

◆2022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
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

成功の音はコツコツ ～失敗を失敗で終わらせない～

失敗は学ぶ機会を与えてくれるものです。物事が上手くいかなかった時、私たちは何が起きたのかを冷静に考え、その失敗から学ぶ必要があります。失敗したら、自分自身に問うてみましょう。

「今回のことに、どのようにアプローチしたか」「どれだけ準備ができていたか」「私が変わることができた範囲はどこまで、どこは変えられなかったか、違う結果を出すためにやれたことは何だったのか」「ゴール(目的地)のイメージはあったか」「アドバイスは聞けたか」

「学ぶ機会」から学べるかどうかは自分次第です。同じ失敗を繰り返さないよう、起きたことを振り返り、次に活かすことをした上での失敗は、チャレンジしていることの証なのだと私は考えます。成功するまでやめなければ失敗は失敗ではなくなります。

さくらパートナーズスタッフ一同、日々、失敗から学び、挑戦を恐れない心でオーナー様、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、秋も深まってきてパンが美味しい季節になりました。
今年は特に涼しく過ごしやすい秋ですね♪
ベーカリーロードブロッサムでは先月より引き続き続々と新商品の開発を進めております！ご期待くださいませ！
今月は、現在期間限定で販売させて頂いています飲み物の紹介を致します。

「オーストラリア老舗の品質に
こだわった100%果汁のジュース！」

限定発売となります為
無くなり次第販売終了
です。
ご購入はお早めに♪



Bakery Road
Blossom



- オレンジ
- パイナップル
- アップル
- マンゴー

価格：各180円

スタッフ紹介

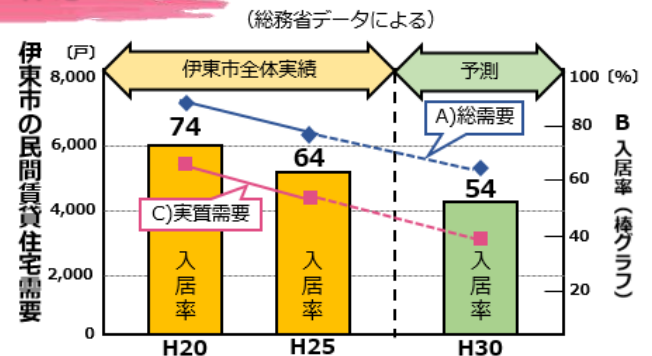


SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

氏名	齋藤 智子(さいとう ともこ)
出身地	静岡県賀茂郡東伊豆町
事業	SA(SevantAgent)
入社年月	2017年12月
職歴	ゴルフ場勤務
休みの過ごし方	ゴルフ、愛犬と散歩(海、山へ行く)
コメント	オーナー様、お客様のお役に立つ仕事を最後まで諦めず、やり遂げることが私の目指すコンサルタントです。人との繋がりを大切に、オーナー様にお会いできることを感謝しております。 今後も、多くのオーナー様にお会いできるよう、ご訪問・ご連絡させていただきます。 よろしくお願いいたします。

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

+

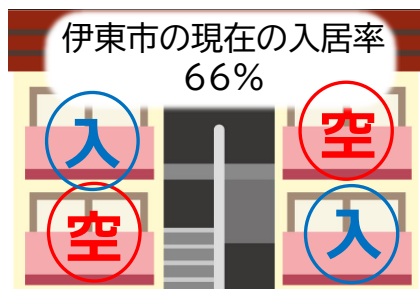


家賃5万円/月×4戸

	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
	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。

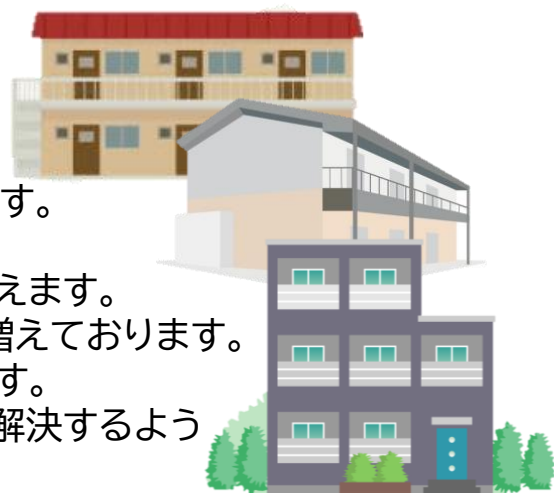
弊社は約15日間で掲載数が21件減少しております。

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。

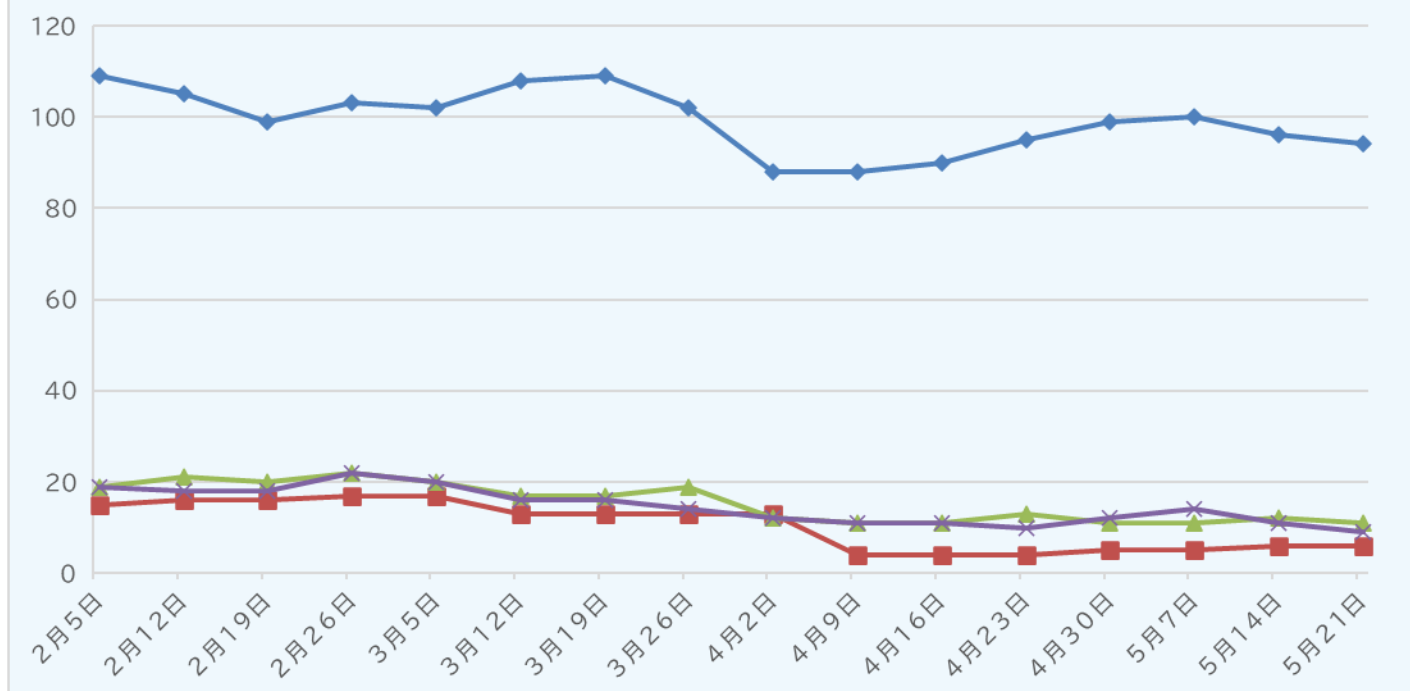
退去件数より契約件数が上回っていることが分かります。

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

路線価2年ぶりに上昇！ 全国で0.5ポイントの増加を記録

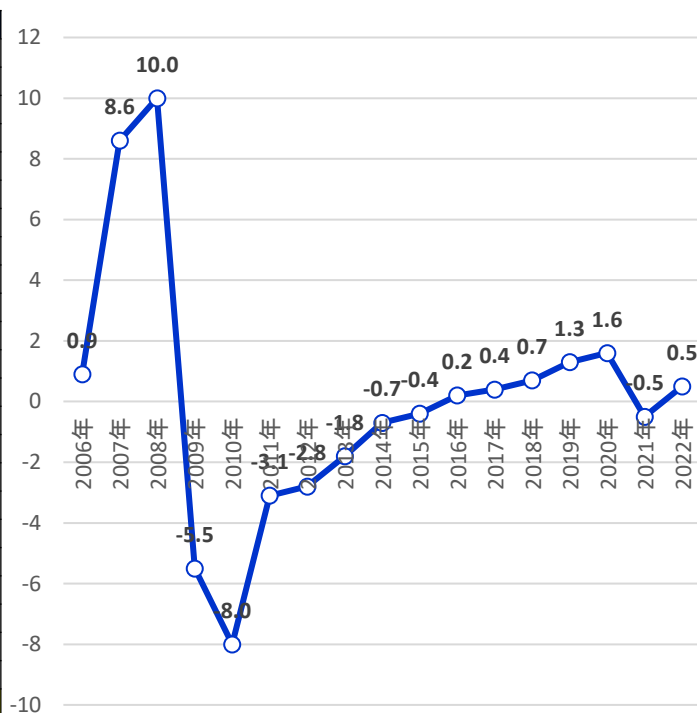
国税庁は7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる2022年分の路線価を発表しました。全国平均では0.5ポイント昨年より増加し、2年ぶりの上昇を記録しました。2021年に新型コロナウイルス感染拡大によって低迷していた経済情勢から、改善傾向が見られます。

都道府県別では、20都道府県(前年7道県)で上昇。下落の都道府県の方が多く、27県でしたが、前年の39都道府県よりも回復しました。

<全国路線価変動率>

<過去16年間の変動率推移(全国)>

	2022年	2021年		2022年	2021年
北海道	4.0	1.0	滋賀県	▼ 0.8	▼ 1.2
青森県	▼ 0.4	▼ 0.9	京都府	0.2	▼ 0.6
岩手県	▼ 0.2	▼ 0.4	大阪府	0.2	▼ 0.9
宮城県	2.9	1.4	兵庫県	▼ 0.2	▼ 0.8
秋田県	▼ 0.6	▼ 0.9	奈良県	▼ 0.7	▼ 1.1
山形県	▼ 0.1	0.0	和歌山県	▼ 1.3	▼ 1.2
福島県	0.5	▼ 0.1	鳥取県	▼ 0.7	▼ 1.3
茨城県	▼ 0.6	▼ 0.7	島根県	▼ 0.4	▼ 1.0
栃木県	▼ 0.5	▼ 1.1	岡山県	0.3	▼ 0.4
群馬県	▼ 1.0	▼ 1.0	広島県	0.9	▼ 0.3
埼玉県	0.4	▼ 0.6	山口県	0.1	▼ 0.1
千葉県	0.8	0.2	徳島県	▼ 0.9	▼ 1.3
東京都	1.1	▼ 1.1	香川県	▼ 0.9	▼ 1.1
神奈川県	0.6	▼ 0.4	愛媛県	▼ 1.1	▼ 1.4
新潟県	▼ 0.7	▼ 0.9	高知県	▼ 0.4	▼ 0.9
富山県	▼ 0.4	▼ 0.8	福岡県	3.6	1.8
石川県	0.2	▼ 1.3	佐賀県	1.1	0.4
福井県	▼ 0.9	▼ 0.8	長崎県	0.5	▼ 0.8
山梨県	▼ 0.8	▼ 1.1	熊本県	0.6	0.1
長野県	▼ 0.4	▼ 0.5	大分県	0.1	▼ 0.1
岐阜県	▼ 0.9	▼ 1.4	宮崎県	▼ 0.4	▼ 0.6
静岡県	▼ 0.7	▼ 1.6	鹿児島県	▼ 0.6	▼ 1.1
愛知県	1.2	▼ 1.1	沖縄県	1.6	1.6
三重県	▼ 0.9	▼ 1.2	全国	0.5	▼ 0.5



※国税庁ホームページより

※国税庁ホームページより

1都三県ではすべての都県で上昇。最も上昇率が高かったのは北海道で、札幌市の中心部駅前の再開発などが続いていることが要因として考えられます。一方、和歌山県、愛媛県、群馬県は変動率ワースト3でいずれも1%以上の下落幅でした。

上のグラフの過去16年間の変動率推移で見ると、2022年は2017年程度の水準まで前年から回復しました。リーマンショック後、上昇に転じるまで7年の月日を要していましたが、今回は1年間での回復が見られます。

また、リーマンショック時の下落と比較すると2021年の下落幅は比較的小さく、翌年には回復していることから、同じ推移を辿るとは一概に言えません。

2023年以降どのような推移を辿るか目が離せませんね。本記事がオーナーの皆様における今後の賃貸経営の一助となりますと幸いです。

コンサルタント事業



2023年共有物の変更・管理に関する規律の見直しがあります。

《見直し内容5点》

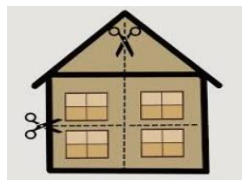
1. 共有物の変更・管理の内容に関する規律の見直し
2. 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理に関するルール合理化
3. 所在等不明共有者がいる場合の変更・管理に関するルール合理化
4. 共有物の管理者制度の創設
5. 共有物を使用する共有者の義務に関する規律の整備

どう扱えばいいの？



《現状の共有制度の問題点》

- (1) 共有物管理の全員一致の制度運営が困難
- (2) 共有関係解消が簡単にはできない。
- (3) 共有は行方不明者がいると手続きが簡単にはいかない。



- 1 共有者同士の裁判
長年の裁判で疲れ果てる
- 2 自分がなくなった後に子供や孫が苦勞する
世代を越えることに問題は複雑化していきます
- 3 固定資産税だけ支払うことに
不動産は利用できないのに多額の税金だけ払うことに

共有制度は共有者数・相続を繰り返す事で大きな問題に発展する事が多いです。

共有不動産をお持ちの方はこの改正を機に見直しを試みませんか？

変更内容についてはお気軽にご相談ください。



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



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

相続登記の義務化は2024年4月1日から

不動産登記簿に正しい所有者が記載されていないと土地の利活用の妨げになることから、法改正が行われ、その改正内容の一つとして、相続登記が義務化されます。

そこで、今回、法改正が行われ、相続登記が義務化されました。ポイントは、3点です。

- 1) 相続や遺言等で不動産を取得した日から3年以内に相続登記をしないと10万円以下の過料に処せられる
- 2) 遺産分割が長期に渡っているなど、相続登記ができない場合には、相続登記できなくても、相続人であることを申告すればOK
- 3) すでに発生している相続(法改正前に亡くなった方の相続)については、改正法の施行日から3年以内に相続登記が必要

特に、3点目は注意が必要で、過去に亡くなった方の相続登記が放置されている場合には、法改正後さらに放置すれば過料の制裁を受ける可能性があります。

このような法改正の背景について補足します。相続登記というのは、親が亡くなり遺産分割などの相続に伴い、土地や建物が自分のものであることを法務局に申請して記録することです。たとえば、いままで父親名義であった不動産を、父親が亡くなった後に息子名義にするなど、です。このように登記が行われることにより、だれでも法務局で登記記録を確認すれば、その土地や建物の概要やだれが所有しているか、といった権利関係を適切に知ることができます。

【法務局へ行けばだれの不動産かわかるはず】

■ 相続登記が義務ではないので、登記されていないと誰の土地かわからない

→ 今回の法改正で相続登記が義務化。相続登記がなされることで、法務局へ行けば誰の不動産かわかる可能性が高くなる！

ところが、これまで相続登記は義務ではなく、登記が行われないケースもありました。そうすると、土地建物の名義は被相続人(亡くなった方)の名義のままなので、法務局へ行って登記記録を確認しても、誰が所有しているかを知ることができません。

このような不動産が、世の中に増えていた結果、法務局へ行けば誰の不動産かわからないため、土地の利活用が妨げられていたため、今回の法改正で改善が図られた、ということになります。



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④～

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4回目は、「納付税額の計算方法」です。

1. 原則的な消費税の計算(消費税と地方消費税 標準税率10%の場合)

消費税の計算は、次の通り、納付税額を算出します。

①売上の消費税額 計算期間の売上合計金額の税込金額 $\times 10/110$
→ 課税売上の消費税額

②仕入の消費税額 計算期間の仕入合計金額の税込金額 $\times 10/110$
→ 課税仕入の消費税額

納付税額は、①－② にて計算した金額となります。

2. 簡易的な消費税の計算(消費税と地方消費税 標準税率10%の場合)

1では、原則的な計算方法をみてきましたが、ある一定の規模(※1)の事業者は、
簡易的な計算方法を選択することができます。その際の計算方法は、

③売上の消費税額 計算期間の売上合計金額の税込金額 $\times 10/110$
→ 課税売上の消費税額

④仕入の消費税額 ③ $\times$ 事業区分に応じたみなし仕入率(※2)
納付税額は、③－④ にて計算した金額となります。

※1 基準期間の課税売上高が5,000万円以下である等の場合

※2 6つの区分があり、不動産業は第6種でみなし仕入率が40%とされてます。

小規模な事業者が課税事業となった場合は、消費税を計算するときに2の簡易的な計算方法を選択する方が有利であるとされてます。インボイス制度導入の際は、年間5,000万円以下の賃料(事業用・事業者向け)である不動産賃貸事業者は、この制度の利用が増加するでしょう。次回は、この簡易課税制度についてみてまいります。

(参考)

No.6351 納付税額の計算のしかた

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shohi/6351.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🌸

秋は、夏に受けた紫外線による乾燥や肌荒れ等の
ダメージがお肌に現れてくる季節。
お肌の色は一年で最も暗く、表情も暗い印象に
なりがち…

そんな秋のお肌には、うるおいとツヤを
チャージし、ダメージ肌をケアする
”BC モイストエナジーマスク”がおすすめ🌟
心地よい香りのうるおいヴェールに包まれて、
ゆったりとした時間をお過ごしいただける事
間違いないです♪

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ご使用いただける
ものですが、体験に来られたお客様には
《特別》に使用させていただきます👩🏻

※9月1日～11月末まで
※数に限りがございます。

ぜひこの機会にご来店ください❤️

【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



秋のダメージ肌のケアにおすすめ！

お肌をしっとりツヤやかに整える

美肌成分配合マスク

お肌の月
9・10・11月
限定

BC モイストエナジーマスク

秋のダメージ肌をケアする天然ジェルベースのマスク



オリジナルナノカプセルを配合

お肌に豊かなうるおいを与え、ツヤのあるなめらかな
お肌に整えます。

●オリジナルナノカプセル成分



●その他の成分

保湿成分
パンテチン酸
セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

セラミド
セラミド
セラミド
セラミド

～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🌈

サロンTEL ☎ 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
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
- 2012年 7月 旧社名「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