

◆2021年1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  
今月の特選物件



SAKURA Partners

## 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

～伊豆・伊東を世界一のリゾート市へ～

## 代表挨拶



### 今日の最善、明日の最善

～今日の最善は明日にはもう最善ではない。日々新しい信用を生み出すことが大切である～

日々、人も社会も変わっていきます。  
常にお客様の最善を考え、努力をしています。そうする中でも、こう考えてほしい、  
こうあってほしいという希望も生み出されてきます。常にお客様の要望を聞き、それ  
に応えるよう努めて、日々新しい信用を生み出していくことが大切になります。

最善を尽くしていても、更に最善があると考えています。上には上が限りなくある  
のではないのでしょうか。

常識やこれまでのやり方にとらわれて、今が最良だと思うことが、停滞に結びついて  
しまいます。漫然とやるのではなく、やり方を工夫し、より良い方法を生み出してい  
きましょう。

今日の最善は明日になればもう最善ではありません。  
明日は明日の最善を生み出していかなければならないと私は考えています。

さくらパートナーズスタッフ一同、明日は明日の最善を生み出して、  
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

12/22 (火)  
さくらに  
OPEN



Bakery Road blossom オリジナルパンをプレゼントさせていただきます。  
数に限りがございます。お早めにお越しください。

〒414-0045  
伊東市玖須美元和田 716-461  
TEL・FAX / 0557-35-9333  
bakery@sakura-fudosan.com  
営業時間 / 11:00～17:00  
定休日 / 月・木・第1水曜日

12月22日(火)  
オープンいたしました！！  
～ベーカリーロードブラッサム～

国産小麦100%、無添加生地を  
使用した安全なパンです。  
是非、焼立てパンを食べて下さい！  
スタッフ一同心を込めてパンを焼き、  
皆様のご利用をお待ちいたしております！



Bakery Road  
Blossom



# スタッフ紹介



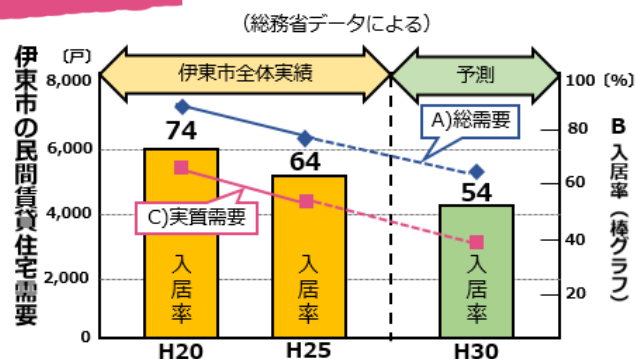
SAKURA Partners

株式会社サクラパートナーズ

|         |                                                                                                                                                                        |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 氏名      | 庄司 千咲                                                                                                                                                                  |
| 出身地     | 静岡県下田市                                                                                                                                                                 |
| 部署      | 不動産営業(賃貸)                                                                                                                                                              |
| 入社年月    | 2020年4月                                                                                                                                                                |
| 職歴      | なし                                                                                                                                                                     |
| 休日の過ごし方 | 干し柿作り                                                                                                                                                                  |
| コメント    | <p>私はQuality of Life（人生の質）を追求をしたいと考えております。</p> <p>その人がその人らしく、生きてて楽しいと心から思えるような、住環境を弊社を通して提供できるよう日々、尽力しております。</p> <p>知らないことを知る楽しさを教えていただける環境に甘んじず、自立できるように努めてまいります。</p> |

## 伊東の賃貸住宅需要予測

|                                | 実績              |                   | 予測                   |
|--------------------------------|-----------------|-------------------|----------------------|
|                                | 平成20年<br>(2008) | 平成25年<br>(2013)   | 平成30年<br>(2018)あと1年後 |
| A)伊東の民間賃貸住宅供給〔戸〕<br>(対5年前)     | 7,400           | 6,400<br>(▲1,000) | 5,400<br>(▲1,000)    |
| B)入居率〔%〕<br>(対5年前)             | 74              | 64<br>(▲10)       | 54<br>(▲10)          |
| C)実質需要戸数〔戸〕<br>C = A × B / 100 | 5,476           | 4,096<br>(▲1,380) | 2,916<br>(▲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<br>(入居率%) | 5戸<br>(83%)    | 4戸<br>(67%)    | 3戸<br>(50%)     |
| オーナー様<br>収入     | 万円/月<br>25     | 万円/月<br>20     | 万円/月<br>15      |
|                 | 300<br>(対H20年) | 240<br>(▲60万円) | 180<br>(▲120万円) |

決断の時!!



所有全  
10戸

買増し

+

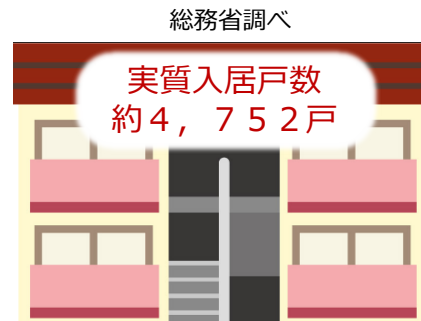
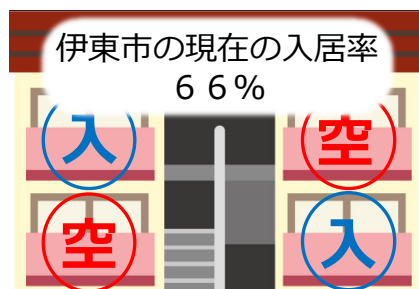


家賃5万円/月×4戸

|                 | 平成30年        |
|-----------------|--------------|
| 入居部屋数<br>(入居率%) | 5戸<br>(50%)  |
| オーナー様<br>収入     | 万円/月<br>25   |
|                 | 300<br>(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1,504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



圧倒的な供給!



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!

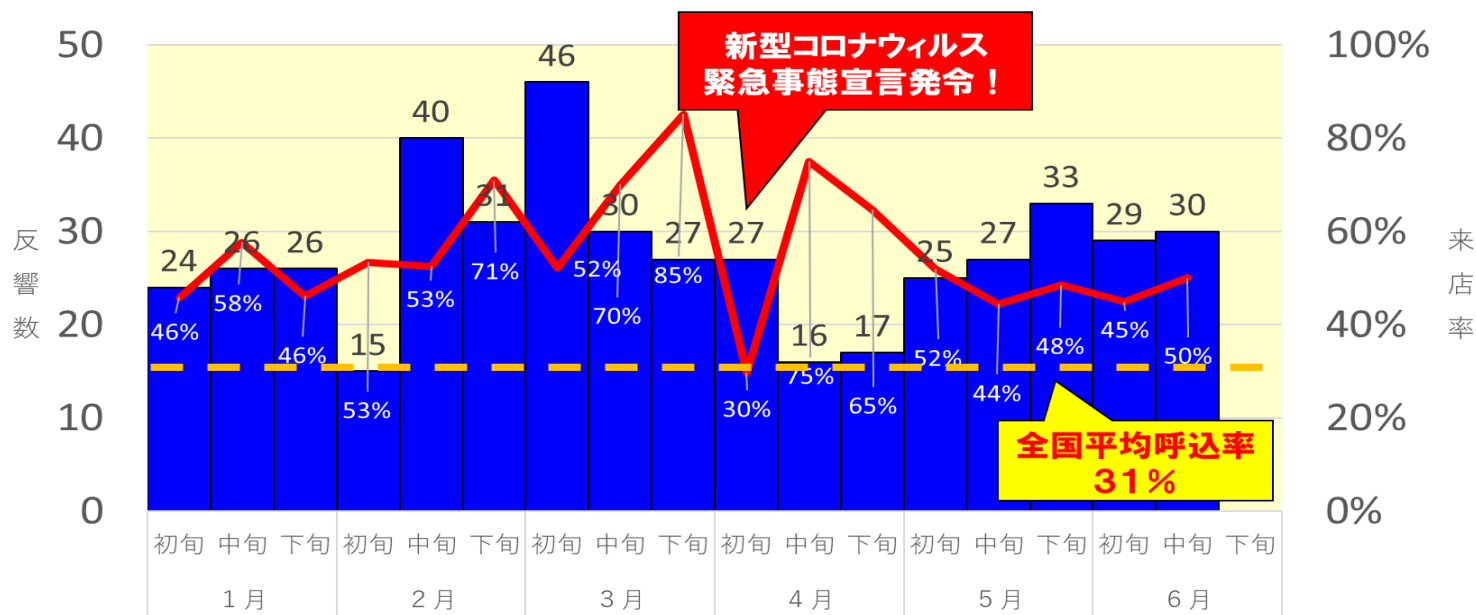
216/713→退去率 約10%に  
さくらパートナーズが対応させていただいております。

# 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】

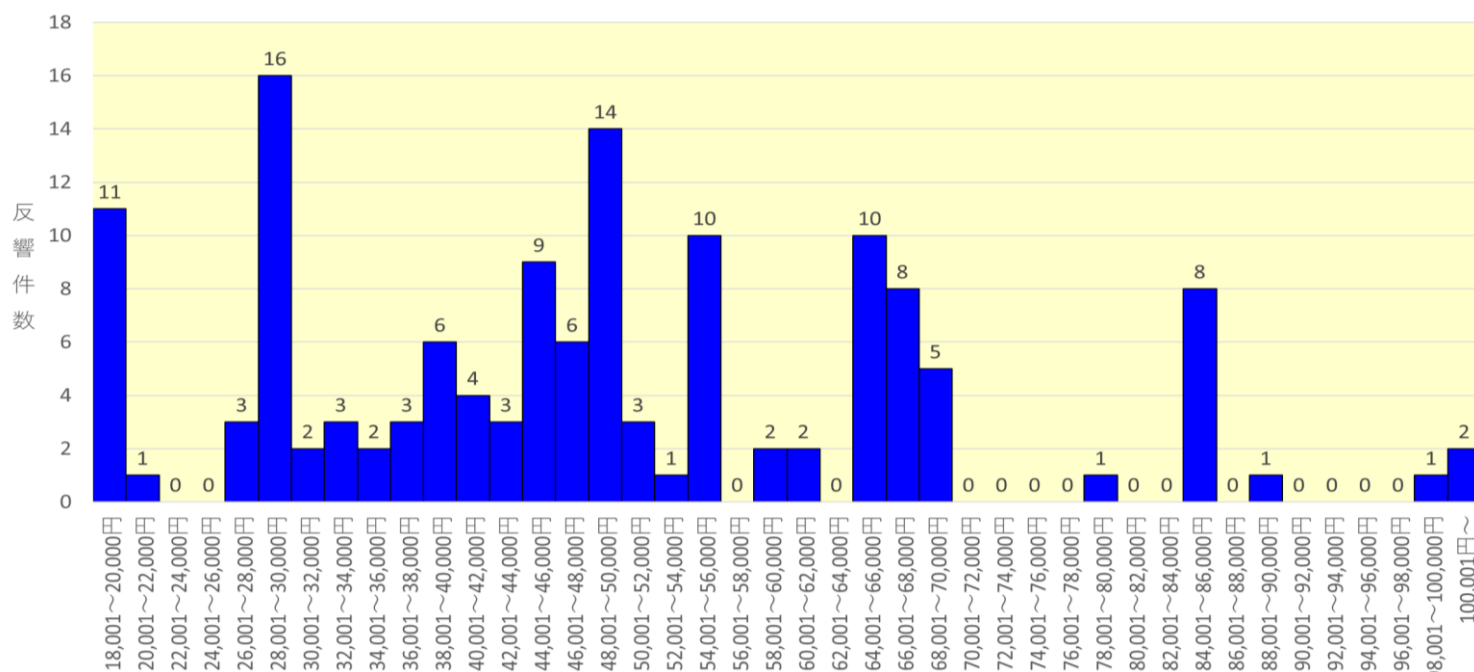
2020年反響数・来店率推移



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

1月・2月の相談会日程

2020年1月

2021年2月

9日・10日  
16日・17日  
23日・24日  
30日・31日

6日・7日  
13日・14日  
20日・21日  
27日・28日

お電話にてお申し込みください！

**0557-35-9157**

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

## 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

## 認知症になってからではもう遅い！ 早めの対策が必要な不動産オーナーの認知症対策 ②

さて、今回は、認知症が進行し、「意思能力を欠く状態」になると、契約を締結することができなくなり、不動産の活用を支障が生じるということをお伝えしました。では、このように認知症が進行し契約ができなくなった後に、不動産を活用しようとした場合には、どうすればよいのでしょうか？

この場合、皆さんもご存じの「成年後見制度」の活用が考えられます。（なお、ここでは法定後見を指して説明しています。）不動産のオーナーが認知症が進み、契約などの財産管理ができない状態に至った場合には、家庭裁判所に成年後見の申立てを行い、成年後見人を選任することで、認知症の進んだオーナーに代わり、成年後見人が財産管理を行うことができますようになります。より具体的には、成年後見人がオーナーに代わって、賃貸借契約を結んだり、遺産分割協議を行ったりすることができるようになります。

では、このような成年後見制度があるから問題ないか、というと、そうではありません。この成年後見制度（法定後見）には、さまざまな問題点が指摘されています。

### ① 専門職が成年後見人に選任される場合が多い

親族ではなく、弁護士や司法書士等の専門職が後見人として選任されるケースが少なくありません。成年後見関係事件の概況（平成31年1月～令和元年12月、最高裁判所事務総局家庭局）によると、親族以外が成年後見人等を選任されたものは全体の約78.2%です。子どもからすれば、親の財産を突然、第三者の専門職が関与して、財産管理を行うこととなりますので、そのような事態を望まない人も少なくありません。また、親族が後見人になっても、専門職が「後見監督人」として監督役として付くケースもあります。

### ② 専門職の報酬（費用）を負担しなければなりません

こちらの報酬が財産額にもよりますが、東京家庭裁判所の「成年後見人等の報酬額の目安」によると流動資産等の管理財産額が1,000万円を超え5,000万円以下の場合には、基本報酬額を月額3万円から4万円と定められています。年間にすれば、36万円から48万円、これが基本的には、認知症の方が亡くなるまで負担が継続して必要となりますので（途中でやめられない）、毎年それなりの費用負担が必要となります。

### ③ 財産管理に制約がある、思うような財産管理はできないかもしれません。

成年後見人は、本人の「財産を維持管理」することを目的とした制度ですので、不動産投資などの投機的な資産運用はできないこともあります。節税対策として親族に毎年贈与するなど、財産が流出する方向での財産処分はできないことが通常です。

以上のとおり、認知症が始まってからの成年後見制度には問題点もあり、敬遠する方も少なくありません。このように、認知症になった「後」に利用する成年後見制度（法定後見）では問題が少なくないのです。

では、認知症になる前にどうするか。それは次回お話ししたいと思います。

# ソリューションコーナー

## 「市場動向を知り、早めの空室対策を！」



2021年の繁忙期に向けて、早めの準備が必要です。業界ニュースでは、コロナ禍での人気設備ランキングをご紹介しましたが、オーナー様それぞれの物件の立地、間取り等によって、入居者ターゲットは大きく変わります。これから起こる入居者動向を抑え、いち早く満室経営に向けた対策を打っていきましょう。

## 2020年、想定される入居者動向

### 有効求人倍率の推移



日本市場はコロナ禍より少し前から、不況期に突入していると言われています。2021年の賃貸市場の繁忙期は、リーマンショック前後の状況とも重なるとも言われています。実際にどんなことが起こるのか、市場のデータをひも解きながら説明したいと思います。

### 【法人需要】

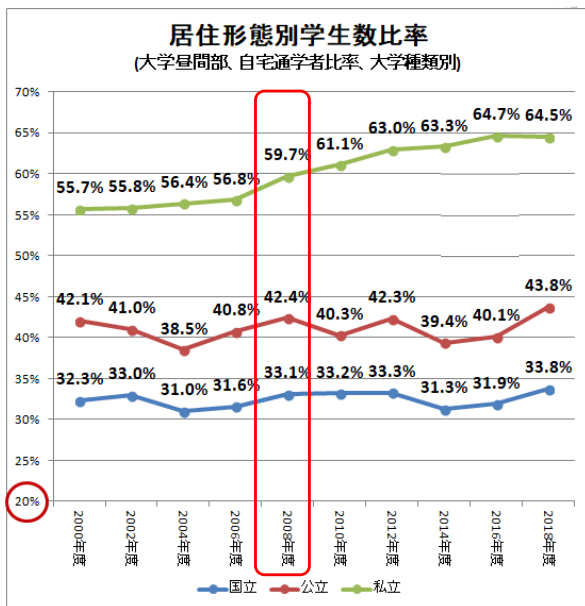
特徴的なのは、法人需要の減少です。左上の有効求人倍率の推移を見ていただくとわかってと思いますが、不況期には有効求人倍率が下がり、法人関連の賃貸反響が減る傾向が出てきます。

### 【学生需要】

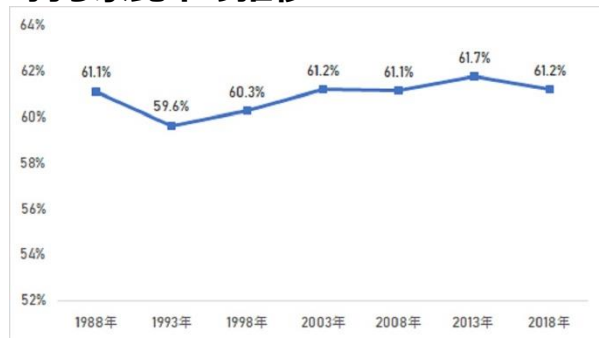
不況期には、学生の「自宅通学者比率」が上がっているのがわかります。国公立はあまり影響を受けていませんが、私立に関しては年々「自宅通学者比率」が高まる中で、2021年の繁忙期も影響がありそうです。

### 【購入などによる転居】

一般世帯の持ち家比率は、横ばいで不況期前後であまり変わっていません。既存の一般世帯ニーズは、ある程度堅調に推移していきそうです。



### 持ち家比率の推移

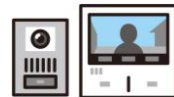


入居者のニーズは年々多少の変化はありますが、2021年はより大きな変化がありそうです。特にコロナ禍で、先が見えづらい賃貸市場の中で、この1月～4月の入居シーズンを満室への絶好の機会にするために、ぜひ事前の対応を強化していきましょう！





## 2020年コロナ禍での人気設備ランキング！



全国賃貸住宅新聞にて、2020年度入居者に人気の設備ランキングが発表されました。恒例の設備ランキングですが、今年はコロナ禍における特徴も見受けられます。「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる TOP10」、「この設備が無ければ入居が決まらないTOP10」の2種類のランキングが発表になっています。

### 【この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる TOP10】



今回、「宅配BOX、システムキッチン、防犯カメラ、TVモニターフォン」など、コロナを意識した設備が、昨年から大きくランクアップしています。宅配BOXは、単身では既に3位でランクインしていましたが、ファミリーも昨年から4位上がり、2位にランクインしました。感染防止、在宅率UP、防犯などがポイントになっていると感じます。

また「インターネット無料」については、単身・ファミリーともに1位でした。既に数年来1位を取り続けていますが、今年はダントツ1位ではないかと思われます。コロナ禍でのリモートワークが急増、また単純にネット検索のアクセス数が増加しているのも起因していると思われます。

| 《単身者向け物件》<br>この設備があれば周辺相場より<br>家賃が高くて決まる |           |                 | 《ファミリー向け物件》<br>この設備があれば周辺相場より<br>家賃が高くて決まる |           |                 | 《単身者向け物件》<br>この設備が無ければ決まらない |           |                 | 《ファミリー向け物件》<br>この設備が無ければ決まらない |           |                 |
|------------------------------------------|-----------|-----------------|--------------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------------------|-----------|-----------------|-------------------------------|-----------|-----------------|
| 順位                                       | 変動        | 設備              | 順位                                         | 変動        | 設備              | 順位                          | 変動        | 設備              | 順位                            | 変動        | 設備              |
| 1                                        | →         | インターネット無料       | 1                                          | →         | インターネット無料       | 1                           | →         | 室内洗濯機置場         | 1                             | →         | 室内洗濯機置場         |
| 2                                        | →         | エントランスのオートロック   | 2                                          | ↑ (前回6位)  | 宅配BOX           | 2                           | →         | TVモニター付きインターフォン | 2                             | →         | 独立洗面台           |
| 3                                        | →         | 宅配BOX           | 3                                          | →         | エントランスのオートロック   | 3                           | →         | インターネット無料       | 3                             | →         | 追い焚き機能          |
| 4                                        | →         | 浴室換気乾燥機         | 4                                          | ↓ (前回2位)  | 追い焚き機能          | 4                           | →         | 独立洗面台           | 4                             | →         | TVモニター付きインターフォン |
| 5                                        | →         | ホームセキュリティ       | 5                                          | →         | システムキッチン        | 5                           | →         | 洗浄機能付き便座        | 5                             | →         | 洗浄機能付き便座        |
| 6                                        | →         | 独立洗面台           | 6                                          | ↓ (前回4位)  | ホームセキュリティ       | 同6                          | →         | エントランスのオートロック   | 6                             | →         | インターネット無料       |
| 7                                        | →         | 24時間利用可能ゴミ置き場   | 7                                          | →         | 浴室換気乾燥機         | 同6                          | →         | 備え付け照明          | 7                             | →         | システムキッチン        |
| 8                                        | ↑ (前回12位) | システムキッチン        | 8                                          | ↑ (前回13位) | 防犯カメラ           | 8                           | →         | 宅配BOX           | 8                             | →         | ガスコンロ (二口・三口)   |
| 9                                        | ↑ (前回15位) | TVモニター付きインターフォン | 9                                          | ↑ (前回10位) | ウォークインクローゼット    | 9                           | ↑ (前回11位) | ガスコンロ (二口・三口)   | 9                             | →         | エントランスのオートロック   |
| 10                                       | ↑ (前回16位) | エレベーター          | 10                                         | ↓ (前回8位)  | 24時間利用可能ゴミ置き場   | 10                          | ↑ (前回16位) | 浴室換気乾燥機         | 10                            | ↑ (前回11位) | 備え付け照明          |
| 11                                       | →         | 防犯カメラ           | 11                                         | ↑ (前回12位) | エレベーター          | 11                          | ↓ (前回9位)  | 暖房便座            | 11                            | ↑ (前回12位) | 宅配BOX           |
| 12                                       | ↓ (前回8位)  | ガレージ            | 12                                         | ↓ (前回11位) | 床暖房             | 12                          | →         | エレベーター          | 12                            | ↓ (前回10位) | エレベーター          |
| 13                                       | ↓ (前回8位)  | ウォークインクローゼット    | 13                                         | ↑ (前回16位) | TVモニター付きインターフォン | 13                          | ↑ (前回15位) | システムキッチン        | 13                            | ↑ (前回15位) | 浴室換気乾燥機         |
| 14                                       | ↓ (前回13位) | 洗浄機能付き便座        | 14                                         | 初         | 通音性の高い窓         | 14                          | ↓ (前回12位) | 室内洗濯物干し         | 14                            | ↑ (前回20位) | ウォークインクローゼット    |
| 15                                       | ↓ (前回14位) | IoT機器           | 15                                         | ↓ (前回9位)  | ガレージ            | 15                          | ↑ (前回18位) | 防犯カメラ           | 15                            | ↓ (前回14位) | BS・CSアンテナ       |

### 【この設備が無ければ入居が決まらない TOP10】



こちらの設備は、無いと入居者の希望物件候補にすら、あがらないとも言えます。今回は、正直、例年とほぼ変わっていません。ただ、「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる」で出てくる内容が、こちらの「この設備が無ければ入居が決まらない」に回ってきている設備（インターネット無料など）もありますので、ぜひご確認ください。

2021年の繁忙期は、コロナ禍もあり、入居者獲得競争に陥るのではないかと考えられています。オーナー様にとっては、例年以上に、「コロナ特有の意識した、より新しいもの、より機能性の高いもの」など、取り付け、交換を、お早めに実施する事をお勧めします。弊社からも、この機会に改めて設備について、ご提案を強化して参ります。

# Sakura Rapport Beaute

伊豆伊東店

## 最新店舗情報！



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

去年までの暖冬は影を潜め、今年は『寒い冬』との予測がされています。  
本格的な寒さを前にしっかりとポイントを押さえて、乾燥知らずのうるおい肌をキープしておきたい  
ですよね 😊

そこで、今回届いた季節のトリートメントマスクは12月から来年2月までの、期間限定でお使いいただける”BCクリーミパーフェクトマスク”です 🍯  
とろけるような、うるおいを与えてくれるマスクとなっており、エモリエント成分・保湿成分が配合されています 🍯

気温の低下により、空気も乾燥し、身体が冷えることから血行が悪くなり、お肌がくすみがちに…。  
そんな時にはこのクリーミパーフェクトマスクでお肌にうるおいを与えて、しっかり冬の乾燥対策を  
しましょう 🍯

本来は入会されたお客様にご提供できるマスクとなっておりますが、トリートメントの体験に来られた  
お客様には…特別🍯こちらのマスクをご体験いただけます 🍯

また初めて肌解析を体験いただいたお客様限定で、フレッシュパウダー(部分用浴用化粧品)を  
プレゼント 🍯

※残り少なくなっておりますので、ぜひこの機会にご来店ください 🍯

(ご予約の際には『さくらパートナーズ通信を見た』とお伝えください)

SakuraRapportBeaute伊豆伊東店では、無料体験を随時受け付けております 🍯  
この乾燥の季節、無料のスペシャルマスクやオイルマッサージでお肌を元気にしませんか??  
お気軽にお問い合わせくださいませ。



美肌アプリ  
要らずの  
なめらか素肌へ



気温の低下により、お肌は乾燥し、カラダが冷えることから血行が悪くなり、  
お肌がくすみ\*がちに…。そんな時にはたっぷりのエモリエント成分が入っ  
たマスクでお肌にうるおいを与えて、しっかり冬の乾燥対策を。  
どんなドアップ写真でも、美肌アプリ要らずのみずみずしいお肌をキープしま  
しょう！

再登場  
Creamy Perfect Mask  
BC クリーミパーフェクトマスク  
とろけるような、うるおいヴェールマスク  
エモリエント成分・保湿成分を配合

8種類の植物エキスとヤシ油配合で、ほんのり甘くてやさしい香り



その他の有効成分

＜美肌保湿成分＞

- ハチミツエキス
- 黒砂糖エキス
- シロキクラゲ多糖体
- キウイ樹皮エキス

＜美肌保護成分＞

- キハダ樹皮エキス

＜美肌整肌成分＞

- ショウガエキス
- アルガニアスピノサカルス  
培養エキス

＜エモリエント成分＞

- ツバキ種子油
- コメ胚芽油
- スクワラン



# 今月の特選物件

## 伊東市宇佐美

価格 1,390万円  
表面利回り 9.15%

収益・投資物件



## 物件概要

- ・所在地：静岡県伊東市宇佐美
- ・交通：JR伊東線 宇佐美駅 徒歩11分
- ・建物構造：木造 2階建て
- ・土地面積：163.72㎡
- ・延床面積：185.03㎡

※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(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 伊東湯川店をオープン

2020年 12月 Bakery Road Blossomをオープン