

◆2022年7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
伊東市賃貸経営
- P5 アパートの色が街並みを変える
- P6 コンサルタント事業
- P7 賃貸管理コーナー
- P8 相続相談コーナー
- P9 ソリューションコーナー
- P10 夢を諦めない・・・
- P11 Sakura
Rapport
Beaute



静岡県知事(5)第11455号



株式会社さくらパートナーズ
Person Relations Business

SAKURA Partners

～伊豆・伊東を世界一のリゾート市へ～

代表挨拶

働きの成果を黒字にする

～全従業員の働きの成果として必ず利益を出す。そうでなければ、会社は存在する価値がない～

働いた成果を黒字に黒字にする経営が行われているか？
働きの成果をゼロにするような経営が行われていないか？
日々、自問自答しております。

赤字であろうとも一生懸命やっていけばいいという考えは違います。
一生懸命やっていけば本来は黒字であるはずで。赤字であるなら
何か間違ったことを一生懸命やっているということになってしまいます。
一生懸命に無駄なことをさせない経営をしていくことが、経営者の
仕事であると私は考えます。

全従業員の一生涯懸命な働きを成果に持っていき、会社の繁栄と従業員の
生活向上になるような成果がある仕事を断じてやり抜いていきます。

さくらパートナーズスタッフ一同、日々、成果を考え、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

先月開催いたしました「クロワッサンフェア」
も皆様のおかげで大盛況でした！
ありがとうございます🌟

今後も何かわくわくするイベントを開催出来るように
致しますのでお楽しみに(^^)♪

そして、そんなベーカリーロードブロッサムイベント
の告知は伊豆新聞広告、ライン、他にもInstagram
でもご案内させていただきます！

現在おかげさまでフォロワー数300人達成！
Instagramならではの特典も
考えていますので是非ともこの機会に
お友達になってください♡

暑い日が続きますので熱中症に気おつけて
お過ごし下さいませ。



Bakery Road
Blossom



BAKERY_ROAD_BLOSSOM.SAKURA.P

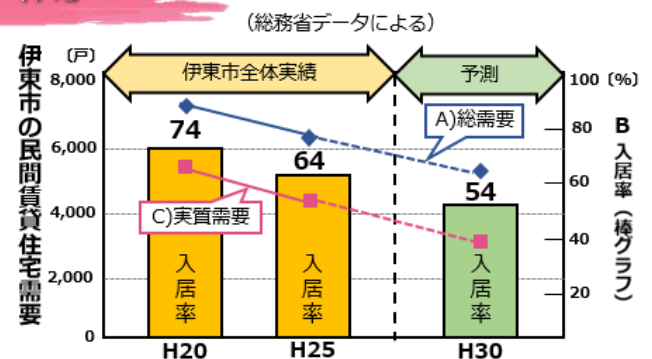
スタッフ紹介



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
+

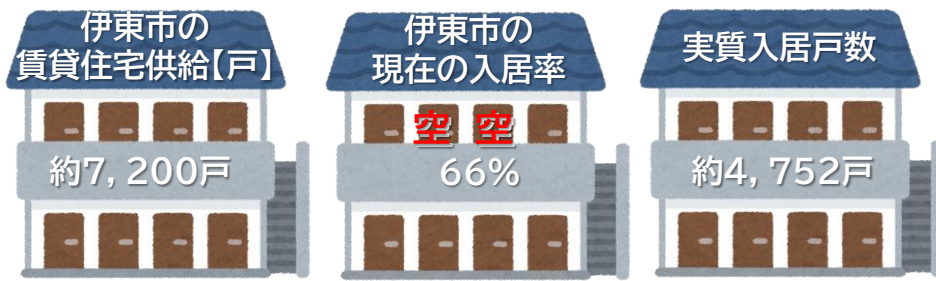


家賃5万円/月×4戸

	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!

管理伊東市シェア率 30%!

さくらパートナーズ入居契約数昨年度実績

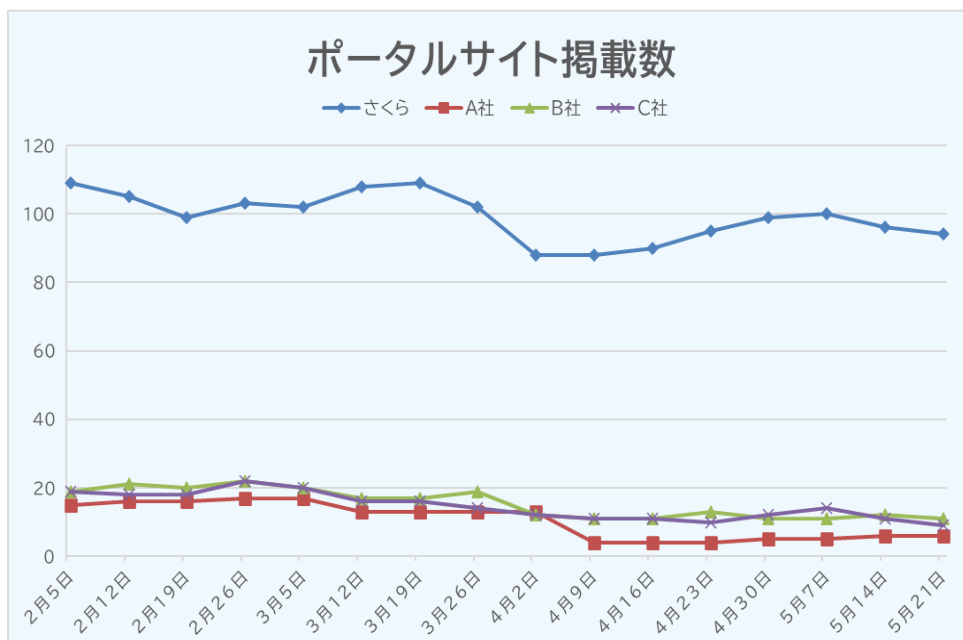
月平均 **18件**
年間 **216件**
全国平均退去率 約10%
伊東市平均退去率 約15%
伊東市年間退去数 約**713**部屋

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。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。
2022年2月上旬から5月中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21件減少しております。
これは21件のお部屋が成約となりますが、弊社では退去も行い、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。

アパートの色が街並みを変える！

アパートオーナー様のお部屋紹介 Part2

2月にご紹介した、購入したアパートにお住まいのオーナー様のお部屋が夏バージョンになりました。



和と洋の要素の調和が
素敵な空間です✨

素敵なお部屋になるような
リフォームの提案をします。
ぜひ、入居様が決まる
お部屋作りをさくらパートナーズと
一緒にしてまいりましょう。



入居希望のお客様に喜んでいただける、素敵なお部屋を
作りたいオーナー様は是非、御相談ください！



Winter



Before

コンサルタント事業

相続登記はお済ですか？

2024年4月1日以降

【相続登記】が義務化されます！

相続で不動産取得をした場合、相続で不動産を取得する事を知った日から3年以内に相続登記をする事が義務化されます。



2022年5月、
伊豆新聞記事に
空き家の撤去記事が
出ています。



伊東市でも【空き家】が増加しています。住人の死亡や転居、相続や相続放棄により空き家が問題化しています。
また、相続登記が完了していない家屋が多くある事も問題です。

2021年12月
現在
伊東市内
空き家総数
約800軒

お持ちの  は大切な資産です！

大切な資産の将来を未永く残す為にご提案させていただきます。

さくらパートナーズSAチームはオーナー様の
資産管理・資産運用をご提案させていただきます。
お気軽にご相談ください。

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

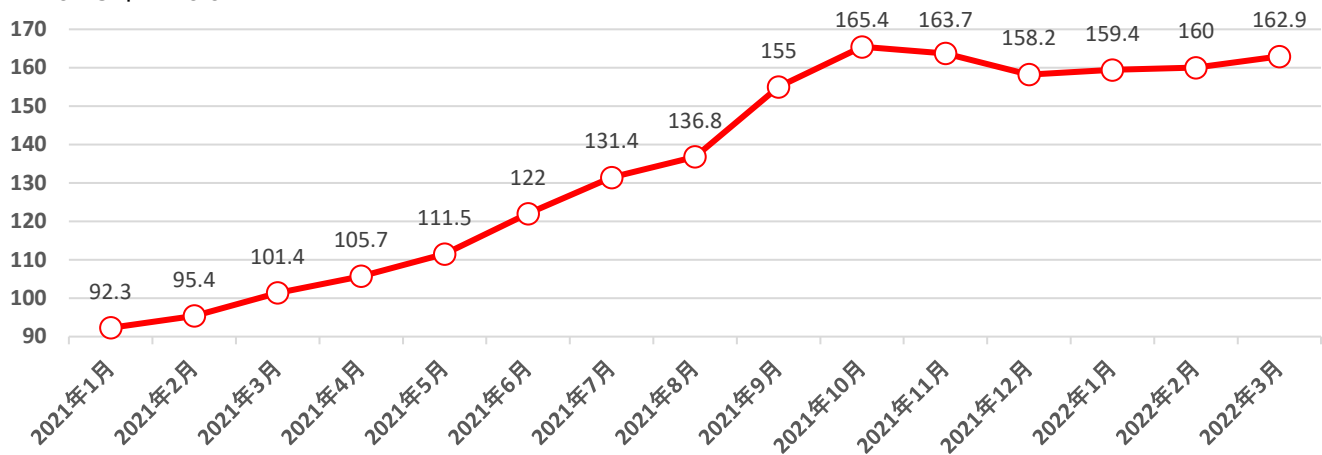
住宅建築資材の価格上昇木造以外の建築資材へ波及

米国の新築戸建住宅の需要拡大を皮切りに影響が広がっていったウッドショックですが、木造以外の建築資材についても影響が広がっています。



日本銀行が発表した企業物価指数(企業間で売買される物品の価格変動を示す指標、2015年を指数100とする)において、材木・木製品・林産物の輸入価格指数は、2021年1月の92.3から約9か月間で179.2%上昇し、指数は165.4に達しました。2021年10月以降は160程度で比較的横ばいの推移も見られ、高止まりながらも一旦の落ち着きを見せています。

＜材木・木製品・林産物における企業物価指数の推移＞ 出典：日銀企業物価指数より作成
※2015年=100

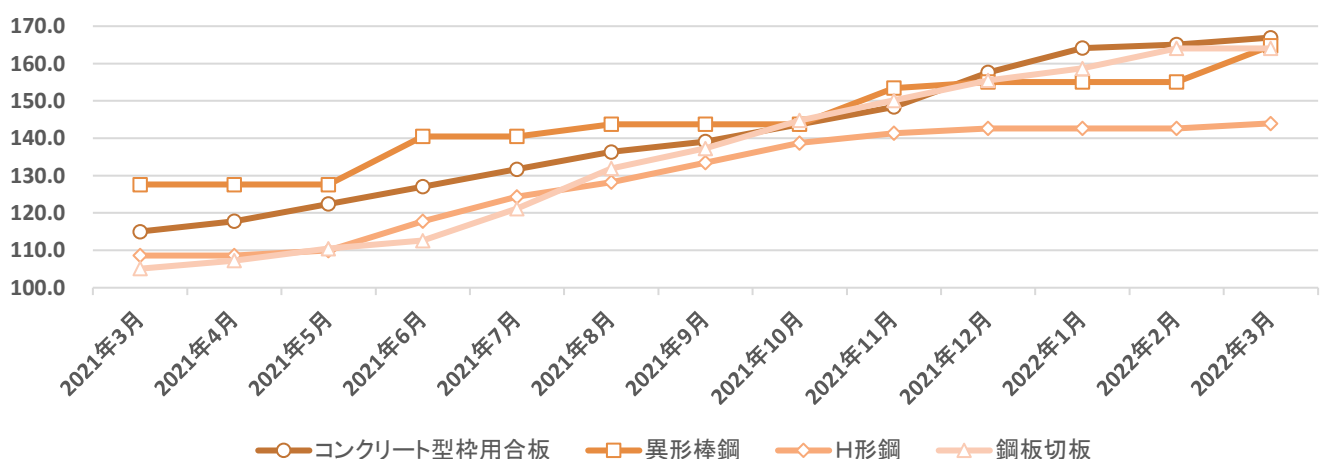


一方で他の住宅資材の価格上昇も下記グラフのように、前年同月比でコンクリート型枠用合板が45.1%、異形棒鋼(鉄筋コンクリートの芯材として使用)が29.1%、H形鋼が32.5%、鋼板切板が56.1%上昇しています。

＜建築資材主要品目指数の推移＞

出典：建設物価調査会「建設資材物価指数」より作成

※2011年=100



これらはウッドショックの影響だけに留まらず、円安による輸入価格上昇やロシアのウクライナ侵攻など複合的な影響が考えられます。木造の上昇はある程度高止まりの中で、今後も他資材の価格動向も注意深く観察していく必要がありそうです。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

インボイス制度の基本 ～もう誰にも聞けない消費税の基本①～

巷で話題のインボイス制度と不動産業との関連について、テーマに沿ってご案内して参ります。第1回目は、「消費税の概要」です。

1. 基本的な仕組み

消費税は、物の販売・貸付けやサービスの提供などに課されます。

税率は、標準税率7.8%、軽減税率6.24%との複数の税率があります。また、地方消費税が別途、標準税率2.2%、軽減税率1.76%があり、合計で標準税率10%、軽減税率8%とされております。事業者は商品や製品などが販売される都度、その販売価格に上乗せされてかかりますが、最終的に税を負担するのは消費者となります。

例えば、ある企業が110円(消費税10円)で仕入れたものを220円(消費税20円)で売上げたとします。その他に一切の取引がなかったとすると、その企業が納めるべき消費税は、消費者から預かった20円から、仕入先に支払った10円を引き、10円です。結局、企業の手元に残る消費税は0円になり、消費者が税を負担し、事業者は、それぞれ納税を行います。

2. 課税期間と納付期限

消費税の納付において、税額計算の対象となる期間(課税期間)と納付期限は、事業者が個人か法人かで異なります。

+ 個人事業者…課税期間:1月1日～12月31日、納付期限:翌年3月31日

+ 法人…課税期間:事業年度、納付期限:期末日の翌日から2カ月

※法人の申告期限については延長できる制度があります。



3. 納税義務の免除

事業者が基準期間の課税売上高が1,000万円以下だった時は、原則として、消費税の納税義務が免除されます。そのような事業者を、「免税事業者」と呼びます。基準期間は、個人事業者の場合は前々年、法人の場合は前々事業年度です。新規に開業した事業者は前々年、前々事業年度の売上は0なので、免税事業者です。ただし、法人の立上げ時の資本金が1,000万円以上であるなどの条件により第1期または第2期から課税事業者となる場合もあります。

まずは基本的な部分からですが、インボイス制度及び不動産取引関連の消費税の理解には不可欠ですので、しっかり押さえて頂けると幸いです。

No.6101 消費税のしくみ

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shohi/6101.htm>



ソリューションコーナー

4月1日からの“成年年齢引き下げ”で相続はここが変わった

成年年齢

20歳→**18歳**



2022年4月1日から、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられました。青年年齢の引き下げにより、相続に関しても変わる点が出てきます。ご自身のご家族をイメージしながら、成年年齢の引き下げが皆さんにどう影響してくるのか、抑える機会にしていきたいと思います。

抑えておきたい、成年年齢引き下げ3つのポイント

大きく、変わる3つのポイントは ①遺産分割協議に参加できる年齢 ②相続税の未成年者控除 ③贈与税の適用年齢 です。
それぞれのポイントを見ていきましょう。

遺産分割 協議 参加年齢

未成年者は遺産分割協議に参加できません。そのために相続人の中に未成年者がいる場合、相続関係によっては家庭裁判所に特別代理人を選んでもらい、未成年者に代わり遺産分割協議に参加してもらう必要があります。4月1日以降はその時点で**18歳以上であれば遺産分割協議に参加することができます**。これから遺産分割協議を行うのであれば特別代理人専任の手続きが不要となるケースも考えられます。

相続税の 未成年者 控除

相続人が未成年者であるとき、相続発生時から満20歳になるまでの年数1年あたり10万円が相続税額から控除される、「未成年者控除」という制度があります。**4月1日以降はこの年齢が18歳に引き下げられますので、改正により控除できる額が18歳と19歳の2年分の20万円少なくなる**といえます。

贈与税の 各制度 適用年齢

「相続時精算課税制度」では、現状は60歳以上の祖父母から20歳以上の子や孫への贈与という条件が18歳以上となるので2年早く適用を受けられます。「相続時精算課税制度」の内容も確認しておきましょう。この制度を使うと2,500万円までの贈与には贈与税がかかりません。ただこの制度を利用して贈与した財産は、贈与した人の相続時に相続財産に加算されます。また、子はいりけれど孫にも贈与をする場合(代襲相続人ではない孫への贈与の場合)などは相続税が2割加算となる点、毎年110万円までは非課税になる暦年贈与が使えなくなる点も注意をが必要です。挙式や新居、出産や不妊治療といった結婚・子育ての資金の一括贈与が1,000万円まで非課税となる「結婚・子育て資金の一括贈与」制度、2022年度の税制改正大綱で贈与税の非課税措置が2023年末まで2年延長された「住宅取得等資金の贈与」制度も、20歳以上から18歳以上に引き下げられます。父母や祖父母から贈与を受けた財産(特例贈与財産)の対象年齢も同様に引き下げです。

対象となる年齢のご家族がいる場合には、相続の進め方を一度考える必要があるかもしれません。ご家族の背景や事情を踏まえ、何が最適なのか相談しながら進めていきましょう。

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

【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！

夏のお肌はエアコンや紫外線、汗の影響で、肌荒れ・乾燥などのダメージを受けています。ただでさえ夏はお肌の調子が乱れやすい上、感染対策のマスクの着脱によって、ムレ・乾燥が繰り返され、肌荒れ・乾燥がさらに進んでしまいます… 🧐

そんな夏のお肌には、うるおいをチャージし、お肌を整える、トリートメント用の”BC スペシャルクールマスク”がおすすめ ❤️ ひんやり心地よく、爽やかな香りでリフレッシュできる今の時期にピッタリのマスクです ✨

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ご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》に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 🧐

※6月1日～8月末まで

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」とお伝え下さい)



夏のダメージ*1をケアし
うるおいでお肌を包む

夏のお肌は、エアコンや紫外線、汗の影響で、肌荒れ・乾燥などのダメージを受けています。ただでさえ夏はお肌の調子が乱れやすい上、感染対策のマスクの着脱によって、ムレ・乾燥が繰り返され、肌荒れ・乾燥がさらに進みます。そんな夏のお肌には、うるおいをチャージし、お肌を整える冷感ジェルマスク「BC スペシャルクールマスク」がおすすめです。今年の夏も美肌で乗り切りましょう。

*1 夏内臓による肌荒れ・乾燥

6・7・8月限定
お肌の月スペシャルトリートメントマスク
BC スペシャルクールマスク

夏のダメージ*1をケア

うるおいチャージ

Point 1
うるおい&ブライトケア*2
うるおいに満ちたツヤのある明るいお肌に導きます。

- キウイ(王冠果) <うるおい成分>
- シソ(サカサバ) <うるおい成分>
- 乳酸桿菌/イシジク <うるおい成分>
- 乳酸桿菌/ヤシ油アミン <うるおい成分>
- 乳酸桿菌/アミノ酸 <うるおい成分>
- 乳酸桿菌/アミノ酸 <うるおい成分>
- 乳酸桿菌/アミノ酸 <うるおい成分>
- 乳酸桿菌/アミノ酸 <うるおい成分>

*2 お肌にツヤをもたらすお手入れ

Point 2
ひんやり心地よいジェルマスク
爽やかな感触でめらかな乳白色のジェル状マスクがうるおいのあるお肌に。

Point 3
リフレッシュできる香り
爽やかな香りでリフレッシュ

- ハッカ葉油
- グレープフルーツ葉油
- ラベンダー油

【サロンのInstagram紹介】

レッスンや季節の美容に関して等、サロンの最新情報を発信しています！Instagramの検索画面から@sakurapportbeaute と入力、又はQRコード読み取りでご覧いただけます。いいね&フォローよろしくお願いします 🍷



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
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。

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