署名」は、電子契約において実印に相当する証明力の高い署名方法です。

電子署名は第三者である認証局が本人確認をしているため、本人性が担保されます。

ただし、事業者署名型の電子署名は本人確認などの厳格な手続きが必要になるため、負担が大きいというデメリットがあります。

取引内容に応じて、電子サインと電子署名を使い分けるとよいでしょう。

当事者署名型であれば、電子署名でもICカードなどは不要なので、比較的簡単に署名ができます。

デジタル改革関連法の施行によって「IT重説」～ZOOMやFacetimeなどのオンラインサービスを活用して重要事項説明を行うことができます。

今後も賃貸契約等の変更をお知らせしていきます！

さくらパートナーズSAチームはオーナー様の資産管理・資産運用をご提案させていただきます。
お気軽にご相談ください。

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

ソリューションコーナー

考えておきたい、親世代の準備～何から始める？～



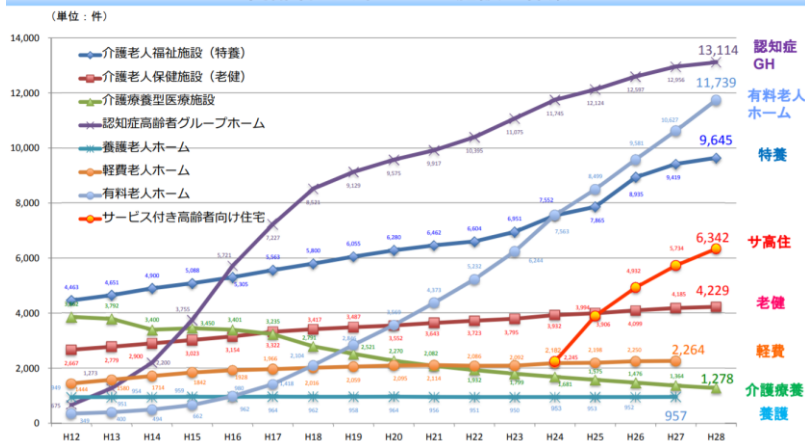
親世代、いわゆる引き継ぐ側が相続の準備を始めるのに、まず考えるべきことは何でしょうか？「相続で揉めないように、バランスよく遺産を分ける」「なるべく相続税負担を抑える」「家の土地を子や孫に守ってもらえる準備をする」等、世帯によって考えることは様々かと思えます。ただ、まず第一に考えることは、配偶者の今後の生活に不安がないか、ということでしょう。不安があれば、まずはその対策から、考えていくことをお勧めします。

配偶者が必要な生活資金と施設入所時の費用

総務省の家計調査によると、65歳以上の女性の単身世帯の生活支出は月平均で約14万円となっています。夫が亡くなった時に、妻は遺族年金を受け取ることができますが、生活費は預貯金を切り崩しながら工面されるケースが多いのが現実です。将来の生活の不安を軽くするためにも、配偶者へ資金を残しておけばより良いでしょう。また、生活資金以外にも考えなくてはいけないのが、高齢者向け施設に入所することになった場合の費用です。配偶者が亡くなった後、自宅での一人暮らしになる場合もあります。身体が弱くなった場合、また怪我などをきっかけに、一人での生活が厳しくなり、施設入所が必要になる場合もあります。

高齢者向け施設に関しては、かかる費用もそれぞれですが、多めに見積もっておくことをお勧めします。もし施設費用を手元にある預貯金で賄うことが難しいのであれば、入所時にはご自宅を売却して資金を捻出することも一案でしょう。

高齢者向け住まい・施設の件数



出展：社会保障審議会介護給付分科会 第143回
平成29年7月19日 参考資料2「介護老人福祉施設（参考資料）」

高齢者施設入居者と一般高齢単身世帯の比較入居者調査(郵送)の結果

- ・施設からの請求額・・・平均12万円程度
- ・個人的支出・・・平均2万円程度
- ・金融資産残高・・・平均900万円程度
- ・入居一時金・・・平均260万円程度

(参考)一般の高齢単身世帯

- ・消費支出 平均13.8万円
(80歳以上単身無職世帯、2019年10・11月全国 家計構造調査)
- ・金融資産残高 平均1,366万円
(70歳以上単身世帯、2014年全国消費実態調査)

総務省統計局
高齢者施設入所者の家計の把握より

配偶者へ預貯金を移す際に注意すべきこと

残される配偶者のためにできることは、まずは遺書を作成しておくことです。生前に夫の預貯金を妻の口座に移しているご夫婦もいますが、そのお金が贈与だったのか、贈与税は支払ったのか、それとも預けたお金だったのかなど、後々問題になることが多く、あまりお勧めできません。遺言を作成し、状況に合わせて正しく贈与を行ったり、生命保険を活用するケースもあります。

また、相続時の相続税対策が必要で、今所有されているアパートが古いものであれば、配偶者が長期的に活用できるよう、メンテナンス費用が少なくて済む新しいものに組み替える、といったことも検討していくと良いでしょう。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

ついに電子契約が主流に？ 2022年借地借家法改正の2つのポイント

今回も前回に引き続き、2022年5月より施行されるデジタル改革関連法に基づく改正法についてです。この改正により、これまで必ず「書面」でなければならなかった規制が改正され、電磁的方法(オンラインによる方法)により行うことが可能となります。

不動産に関わる皆様にとっては、大きく宅建業法の改正と借地借家法の改正が関係しますが、前回の宅建業法改正に引き続き、今回は借地借家法の改正について確認しましょう。

①定期借地契約の特約について

これまで定期借地契約の特約を結ぶ場合には「公正証書等の書面」による必要がありましたが(借地借家法22条)、今回の改正で電磁的記録によることが可能となります。

なお、この定期借地契約というのは、50年以上の存続期間(契約期間)によることが必要なもので、事業用定期借地権とは異なるものです。事業用定期借地権については、これまで同様に公正証書による締結が必要となります。

普通借地契約 → 従前通り電磁的契約による締結が可能
定期借地契約 → 今回改正により電磁的契約による締結が可能に
事業用定期借地契約 → 従前通り公正証書による締結のみ

②定期借家契約について

これまで定期建物賃貸借契約については、公正証書等、書面による契約締結が必要でした(同法38条1項)。また、定期建物賃貸借契約を締結する場合には、建物の賃貸人は、あらかじめ建物の賃借人に対し、更新がなく期間の満了で終了することを記載した、書面を交付して説明する必要があります。(同法38条2項)

この点が法改正により、契約締結については、電磁的記録で行うことが可能となり(改正38条2項)、更新がなく期間の満了で終了することを記載した書面については、書面の交付に代えて、建物の賃借人の承諾を得て、電磁的方法により提供することが可能となりました。

これにより定期借家契約によるマンションなども電子契約が可能となります。

2回に渡り、デジタル改革関連法に基づく法改正について説明致しました。今後、さらに具体的な内容が定まっていくと思います。今後もデジタル化の流れは進んでいくと思いますので、法改正も含めてポイントを押さえていきましょう。

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

【春メイク始めてみませんか？】

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

目元は季節感やトレンドを取り入れやすいポイントであり、この時期は春の陽気にピッタリな”ピンクブラウン”のメイクがおすすめです🌸

また春は”スモーキーメイク”で印象付けるのもトレンドです👁
サロンで販売されているアイカラーナチュラル(アイシャドウ)は、
美肌保湿成分を配合！

自然なグラデーションがまぶたを華やかに彩り、印象的な
目元に仕上げます👁

お肌の色味やファッション、気分に合わせて
カラーや塗り方を選んでアイメイクを
お楽しみいただけます。

実際にサロンで取り扱いのある
アイメイク商品を使って、自分にあった
春メイクを見つけて、めいっぱい春を
楽しみましょう♪

【無料体験実施中】

現在サロンでは、
・スキンナビゲーションシステムの体験
・お肌のアドバイス
・トリートメント2回 等
お得な体験を受けていただけます！
また、今回ご紹介したメイク用品も
無料でお使いいただけます👄
(ご予約の際には
「さくらパートナーズ通信を見た」と
お伝え下さい)

季節の変わり目、環境の変化などによって、
お肌がダメージを受けやすい季節…
お悩み抱えている方、ぜひお気軽にお問合せくださいませ😊

TEL☎:0557-52-3083

Sakura Rapport Beaute伊豆伊東店公式HP
<https://sakura-rapport.com>

数量限定

ピンクブラウン

エステツイン
アイカラーナチュラル
[PB01] ¥5,500 (税抜価格 ¥5,000)

春の陽気にピッタリな新色ピンクブラウンが登場！目元は季節感やトレンドを取り入れやすいポイント。肌なじみの良いカラーがやわらかな暖かさ、上品な抜け感を出します。



イエローベース向き

オリーブグリーン
エステツイン
アイカラーナチュラル [OG01]
¥5,500 (税抜価格 ¥5,000)

- ☑ こなれ感のあるカーキカラー
- ☑ カジュアルで明るい印象

ブルーベース向き

インディゴブルー
エステツイン
アイカラーナチュラル [IB01]
¥5,500 (税抜価格 ¥5,000)

- ☑ 透明感のあるブルーカラー
- ☑ 知的で落ち着いた印象

＼ になりたいのはどちらの印象？ /

How to make-up

“縦割りグラデで
グラマラス eye”

How to make-up

Point!
目頭側から目尻側に向かって濃くなるグラデーションを意識してカラーを乗せることで奥行き感を出す。

“締め色ラインカラーで
スタイリッシュ eye”

How to make-up

Point!
Cの締め色は繊細ブラシや綿棒を使い、目尻より長く、濃く乗せることでカラーが映えます。

◆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。
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。

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