

◆2022年4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 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

生きた教科書

～先輩の言動は、いわば生きた教科書。どう活用するかは各人の心がけで決まる～

自身の才能を発揮させるためには、できるだけ早く自分の模範となるような人物に出会い、徹底的に真似をしてみましょう。

心底尊敬できる手本に出会えるかどうかで、自身の才能の行方も変わってくるでしょう。

手本というのは、「生きた教科書」であり、言い換えればつまり「本物」ということです。本物には「見習うべきところ」が数多く存在します。

人間は1からすべてをやろうとすると、膨大な労力と時間がかかります。

しかし、真似をするだけなら、どうすればいいのかがわかるので、短い時間で習得しやすくなります。

自分で「この人は本物だ！」という尊敬できる人物を選び出し、一度選んだら徹底的に真似をします。それが成長の近道なのだと私は考えます。

さくらパートナーズスタッフ一同、日々、先輩を手本にし、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

ROA分析(不動産診断)にて資産把握しませんか？

ROA診断～Return on assets (リターンオンアセット)

資産を有効活用できているか、経営を把握できているかを知る指標になります。



診断にはどんなものが必要か？

- ・固定資産税納税通知書・直近の確定申告書
- ・借入金償還表・登記情報

「不動産の健康診断」と考え、シュミレーションをしてみませんか？

シュミレーションは無料で行っております。ぜひご利用下さい！

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

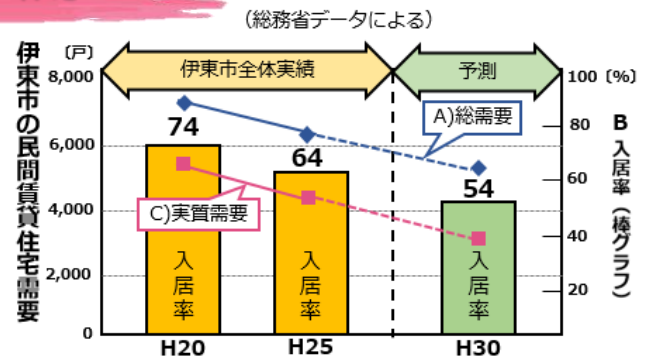
スタッフ紹介



氏名	古澤 学
出身地	伊東市
部署	不動産営業(売買)
入社年月	2019年10月
職歴	不動産営業
休日の過ごし方	スポーツ観戦、愛犬とドライブ
コメント	入社して3年目、不動産営業は前職も合わせて5年になります。日々、お客様との接客を通じて勉強させていただき、お客様に成長させていただいております。 『お客様に最高のサービスを提供する。』 さくらパートナーズが掲げる目標に向かい仕事をさせていただいております。売買仲介の仕事は、お客様と新しい住まいでの生活を一緒に創造して行える素晴らしい仕事です。そしてお客様が一生に何度もない不動産購入を安心して引き渡しまでのお手伝いをさせていただき責任のある仕事だと理解しています。 伊豆伊東を多くの人に知っていただき、生活したい！と思っただけの接客出来る様、毎日精進してまいります。

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

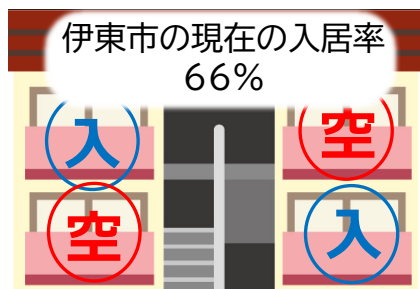


家賃5万円/月×4戸

	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。

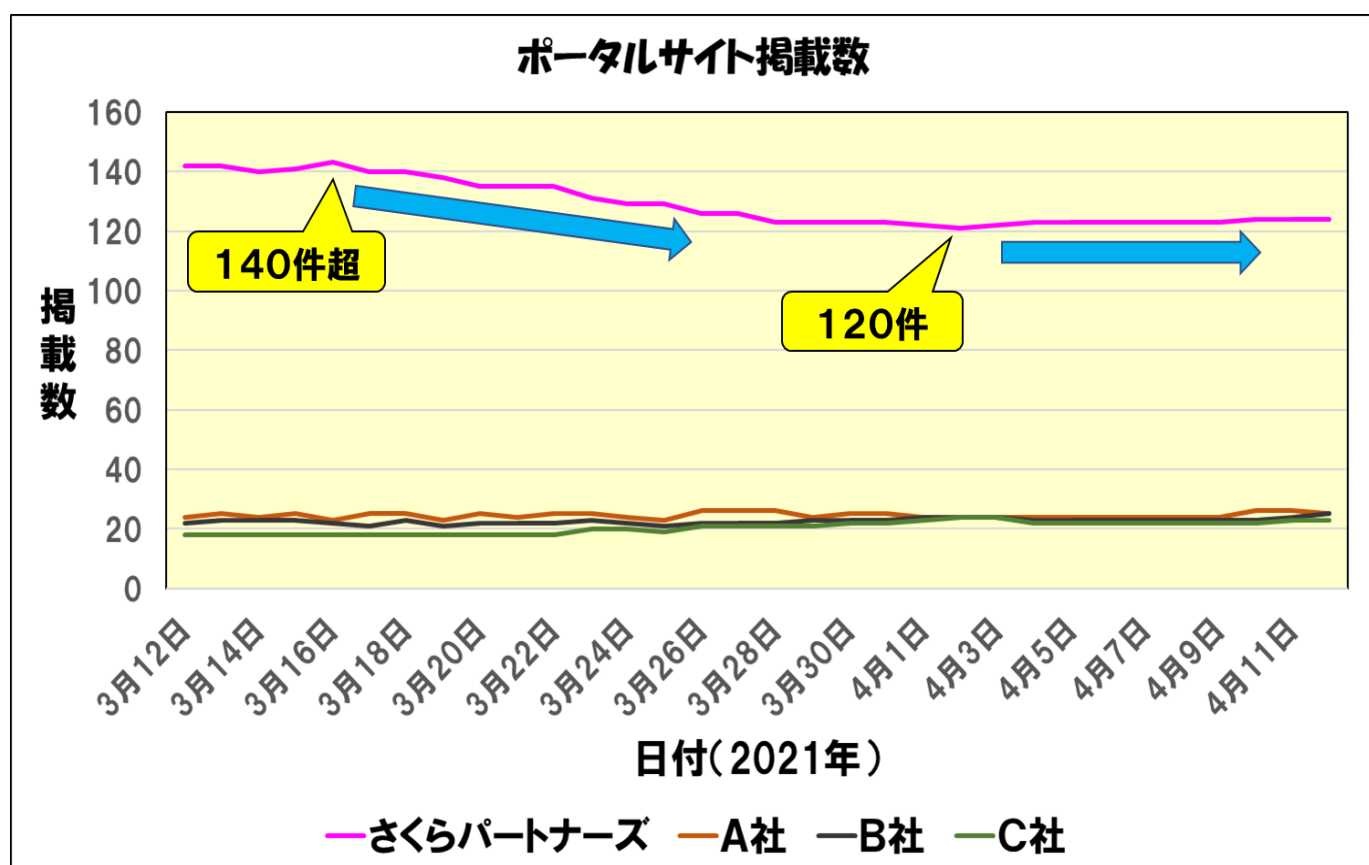
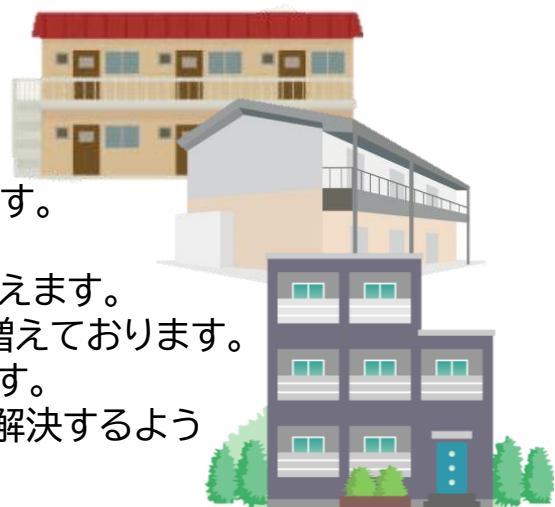
弊社は約15日間で掲載数が20件減少しております。

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！

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レクション～

賃貸仲介市場のピークとなる繁忙期がすでに始まっています。
新型コロナウイルス「オミクロン株」の流行もこれまでのピークとなっていますが、1月の4週目から一気に賃貸市場の動きも活性化されています。
是非この機会を逃さぬよう見直しを進めてみて下さい。

★ 繁忙期中でもすぐにできる注目対策のコーナー ★

【持ち出し0でできる対策例】

1

フリーレントキャンペーン

2

広告料増額

3

敷金・礼金ゼロ物件作り(初期費用完全0円物件)

学生さん向けには、
入居時期を先でも契約できる
フリーレントキャンペーンがオススメです。
また反響が増える繁忙期では、
広告料増額は効果アリです。
不況期には、初期費用軽減物件は効果的で、
家賃を下げず条件変更をすることも可能です。

【20万円以下でできる対策例】

1

Wi-Fi設置

2

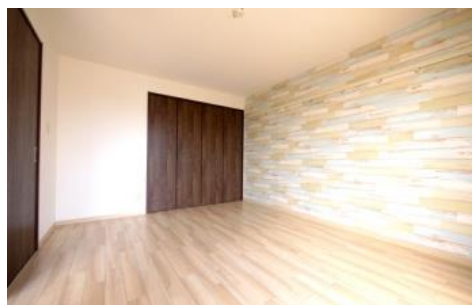
飾付部屋作り

3

設備変更(アクセントクロス、室内照明・TVドアホン・室内物干し設置)

Wi-Fi設置は、人気物件の必須設備と
なっています。
サラリーマン向け、学生向け、ファミリー向けには
是非導入を！
また、アクセントクロス、室内照明、飾り付けなどは、
現在の物件の印象を数段高く上げる上に、
費用対効果も高い対策なので
是非検討してみてください！

例)アクセントクロスの張替え



例)室内照明の設置



例)室内物干しの設置



令和4年税制大綱で変わる相続・贈与税のポイント



昨年12月、例年通りの日程で令和4年度税制改正大綱が決定し発表されました。注目されていた『相続税と贈与税の一本化』については、具体的な改正は来年度以降に持ち越し、住宅取得等資金贈与の非課税措置は2年延長となりました。それぞれの内容を確認しておきましょう。

相続税と贈与税の一体化は来年度以降に持ち越し

「今後、諸外国の制度も参考にしつつ、相続税と贈与税をより一体的に捉えて課税する観点から、現行の相続時精算課税制度と暦年課税制度のあり方を見直すなど、格差の固定化防止等の観点も踏まえながら、資産移転時期の選択に中立的な税制の構築に向けて、本格的な検討を始める」(令和4年度税制改正大綱より)

「相続税と贈与税の一体化」は、相続税を節税するために生前贈与を活用するのが難しくなるのではとの見方もありましたが、今回の税制改正大綱では具体的な改正は見送りとなりました。そうは言っても「相続税と贈与税の一本化」についてどんな内容になっていくかなど、今後の課題が残ります。そもそも年間110万円までなら非課税枠(基礎控除額)がある『暦年課税』制度はご存知の方も多いかと思います。この非課税枠を活用すれば、次の世代へ贈与税の負担なく資産を渡すことができます。この暦年課税制度を活用しての節税対策のやりすぎが好ましくない、という考え方から、相続税と贈与税を一体として税金を計算する仕組みへの移行が検討されているようです。

現行の暦年課税制度では、相続発生前の3年以内に行われた贈与財産は相続財産に含められ、相続税の課税対象となります。来年度以降の税制改正においては、この3年という機関を10年とするドイツ、15年とするフランスといった諸外国の制度を参考に見直されることも十分に考えられます。

また、相続時精算課税制度では、2,500万円まで贈与税がかからない非課税枠がありますが、相続の際にはこの制度を使つての贈与財産は、何年前かに関わらずすべて相続税の課税対象となります。このように贈与財産にも相続税を課税できる相続時精算課税制度を、贈与税の原則的な計算方法とする可能性もあるようです。

住宅取得等資金の贈与の非課税措置は2年延長

今回の税制改正大綱では資産税に関わる項目として、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置が2年延長となり、令和5年12月31日まで適用可能となります。非課税限度額は省エネ等住宅で1,000万円、それ以外の住宅は500万円とそれぞれ500万円引き下げられ、内容についても若干の見直しがなされています。

今後の改正の可能性も踏まえ、相続の準備は早めに進めておく必要があります。

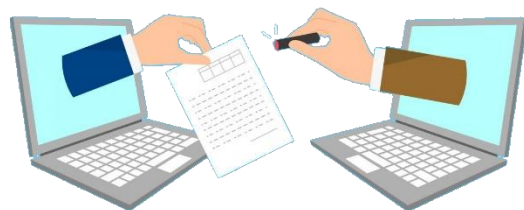


弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

ついに電子契約が主流に？ 2022年宅建業法改正の3つのポイント①

2022年5月よりデジタル改革関連法に基づく改正宅建業法が施行される予定です。この改正により、これまで必ず「書面」でなければならなかった規制が改正され、電磁的方法(オンラインによる方法)により行うことが可能となります。

不動産に関わる皆様にとっては、大きく宅建業法の改正と借地借家法の改正が関係しますが、まず今回は宅建業法の改正について確認しましょう。



①媒介契約について

媒介契約書について、宅地または建物の売買について媒介契約を締結したときには、遅滞なく媒介契約書を依頼者に交付することが必要です。(宅建業法34条の2)

この書面の交付について、今回の改正により、電磁的方法による提供を行うことができるようになります。

なお、以下「電磁的方法による提供」というのは、オンラインでの提供する方法を指します。「書面」の場合は「交付」といい、「電磁的記録」の場合には「提供」という言葉が使われます。

※書面 → 交付 電磁的記録 → 提供

②重要事項説明書について

重要事項説明書についても、書面の交付に代えて、電磁的方法による提供が可能となります。ただし、「相手方の承諾」が必要となりますので、電磁的方法による提供ができるのは、売買契約であれば買主の承諾、賃貸借契約であれば、賃借人の承諾がある場合に限られます。

③契約締結時交付書面(37条書面)

契約締結時 書面についても同様です。契約時締結時書面というのは、売買契約書や賃貸借契約書などを指します。こちらについても「相手方の承諾」が得られるのであれば、書面の交付に代えて電磁的方法による提供が可能となります。

賃貸借契約の媒介については、「当該契約の各当事者」すなわち、貸主・借主が電磁的方法によることを承諾する必要がありますので、入居者との賃貸借契約を媒介・代理で不動産会社に依頼する場合には、貸主・借主双方が承諾していれば賃貸借契約書を電子契約で結んで提供していくことが可能となります。

上記のとおり、相手方の承諾がある場合には限られるなど、今回の改正によりすべての書面が電子化されるというわけではありませんが、今回の改正を契機として大幅に電子化が進んでいくことが予想されます。

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

【サロン最新情報】

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

春は寒暖差や乾燥・紫外線・
花粉の影響などによって、お肌が
敏感になりやすい季節。
お肌をいたわり、守るケアを
行う必要があります！

そこで、3月から5月まで期間限定で
登場したのがトリートメント用
”BC スペシャルセンシティブマスク”です☆
お肌を整えるサクラエキスや、敏感なお肌に
うるおいを与え、外的刺激から守る美肌成分が
配合されています🌸

こちらの季節のマスクは、本来入会されたお客様の
みトリートメントで使用いただけるものですが、体験
に来られたお客様には《特別》こちらの
マスクでトリートメントをさせていただきます👉
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」
とお伝え下さい)

お肌の月

3月～5月限定

スペシャル
トリートメントマスク

春は、寒暖差や乾燥・紫外線・花粉の影響などに
よって、お肌が敏感になりやすい季節。
お肌をいたわり・守るケアを行うことが大切です。

なめらかな
ピンク色の
ジェルマスク

春の敏感なお肌をしっかりと保湿し守る
天然ジェルベースのスペシャルマスク



春限定
配合

ふんわり
やさしい
ローズの香り*1

サクラ
エキス*2

BC スペシャル
センシティブマスク

春のお肌をいたわり
すこやかな素肌へ導きます

敏感なお肌にうるおいを与え守る 美肌成分配合



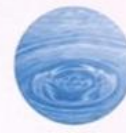
酒粕エキス
＜美肌保湿成分＞



シ/サッカロミセス/
イチジク果実発酵液
＜美肌保湿成分＞



サッカロミセス/
コメヌカ発酵液エキス
＜美肌保湿成分＞



セラミド
AP/NG/NP
＜美肌保護成分＞



オウゴン根エキス
＜美肌保護成分＞



加水分解
ローヤルゼリー
タンパク
＜美肌保護成分＞

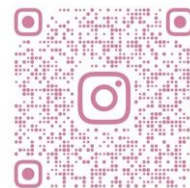
【インスタライブ開催します！】

日時:3月27日(土)
19:45～20:00予定



内容:食べ方レッスン
こんな食習慣を送っていませんか？
上記の内容で開催いたします★

サロンのインスタ@sakurarapportbeaute でアカウント検索
又は、QRコード読み取りで見いただけます！
お時間ある方はぜひ覗いてみてください♪



SAKURARAPPORTBEAUTE

お電話:0557-52-3083
Sakura Rapport Beaute伊豆伊東店公式HP
<https://sakura-rapport.com>

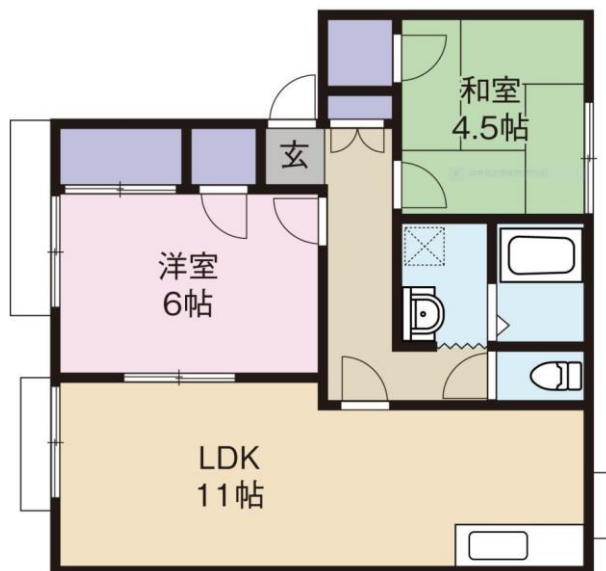
◆JR伊東線 宇佐美駅
正面入り口より徒歩6分
1F:駐車場、3階建ての建物になります。
静岡県伊東市宇佐美1661-11
1F駐車場をご利用くださいませ。

今月の特選物件

価格 3,500万円
表面利回り 10.14%

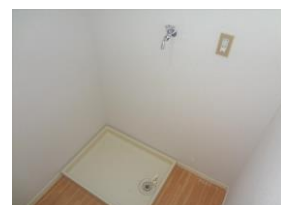
伊豆の国市古奈

収益・投資物件



物件概要

- ・所在地：静岡県伊豆の国市古奈
- ・交通：伊豆箱根鉄道駿豆線 伊豆長岡駅 徒歩12分
- ・建物構造：木造 2階建て
- ・土地面積：357.59㎡
- ・延床面積：263.32㎡



※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 伊東湯川支店をオープン

2020年 12月 Bakery Road Blossomをオープン