

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7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



『足るを知る』に思いをはせる  
～自己愛、私心、利己という自分へのこだわりを一度置いてみよう～

“足るを知る”を今の自分に満足することであると、とらえがちです。  
“足るを知る”とは「現状に満足する」ことではなく、「現状の自分でも足りている」ということを理解することなのです。今の自分に満足して何も変わらないのでは言い訳になってしまいます。  
自分を受け入れながらも、良い状況を求めて行動する状態が、“足るを知る”ということなのです。

そして、自分へのこだわりは新しいものの見方や考え方を受け入れられなくなる原因となります。自分の考えにこだわらず、他人の発想・価値観を受け入れられるように意識していきましょう。

しっかりと現実を見ている人が正しい努力と、正しい行動をすることができます。より良い人生を送るためにも、“足るを知る”(現実を見る)ことは大切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、足るを知り、将来の伊東をより良くするため向上心を持って成長してまいります。

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

**コロナのこんな時だからこそ！**

**「家族の事・ご自宅の事などを真剣に考えてみませんか？」！**

**さくらパートナーズは  
お役に立てる人になる！  
を目指しています。**

**お気軽にお問合わせ・ご相談ください。**



齋藤



柏木

私共にご相談ください！



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

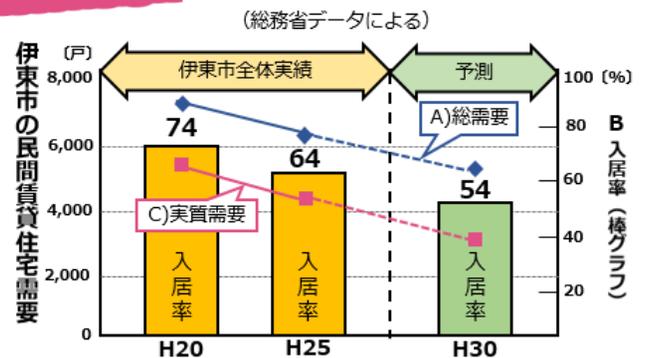


SAKURA Partners  
株式会社さくらパートナーズ

氏名	水野 隆之 (みずの たかゆき)
出身地	静岡県三島市
事業	不動産営業
入社年月	2017年1月
特技	格闘技
趣味	映画鑑賞 モータースポーツ 歴史探訪
コメント	お客様に寄り添い、さくらパートナーズのファンになっていただけるよう、勇往邁進いたします。お困りごとなど、ございましたら、お気軽にご相談ください。

## 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	20	15
	万円/月 (対H20年)	<b>300</b>	240 (▲60万円)	180 (▲120万円)

決断の時!!

所有全  
**10戸**

買増し

+



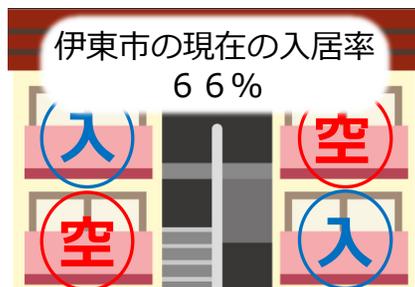
家賃5万円/月×4戸

		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)	<b>300</b> (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%!**

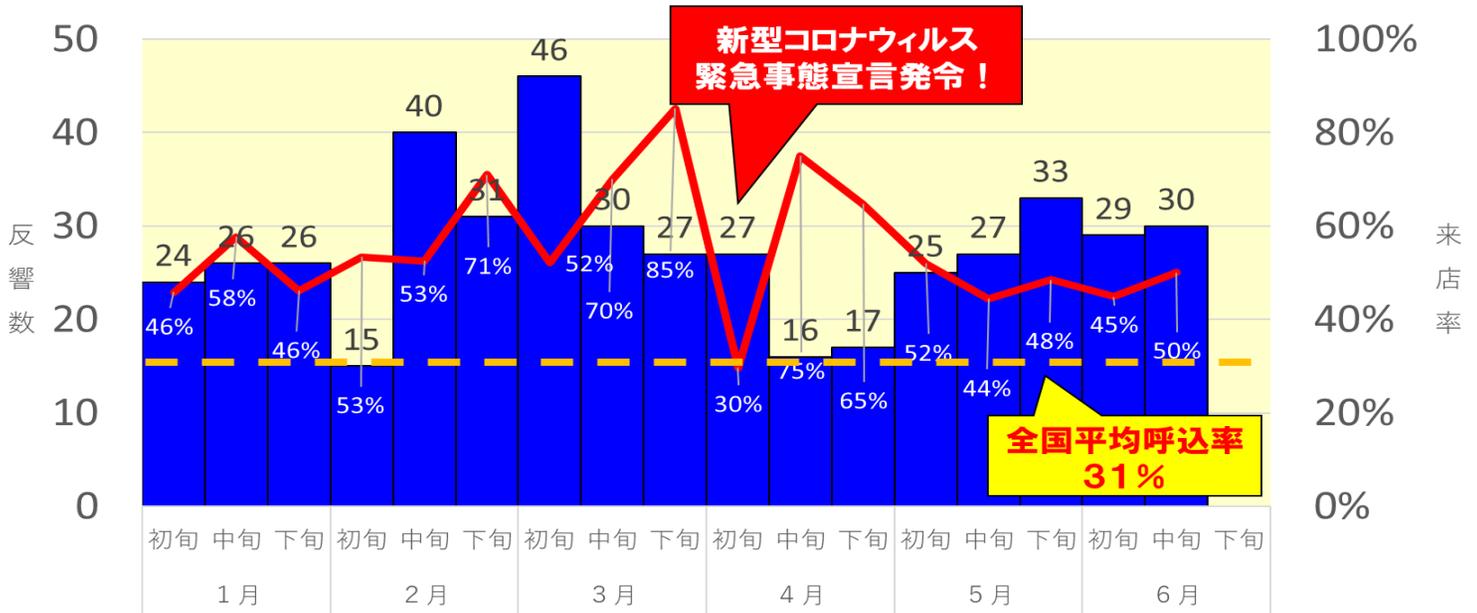
124/1230→退去率 約10%に  
さくらパートナーズが対応させていただいております。

# 伊東市賃貸需要

2020年に入ってから弊社の反響、来店率の推移となります。（青い棒グラフは反響数、赤い折れ線グラフは来店率です。）4月初旬（4月7日）に東京を含む7都府県が、4月中旬（4月16日）には全国に緊急事態宣言が発令されました。

4月初旬は反響数こそ影響はありませんでしたが、来店率が著しく低下していることが分かり、4月中旬からは反響数そのものが低下しました。【グラフ1】

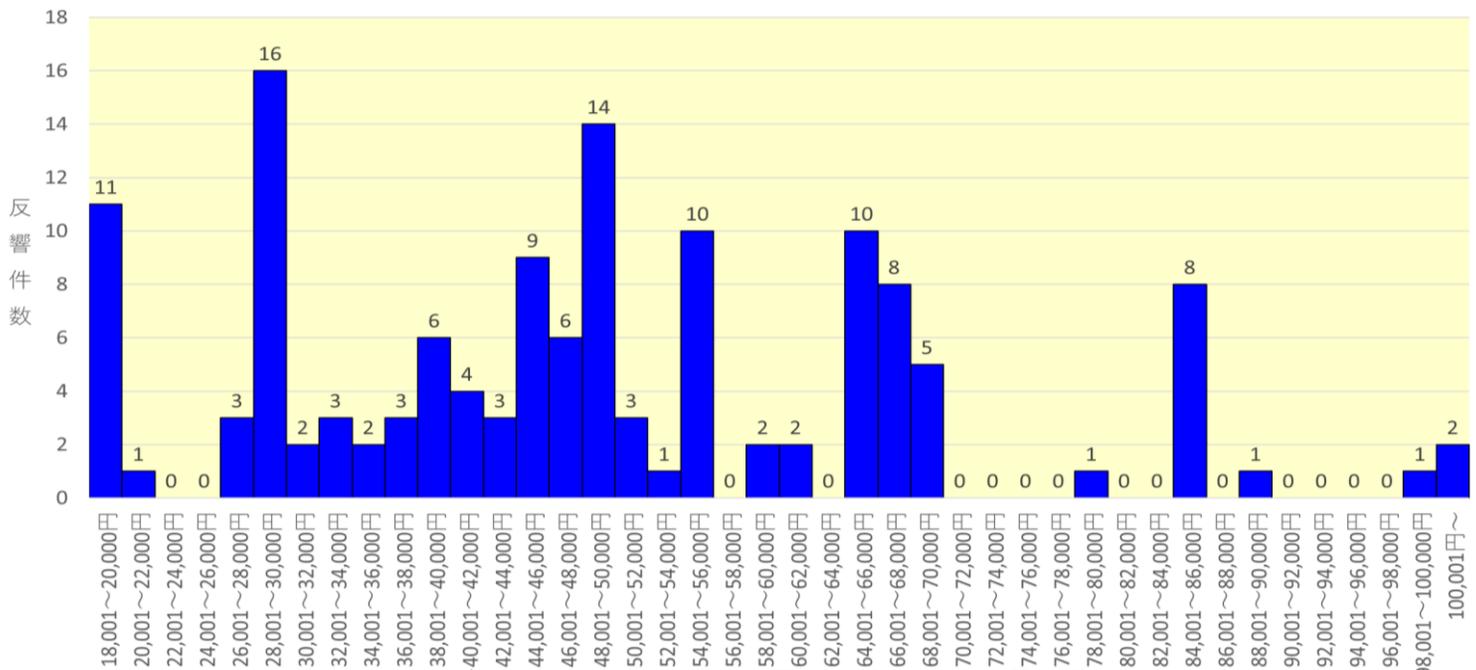
2020年反響数・来店率推移



グラフ1：2020年反響数・来店率推移

4月は新型コロナウイルスの影響を感じましたが、それ以降は反響数、来店率も回復しています。また、4月～6月の反響家賃【グラフ2】は50,000円以下の賃貸需要が高いこと、コロナ禍でも築浅物件やハイグレードの価格の物件でも反響が鳴るということが分かりました。

4月～6月までの反響家賃（件数）



グラフ2：2020年4月～6月までの反響家賃

「コロナだから新しい入居者は見つからないでしょ…。」、「リフォームしてもいつ決まるかわからないでしょ…」と諦めているオーナー様！  
 実際にリフォームが済み、需要に見合っている家賃設定しているお部屋は実際に入居が決まっています。そのお手伝いを是非弊社へお任せください！！

# 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

7月・8月の相談会日程

2020年7月

4日・5日  
11日・12日  
18日・19日  
25日・26日

2020年8月

1日・2日  
8日・9日  
22日・23日  
29日・30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



# 業界ニュース

## 民法（債権法）改正 ～保証契約をまき直すのは要注意～



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

さて、前回、個人根保証には極度額を設定しないと、連帯保証人にせつかく署名捺印をもらっても無効になると説明しました。



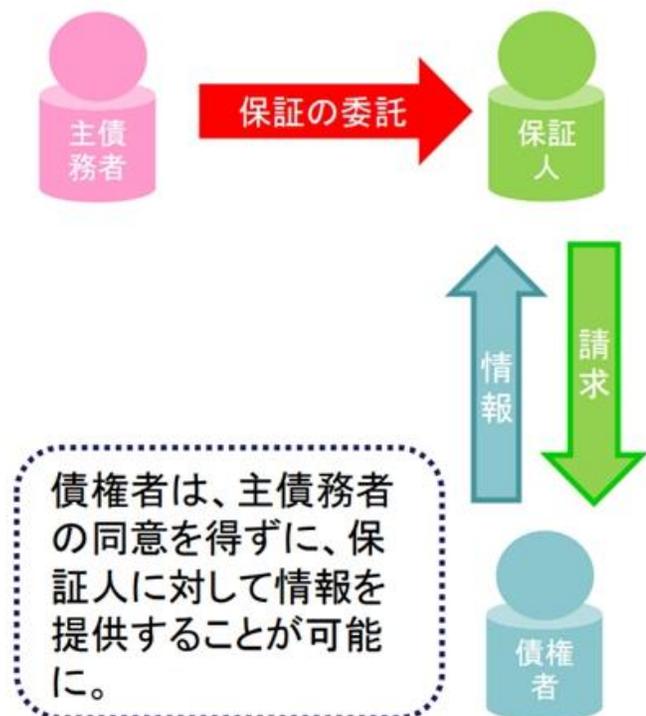
注意すべきは、これまでの貸借契約の契約更新時に保証契約を巻き直してしまうことです。

2020年4月1日以降に保証契約を締結する場合には、新民法が適用されます。新民法が適用されるということは、極度額の定めがないと無効になるということです。会社によって、契約更新時に貸借契約書を巻き直し、連帯保証人欄にも署名捺印してもらったり、また、連帯保証人との間で保証意思を確認するための覚書・念書を作成されたりしているケースもあると思います。

このような会社では、これまでどおりの極度額の定めのない貸借契約書や覚書で巻き直すと、新民法が適用され、連帯保証契約が無効となってしまう可能性が高いです。

オーナーさんからすれば、わざわざ巻き直したことで、保証契約が無効となったり、限度額が定められてしまったりは困る場合もあるでしょう。

改正民法をよく理解して、ベストな対応をしていく必要があります。



### 【改正民法の内容】

個人根保証の主債務に含まれる債務	貸金等債務あり	貸金等債務以外 (賃借人の債務など)
極度額	極度額の定めは <b>必要</b>	極度額の定めは <b>必要 (改正点)</b>

# ソリューションコーナー

## 「“コロナ不況”で賃貸経営を見直しましょう」



雨降って地固まる、といいますが今世間をにぎわせているコロナ不況はそう簡単なことのようにもなさそうです。今の市場環境を、簡単に整理してみると、全国的な賃貸需要に大きな影を落としています。例えば昨年比の賃貸需要のイメージは、賃貸一般入居者仲介90%、賃貸法人仲介70%、マンション70%、外国人仲介30%、といった落ち込みです。その他、地域企業では飲食50%、アミューズメント系40%、ホテル40%、など業績に影響が出ています。

### 今、コロナ不況期にできる対策を真剣に考える。

賃貸経営は比較的不況の影響を受けずらい、と言われていますが、そんな中でも近い将来に影響が出る可能性を踏まえて、準備しておく必要があります。さて、それでは、どんな準備ができるのでしょうか？

- ① 今の顧客ターゲットに、より選ばれる物件にする
- ② 新しい顧客層に対して、選ばれる物件に変える
- ③ より良いタイミングで、売却・取り壊しを検討する

経営の大きな方向性は、上記の3点です。賃貸市場への影響が大きくなってから対策を打つよりも、影響が出る可能性を考えて、今から対応していく。できる準備を進めておきましょう

### 今、コロナ不況期に今すぐ始めたい対策

- ① 今の顧客ターゲットに、より選ばれる物件にする



同じ築年数、地域で埋まっている物件とそうでない物件を分析し、条件、設備を『同類物件で一番の物件』に変える準備が必要です。条件、費用などを確認しましょう。

- ② 新しい顧客層に対して、選ばれる物件に変える



高齢者、外国人、シェアハウスなど地域でまだ競争が少ない対象ニーズを探し対応します。顧客に合わせた設備変更などが必要ないか、条件、費用などを確認しましょう。

- ③ より良いタイミングで、売却・取り壊しを検討する



特に古くなっていたり、収益性が悪い物件は賃貸経営自体をやめる方法もあります。先延ばしにするよりも、より悪化する前に売却・取り壊しを検討する。売却の場合、査定額やかかる諸経費などを確認しておきましょう

**今後の賃貸経営をより良くするきっかけを積極的に作っていきましょう！**

## 賃貸管理業の法制化 成立の見通し

20年3月初旬に、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が閣議決定されました。サブリース業者と家主間の賃貸借契約の適正化のための措置と、賃貸住宅管理業者の登録制度を新設し、その業務の適正な運営の確保を目的としています。順調に行けば、6月に成立見通しで、サブリースに関する措置は12月、賃貸管理業者の登録制度は21年6月に施行される予定です。今回はこちらの法制化のご紹介をします。

今回の法案では、国内の全サブリース会社に対して、勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入し、違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により実効性を担保することとなります。サブリースしている部屋数が1戸からでもサブリース会社の対象になります。また、サブリース会社と組んでサブリースによる賃貸経営の勧誘を行う会社も対象となります。いよいよ、サブリース会社に関して、国からの法的に整備をする事になりました。

あくまでサブリースを否定するものではなく、オーナー様にとっても、多くのメリットのあるサブリース契約を、改めて見直し、それを取り扱うサブリース会社の契約内容や、契約方法について、法的に基準を設け、行うものです。正しいサブリースの方向性を考える、オーナー様にとっても、我々賃貸管理会社にとっても、良い方向と言えるでしょう。

関係している国土交通省の担当官は、「サブリースの関心度は高い。不動産の経験のない人たちがプレーヤーとして業界に入っている。オーナーは事業者といいながら知識・情報・経験の格差があるためこうした法制化が必要となった」と話しています。

また同法案では、賃貸住宅管理業務を行う事業者について、国土交通大臣の登録を義務付けるとも謳っています。管理戸数が、ある一定の規模未満についての事業者は除外するとなっています。同じく国土交通省の担当官は、「登録制度は賃貸管理業界としての健全な枠組みを作ることで、オーナーが安心して任せられるようにしたい」と話しています。今まで、賃貸管理業においては、ここまでの法制化がなかった為、むしろ健全に行う、賃貸管理会社にとっては、良い方向になっていくと考えられます。

この登録制度は、具体的には、以下の4点について義務付けられています。

- ①業務管理者として、事業者ごとに賃貸住宅管理の知識・経験を有する者を配置する。
- ②管理受託契約締結前の重要事項説明が必要になります。
- ③管理する家賃と事業者固有の財産の分別管理を行う事になります。
- ④業務の実施等についての定期報告が必要になります。

※業務管理者については、賃貸不動産経営管理士や宅地建物取引士などの有資格者が検討される予定になっています。

なお、国土交通省では2011年12月に任意の制度として、賃貸住宅管理事業者登録制度を開始し、これまでに4500社ほどが登録しています。すでに管理会社として経営している会社の中でも、登録していない会社があることから、登録制度については、施行後1年間の猶予を設けることになっています。

**なお弊社は既にこの登録は済ませています。**

弊社も、国土交通省の認めた賃貸住宅管理事業者として、入居者様の住まい環境づくり、オーナー様の資産向上に向けて、邁進して参りたいと考えています。



# Sakura Rapport Beaute

伊豆伊東店



## AC (ニキビ) でお悩みのかたへ ～正しいスキンケアを知ろう～

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

日常生活が戻りつつある今日この頃、サロンでは今月からビューティレッスンを再開いたしました!!👏

「お肌の調子も良くないし(><)参加したいけど、まだコロナが不安・・・」  
「サロンに行く時間が取れない」というお客様もいるかもしれないと考え、  
三密も防ぐため、この度6月27日(土)

『“zoom”によるスキンケアレッスン』を開催いたしました🌸

今回のスキンケアレッスンはAC編(ニキビ)です🌸  
トラブルを起こす主な原因は

- ◆毛穴のつまり  
お肌の細胞の生まれ変わりであるターンオーバーの乱れから、  
角質が厚くなり毛穴が塞がれ皮脂が詰まってしまう
- ◆皮脂の過剰な分泌  
ストレスを感じると男性ホルモンなどを分泌し、  
この影響で皮脂分泌が増える
- ◆アクネ菌の繁殖



この“zoom”とはいつでも、どこでも、  
どんな端末からでもWeb会議を実現する  
クラウドサービスです。  
数人での同時参加が可能な「ビデオ・Web会議  
アプリケーション」です🌸  
皆様が、思うように外出も出来ずストレスを抱え  
ているのではないか・・・マスクによる肌荒れや  
この時期の私達に何か出来ることはないか!!と  
考え、出てきたアイデアとなります💡  
会員様以外の方でも、ご参加可能! & 無料開催  
いたしました。👏

お電話:0557-52-3083

LINE@ ID:@104mwprn

- ◆お車で越しの方は、国道135号線と隣接した、9号線沿いのローソンの斜め向かいの建物になります。  
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。**



# 今月の特選物件

## 伊東市八幡野

### 収益・投資物件

価格 1,480万円  
表面利回り 16.30%



### 物件概要

- ・所在地：静岡県伊東市八幡野
- ・交通：伊豆急行線 伊豆高原駅 1,040m
- ・建物構造：木造 2階建て
- ・築年数：1989年1月（築31年）
- ・土地面積：320.64㎡
- ・延床面積：206.84㎡

※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、お気軽にお問い合わせください。

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(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