

◆2022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
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 ソリューションコーナー
- P9 夢を諦めない・・・
- P10 Sakura Rapport Beaute
- P11 今月の特選物件



静岡県知事(5)第11455号



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～

代表挨拶

意欲、熱意、そして執念

～今やらねばいつできるという熱意。自分がやらねば誰がやるという執念～

仕事や生活そして人生が「うまくいく人」と「うまくいかない人」の差は、順調な時に差がつくのではなく、逆境時や困難な時に大きく差がつきます。

その問題に対しての考え方が大きな差を作っていくものです。

目の前に現れた無理難題や困難に対して不満ばかり言う人は、人のせいに行っているため、目の前の問題や困難を自分事と捉えず他人事のように捉えてしまいます。結果、自分には責任がなく問題や困難に立ち向かわないため、成長できず、いつも同じ問題ばかりが現れてしまい、不満が増えてしまいます。他人のせいにすることなく、「自分に責任がある！」と思い、私がやらねば誰がやる！今やらねばいつできる！と考えて行動し、目の前の無理難題や困難と真剣に向き合い解決するために自分は何をすればいいのかが自然と見えてくるものです。



株式会社
さくらパートナーズ
代表取締役
廣井重人

人生も仕事や生活も他人に求めることなく、私がやらねば誰がやる！という強い気持ちが、その人の人生を良い方向に必ず進めていきます。

さくらパートナーズスタッフ一同、日々、「私がやらねば！」の気持ちでオーナー様、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

2022年4月より「成人年齢が18歳」になります。

20歳から認められている事が全て18歳で認められる訳ではありません！

※ 2022年4月1日時点で18歳・19歳の方は成人とみなされます。

18歳から出来る様になる事

1. 契約～アパートを借りる契約も親の同意無く締結できます。
2. 結婚 女性の結婚年齢が18歳に引き上げられます。
男女とも18歳から結婚が可能になります。



飲酒・喫煙は20歳まで禁止です！

さくらパートナーズでは相続やお持ちの資産に関し不安に思う事、聞いておきたい事などご相談いただける部署があります。是非、お気軽にお問い合わせ下さい！

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

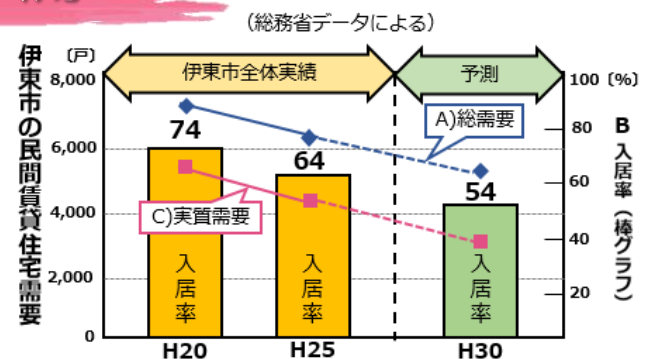
スタッフ紹介



氏名	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) $C = A \times B / 100$	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

+

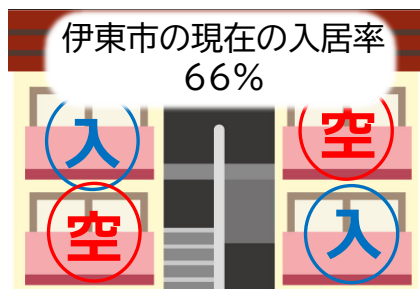


家賃5万円/月×4戸

	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
	万円/月 (対H20年) 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。

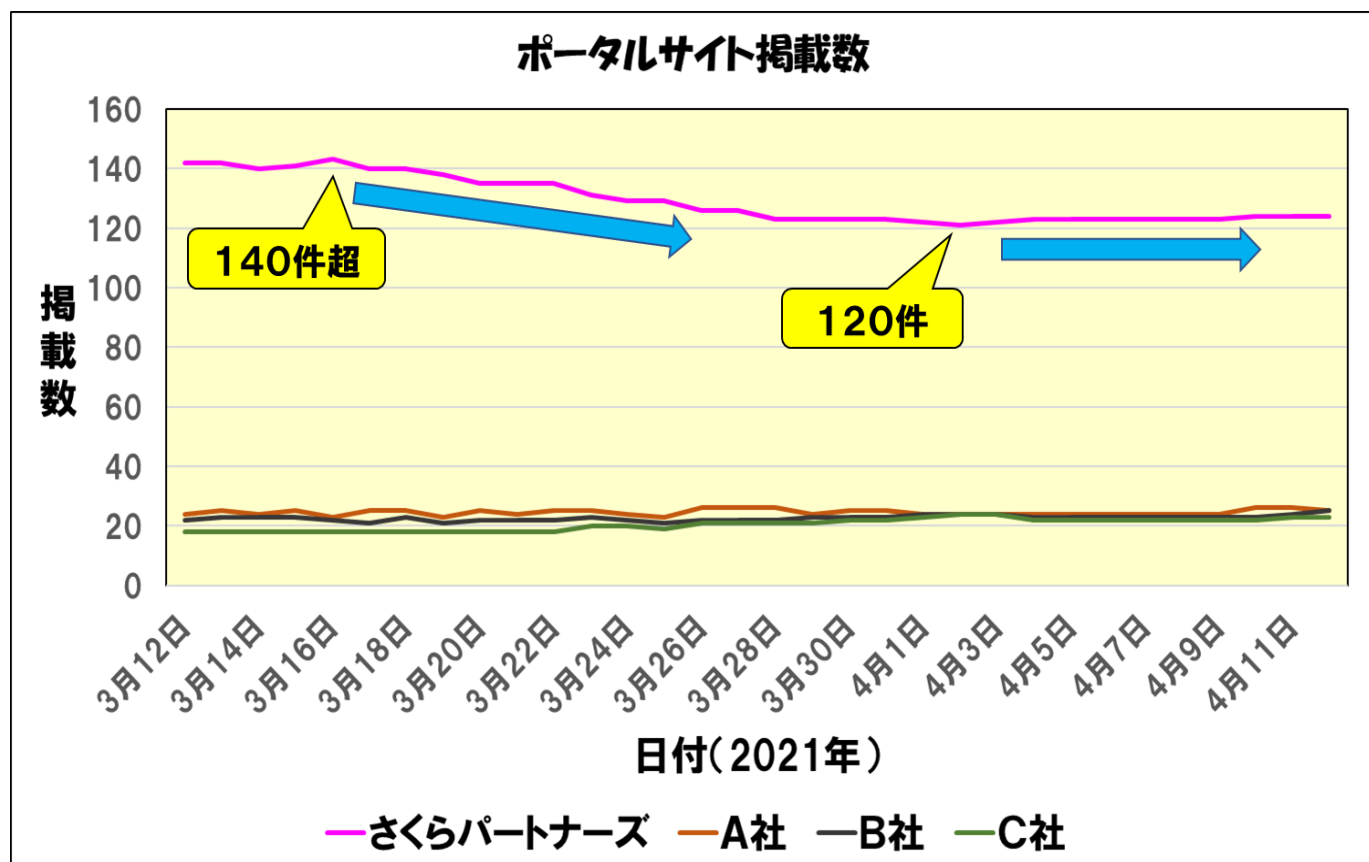
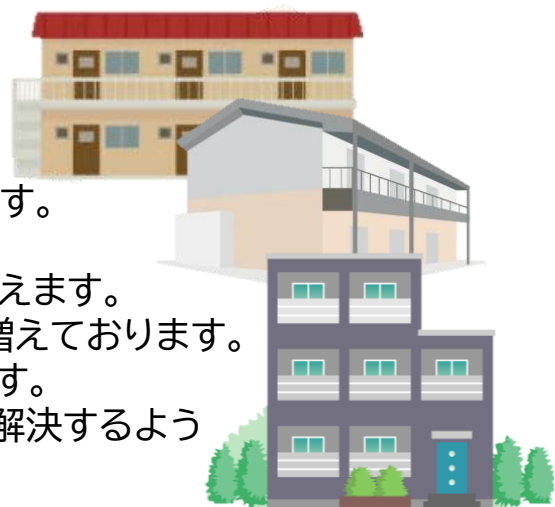
弊社は約15日間で掲載数が20件減少しております。

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！

株式会社船井総合研究所 賃貸ビジネス研究会から MVP受賞いたしました。

令和3年12月16日に弊社の賃貸ビジネスの様々な取り組みに株式会社船井総合研究所 賃貸ビジネス研究会からMVPを受賞いたしました。



さくらパートナーズMVP受賞のポイント

Point

1

直近1年間で管理戸数の伸び率154.15%を実現

- ・ 管理戸数1,000戸未満会員様の管理戸数平均伸び率：109.93%
- ・ 2019年：1,088戸、2020年：1,746戸、2021年：2,318戸と推移
- ・ 人員を拡大する中でも生産性も同時に高められた

Point

2

「訪問」×「ロープレ」による管理受託体制の構築

- ・ 商圏内全域（伊東市）のオーナー様に向けて管理受託訪問を実施された
- ・ 「動画撮影形式」「全部署（賃貸・管理・売買）」によるロープレを実施し、他の会員様へロープレが波及していった

Point

3

“攻め”と“守り”を押さえた管理拡大戦略の指針となった

- ・ 管理戸数増加と同時に、管理離れも防ぐ「守り」施策をバランスよく実施された
- ・ 2021年における「管理戸数1,000戸を突破するためのチェックリスト」の基となった



今後もオーナー様入居者様へご満足いただける
賃貸経営を目指してまいります。

賃貸管理コーナー

「2021年人気の設備」ランキング発表！

毎年恒例の、全国賃貸住宅新聞にて、「この設備がなければ決まらない」、また「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる」のランキングが、単身物件、ファミリー物件別にて発表されました。今後の物件設備対策に活かして頂きたいと思います。

【この設備がなければ決まらないランキング】

単身物件では、昨年同様に室内洗濯機置き場、テレビモニター付きインターフォン、そしてインターネット無料がベスト3です。

ファミリー物件では、少し順位が変わり、テレビモニター付きインターフォンが1位に躍り出て、室内洗濯機置き場、独立洗面台と続きます。

かつては古い和風設備などありましたが、むしろ家賃が上げられると言われる設備関係が、こちらのランキングに入ってきており、より良い設備を求める時代背景を感じます。

《単身者向け物件》 この設備がなければ決まらない		
順位	変動	設備
1	→	室内洗濯機置き場
2	→	テレビモニター付きインターホン
3	→	インターネット無料
4	↑(前回5位)	洗浄機能付き便座
5	↓(前回4位)	独立洗面台
6	→	エントランスのオートロック
7	↑(前回8位)	宅配ボックス
8	↓(前回6位)	備え付け照明
9	—	高速インターネット
10	↓(前回9位)	ガスコンロ(2口/3口)

《ファミリー向け物件》 この設備がなければ決まらない		
順位	変動	設備
1	↑(前回4位)	テレビモニター付きインターホン
2	↓(前回1位)	室内洗濯機置き場
3	↓(前回2位)	独立洗面台
4	↓(前回3位)	追いだし機能
5	→	洗浄機能付き便座
6	→	インターネット無料
7	→	システムキッチン
8	→	ガスコンロ(2口/3口)
9	→	エントランスのオートロック
10	↑(前回13位)	浴室換気乾燥機



インターネット



TVモニター付
インターフォン



宅配ボックス



オートロック



防犯カメラ



室内洗濯機置き場

【この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まるランキング】

時代の移り変わりを感じます。インターネット無料は当たり前となり、とうとう高速インターネットが、ランクインしてきました。またコロナ禍からの影響もあってか、宅配ボックスもランクインしてきています。

人気順位が「2以上」UPした設備

単身向け物件
この設備がなければ決まらない
なし
この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる
防犯カメラ
ウォークインクローゼット

《単身者向け物件》 この設備があれば周辺相場より 家賃が高くて決まる		
順位	変動	設備
1	→	インターネット無料
2	↑(前回3位)	宅配ボックス
3	↓(前回2位)	エントランスのオートロック
4	—	高速インターネット
5	↓(前回4位)	浴室換気乾燥機
6	→	独立洗面台
7	↑(前回8位)	システムキッチン
8	↓(前回7位)	24時間利用可能なごみ置き場
9	↑(前回11位)	防犯カメラ
10	↑(前回13位)	ウォークインクローゼット

《ファミリー向け物件》 この設備があれば周辺相場より 家賃が高くて決まる		
順位	変動	設備
1	→	インターネット無料
2	↑(前回3位)	エントランスのオートロック
3	↓(前回2位)	宅配ボックス
4	↑(前回5位)	システムキッチン
5	↓(前回4位)	追いだし機能
6	↑(前回7位)	浴室換気乾燥機
7	↓(前回6位)	ホームセキュリティ
8	—	高速インターネット
9	↑(前回15位)	ガレージ
10	→	24時間利用可能なごみ置き場

こちらのランキングは、例年の時代背景や、時流を大きく表しています。繁忙期まで2か月を切ってまいりました。コロナが明けるか？第6派が来るか？見えない部分は、ありますが、ぜひ繁忙期前の今の時期に、ご自身の物件状態より、設備交換、設備取り付けを、ご検討されてはいかがでしょうか？ご相談ありましたら、ぜひお声がけください。出来る限り、時流・地域性や、物件特性からのアドバイスをさせて頂きたいと思います。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

人の死の告知に関する ガイドラインが公表されました。

本年10月「人の死の告知に関するガイドライン」が国交省より正式に公表されました。このガイドラインは、宅地建物取引業者を対象とするものではありませんが、今後、宅地建物取引業者はこのガイドラインに沿った対応をすることになると考えられますので、不動産オーナーとしても、その概要を確認しておきましょう。

1. 作成の背景

これまで曖昧であった心理的瑕疵に関する調査や告知に関して、一定の判断基準を示すことにより、安心できる取引は円滑な不動産流通を実現するため、とされています。

2 概要

・宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、過去に生じた人の死について、告知書等に記載を求めることで、通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとします。

言い換えれば、今回のガイドラインで定められたのは、「人の死」に関するものであり、近隣の暴力団組事務所が存在など、「人の死」以外の心理的瑕疵に関する調査告知義務については示されていません。

不動産オーナーには、告知書等の記載において、正しく情報提供されることが求められます。

・取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）については、原則として告げなくてもよい。

ただし、長時間放置されて特殊清掃が必要となった場合などは告知義務が生じる場合があります。

・賃貸借取引の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死以外の死が発生し、事案発生から概ね3年が経過した後は、原則として告げなくてもよい。

自殺や他殺などがあつた場合でも、原則として3年で告知義務がなくなるという基準が設けられました。これは賃貸借取引についてのルールとなります。（売買には適用なし）

・人の死の発生から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要がある。

これまで同様に重大事案や、買主・借主から質問や問い合わせがあつた場合には別途の考慮が必要です。たとえば、社会的な関心を集めた重大事件の場合に、単純に3年経過したから問題ない、と判断してはならない、ということです。ほかにも、内容によって判断が微妙な場合には、弁護士等の専門家に意見を求めるという方法も重要であると考えられます。

以上、国土交通省「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定しました」を参考としています。

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html



夢を諦めない…

これからも自分自身の資産を守っていききたい。
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

【冬のスキンケア】

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



気温がだいぶ下がり、いよいよ本格的な冬の始まりといった感じがしますね。
そんな季節に気になるのは“お肌の乾燥”。
日本の冬の湿度は、砂漠より低くなる日もあるほどです！
室内に入ればエアコンによって更に乾燥を促し、外に出れば寒暖差がお肌の刺激に…
冬はお肌にとって過酷な季節なのです。

サロンではそんな冬のお肌をいたわるスキンケア方法をお伝えするレッスンを開催致しました。

今回は特別に、少しだけレッスンの内容をお伝えします！



皮膚の温度が高い方が、化粧水の浸透は良くなります。
そこでおすすめなのが『ホットタオル』
熱いお湯やレンジで温めたタオルでお顔を温めてからスキンケアをしてみてください！
そして保湿。



そしてさらにもう一手間。

仕上げのクリームを塗った後のお顔にホットタオルを当ててみてください。
冬に不足しがちな油分をしっかりお肌に取り込み、モチモチになります♡

家庭で気軽に取り入れられる美容法で、寒い冬に負けないお肌を作しましょう🌸

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！

乾燥が気になるお肌にスペシャルケアを^^

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。

いつもお話を
お聞きいただき
ありがとうございます！



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

<http://www.sakura-partners.co.jp/>



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