

◆2022年8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 業界ニュース
- P9 相続相談コーナー
- 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

企業は社会の公器

～その仕事は、会社が必要とするものか。現在も将来においても、人々が求めるものか～

企業は社会の公器であるということは、企業は個人のものではなく、社会のものであると考えます。顧客、取引先、根付く地域があってこそ存続が可能なのではないのでしょうか。

企業は社会の一部であると考え、自社の利益だけを追求するのではなく、社会に対しても貢献する責任が出てきます。

これからの社会をつくる企業とは、どのような企業であり、どのような経営が求められるのでしょうか。

企業は、環境が大きく変化する中で、「顧客の求めるものは何か」を常に考え、その時々ニーズに応じた商品やサービスを考え出し、提供し、同時に社会にも貢献した活動を行っていくことであると私は考えます。

さくらパートナーズスタッフ一同、日々、社会の変化への対応しながらオーナー様、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

こんにちは、暑い日が毎日続いておりますがいかがお過ごしでしょうか。

Bakery Road Blossomです。

今月8月は通常営業に加えまして土曜日、日曜日に**特別移動販売**を行っております！

場所は伊東駅近く海沿いピンクの建物が目印のさくらビル1階 になります。



✿ **8/6(土)7(日)20(土)27(土)28(日)**

※夏季休暇中、イベント時はお休みとなります。

時間:15:00～無くなり次第終了



Bakery Road
Blossom

普段、遠方で来店できない方や
お時間が合わず来店できなかった
お客様にも美味しいパンを食べて
いただけるように、ご来店を
お待ちしております♪

スタッフ紹介

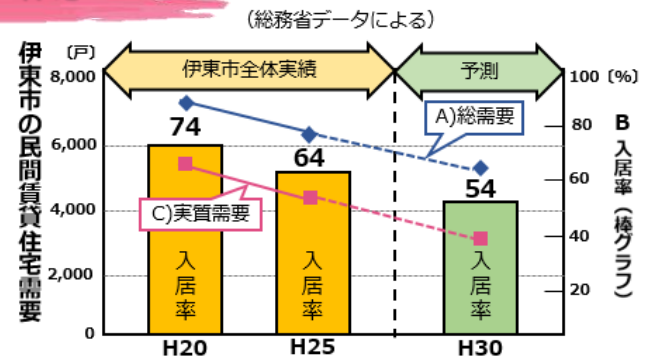


SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

氏名	柏木 正之
出身地	伊東市
部署	不動産部
入社年月	2016年7月
職歴	ハウスメーカー
趣味	料理番組を観て料理を作ること
好きな食べ物	鶏のから揚げ
好きな言葉	「考動」 物事の本質が何か常に考えて行動するよう心がけています。
コメント	前職の知識を活かし、オーナー様のご期待に応えられるよう共に歩んでいければと思います。

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

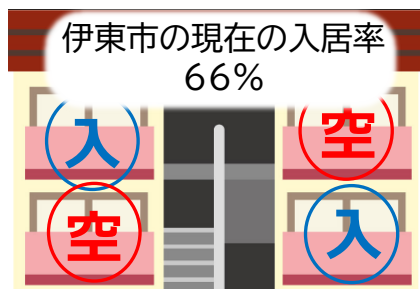


家賃5万円/月×4戸

	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。

2022年2月上旬から5月中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。

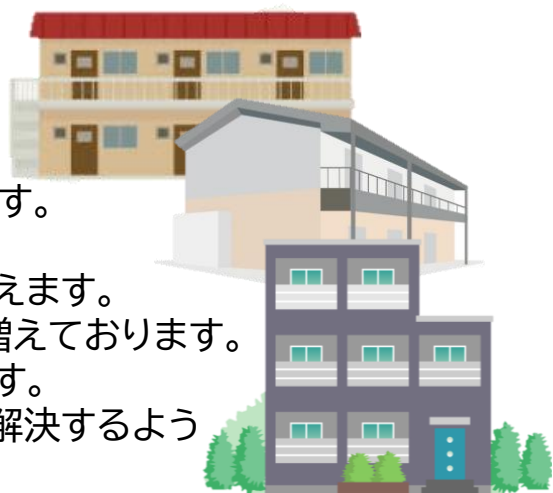
弊社は約15日間で掲載数が21件減少しております。

これは21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。

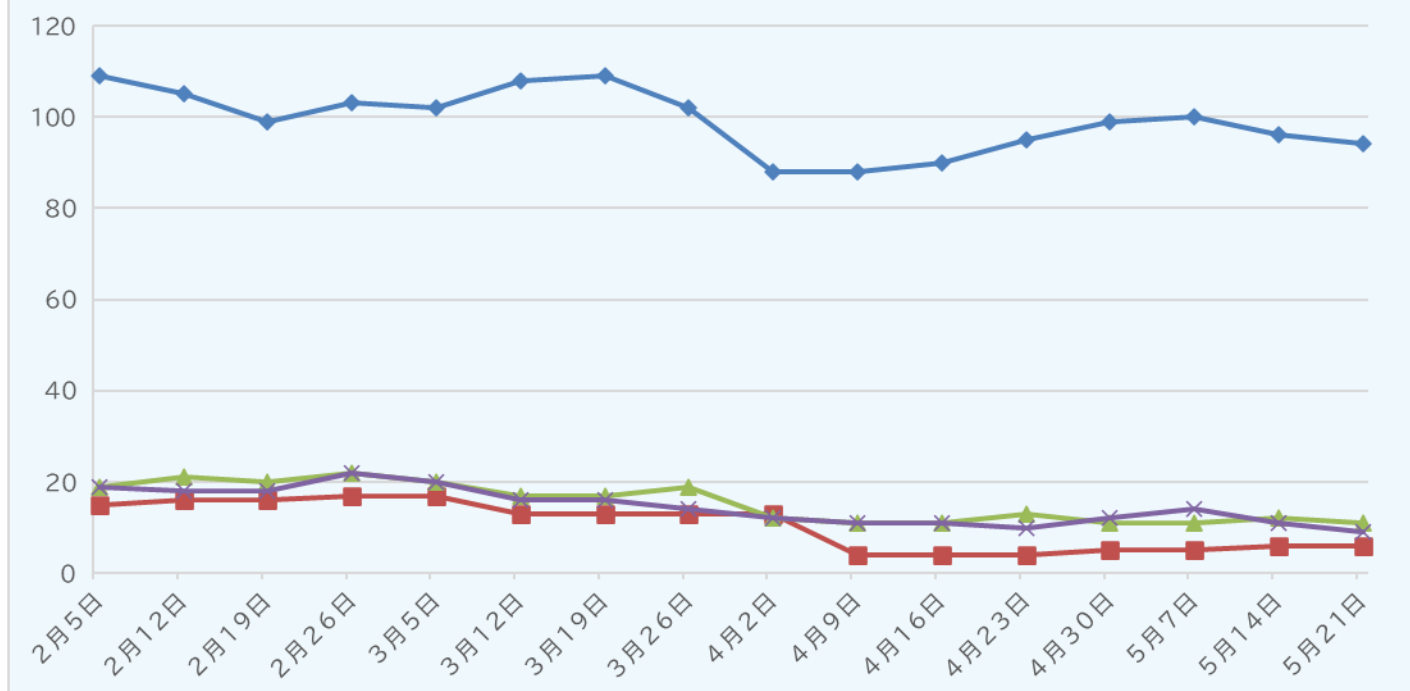
退去件数より契約件数が上回っていることが分かります。

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

— さくら — A社 — B社 — C社



アパートの色が街並みを変える！

進む入国制限の緩和外国人向け 賃貸の期待高まる

入国制限が段階的に緩和され、外国人の入国が進み始めています。1日あたりの入国者数の上限は、感染状況の改善に伴い、3月14日に7,000人、4月10日には10,000人、6月1日には20,000人と引き上げられました。

また、外国人観光客の受け入れも進んでおり、添乗員付きのツアー客に限るなど、いくつかの制限は継続されますが、約2年ぶりの外国人観光客による入国となりました。

<外国人の入国制限を巡る政府の対応>

2020年3月5日	新型コロナウイルスの感染拡大を受け、中国・韓国に発給済み査証の効力停止など入国制限強化策を発表
2020年4月3日	査証の効力停止を全世界対象に拡大。米国、中国、韓国などを入国拒否対象に。その後も対象国を拡大
2020年7月30日	ベトナム、タイにビジネス目的の査証発給再開。その後もビジネス目的で緩和
2021年11月30日	オミクロン株の感染拡大を受け、全世界からの外国人の新規入国を停止
2022年3月1日	観光目的を除く新規入国を再開
2022年5月5日	岸田首相がロンドンの講演で「6月にはG7諸国並みに円滑な入国が可能となるよう水際対策を緩和する」と表明
2022年6月1日	リスクの低い国・地域からの入国者らの入国時検査と自宅などでの待機を免除

そのような入国制限の緩和を受け、外国人向け賃貸市場では活況の兆しが出てきています。

東京都のシェアハウス業者では、3月の入居に関する問い合わせ数が21年同月比で1.6倍に増加し、約8割が外国人によるものでした。

また、その他多くのシェアハウス事業者でも入居率に回復の兆しが見えてきています。

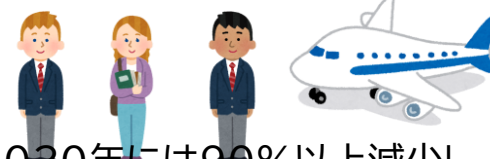
外国人専門の家賃債務保証事業などを行う会社でも同様の兆しが見えており、3月の業績が過去最高水準に至るなど、波及して入国制限緩和の効果が広がっています。

また、当然旅行業界にも変化が起きています。

日本経済にも大きな影響力を持つ外国人観光客数は2020年には90%以上減少し、インバウンド観光はここ2年で全く動きを見せておりませんでした。

しかし、2年以上門戸を閉ざしていたことから反動でも多くの観光需要がうかがえます。

市場回復が楽しみな賃貸管理市場は、ここから目が離せない展開となりそうです。



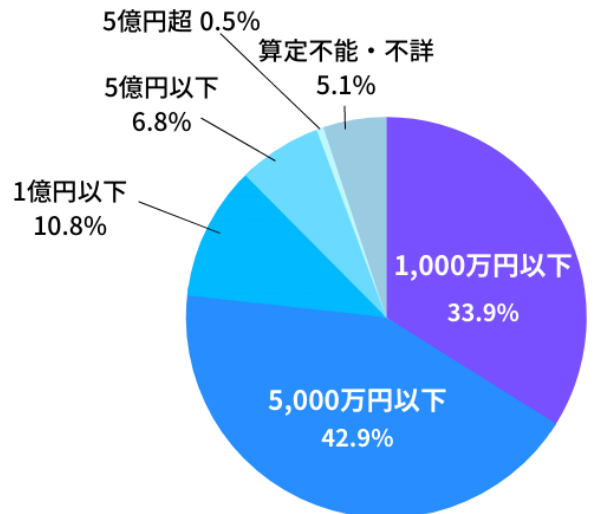
コンサルタント事業

相続争いの一番の原因は？はここが変わった

右の図は、「遺産分割事件」として裁判所に持ち込まれた案件の内訳です。いかに「もめるかどうか」が資産額によらないことがわかるかと思います。つまり、もめるかどうかは、上手に分けられるかどうかです。お金であれば1円単位で平等に相続人に分けることができます。

では自宅も同じように、平等に分けることができるのでしょうか？もしかしたら相続人同士で共有にする方法が思い浮かぶかもしれませんが、共有にするということはその不動産についての決定権が共有者全員にあることになり売却等をしたいときも、全員で意見を合わせて協力しながら進めなければなりません。共有持ち分にも相続が発生するので、

時間がたてばたつほど権利関係は複雑になっていきます。また、自宅以外にアパートを所有している場合もそうですが、それぞれ価値の違う不動産を平等に分けるのは難しくなってくると思います。



■もめないための一番の対策は・・・遺言書を用意しておくこと

不動産があること以外にも、これまでの資金援助や介護に尽くしたり、事業を手伝ってきた相続人の相続分などでもめてしまうケースもあります。お金だけの問題で解決しない、親族間の関係性があります。それぞれの背景やご家族それぞれの理由があるものです。そしてそういった思いが相続で一気に吹き出してしまうと、争いとなってしまいうでしょう。思い当たることがある場合には、対策を考える必要があります。

もめないための一番の対策は、やはり遺言書を残しておくことです。平等に分けることができない場合でも、「付言」で丁寧に理由や思いを残しておくことで、争いになるリスクを減らすことができます。

遺言書があってもなお不満が残る場合には、相続の方向性を相続人に事前に伝えておくことも考えましょう。遺言書の作成と合わせて生命保険を活用することもできますが、加入できる年齢に制限もあるので早めの対応が必要です。相続後も変わらずご家族のきずなをつなげられるように、相続も計画性をもって準備をすることが大事ですね。

遺言書の「附言」とは？～ご家族に残したい言葉や思いです！～

遺言書はなくても相続人は相続し財産を受取る事はできます。ご自分の死後は【**こうして欲しい**】という思いがある時、遺言書作成をお勧めします！遺言書の内容によっては相続人の相続財産が減る事、遺言の内容に承諾できない相続人が遺留分の請求をする事も考えられます。また家族の関係が悪化する恐れもあります。

※附言にて経緯や思いを伝えると理解を得やすくなります！

【附言付遺言書】を作成し、ご家族に思いを残しませんか？



SAKURA Partners

株式会社さくらパートナーズ

お問合せ:0557-35-9157

担当:齋藤智子

不動産取引時の書面が電子書面で提供可能に！ ～宅地建物取引業法施行規則の一部改正等～

今年5月18日より、改正宅建業法が施行され、不動産取引時の書面についての電子化により、これまで書面を作成しなければならなかったものについて、電子メール等の方法により提供することが可能となりました。

- ①重要事項説明書(法35条書面)
- ②契約締結時書面(法37条書面)
- ③媒介契約締結時書面

などの書面の電磁的方法による提供が可能になりました。

これに伴い、今年4月27日には、宅地建物取引業法施行規則の一部改正等が発表されるとともに、国土交通省より、重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル(以下「IT重説マニュアル」といいます。)が公表されました。

【宅地建物取引業法施行規則の一部改正等】

宅建業法のより詳細な内容を定めた宅建業法規則については、以下のような内容が規定されており、今年5月18日から施行されます。

- ◆宅地建物取引業者が書面を電磁的方法で提供する際に用いる方法
(電子メール、Webページからのダウンロード形式による提供、USBメモリ等の交付など)
- ◆宅地建物取引業者が書面を電磁的方法で提供する際に適合すべき基準(書面に出力できること、電子署名等により改変が行われていないかどうかを確認できることなど)
- ◆宅地建物取引業者が、書面を電磁的方法で提供する場合に、あらかじめ相手方から承諾を得る際に示すべき内容
(電磁的方法で提供する際に用いる方法及びファイルへの記録形式)
- ◆宅地建物取引業者が書面の交付を受ける相手方から承諾を得る際に用いる方法
(電子メール、Web ページ上の回答フォーム、USBメモリ等の交付など)

今回の法改正で、重要事項説明書の電磁的提供とIT重説が可能となったことにともない、IT重説マニュアルでは、宅建業者が、「必ず対応すべき遵守事項」「可能な限り対応頂きたい留意事項」を記載した詳細なマニュアルが公表されました。

これにより、IT重説と重説書面の電子的提供という不動産取引のIT化の法整備が一通り完了したと考えられます。IT化の流れの中で、法整備が進み利便性が増す一方で、知らない第三者が契約者を偽装する「なりすまし事例」によるトラブルも見受けられます。今後は制度的に可能となった電子的方法による取引を、どのようにうまく使いこなしていくかが重要になっていくでしょう。





税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

インボイス制度の基本 ～もう誰にも聞けない消費税の基本②～

巷で話題のインボイス制度と不動産業との関連について、テーマに沿ってご案内して参ります。第2回目は、「消費税の課税の対象」です。

1. 課税対象

消費税は、すべての商取引に課されるものではなく、国内において事業者が事業として対価を得て行う取引について課税されます。その取引は、資産の譲渡やサービスの提供などがあります。不動産取引でみますと、建物の譲渡や店舗賃貸による家賃収入などがあげられます。



2. 事業者が事業として対価を得て行う取引

消費税は生活の中で身近な税金ですが、課税対象となる取引は、事業として対価を得て、法人や個人事業主が、継続かつ独立して行うものとされています。例えば、個人の方がマイホームを手放すようなときは課税対象となりませんが、投資用ワンルームマンションを毎年売却するような場合は、個人事業主として課税対象の取引となります。また、資産の譲渡やサービスの提供は対価を得てとありますので、有償で行う取引が対象で、建物を贈与したような無償の取引の場合は対象外となります。

3. 資産の譲渡、貸付け、役務の提供とは？

(1)資産の譲渡とは、商品や製品の販売など、売買等の契約により、資産の同一性を保持しつつ、他人に移転させることとされています。事業用の建物の売買などがこれにあてはまります。

(2)資産の貸付けとは、資産に係る権利の設定など他者に資産を使用させる一切の行為とされています。事業用の建物の賃貸などがこれにあてはまります。

(3)役務の提供とは、請負業務など様々なサービスの提供であるとされています。不動産関連ですと、仲介手数料や清掃サービス代行などがあてはまります。

消費税は、取扱いが細かい税法です。まずは用語や考え方の基本を押さえてください。

普段の生活で多く目にする消費税ですが、少しずつ興味を持って頂けましたら幸いです。

(参考)

No.6105 課税の対象

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shohi/6105.htm>

No.6117 課税の対象となる取引

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shohi/6117.htm>

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！

【サロン最新情報】

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

紫外線が強く、暑さが厳しい夏。
そして、まだまだ続くマスク生活。
夏は気温と湿度が1年の中でも最も高く、
紫外線量も多くなります🥵

そんな夏を乗り切る為のスキンケアの
ポイントをお伝えします🌟

(ポイント1)夏こそ乳液でバランスケア
乳液は水分と油分をバランス良く補うことが
でき、べたつかず、なじみも良いのが特徴。
お肌を柔らかくし、美容成分をお肌により
浸透させることで、敏感になったお肌を守り、
健やかで強いお肌に導きます👩
さらに、乳液の後にジェルで保護することで、
お肌にうるおいを満たしながらキープ
できます！

(ポイント2)デコルテにブライトケア
夏はデコルテのあいたトップスを着ることが
多く、うっかり日焼けしやすい部分。
紫外線や乾燥ダメージにより、シワや
くすみが出やすいデリケートなデコルテは、
紫外線対策&ボディジェルやクリームなどを
使用したお肌にツヤを与えるお手入れを
行うのがおすすめです！

～サロンInstagram紹介～

レッスンや季節の美容に関して等、
サロンの最新情報を発信しています！
Instagramの検索画面から
@sakurarapportbeaute と入力、
又はQRコード読み取りでご覧いただけます。
いいね&フォローよろしくお願いします👉



Follow Me

Sakura
Rapport
Beaute

おすすめアイテム
Recommend Item

香りに包まれながらしっかり保湿

MISS ESTHE

ローズを基調とした
やさしい香り

NO.1
エステティン
セラムエマルジョン
〈乳液〉80mL

水分と油分のバランスを追求し、お肌にうるおいを
与える乳液です。お肌をいたわり、乾燥や肌荒れか
らお肌を守ります。
なめらかなテクスチャーで、お肌にすっとなじむの
で、夏でも快適に保湿ケアをしていただけます。

配合成分
・ヨモギ葉エキス（肌荒れ防止成分）
・α-グルカンオリゴ糖（うるおい保湿成分）
・グリセリン（うるおい成分）
・ツバキ種子油・アルガンオイル・ササバ油・ホホバ種子油・
マカデミア種子油（エモリエント成分）

使用方法
美容液の後にポンプ1〜2プッシュ（約0.5〜1mL）程度
を手にとり、お顔全体に丁寧になじませてください。その
後、ジェルクリームなどでお肌を整えてください。朝晩どち
らもお使いいただけます。

洗顔 → 化粧水 → 美容液 → 乳液 → ジェル
クリーム

10種類のエッセンシャルオイルを調香

ダマスクバラ油、センテアリアバラ油、ニオイテンジクアオイ油、パルマローザ油、ローマカミツレ油、オニサルビア油、オレンジ油、コショウボク油、ジャスミン油、ショウズク種子油

ブライトケア*で魅せ肌ボディへ

NO.2
ミスエステ
ボディジェルクリーム
〈ボディ用ジェル状クリーム〉120g

しっとり豊かなうるおいを与え、みずみずしい
お肌に整えるジェル状クリームです。
べたつかない使用感で、キメ細かなめら
かなハリのあるお肌に導きます。

配合成分
・セリクワエキス・エンドウ種子エキス
（ツヤ肌成分）
・セイヨウオバコ種子エキス
（ツヤ肌・ハリ肌成分）

香り成分
ローズマリー葉油、レモン果皮油

使用方法
入浴の後などに、適量を手にとり、ボディ全体になじませてください。
※ボディシャープジェルと併せてお使いになる場合は、ボディシャープ
ジェルをなじませた後、ボディジェルクリームをお使いください。

ジェルを塗布して、手を潤らせるイメージで /

HOW TO
デコルテケア
① あご下→目元へ引き上げる
② 目元→肩へ動かす
③ 肩→反対側の脇の下へ動かす

PLUS ITEM

今年の夏こそは思っている /
ダイエットをサポート♡

NO.3
楽しく1食置き換え

エステティン 生食（なましょく）
600g（20g×30袋）1日1〜2袋程度/15〜30日分

野菜・果物・穀物・ハーブを含む97種類の植物素材を配合。
健康的に美しく楽しく続けられる、ダイエットをサポート
します。

お召し上がり方
コップ1杯（20g）を入れ、100mL程度の水を少量
ずつ加えながら、よくかき混ぜてお召し上がりくだ
さい。冷やした水を加えますと、より美味しく
お召し上がりいただけます。
1日あたり1〜2袋を目安に置き換えてください。

～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😊
（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）
ぜひお気軽にお問い合わせくださいませ🌈

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
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