

◆2021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

コンサルタント事業

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 賃貸管理コーナー

P8 業界ニュース

P9 夢を諦めない・・・

P10 Sakura Rapport
Beaute

P11 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

～伊豆・伊東を世界一のリゾート市へ～

静岡県知事(5)第11455号

代表挨拶

正しい価値判断

～あらゆる点で正しい価値判断ができる。そうした人々の集まりが繁栄を実現させる～
それぞれの物に価値がある。大切なことはその価値に気が付くことができるかどうかです。

自分さえよければよいのではない。そこには人との関わりがあり、自分にも他者にも受容、寛容されることが日々の営みと考えます。マナーやルールという言葉で生活している。それだけではない。他者との共存、共栄こそ豊かに生きるためのコツなのではないのでしょうか。

価値とは人が心を動かされた時に生まれるものであり、ものなどそれ自体に宿るものではないからです。

それぞれの人や物に対する見方、考え方が変わることで、真の価値を改めて知ることになり、感謝の心がわいて、豊かな心で過ごすことができるようになるでしょう。



株式会社
さくらパートナーズ
代表取締役
廣井重人

さくらパートナーズスタッフ一同、日々正しい価値判断をし、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。

コンサルタント事業

部門名が変更になりました！

『サーバントエージェント部門』

と改名しました。

サーバントとは？

「召使い」「奉仕者」と言った意味があります。

エージェントとは？

「代理人」のことを示します。

サーバントエージェント部門の今後の取り組み
オーナー様へ最高の奉仕を行い、未来を共に切り開く事を使命と
考えるチームです。
アパートの事、相続の事などお気軽にお問い合わせください！



SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

株式会社さくらパートナーズ
TEL：0557-35-9157
担当：柏木 正之・齋藤 智子

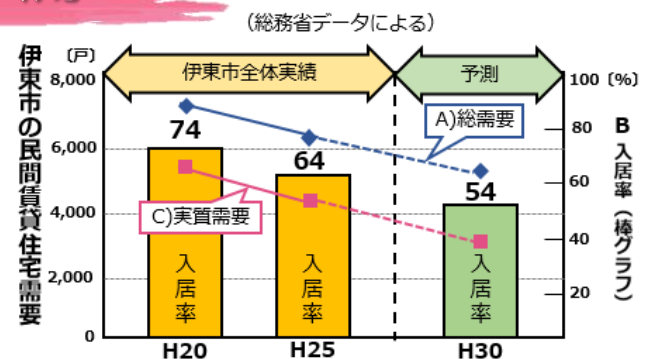
スタッフ紹介



氏名	坂本 隆輔(さかもと りゅうすけ)
出身地	静岡県 伊東市
部署	不動産売買
入社年月	2014年2月(7年目)
職歴	伊東高校 → 専修大学 → さくらパートナーズ
趣味	料理・海外サッカー事情調査
好きな食べ物	和食全般
好きな言葉	速度を上げるばかりが人生ではない。
コメント	相手の気づいていない問題点を見つけられるように日々努力しています。

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) $C = A \times B / 100$	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

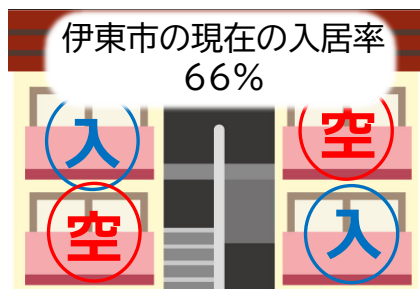


家賃5万円/月×4戸

	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
	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。

2021年3月中旬から4月初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。

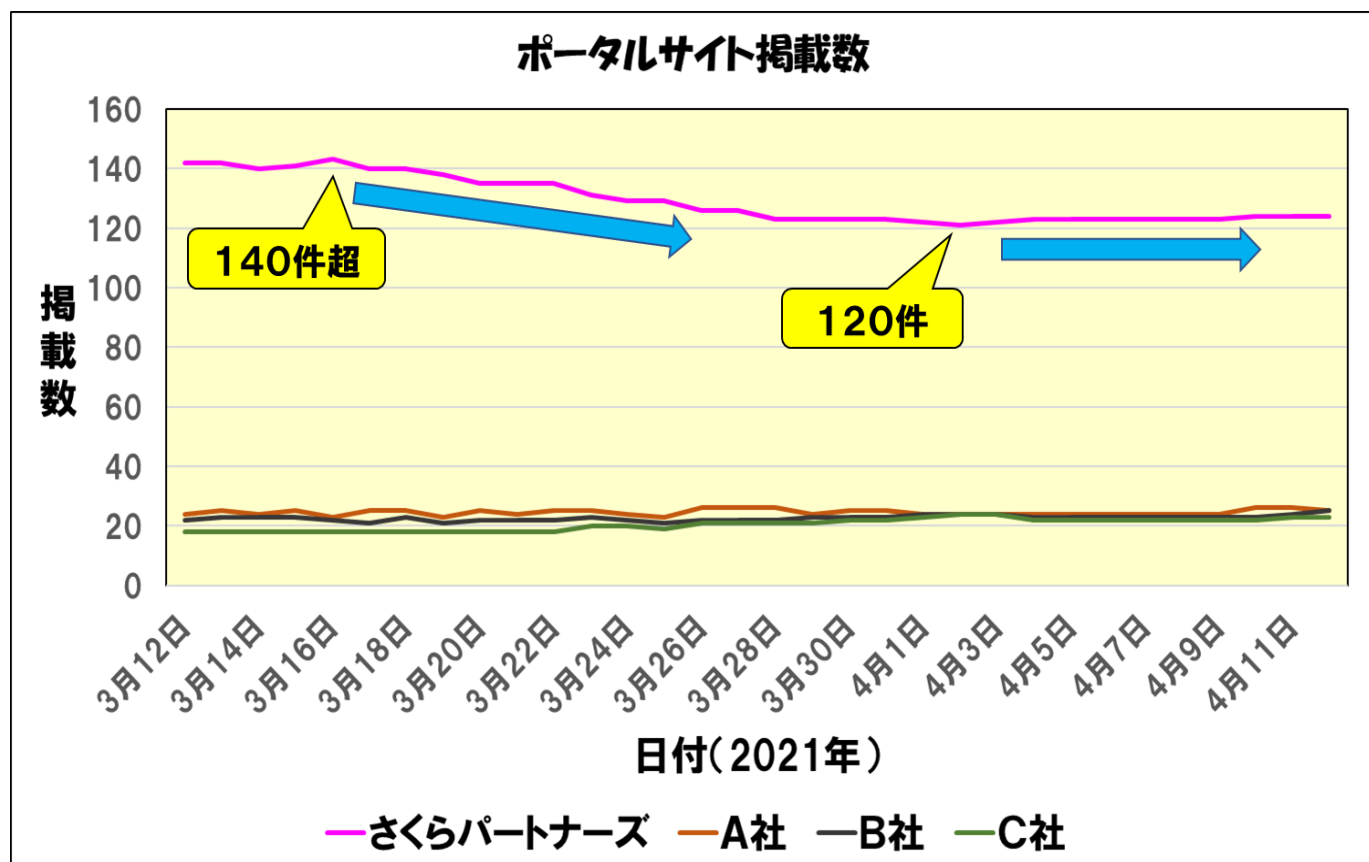
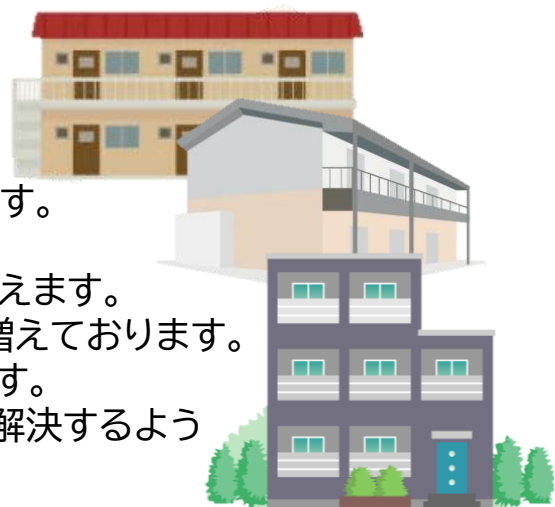
弊社は約15日間で掲載数が20件減少しております。

これは20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！

さくらパートナーズ施工新築アパートの入居状況

伊東市湯川		引き渡し									
Kアパート	2018/11	2018/12	2019/01	2019/02	2019/03	2019/04	2019/05	2019/06	2019/07	2019/08	2019/09
101	申込	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
102		申込・入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
103	申込	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
201		申込・入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
202	申込	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
203	申込	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居

Kアパート	2019/10	2019/11	2019/12	2020/01	2020/02	2020/03	2020/04	2020/05	2020/06	2020/07	2020/08
101	入居	退去			申込・入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
102	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
103	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
201	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
202	入居	入居	入居	入居	入居	入居	退去・申込	入居	入居	入居	入居
203	入居	入居	入居	入居	入居	入居	退去・申込	入居	入居	入居	入居

Kアパート	2020/09	2020/10	2020/11	2020/12	2021/01	2021/02	2021/03	2021/04	2021/05	2021/06	2021/07
101	入居	退去			申込・入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
102	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
103	入居	入居	入居	入居	入居	入居	退去・申込	入居	入居	入居	入居
201	入居	入居	入居	入居	入居	退去・申込	入居	入居	入居	入居	入居
202	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
203	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居

Kアパート	2021/08	2021/09	2021/10	2021/11		入居月数(満35か月)	入居率	TOTAL入居率
101	入居	入居	入居			31か月	89%	98%
102	入居	入居	入居			35か月	100%	
103	入居	入居	入居			35か月	100%	
201	入居	入居	入居			35か月	100%	
202	退去	申込	入居			34か月	97%	
203	入居	入居	入居			35か月	100%	

伊東市岡		引き渡し									
Nアパート	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12	2021/01
101	申込	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
102	申込	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
103	申込	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
201	申込	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
202	申込	入居	入居	入居	入居	入居	入居	退去・申込	入居	入居	入居
203	申込	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居

Nアパート	2021/02	2021/03	2021/04	2021/05	2021/06	2021/07	2021/08	2021/09	2021/10
101	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
102	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
103	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
201	入居	入居	入居	入居	入居	退去	申込	入居	入居
202	入居	退去・申込	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居
203	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居	入居

Nアパート	入居月数(満19か月)	入居率		TOTAL入居率
101	19か月	100%	99%	
102	19か月	100%		
103	19か月	100%		
201	18か月	95%		
202	19か月	100%		
203	19か月	100%		

※新築アパートのオーナー様は空室期間が無いことに
とても満足のお声をいただいております。



賃貸管理コーナー

『ウッドショック』が賃貸経営に与える影響

コロナ禍にて賃貸経営には色々と影響を及ぼしていますが、2021年1月以降より、「ウッドショック」と呼ばれる、木材価格の高騰は、賃貸経営への影響として広がりをもってきています。改めて、今後も含めて整理して解説します。

「ウッドショック」が原因で、木材価格の高騰が発生し、アパート建築にも影を落としています。虫害や山火事等で原料が不足している中、米国での住宅建築需要が急増したことが主な原因とされています。日本では2021年1月頃から、輸入材の価格上昇が始まっており、2020年比で3倍近くまで高騰するという見方もあります。「ウッドショック」での賃貸経営における影響は出てきています。

まず、木造賃貸住宅については、工期が遅れることが考えられ、完成引渡しの時期がずれる可能性がありますので、銀行からローンを借りている場合には **建物が完成していないのに返済が始まってしまうという恐れ**があります。アパートなどの収益物件の新築の場合は、収益化が遅れるといった影響もあります。そして、家賃が入らないのに、ローンの返済が始まってしまうという恐れもあります。なので、対策としては工期が延びた場合を想定して、ローンの返済を遅らせられるかどうか、早めに金融機関に相談したほうが良いと思われます。



▲日本銀行の「企業物価指数」をもとに経済産業省が作成

また大きいのは、**建築価格の上昇**です。輸入材が入ってこない影響で、国外産の木材価格が高騰するため、供給の少ない国産材の価格が上がるのは当然の流れだと言えます。価格が高くなれば、当然買い控えが起こり、工期を守ろうとすれば高い木材を使わなければいけなくなるので、建設会社から追加工事代金を請求される可能性もあります。そもそも住宅価格が上がってしまうので今後住宅の買い控えも起きてくると思います。また、建設会社も木材が入らないので、工事を受注したくてもできなくなる状況に陥ります。資金が回らなくなると経営が厳しくなる建築会社も出てくるでしょう。今の状況は、予測しにくい部分もありますが、コロナ禍も含めてですが、まだ1、2年はウッドショックの影響が続くように感じます。

また新築価格が高騰すれば中古市場に顧客が流れてきて、中古不動産の価格が上昇する可能性もあります。コロナ禍で、投資熱が上がっている中で、この中古の収益物件などの高騰も、一部の地域では出てきているようです。不動産投資が、まだ落ちついている現状の中、今できることは、**現在の所有物件での建物対策、資産対策を、より一層考えられること**をおすすめします。また時流の変化から、必ず新築建築、不動産投資などへの反動も起こってくる事だと思いますので、市況を見続けていく必要はあります。

現在、木造アパート建築企画中、建築中、また中古収益不動産購入計画の方など、不安な部分がある方は、客観的に状況をご相談させていただきますので、ぜひお声がけください。より物件の地域性や、賃貸市況から、アドバイスさせて頂きたいと思います。

所有者不明土地に関する法改正 3つの改正ポイントについて



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

所有者不明土地問題について法制度の改革が行われます。

これまでは相続登記は義務でなかったことや、地方を中心に土地活用のニーズが低下したことから、遺産分割未了のまま放置されることも少なくありませんでした。



その結果、土地不動産登記を確認しても所有者が直ちに判明しない土地や、所有者が判明したとしても、その所在が不明で連絡がつかない土地が増えました。

こうなると、所有者の探索に時間がかかったり、管理されない土地がふえたり、土地の利活用や土地の管理が不全となるおそれが懸念されます。不動産取引をしようとしても所有者がわからなかったり、隣地の土地の管理状況に問題があって、苦情を伝えようにも所有者がわからないといった事態になるからです。

このような課題を解決するために、所有者不明土地の解消に向けた法改正が行われます。主には以下の3点です。

1. 登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し

こちらは、相続登記や住所変更登記の申請が義務化されます。これにより相続登記未了の土地の発生が予防されます。

2. 土地を手放すための制度(相続土地国庫帰属制度)の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させる制度が創設されます。

3. 土地利用に関連する民法の規律の見直し

所有者不明土地管理制度等の創設、共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化、長期間経過後の遺産分割の見直しなどが行われます。これにより土地利用が円滑化されることが期待されます。

この新法は、原則として令和3年4月28日の公布から2年以内の政令で定める日に施行されます。(相続登記義務化関係は、公布後3年以内、住所変更登記義務関係の改正については、公布後5年以内のそれぞれ政令の定める日)

【参考】

令和3年5月法務省民事局「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し」をもとに作成。

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！

担当:坂本 力也

【ヨガレッスン開催】

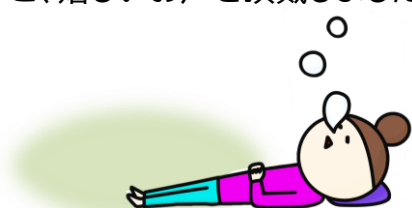
伊東市の皆様、こんにちは！
Sakura Rapport Beaute伊豆伊東店です🌸

当サロンでは、基礎美容・オシャレ美容・健康美容・心美容という4つの美容『4ビューティー』をご提供しております。
お肌を美しく保つためだけでなく、様々な面からお客様の“美”をサポートさせていただいております

9月は健康美容から「ヨガレッスン」をzoomにて開催致しました！
今回は伊東市でヨガのインストラクターとして活躍されているH先生を講師にお迎えし、このコロナ禍で多くの方が抱えていらっしゃるストレスを緩和するリフレッシュヨガに、お客様の大半が悩んでいらっしゃる肩こり改善を加えた内容でレッスンをしていただきました。
ヨガはサロンでも人気のレッスンで、多くの方にご参加いただきました♡



参加されたお客様からは
・眠ってしまいそうな程にリラックスできた
・身体が温かくなった
・スッキリした
・心も穏やかになった
と、嬉しいお声を頂戴しました♡



エステサロンでヨガレッスンが受けられるなんて、他ではありませんよね🌸
コロナ、季節の変わり目、毎日のマスク…お肌も心も身体もストレスを感じやすい今、エステで美しく健康になりましょう♡

サロンでは随時トリートメントの無料体験も開催しております。
県内唯一のミスエステサロンの技術をご体感ください！
お気軽にお問い合わせくださいませ😊
(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。)



お電話: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
1F:駐車場、3階建ての建物になります。
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。

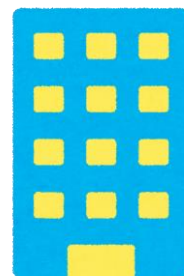
今月の特選物件

収益・投資物件を購入希望のオーナー様が多数
いらっしゃいます！！

現在、収益物件購入希望のオーナー様の為に、収益物件をお持ちの
オーナー様へ査定、売却、追加購入のお話をお聞かせいただきたく、
お電話しております。
ご質問、ご相談等お気軽にお話してください。

売りたいオーナー様と
買いたいオーナー様との
架け橋になります。
是非、オーナー様のお話
を聞かせてください！

伊東本社 岡和田が
随时お電話しております。
様々なご相談を
承っております。



収益物件を売りたいオーナー様、買替をしたいオーナー様の
ご連絡お待ちしております。



📞ご相談はこちらまで📞

0557-35-9157

株式会社さくらパートナーズ伊東本社

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