

賃貸物件 ● 中古戸建 ● 土地探し ● 新築戸建 ● リフォーム ● 太陽光
株式会社 さくらパートナーズ ☎ 0120-033-396

◆2020年6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

P2 コンサルタント事業

P3 スタッフ紹介

P3 伊東の賃貸住宅需要予測

P4 伊東市賃貸契約数NO.1

P5 伊東市賃貸需要

P6 満室対策！無料相談会

P7 業界ニュース

P8 ソリューションコーナー

P9 賃貸管理コーナー

P10 Sakura
Rapport Beaute

P11 今月の特選物件



株式会社さくらパートナーズ

Person Relations Business

静岡県知事 (5) 第11455号

代表挨拶

現在は過去の努力の結果であって、将来は今後の努力で決まる
～今日の栄光は、なんら将来の保証にもならない～

今の仕事に自信を持ち満足している人も今の仕事ぶりに自信がなく不安な人も、現在の姿は過去からの努力の結果です。

未来の自分のためにやるべきことがあることを喜ばしく思える人が次のステップへ繋げていきます。

そして失敗をした時には、“今が終わりではなく、これからの努力で取り返す”と考えて行動した結果を、将来の自分が努力して良かったと思えるのです。

現在・過去・未来の全ての時が「判断・行動・思考の積み重ね」の途中経過であると私は考えます。

今の自分の姿は「過去の自分の行動」によって形成されたものです。未来の自分の姿を描いたようにしたいのであれば、今そのための準備をし、行動していきましょう。

さくらパートナーズスタッフ一同、常に前を向いて、将来の伊東のために努力してまいります。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

こんな時でも前向きに！コロナに負けない！

コロナ感染の影響を受けている事業者様には様々な国からの支援があります。活用してください！

緊急事態宣言から様々なコロナの影響を受けている事業者様が多くいます。各ホームページで様々な支援があります。

**お困りのオーナー様
ぜひ弊社コンサルへお気軽にご相談ください！
申請可能か？申請方法などスタッフが対応いたします。**



相続で困ったら、ぜひ 不動産相続の相談窓口へ

～相続を身近に感じていただくために～

静岡県伊東市湯川3-1-1 さくらビル1F

営業時間11:00～13:00(水・木定休日)
スープが無くなり次第終了



スタッフ紹介

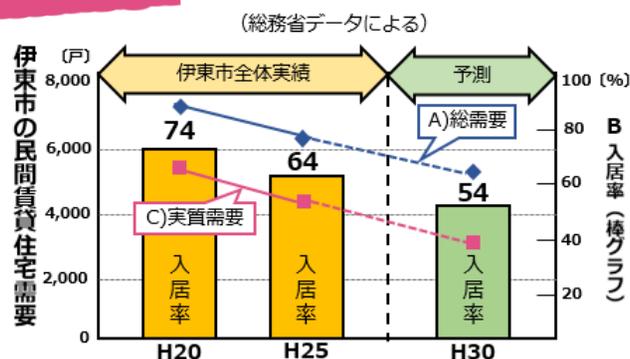


氏名	柏木 正之
出身地	伊東市
部署	不動産部
入社年月	2016年7月
職歴	ハウスメーカー
趣味	料理番組を観て料理を作ること
好きな食べ物	鶏のから揚げ
好きな言葉	「考動」 物事の本質が何か常に考えて行動するよう心がけています。
コメント	前職の知識を活かし、オーナー様のご期待に応えられるよう共に歩んでいければと思います。



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 × 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	240 (▲60万円)	180 (▲120万円)

決断の時!!



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

前回調査結果



賃貸仲介伊東市シェア率 17.6%!



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1,248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1230部屋

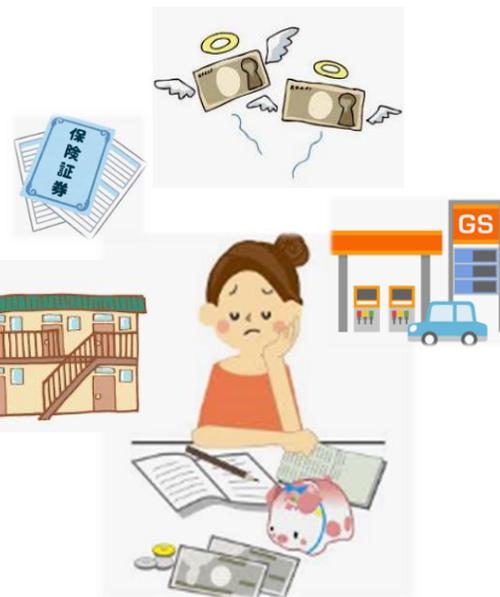
管理伊東市シェア率 15%!

圧倒的な需要!

124/1230→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。

伊東市賃貸需要

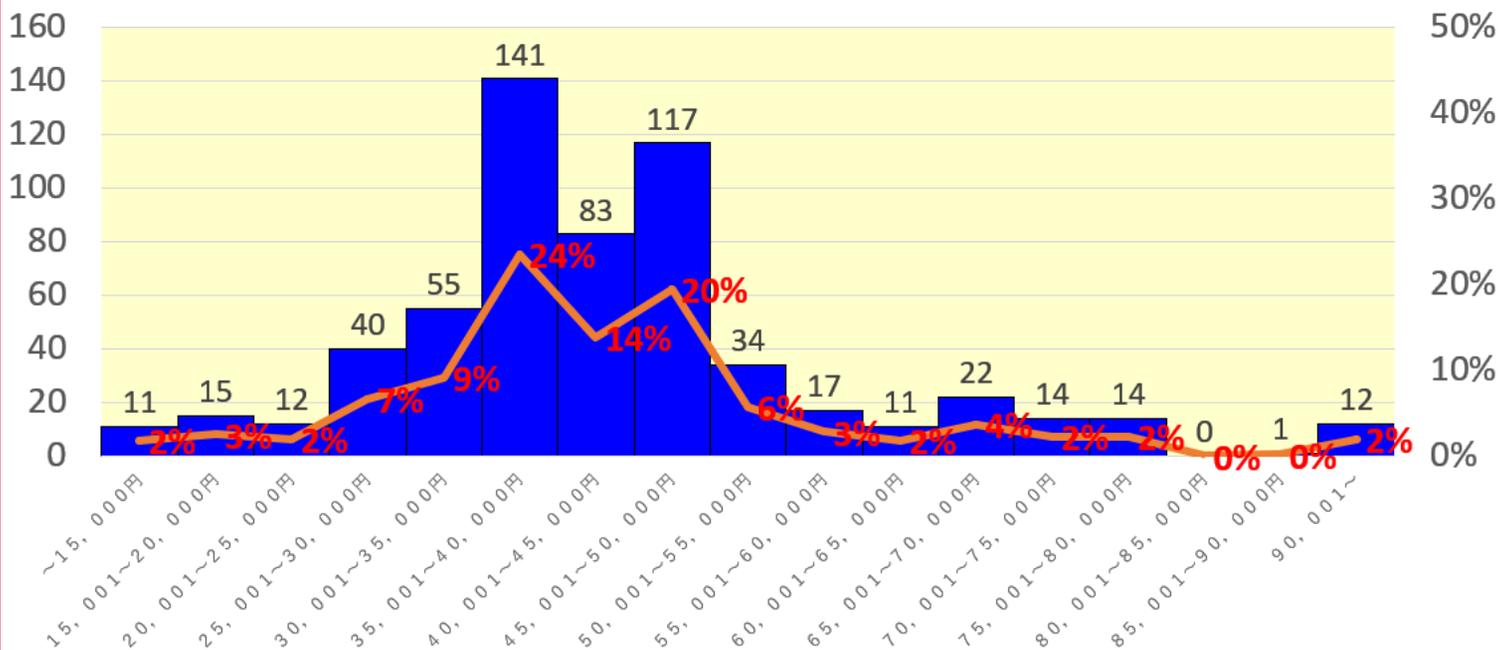
オーナーの皆様は伊東市の平均所得をご存知ですか？
 2017年総務省から発表された統計資料によると、
 伊東市平均所得は260万2035円と発表されております。
 月に換算すると、216,836円となります。
 そこから税金、保険代、ガソリン代などが引かれると
 手持ちはいくらになるでしょうか…。



弊社で管理させていただいているお部屋に関しては35,000円から50,000円のお家賃のお部屋に対する反響が多くなっております。65,000円から70,000円の反響も多いですが、現在流行しているメゾネットタイプのお部屋が主となっております。

2018年11月から2019年10月の賃貸需要

反響家賃帯・賃貸需要（全体）



このグラフを見て、ひとりひとり感じる事、考えることは様々だと思います。しかし、このデータは正確なものであり、事実でもあります。
 オーナー様が現在所有されているお部屋が現在どこの層をターゲットとしているのか、また、今後どのようにアパート経営をしていくべきなのか不安を抱えているオーナー様は弊社にぜひご相談ください！

空室対策！無料相談会

オーナー様の空室リスク負担を解決いたします！

土 日

開催

満室対策！ 無料相談会

6月・7月の相談会日程

2020年6月

2020年7月

6日・7日
13日・14日
20日・21日
27日・28日

4日・5日
11日・12日
18日・19日
25日・26日

お電話にてお申し込みください！

0557-35-9158

※各回10:00~/14:00~/16:00~
ご予約いただくとスムーズにご対応可能です！

相談事例

- 空室が決まらない、賃料下落が止まらない
- 思うような賃料収入が得られず不安がある
- 入居者のマナークレームや滞納に不安がある
- 外装改修工事のタイミングがわからない
- 遊休地等の活用の仕方がわからない

うちの物件、どうして
埋まらないんだろう？

＼入居率が弊社の強みです！／

管理物件入居率
94.16%

さくらパートナーズの満室経営サポートシステム

1 物件の現地調査



物件を拝見し、決まらない理由を分析いたします。

2 対策ポイント抽出



データベースで競合物件や成約物件と比較して、一番化ポイントを抽出いたします。

3 具体的な提案



具体的な実例に基づいて適正家賃・対策方法・資産の最適化をご提案いたします。

4 早期紹介プログラム



インターネットをはじめとした、独自の広告宣伝システムで、早期に満室を実現します！

私どもは“住まい”を通じて
地域社会に貢献いたします！

【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

【函南店】 静岡県田方郡函南町間宮350-10



SHビル1F
TEL : 055-979-5575
FAX : 055-979-5576





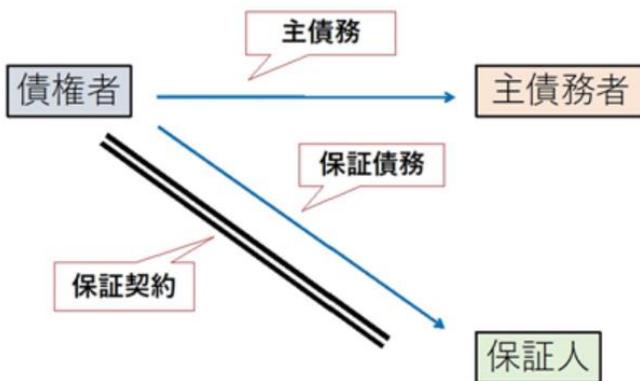
弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

民法（債権法）改正～個人根保証の極度額の義務化

2020年4月1日より120年ぶりに民法が改正されます。不動産業にとって、一番重要な改正点は個人（根）保証についての極度額設定の義務化でしょう。



図 保証の法律関係と用語



これまで、連帯保証人は、借入人の負うべき一切の債務を負っていたのですが、保証人保護の流れの中で、2020年4月1日新民法施行に伴い、個人が保証する際には、「極度額」（＝限度額）の設定が必要となりました。

どういうことかということ、改正前は、たとえば物件の賃料滞納や原状回復費用などの合計が100万円であれば、保証人も

100万円の支払義務を負い、200万円とであれば、200万円の支払義務を負いました。上限額がなかったわけです。ですが、今回の改正後は、予め合意した極度額が100万円であれば、損害金が200万円であったとしても、保証人は100万円までしか支払義務を負わないことになります。

ポイントとしては、極度額を記載しなければいくら連帯保証人から署名捺印をもらっても保証契約は無効という点です。

	個人貸金等根保証契約	個人根保証契約
極度額	・書面により極度額を定めなければ契約は効力を生じない (465条の2第2項)	【個人貸金等根保証契約と同じ】 (465の2第2項)
元本確定期日	・契約締結日から5年以内の日を定める必要がある ・定めがない場合は契約締結日から3年を経過した日が元本確定期日になる (465条の3第1項、第2項)	【適用なし】
元本確定事由	①債権者による、保証人の財産に対する。強制執行又は担保権実行の申し立て。 ②保証人に対する破産手続き開始決定。 ③主たる債権者又は保証人の死亡。 ④債権者による、主債権者の財産に対する強制執行又は担保権実行の申し立て。 ⑤主債権者に対する破産手続き開始決定。 (465条の4第1項及び第2項)	【個人貸金等根保証契約の①～③のみ】 (465条の4第1項)

ソリューションコーナー

「不動産オーナー様へ 家族信託のススメ」



オーナー様によって様々ですが、最近ご相談が増えているケースが、相続「される側」の、ご家族、ご親族からの「ご本人様」の認知症対策です。認知症と判断されると、ご本人がいくら元気だと思っても資産が凍結された状態になってしまいます。その前にどんな対策をすればいいか、準備をしてない事でのリスクも踏まえて今一度整理しておきます。

何の準備もしていないと、こんなトラブルに！

認知症になってしまうと、資産が凍結され、必要な時に資産を有効に活用できないケースが出てきます。実際には、下記のような3つのポイントに留意する必要があります。

- ①銀行口座の凍結、②不動産の管理・運用・処分ができない、③資産が成年後見人の管理下に置かれる

認知症になると・・・

- ・銀行からお金が下せない
- ・賃貸借契約が結べない
- ・大規模修繕ができない
- ・売却、建て替えができない

家族信託（民事信託）は、認知症による上記のような資産凍結のリスクを未然に防ぐための財産管理の方法です。

現金や不動産を、管理・処分など目的を決めて自分の信頼する家族に託し、その管理や処分を代わりに行ってもらう仕組みです。

財産を信託することで病気や認知症になっても

- ・資産凍結を回避し、家族で思うような財産管理ができる。
- ・さらに相続対策（節税対策、争続回避）のための資産対策ができる
といったメリットが生まれます。



認知症は、誰にでも起こりうる可能性があります。少し早いと思っても、ご家族で話し合う機会を持つことで資産を守れる可能性が高まります。

新型コロナウイルスによる賃貸経営への影響

2020年1月中旬より、新型コロナウイルスの感染問題が、中国から始まりました。日本でも2月中旬より、クルーズ船からの感染者を中心に全国に広がる、近年経験したことのない事態が起こっています。生活上での問題は多数出ていますが、賃貸経営を行うオーナー様にも、影響している点、また注意していくべき点について考えてみたいと思います。

【賃貸経営にかかわる影響】

①外国人宿泊者のキャンセル続出

1月末、中国政府が新型コロナウイルスの感染拡大を防止するため、海外団体旅行等の販売を停止する旨の通知を、旅行業者に発出したことなどから、中国からの団体ツアーのキャンセルが全国的に発生しています。他外国からの旅行者はもちろんですが、日本人の中でも、人混みを避け、観光地などへの旅行を控えるケースが増えているようです。それによりホテル、旅館の稼働率が下がってきており、宿泊費用も連動して下がってきている状態です。近年は、賃貸住宅の空室を、民泊、マンション物件として転用提供する事で、賃貸住宅業界にとっては、好循環な方向にきていました。しかし、ここに来てこのような情勢になってきているため、民泊、マンションでの需要が落ち込んできています。

②企業経営への影響

新型コロナウイルスの感染拡大による影響について、日本商工会議所が行ったアンケート調査で、およそ3分の2の企業が経営に影響が出ている、もしくは、影響が出る懸念があると回答したことが分かりました。つまり、直接的に法人企業に影響が出てきているため、一部法人の転勤・住み替え需要の落ち込み、また間接的にも費用を抑えようと、引っ越しを控える傾向も出てきています。2月下旬現在、1~3月の大手引っ越し会社への問い合わせ数が、昨年対比で10%以上減少していると言われています。

③住宅設備製品の納期遅延が発生

中国全土での新型コロナウイルス感染拡大の影響により、大手住宅設備機器メーカーなどで、住宅設備機器製品を中心に一部中国生産品の納期遅延が発生しています。トイレ、システムキッチン、洗面化粧台、ユニットバスなど。またインテリア製品についても、床タイル、カーテンなどが供給減少となっています。総じて、中国生産の住宅設備製品の出荷遅延の可能性があると、新築賃貸住宅の完成遅れや、住宅設備製品を使ったリフォームの完工遅れが生じています。

【今後の対策】

誰しもが、早い段階での終息、解決を望んでいますが、まだこの状態は続くと思われます。決して悲観する事ではありません。事実を受け入れ、オーナー様にとって、早い段階での次なる対策を決めて進める事が重要かと思われます。

①繁忙期での確実な契約促進

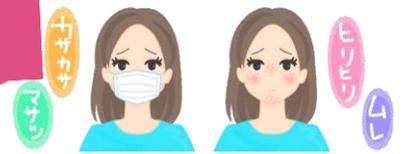
厳しい状況があるとは言え、3月、4月に関しては、通常期に比べ住み替え需要の多い時期になっています。例年に比べ、問い合わせが減っている物件のオーナー様にとっては、この時期を通常の対策で留めず、思い切った条件変更など、入居者ターゲットに合わせた強い対策が必要に思われます。改めて、競合物件と比較し、勝てる物件づくり、商品設定に臨んでください。

②早い段階での設備交換依頼

住宅設備製品の納期遅延は、当面続くと思われます。4月からの民法改正も踏まえ、修理や交換が必要な設備は、速やかな工事依頼が必要です。いずれにせよ、時間はかかりますし、今後設備価格の上昇も予測されます。出来る事は、今のうちに進めていく事をお勧めします。当然それらは、競合物件との比較においても、より新しい設備に変えていく事は良い方向に導きます。

Sakura Rapport Beaute

伊豆伊東店



マスク着用による肌トラブル悩んでいませんか？

伊東市の皆様こんにちは☀

Sakura Rapport Beaute伊豆伊東店です♡

伊東市にも新型コロナウイルスの感染者が出てしまい、日常の外出などにも不安な日々をお過ごしの方も多いのではないでしょうか🙏

また、最近では感染予防のために毎日マスクをつけることが習慣となり【マスク皮膚炎】を引き起こしている方が増えています。

◆マスク着用による肌トラブル◆

《1》摩擦

使っているマスクのサイズが小さいなど、強く擦れる部分があると肌に刺激となり、特に敏感なお肌の方は不織布の繊維が刺激になり、赤みや痒みが生じる場合があります。

《2》乾燥

マスク着用時は、ご自分の呼気でマスク内は水蒸気が充満していますが、マスクを外すと一気に肌の水分が奪われ、乾燥しやすくなります。

《3》ニキビ

マスク内の密閉空間で自分の呼気が充満し、雑菌が繁殖しやすくなり、ニキビが出来やすくなります。

フェイスラインに出来やすい大人ニキビは、乾燥による肌バリアの低下が原因と考えられます。

◆対処方法◆

《1》自分にあったサイズのマスクを選ぶ

《2》肌あたりの柔らかいマスクを選ぶ

《3》マスクの着用時だけでなくマスクを外した時には十分な保湿をする

《4》いつものスキンケア以上に十分な肌の洗浄と保湿を心がける

マスクによる肌トラブルを回避するために、対処方法を行ってみてはいかがでしょうか🙏

サイズ良し！

保湿OK！



新型コロナウイルス感染拡大により、外出自粛が叫ばれています。家に閉じこもりがちになると運動不足・偏った食事・友人や職場の仲間と会えない不安など、普段とは違う悩みを抱えてしまいます…

ココロを清らし、カラダを整える新栄養

ストレスに打ち勝つ成分『セロトニン』と、幸せホルモンと言われる『オキシトシン』をご紹介します！セロトニン…ストレスに対して効果のある脳内物質で、自律神経を整え精神を安定させる効果があります。

《セロトニンをアップするオススメ食材》



大豆



納豆



豆乳



きなこ



味噌汁



牛乳



ヨーグルト



チーズ

※オキシトシン…幸福感を与え、免疫力をアップする効果があります。エステのトリートメントやハグなどのスキンシップによりオキシトシンが上がり、幸福感が得られると知られていますが、現在はそれが難しい時期。

また、テレビを見ながらの孤食も増えているのではないのでしょうか。

セロトニンをアップする食材を意識し、仲間とオンライン飲み会にチャレンジしてみてもは(^_^)

今月の特選物件

収益・投資物件

伊東市

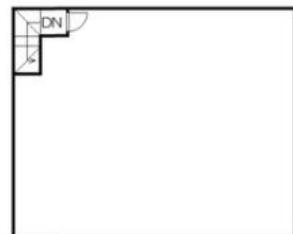
価格 2,100万円
表面利回り 8.0%



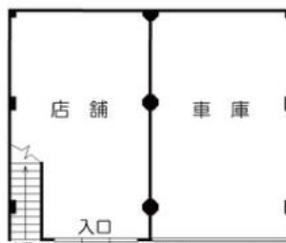
※平成23年5月 202・203リノベーション



3階間取図



屋上



1階間取図



2階間取図



物件概要

- ・所在地：静岡県伊東市東松原
- ・交通：伊東線 伊東駅 700m
- ・建物構造：鉄筋コンクリート造 3階建て
- ・築年数：1967年2月（築53年）
- ・土地面積：135.89㎡
- ・延床面積：322.48㎡

※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(24)第37405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