◆2022年11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

PIO 夢を諦めない・・・

PII Sakura Rapport Beaute



静岡県知事(5)第11455号

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

客の後ろ姿に手を合わす心がけ ~親切で、うまくて、早くて客を大切にする店に、人は寄りつく~

「客の後ろ姿に手を合わす」とは、謙虚な心持ちと、心からの感謝で 頭を下げる行動として自然に現れた姿であると言えます。謙虚さや 感謝の気持ちがあるからこそ、商売で成功するための条件である 「うまくて、早くて、親切」にも、日々の改善や成長を怠らない姿勢が 加わり、更によりよいサービスに繋がっていきます。

気持ちだけで終わりにせず、気持ちを少しでも形にしようと、品質の 向上やサービスのスピードアップを工夫し続ける具体的な行動こそ、 価値があるのではないのでしょうか。

心を込めて、細部まで行き届いたサービスは必ずお客様の心に響かせる ことができ、お客様に感謝するとともに、細部まで心を込めたサービスを 提供できるそんな人、会社でありたい続けたいと私は考えます。



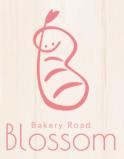
廣井重人

さくらパートナーズスタッフ一同、日々「客の後ろ姿に手を合わす心がけ」を 忘れることなく、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。

Bakery Road Blossom

こんにちは!ベーカリーロードブロッサムです。 寒い日が続いていますが皆さん風邪等ひいていないでしょうか? 今回は寒さも吹き飛ぶ嬉しい新商品のご紹介をさせて下さい。 なんと、秋冬にピッタリな美味しいパンがまたまた増えました♪





シナモンロール ¥200(税込み)

ふわふわしたパンに シナモンのアクセントと シュガーがベストマッチ。 コーヒーによく合います。



アップルデニッシュ ¥250(税込み)

サクサクのパイ生地の中に リンゴジャムを包みました。 冬にピッタリ!

営業時間 11:00 ~ 15:00 定休日 月曜日·木曜日·第一水曜日



カリカリハニー ¥180(税込み)

ハニーがしみ込んだ カリカリに焼いた 厚焼きトースト♪

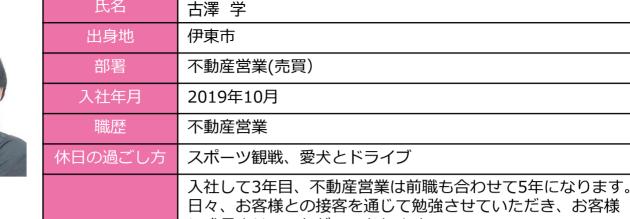
スタッフ紹介

氏名

コメント







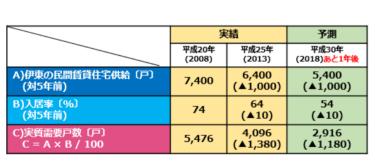


に成長させていただいております。 『お客様に最高のサービスを提供する。』

さくらパートナーズが掲げる目標に向かい仕事をさせていた だいております。売買仲介の仕事は、お客様と新しい住まい での牛活を一緒に創造して行える素晴らしい什事です。そし てお客様が一生に何度もない不動産購入を安心して引き渡し までのお手伝いをさせていただく責任のある仕事だと理解し ています。

伊豆伊東を多くの人に知っていただき、生活したい!と思っ ていただける接客出来る様、毎日精進してまいります。

伊東の賃貸住宅需要予測





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	万円/月	25	20	15	
収入	万円/月 (対H20年)	300	240 (▲60万円)	180 (▲120万円)	

決断の時!!

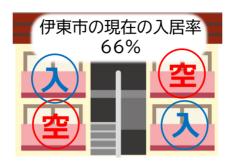


入居部屋数 (入居率%)				
万円/月	25			
万円/月 (対H20年)	** <mark>300</mark> (0万円)			
	容%) 万円/月 万円/月			

伊東市賃貸契約数NO.1

伊東市の賃貸仲介の需要と供給

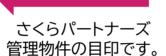






賃貸仲介伊東市シェア率 38.1%!





さくらパートナーズ 管理戸数2,100戸!

さくらパートナーズ年間入居・退去



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%!

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。

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。

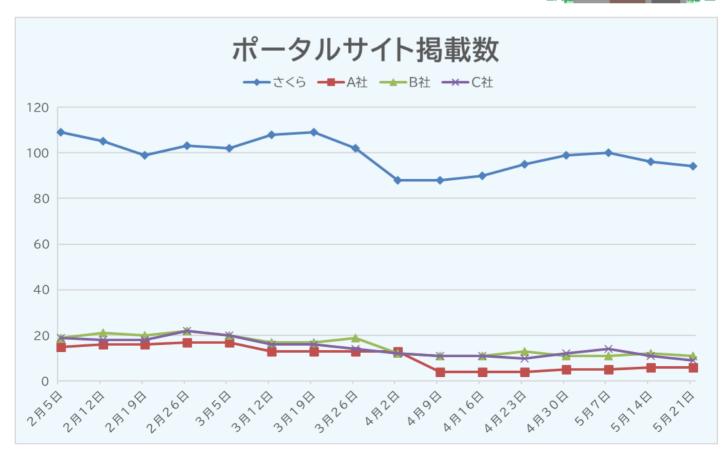
また、オーナー様より任せていただいている弊社の管理物件は2100戸を突破しました。 それに伴い取り扱える空室も増えています。

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。

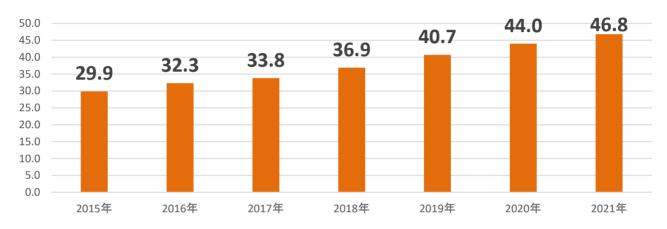


アパートの色が街並みを変える

拡大する不動産証券化市場 資産総額約46兆8,000億円へ

国土交通省は8月1日に、2021年度「不動産証券化の実態調査」の結果を公表しました。21年度は、不動産証券化の対象不動産や信託受益権の資産総額は約46兆8000億円となりました。市場規模は15年度から1.56倍まで拡大しています。

< 証券化の対象となった不動産の資産総額推移> ※国土交通省「不動産証券化の実態調査より」



また、下記用途別取得実績では、2021年はオフィスが32.7%、物流施設が22.3%、住宅が19.4%の順になりました。

住宅が2012年以降9%~15%を推移していた中で9年ぶりに19%台まで高まりを見せ、コロナの影響もあり、宿泊施設の割合は2020年以降減少の一途を辿っています。

<用途別 証券化の対象不動産の取得実績の推移>_{※国土交通省「不動産証券化の実態調査より」}

	オフィス	住宅	商業施設	物流施設	宿泊施設	ヘルスケア 施設	複合施設	その他
2017年	36.6%	11.6%	9.6%	25.7%	10.4%	0.3%	1.0%	4.7%
2018年	34.6%	9.6%	10.4%	19.1%	14.7%	2.7%	0.6%	8.3%
2019年	21.1%	12.5%	10.7%	28.9%	19.3%	0.5%	0.0%	6.9%
2020年	33.2%	13.3%	4.2%	33.2%	1.6%	4.1%	0.2%	10.0%
2021年	32.7%	19.4%	9.3%	22.3%	1.2%	2.4%	2.4%	10.8%

大手不動産会社でも参入が相次ぐ不動産証券化市場ですが、堅調に拡大を続けており中小企業単位でも参入が見られてきています。個人向けの不動産投資融資の引き締めが起こる中、低価格から始められて流動性の高い商品のため、期待の市場です。

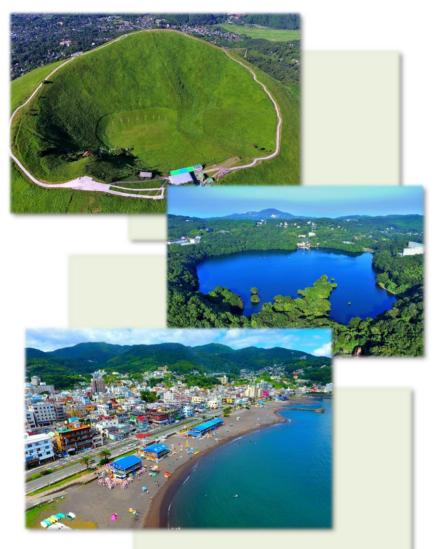
本記事がオーナーの皆様における今後の賃貸経営の一助となりますと幸いです。

コンサルタント事業



小規模不動産特定事業への登録が 完了しました!

地域の投資家さんより小口資金を調達・不動産取得・運用し収益を分配する共同事業です!



※小規模不特事業

不特事業とは**不動産証券化手法**のひとつです。

つまり投資家は現物不動産に投資する必要はなく、投資規模を小口化した 証券に投資することにより、不動産投 資から得られる収益を獲得するもの です。

不動産小口化商品は投資家からの資金を集め、不動産を購入・運用し得られた収益を投資家に分配します。投資家保護の観点から「不動産特定事業法」が、1995年から施行され不特事業者には法的な規制をおこなうようになりました。

空き家や空き店舗などの小規模な 不動産の利活用は、大資本の企業が 取組むことは少なく、相応しい事業規 模の事業者が参入できる制度が必要 となっていました。

また街なかに存在する空き家・空き店舗の活性化は、地域社会にとっても有意義なことであり、経済的な面を超えて必要視されていたものです。こうして2017年(平成29年)に不特事業法が改正され、小規模不特事業が制度化されました。

[伊東市を世界一のリゾート市へ]

~実現するための免許を取得しました。 伊東市の街並みを変える為の施策を考え 実現していきたいと考えています!





お問合せ:0557-35-9157 担当:SAチーム

業界ニュース



弁護士法人 一新総合法律事務所 弁護士 大橋 良二 氏

2022年9月1日より 不動産広告についてのルールが変わります

2022年9月1日より、改定版「不動産の表示に関する公正競争規約(表示規約)」及び「表示規約施行規則」が施行されます。この規約が改定されることにより、不動産の広告などでのルールが変わります。変わる内容については、規制が緩和されるものと、規制が強化されるものがありますが、今回はそのうち「交通の利便性・各種施設までの距離又は所要時間について」の主な5つの変更点を確認しましょう。

1)分譲地などは遠い住戸の所要時間等も記載が必要に

×「●●駅まで徒歩2分」→ ○「●●駅まで徒歩2分から5分」

販売戸数(区画数)が2以上の分譲物件においては、最も近い住戸(区画)の徒歩所要時間等を表示することとしていましたが、これに加えて<u>最も遠い住戸(区画)の所要時間等</u>も表示することとしました(規則第9条第8号)。

2) 通勤時と平常時で所要時間が著しく異なる場合に、平常時時間の併記が可能に

「A駅からB駅まで通勤特急で35分」※平常時は特急で25分

→ 赤字部分を記載してもOKになりました。

「通勤時の所要時間が平常時の所要時間を著しく超えるときは通勤時の所要時間を明示すること」と規定していましたが、これを「**朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示**し、平常時の所要時間をその旨を明示して併記できる」と変更しました(規則第9条第4号ウ)。

3)乗り換え時間等も含める必要「最寄りのA駅からC駅まで30分~33分」

- ※B駅で●●線に乗り換え ※上記所要時間には、乗換え・待ち時間が含まれています。
 - → 上記の所要時間に乗り換えに概ね要する時間を含める必要があります。

「乗換えを要するときは、その旨を明示すること」と規定していましたが、これを「<u>乗換えを要するときは、その旨を明示し、所要時間に乗換えに概ね要する時間を含めること。</u>」に変更しました(同号工)。

4) 距離表示の起点を物件の出入口に

→ 敷地出入口を起点とするのは規定上不可となります。

物件の起点について、マンションやアパートについては、**建物の出入り口を起点**とすることを明文化しました(規則第9条第7号)。

5)物件基準での所要時間表示に

●●駅から徒歩10分→●●駅まで徒歩10分

交通の利便について、最寄駅等から物件までの徒歩所要時間を明示するよう規定していましたが、これを物件から最寄駅等までの徒歩所要時間を明示すること(バス便の物件も同じ。)に変更しました(規則第9条第3号)。

相続相談コーナー



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⑤~

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5回目は、「簡易課税制度」です。 前回は、納付税額の計算について説明いたしました。今回は、その ひとつである簡易課税制度についてみていきます。

1. 制度

簡易課税制度は、事業者の消費税事務負担に配慮し、売上金額の消費税額から仕 入れにかかる消費税額を簡潔に計算できる制度です。

2. 手続き

この制度は、基準期間の課税売上金額が5,000万円以下である場合には、事業者の 選択により、この制度の選択届出をすることができます。届出が適用された課税期間の 課税仕入金額は、売上金額の消費税額に事業区分に定められたみなし仕入れ率を乗じ て算出します。

3. 計算(消費税と地方消費税 標準税率10%の場合)

- ①売上の消費税額 計算期間の売上合計金額の税込金額×10/110
 - → 課税売上の消費税額
- ②仕入の消費税額 ①×事業区分に応じたみなし仕入率 納付税額は、①-② にて計算した金額となります。

例えば、駐車場賃貸収入に消費税を乗せている場合でしたら、年間110万円の税込 売り上げがあるとしますと、110万円×10/110-110万円×10/110×40%とな り、10万円-4万円で6万円の納税となります。※不動産業は第6種でみなし仕入率 が40%とされてます。

小規模な不動産賃貸事業者ですと原則的な計算より簡易課税制度の利用で控除で きる消費税が増えることもありますので、損得計算をしっかり行って計算方法の選択 を進めて頂くのがよいでしょう。

(参考)

簡易課税制度 No.6505

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/tax answer/shohi/6505.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

人口

減少

空室リスクト昇

増税

消費抑制

年金 問題

少子高齢化

物価 上昇

修繕費用高騰

円安 傾向

輸入費用高騰

低下傾向

食料 自給

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<mark>アパー</mark>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!

【秋の美容アドバイス】

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

秋のおすすめアイテム

ミスエステ クリアマスク

ハリッヤ & うるおい

パーフェクトセラム EX

ミスエステ

(マスク) 洗い流すタイプ 130g お肌に必要なうるおいを守りなから、

さい角質、メイクや余分な皮脂もしつ かり取り除き、健康的な素肌へ導き

秋は夏に受けた肌ダメージにより、シミやソバカスが目立ってきたり、弾力の低下を感じやすく なったりする季節です

さらに気温の低下により、肌のターンオーバーが乱れ、乾燥やザラつきを感じることもあります。

このタイミングでしっかりケアを行い、冬のお肌に向けて準備をしましょう

ポイント1)余分な皮脂や古い角質をオフしてお肌を整える 夏にダメージを受けたお肌は、ターンオーバーが乱れて、 古い角質が蓄積されている状態。

余分な皮脂や古い角質をオフするマスクなどを使って ケアをしてあげましょう!

そうする事で、化粧水や美容液がお肌に浸透しやすくなります ミスエステで取り扱いのある商品では、クリアマスクや

ポアレスマスクを调に1~2回使用することがおすすめです 🦠

(ポイント2)いつものスキンケアに スペシャルアイテムをプラス 夏の紫外線による肌ダメージをケアし、 冬の乾燥を防ぐために、

ブライトケア&保湿ケアが大切ですく いつものスキンケアもエモリエント効果の 高いものに

切り替えたり、美肌効果の高いアイテム (WHケアエッセンスやパーフェクトセラムEX)を

プラスするのがおすすめ♪



ハリッヤ & うるおい

アドバンスト マスク

プリマセル

~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
- ・お肌のお悩みや状況に合わせたトリートメント 等 お得な体験を受けていただけます@♀

サロン旧本 0557-52-3083

この時期のおすすめ化粧品も お試しいただけます。

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