

◆2022年3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 ソリューションコーナー
- P8 業界ニュース
- P9 夢を諦めない・・・
- P10 Sakura Rapport Beaute
- P11 セミナー報告



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

仕事の小石は崩れない

～平凡な仕事をおろそかにしない心がけ。その積み重ねが、崩れぬ信頼感を生み出す～

仕事には知恵も大事、才能も大事。

しかし、もっと大事なことは些細と思われること、平凡と思われることもおろそかにしない心がけではないでしょうか。

平凡な事とは 当たり前な事を言うのではないのでしょうか。平凡な事が平凡に出来てこそ大事を成せるというものです。

些細なこと、平凡なこと、それを積み重ねてきて、その上に自分の知恵と体験とを加えていくことにより、危なげのない信頼感が得られていくのです。

レベルの高い仕事ができたとしても、確実に仕事ができなければ、仕事を頼む側からすれば安心して仕事を任せられないことになってしまいます。、安定感のある、確実な仕事ができる、人から信頼される人間になりたいものです。

小さな事をおろそかにしないことが、成功の秘訣であると、私は考えます。

さくらパートナーズスタッフ一同、日々確実な仕事をし、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。



株式会社
さくらパートナーズ
代表取締役
廣井重人

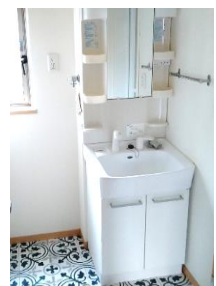
コンサルタント事業

差別化を図り入居者様に選ばれる部屋作りを応援します！

借りるお部屋欲しい設備ランキング&退去後のアクセントクロス交換(実例)

「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」TOP10

単身者向け	ファミリー向け
1位 → インターネット無料 6年連続1位とトップを独走。新型コロナウィルス下で、学生がオンライン授業で使うニーズも出てきた。	1位 → インターネット無料 テレワークや子どもの動画視聴で希望する声が増大。相場の5000円アップで成約するケースも。
2位 → 宅配ボックス 前位3位 3位から2位に浮上。インターネット通話の利用拡大が必要を後押し。	2位 → エントランスのオートロック 前位3位 土地勘のない転勤者から求める声が増える。
3位 → エントランスのオートロック 前位2位 女性や学生入居者の防犯への意識の高まりから強い要望が続く。	3位 → 宅配ボックス 前位2位 共働き世帯の増加に伴い、希望も増えている傾向にある。
4位 → 高速インターネット	4位 → システムキッチン
5位 → 浴室換気乾燥機	5位 → 追っだし機能
6位 → 独立洗面台	6位 → 浴室換気乾燥機
7位 → システムキッチン	7位 → ホームセキュリティ
8位 → 24時間利用可能ごみ置き場	8位 → 高速インターネット
9位 → 防犯カメラ	9位 → ガレージ
10位 → ウォークインクローゼット	10位 → 24時間利用可能ごみ置き場



ご予算に合わせた提案をさせていただきます！
選ばれるお部屋提案をさせていただきます！



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

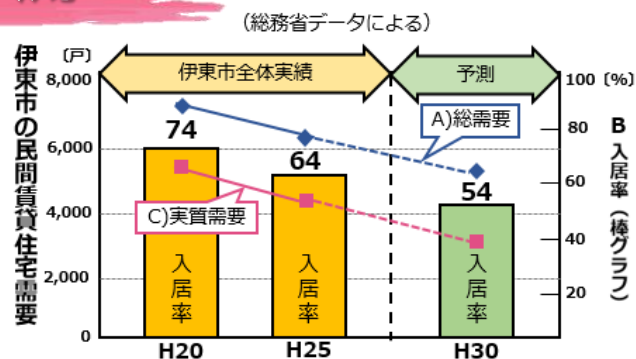


SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

氏名	齋藤 智子
出身地	賀茂郡東伊豆町稲取
部署	SA(Servant Agent)
入社年月	2017年12月
職歴	ゴルフ場勤務
休日の過ごし方	ゴルフ、愛犬とお散歩(海、山へ行く)
コメント	オーナー様、お客様のお役に立つ仕事を最後まで諦めず、やり遂げることが私の目指すコンサルタントです。人との繋がりを大切に、オーナー様にお会いできることを感謝しております。 今後も、多くのオーナー様にお会いできるよう、ご訪問・ご連絡させていただきます。よろしくお願いいたします。

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

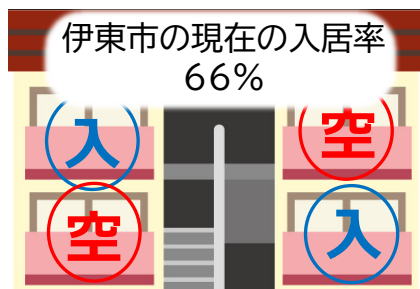


家賃5万円/月×4戸

	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
	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。

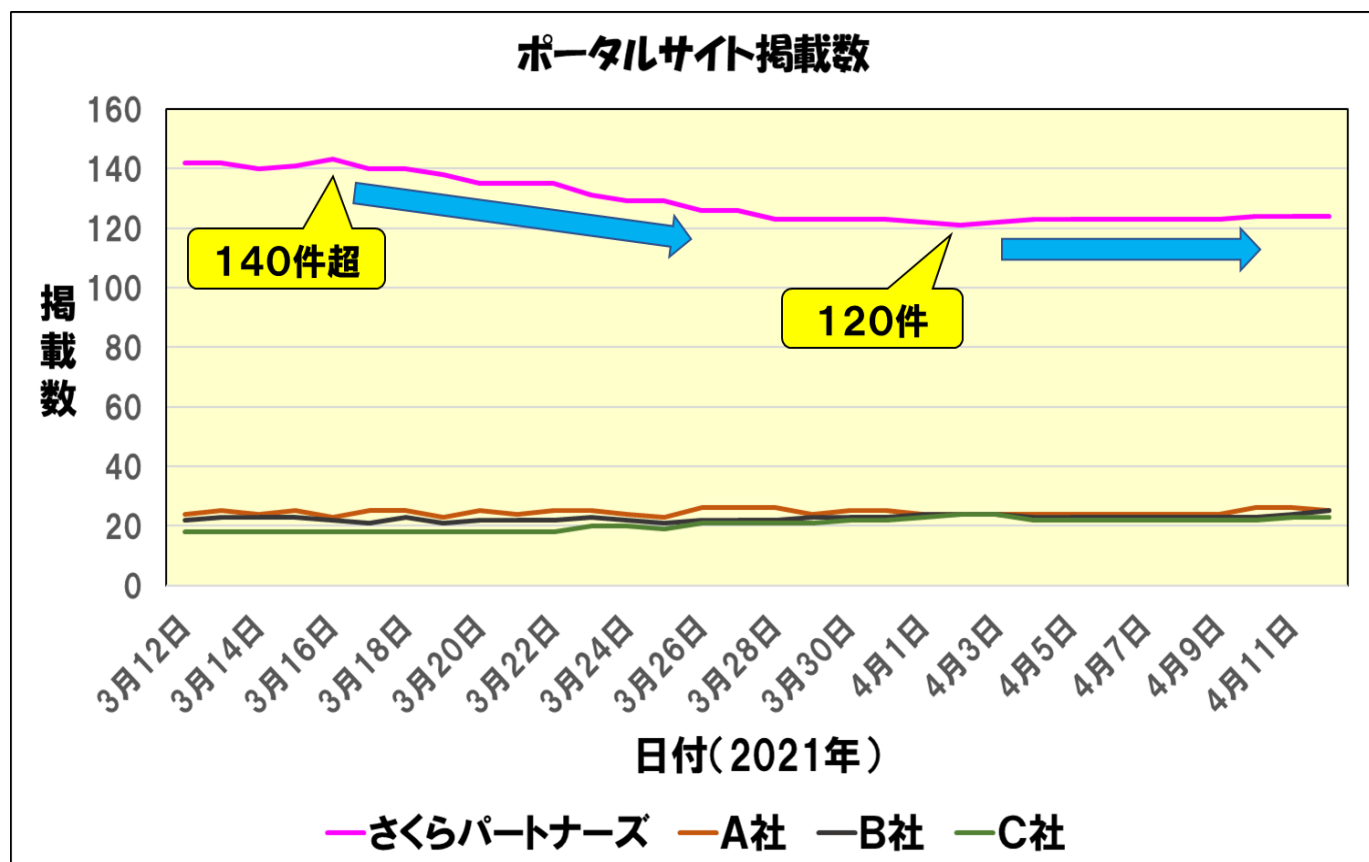
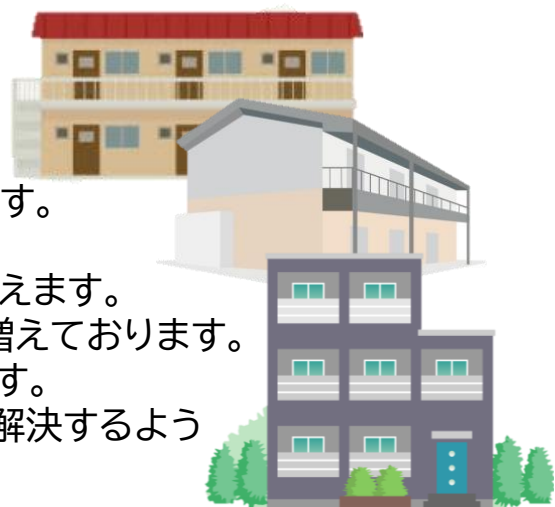
弊社は約15日間で掲載数が20件減少しております。

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。



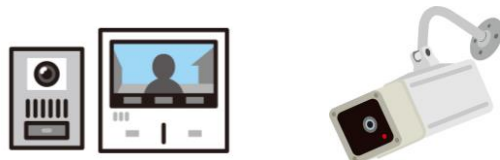
アパートの色が街並みを変える！

まだ間に合う繁忙期対策はコレだ！ ～2022年繁忙期空室対策セクション～

賃貸仲介市場のピークとなる繁忙期がこれから始まります。1月中旬～4月初旬にかけて、賃貸の反響・来店・契約が通常の2倍近くまで市場が盛り上がります。是非この機会を逃さぬよう準備と見直しを進めてみて下さい。

【持ち出し0円でできる対策例】

①敷金・礼金ゼロ、②広告料増額、③仲介業者訪問(カラー図面持参)、④更新料なし
⑤家賃減額、⑥フリーレント、⑦ペット飼育可、⑧外国籍入居・高齢者入居促進、⑨契約期間変更、⑩原状回復スピードアップ(目安2週間)、⑪入居者イベント、⑫自販機設置、⑬のぼり設置、⑭現地看板設置、⑮ネット掲載(写真の変更)、⑯物件名称変更、⑰24時間コールセンター、⑱初期費用完全0円



【20万円以下でできる対策例】

①共用清掃・高圧洗浄・空気入替、②防犯カメラ設置、③外灯設置、④室内照明設置、⑤室内プレート交換、⑥クリーニングサービス、⑦洋室変更、⑧アクセントクロス、⑨TVドアホン・ウォシュレット・ホスクリーン設置、⑩消防点検、⑪排水管洗浄、⑫Wi-Fi設置、⑬床材変更、⑭飾付部屋作り



【20万円以上でできる対策例】

①大規模工事(外壁塗装)、②リノベーション、③水廻りの変更、④追い焚き設置(給湯器交換)、⑤宅配ボックス設置、⑥ゴミ庫設置、⑦郵便ポストの変更、⑧バイク置場設置、⑨自転車置き場設置、⑩植栽の設置と定期メンテナンス

上記は対策例を簡単にまとめたものになります。繁忙期前・繁忙期中・繁忙期後と取り入れた方がよい時期がそれぞれ異なりますので、対策については是非ご検討・ご相談下さい。

★ 注目対策のコーナー<この設備がないと決まらない対策ランキング1位> ★



インターネット無料

リモートワーク、在宅授業などで需要増加！問い合わせ殺到しています



✓ **低コスト**で導入可能！

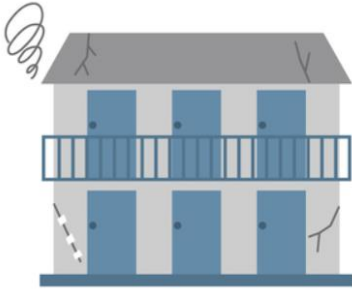
物件の規模に合わせた導入が可能
共用部分の工事のみ

✓ **工事は1日で完了！**

工事は外壁機器取付のみで早期開通
※工事都合により複数日にまたがる場合もございます。

ソリューションコーナー

建て替えのメリット・デメリット。資産の有効活用法



築年数が古くなってきた…。家賃が下がって収益が下がってきた…。入居まで時間がかかるようになってきた…。築年数が古くなってくると、様々な課題が出てきます。課題を解決するのに、建替えは有効な手段の一つですが、将来、ご自身の資産をどうしていくのか、方向性を固めて上手な資産運用をしていく必要があります。

建て替えを検討する前に…目的別メリット、デメリットの確認を

建て替えをすることで、どんなメリット、デメリットがあるでしょうか？実は建て替えはメリットばかりではありません。建て替えによるメリット、デメリットを比較してみましょう。

建て替えのメリット

- ・月々の家賃収入が増える
- ・相続後、相続人が築年数が浅い物件を引き継げる(もともとの土地をさらに活かせる)
- ・相続対策効果が大きくなる
- ・老朽化による大規模修繕や設備のリスクが減る

建て替えのデメリット

- ・借入や自己資金等大きな費用負担がかかる
- ・もともとの立地要件リスクがある。
- ・取り壊しや退去等の費用がかかる
- ・資産が目減りする

建て替えのメリットはいくつかありますが、何と言っても、一番はもともと所有している不動産(土地)の稼ぐ状態を維持しながら所有、引き継ぐことができることです。引き継ぐ場合は、引き継ぐ側にとっても優良な資産を引き継ぐことになります。

一方で、建て替えのデメリットであまり知られていませんが、注意しなければいけないポイントは、「建て替えで資産が目減りする」というケースが起こりやすいという点です。

建て替えは目的を明確にして進めましょう。

資産が目減りする、というのは少しわかりづらいかもしれませんが、建て替えをするということは、

- ①今、ある程度の金額で売れるかもしれない建物を壊す
(壊す費用が掛かる。壊したらもともとの建物の価値はなくなる)
- ②新しい建物を建てるのに費用・借入れがかかる。

ということです。もし売却する場合、①、②で費用が掛かっているため、もともとの取り壊し前よりも、明らかに売却利益が減る、ということになります。これが、資産が目減りする、ということです。もし相続を考えず、自分の代の生活を考えているオーナーであれば、建替えする理由は半減するでしょう。

建て替えは、オーナーの資産を改善したり、長く引き継ぐための有効な方法の一つですが、目的によっては別の物件を購入したり、資産を組み替えたり、といった対策の方が有利に進められるケースもあります。ご自身・ご家族の目的に合った資産の対策として、メリット・デメリットを理解し、目的に合わせた対策を検討してみてください。



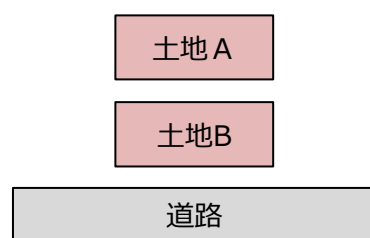
弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

～民法改正～ライフラインの設置のための他人の 土地利用・設備利用に関するルールが明確に

【事例】Aさんの土地は、Bさんの土地を経由しなければ道路から給水管を引き込むことができません。このような場合にBさんの承諾を得て工事をしたいのですが、Bさんの承諾が得られなかった場合、給水管を設置するにはどうしたらよいのでしょうか？

これまでの民法では、各種ライフラインの引き込みについて条文で明確に規定されておらず、どのようなルール(条件や代償金の支払い)で他人の土地を利用できるのか、はっきりしていませんでした。ですが、今回の民法改正で、ライフライン引き込み時の土地利用や設備利用のルールが明らかとなりました。

【事例】



- ① 他人の土地に設備を設置しなければライフラインを引き込めない場合に、他の土地に設備を設置することができる(新民法213の2Ⅰ)
- ② 他人の設備を利用しなければライフラインを引き込めない場合に、他人の所有する設備を使用することができる(新民法213の2Ⅰ)

→ なお、ここでいうライフラインとは、電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付(電話・インターネット設備)などが想定されています。

もちろん、他人の土地を使うわけですので、場所や方法は「損害が最も少ない」場所や方法にしなければなりません。(新民法213の2Ⅱ)

また、いきなり勝手に他人の土地を利用してライフラインを設置する、というわけにもいきませんので、あらかじめ他の土地・設備の所有者に通知(新民法213の2Ⅲ)する必要があります。

そして、無償で利用するというわけにもいきませんので、基本的には、他の土地を使用する場合には、償金(実損外に相当する設備設置部分の使用料相当額)の支払をしなければなりません。(新民法213の2Ⅳ、209Ⅳ)(新民法213の2Ⅴ) 他人の設備を使用する場合も、同様に使用開始時に償金の支払いや、設備の修繕維持費等の費用負担(新民法213の2Ⅶ)も必要となります。

このように、今回の民法改正では土地の利用のルールがかわり、ライフラインのために他人の土地や設備を利用するためのルールが明らかとなった点は確認しておきましょう。

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

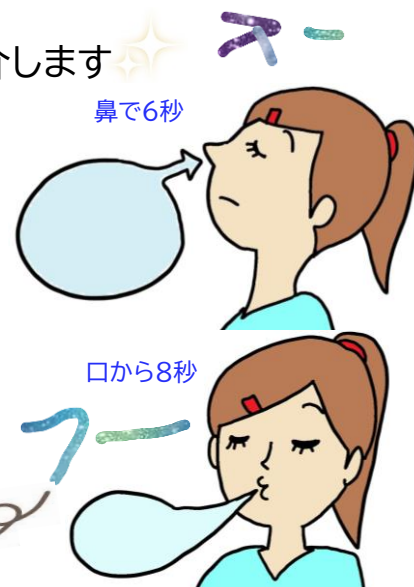
【ビューティーレッスンを開催しました！】

先日、敏感肌&マスク内美容のレッスンを開催いたしました 🌸
※新型コロナウイルス感染拡大に伴い、今回はZOOMにて開催しております。

レッスンにて、お客様にお伝えした内容の一部をここでご紹介します ✨

マスクをしていると、つい口で浅い呼吸をしていませんか？
呼吸は自律神経と深い関係があります！
ずっと浅い呼吸になっていると感じたら、鼻で6秒ほど
かけて息を吸って、口から8秒かけて吐き出す。
気持ちがりラックスするまで繰り返す事がポイントです 🙌

4Beautyのレッスンは定期的に行っており、
お肌だけでなく心も身体も綺麗になるサポートを
全力でさせていただきます 🌸



【新商品発売～セラムエマルジョン～】

彩グループ初の乳液、セラムエマルジョンが
2月9日に発売されました 🌸

マスク生活による肌トラブルからお肌を守り、
乾燥や肌荒れからお肌を守ります

現在サロンでは、無料体験実施中です。

- ・スキンナビゲーションシステムの体験
 - ・お肌のアドバイス
 - ・トリートメント2回
 - ・セラムエマルジョンのお試し 等
- 受けていただける、大変お得な体験となっております！

(ご予約の際には「さくらパートナーズ通信を見た」とお伝え下さい)
ぜひお気軽にお問い合わせくださいませ 🌸

サロンTEL ☎(0557-52-3083)



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。

セミナー報告

金融セミナー講師報告

2月6日、7日に広島県福山市にて、2月8日には静岡県浜松市にて「金融セミナー」に招いていただきました。

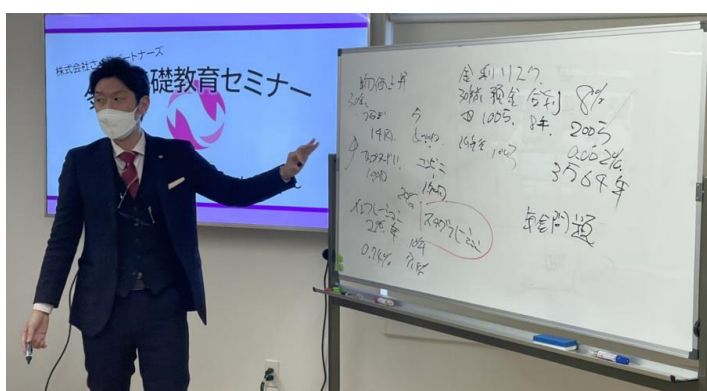
新型コロナウイルス蔓延中ではありましたが、主催者とは何度も打ち合わせをし、細心の注意のもと今回のセミナーを開催いたしました。

今回のセミナーでは昨今の日本の金融に関する現状をお伝えしました。
・物価上昇 ・円安 ・年金問題 ・社保負担額の増額 ・昇給率の低迷など…

特に円安に関しては、私たちは日本国で生活をし、使用可能通貨は日本円にも関わらず、「ドルの価値が上がれば日本円の価値は下がり」、「日本円の価値が上がればドルの価値が上がる」と逆相関関係にあります。

世界のトップ企業50を見ても、米国企業が32社がランクインし、日本は1社のみとなっております。

まだ日本のバブルが崩壊する前、このランキングに日本企業が30社以上がランクインしていたことを皆様は覚えているでしょうか。現在の日本は少子高齢化、食料自給率40%未満、今後も輸入に頼らざる負えない状況です。また、どの国も、インフレーションのおかげで物価上昇しています。しかし、彼らは物価上昇と共に、労働者の給与も上昇しています。では日本はどうでしょうか。物価が上がっても給与は上がりません。海外の物価が上がれば、輸入品の値段が上がることは容易に考えられます。このような日本の現状は「インフレーション」ではなく、「スタグフレーション」と言われる状況です。



第1部では廣井より、日本の現状について講義



第2部では坂本より、世界の現状について講義
そして、具体的な対策について説明

もし、この先、物価が上昇し続け、円安になっていった場合、皆様の生活はどのように変わるか考えたことはありますか？皆様はもちろん、皆様のお子様、お孫様はこれからも日本で生活する可能性が高いのではないのでしょうか？先進国民として、先進国民としての生き方を学ぶことを弊社さくらパートナーズでは推奨しています。

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