

◆2022年12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  
さくらパートナーズ定期巡回プラン
- 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 コンサルタント事業
- P8 業界ニュース
- P9 相続相談コーナー
- P10 夢を諦めない・・・
- P11 Sakura Rapport Beaute



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

### 責任者が負うべき責任

～みんなの意見で決めた事でも、その全責任を負ってこそ、責任者たりうる～

会社の事業活動は意思決定の連続で決まります。事業活動の結果である「業績」に対する経営者の責任は非常に重いものになります。大きな決断をするときであるほど、大きな責任も発生します。

会社の経営者は、意思決定の最高責任者です。経営者は意思決定の最後の砦であり、全て自分の責任で決断しなければならない立場なのです。

当然ながら、経営者は、自分の決断の失敗を他責にしたり、責任転嫁できる立場になく、「全て自分の責任」と言い切れる覚悟を持っていることが、経営者のあるべき姿なのではないでしょうか。

さくらパートナーズスタッフ一同、日々責任を負う覚悟を持ち、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

## さくらパートナーズ定期巡回プラン

### 定期巡回プランとは??

物件の美化を通して、資産価値の維持向上に努め、オーナー様の賃貸経営をサポートする弊社独自の清掃サービスです。

### 定期巡回のメリット

- ・物件の清掃に掛かる時間を自分の時間に！
- ・巡回を実施することにより入居者様の安否の確認。
- ・物件の清掃実施しキレイに保つ事で入居者様の満足度向上すると共に入居率のアップも！！
- ・犯罪予防にも！ゴミが散乱していたり整備されていない物件は犯罪者からの的にされやすい。

### 定期巡回プランの具体的な流れ

お申し込み(お電話にて承ります。)

物件情報や課題などをヒアリング

サービス実施

報告書提出



(株)さくらパートナーズ湯川支店



TEL: 0557-35-9311  
FAX: 0557-35-9168

住所: 〒414-0002  
静岡県伊東市湯川4丁目10-8  
担当: 村串 美穂

# スタッフ紹介

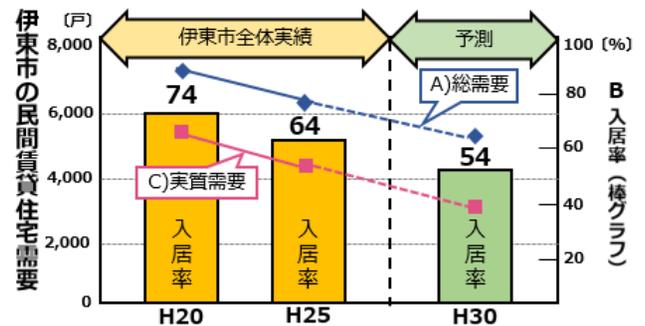


氏名	丸山 恒平(まるやま こうへい)
出身地	東京都荒川区
事業	不動産営業(賃貸)
入社年月	2021年1月
職歴	ディスカウント店店長→鮮魚工場管理
趣味	ガーデニング、DIY
コメント	不動産営業の経験は浅いですが、お客様の親身になり寄り添える接客をしていきます。伊東市をもっと活気のある街にするために、市民の皆様のお役に立てるよう日々精進していきます。

## 伊東の賃貸住宅需要予測

(総務省データによる)

	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 × 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	20	15
	万円/月 (対H20年)	<b>300</b>	240 (▲60万円)	180 (▲120万円)

決断の時!!



買増し

+

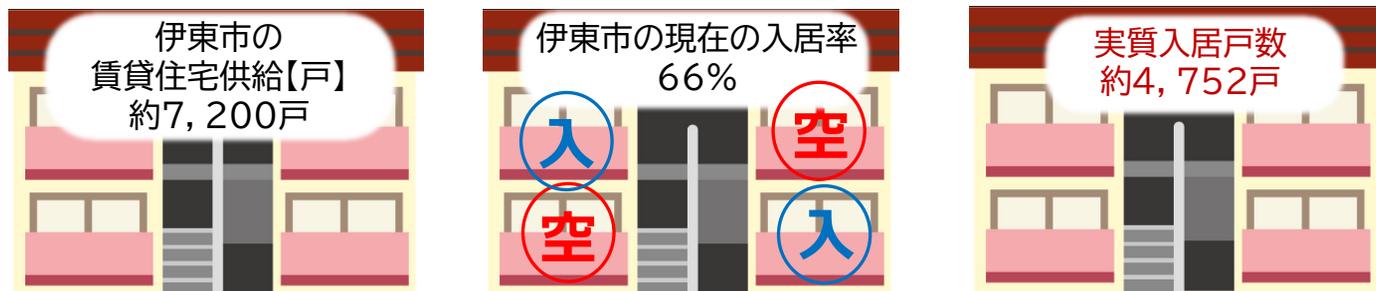


家賃5万円/月×4戸

		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)	<b>300</b> (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えます。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。

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。

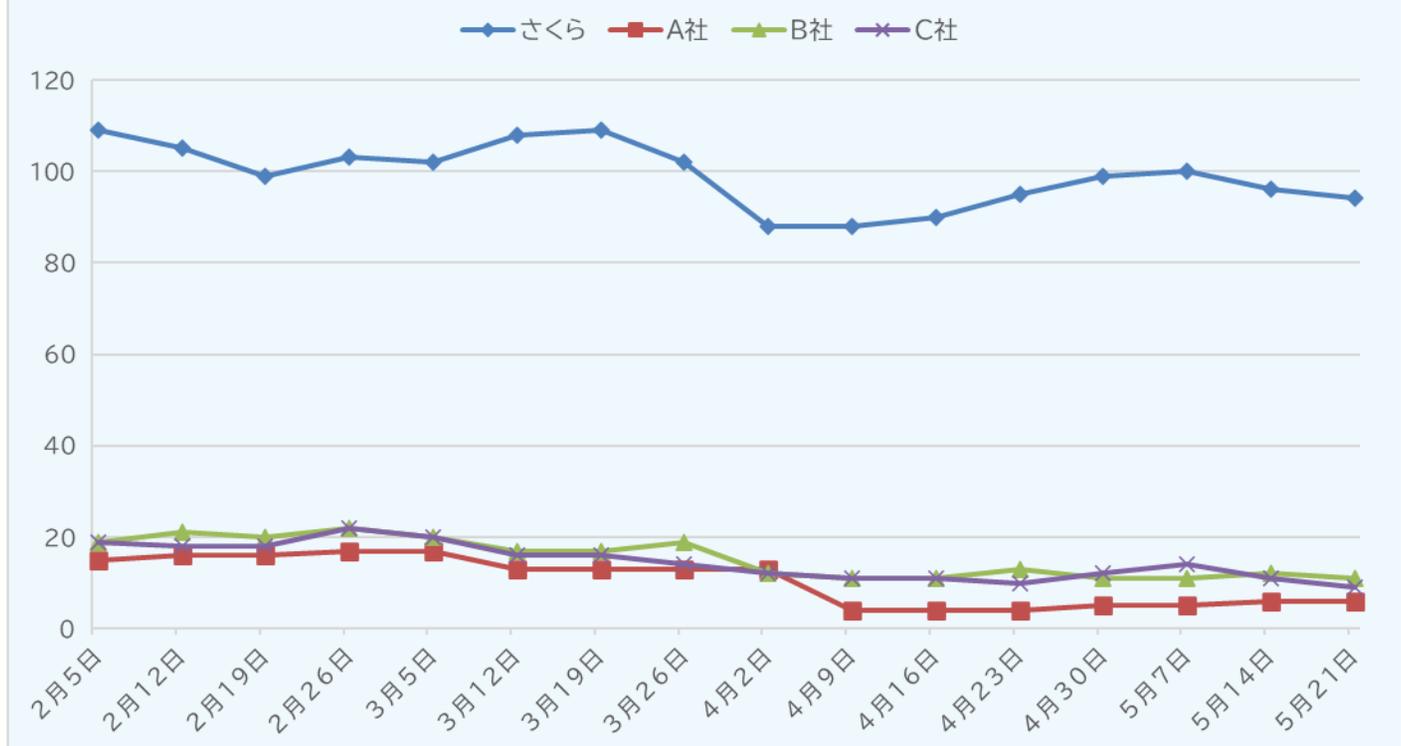
但し、弊社では退去立合いも行い、日々管理の受託も増えております。

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。



### ポータルサイト掲載数



# アパートの色が街並みを変える

## 物件を良好に保つ大規模修繕。上手に進めるポイントは？



不動産を所有されているオーナー様にとって、物件の長年の使用による劣化は頭を悩ませる課題です。特にこの季節は台風などの被害もあり、物件の痛みを実感しやすい時期かと思えます。また、見た目は入居募集にも大きく影響してきます。今回は長く物件を保っていくうえで避けては通れない大規模修繕について考えましょう。

### 今、改めて大規模修繕を考えた方がいい理由！ 秋は大規模修繕の駆け込み時期！

実は秋から冬の初めにかけては、全国的にも外壁塗装や屋根の補修といった大規模修繕をされるオーナー様が増える時期です。実は様々な要因が絡みやすく、オーナー様にとっても、タイミングの良い機会だといえるでしょう。

#### 【そもそも、大規模修繕が必要になりやすい】

大規模修繕をやらざるをえない、そんなトラブルが出やすいのがこの時期です。台風で屋根・外壁が壊れた、というようなケースが多く出てきます。また、そもそも物件の見た目が悪くなかなか入居に繋がりにくい長期空室の物件は、募集本番の来年春の繁忙期に向けてしっかり改善していく必要があります。



#### 【確定申告に向け節税対策！繁忙期に向けて物件の見栄えを良くする！】

大規模修繕の経営的なメリットは、節税効果があることです。しかも、1年間の収支がある程度わかってくる時期ですから、よりオーナー様の経営状況に合わせてコントロールがしやすい時期、ということになってきます。また、春先の入居シーズンに足場がかかっているようでは、お部屋探しにとってあまりいいイメージになりませんので、今の時期に塗装することをお勧めします。

### 大規模修繕を計画的に行うために実践したいこと

長い賃貸経営の中で、大規模修繕というのはそうそうあることではありません。せいぜい10年～20年に1回程度のことでしょう。ですが、上記のようなタイミングや常日頃から意識しておくことで、より有利に進めることもできます。そのためには、

①定期的に物件状態をみて、痛みの度合いを見ておく

②ある程度気になるポイントがあれば修繕の見積をとって費用を把握しておく  
といった取り組みが重要です。費用がかかるものですから、長く物件を保たせたい場合は、無理のない資金計画も重要です。昨今の市場背景の中では工事価格が高騰する前に工事をしておく、という選択肢も出てきています。

また、台風等の自然災害での破損等は火災保険の対象となるものもありますので、保険の範囲で工事をすることもできる可能性があります。ぜひ、ご自身の物件を定期的に見ながら、ベストなタイミングで大規模修繕を実施していきましょう。

# コンサルタント事業



## 管理の勧誘広告が届いた際の チェックポイント

※最近、オーナー様宛に管理についての郵便物が届いているとお聞きしています。

2020年6月より

管理戸数が200戸を超える賃貸住宅管理業者は登録が義務化されました。



国土交通省 建設業者・宅建業者等企業情報検索システム

<https://etsuran.mlit.go.jp/TAKKEN/chintaiKensaku.do>

※ 業者登録を確認して下さい！

賃貸住宅管理業務を行う上で設置が義務付けられる「**賃貸不動産経営管理士**」は国家資格です。

弊社は**5名**の**賃貸不動産経営管理士**が在籍しています！

※賃貸不動産経営管理士とは、賃貸住宅管理の適正化・健全化に貢献することを目的とした国家資格です。賃貸住宅管理に必要な知識や技能、倫理観をもってアパートやマンションなどの賃貸住宅の管理にあたります。



令和4年6月30日  
国交省登録が完了しています！

さくらパートナーズは法人としての免許を多く取得しています！



SAKURA Partners

株式会社さくらパートナーズ

お問合せ:0557-35-9157  
担当:齋藤

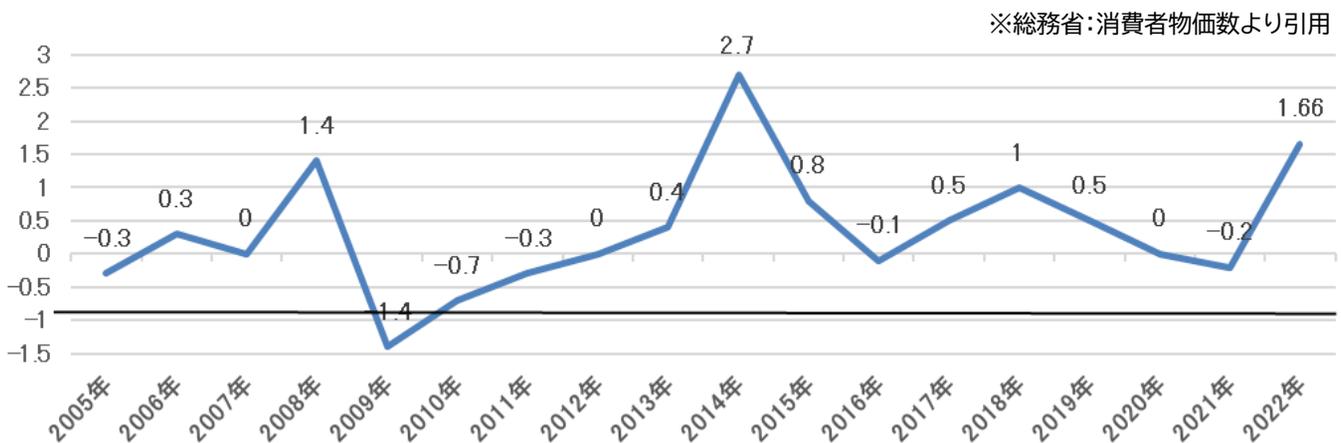
## 2022年進む円安・インフレが 賃貸経営に及ぼす影響



新型コロナウイルスの感染拡大やロシア・ウクライナ戦争などの影響によって、現在日本では歴史的な円安水準、またインフレーションを引き起こしています。円安の水準は1ドル140円を突破し、日銀金融政策の方針を鑑みても解消には以前見通しが立っていません。

また、インフレも下記「消費者物価指数伸び率の推移」を見ても分かるように、2022年に大幅な物価指数の高騰が続いています。

### <消費者物価の伸び率の推移>



では、具体的にインフレ・円安は賃貸経営にどのような影響を及ぼすでしょうか。

#### ①不動産価格の上昇

まず単純に、消費者物価指数の約1/4を家賃が占めるため、物価上昇≒家賃上昇の関係が成り立ちます。そのため家賃上昇は不動産価格に正の影響を与えますが、一方で現在の日本市場では賃金の上昇は起きていないため、滞納や低価格帯への引っ越しなどには気を付ける必要があります。また対外要因としては、円安は相対的に海外投資家からの日本国内不動産の購入を後押しするため、日本国内の不動産価格上昇が見込まれます。

#### ②借り入れ金額の減少

多くの方が借入を伴った賃貸経営を行っていると思います。インフレになると貨幣の価値が下がるため、借金の実質的な価値も下がります。

#### ③建築資材の高騰

円安は輸入資材の高騰を引き起こすため、新築の物件購入は利回りの圧迫を招きます。既にアメリカの不動産購入需要をきっかけとした、ウッドショックの影響で、建築資材の高騰は起きています。一方で、2022年下半期からFRBの利上げによって購入需要は落ち着きを見せているため、資材価格減少の可能性もあります。

以上のように、物件購入や一部の滞納・空室リスクを除いて、一般的に賃貸経営はインフレ・円安に強いと考えられます。今後も為替相場、物価指数は注意深く見てきましょう。

## 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⑥～



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

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6回目は、「インボイス制度のざっくりとしたイメージ」についてです。

前回までは、消費税の概要、計算などの仕組みについて説明いたしました。今回は、いよいよインボイス制度に入って参ります。言葉が独り歩きしており制度自体をご理解いただいていない方もまだまだ多くいらっしゃいますので、まずはイメージからつかんでいきたいと思ひます。

### 1. インボイス制度

これまでは納税額計算に証明書類として請求書や領収書などで実務的な処理がされてきました。仮に取引先が消費税の免税事業者である場合であってもそのような書類があれば納税額の申告ができましたが、今回制度が変わりますと、事業者間の納税不均衡を是正するために、売り手も買い手も消費税の課税事業者及び登録事業者であること、また登録事業者番号を付したインボイス※を発行することなどを整備して消費税の申告に厳格な手続きを取ることとなりました。

つまり、取引先が制度に対応した事業者(課税事業者、登録事業者、法的に適正な書類の提示などができる事業者)でないと、税金で不利益を被る可能性があると思ひてもらっても過言ではありません。

※インボイスとは、適格請求書のことをいいますが、税率や税額が適正に表示され、消費税額を証明できる書類の総称とイメージしていただくと良いです。

### 2. 経理業務にどのような影響が出るか

現在、課税事業者である事業者は、インボイスを発行できる環境を整備する必要があります。それはインボイス発行事業者の登録申請、請求書などの書式が条件にあるかの確認などを行うことです。また、現在、免税事業者である場合は課税事業者を選択するかどうかの検討が必要です。課税事業者になれば消費税の申告・納税が義務となり経理負担は増えます。

大きくイメージだけでもつかんで頂けますと幸いです。次回から、手続きの方法やスケジュールなどをみていきます。

(参考)免税事業者向けの制度説明パンフレット  
<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/pdf/0022001-174.pdf>



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！

## 【新商品入荷しました】

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

湿度が低下してきている今、お肌の乾燥が気になり始めている方が多いのではないのでしょうか？

この冬、乾燥対策にピッタリな商品が当サロンに入荷いたしました♪

”プリマセル アドバンストマスク”  
週に一度、お家でケアできる  
フェイスマスクです🌟  
国産の椿オイルを練り込んだ  
マスクが、もちもちとした  
やわらかなお肌へ導きます。

- ・お肌の乾燥を感じ始めている
  - ・ハリツヤ、うるおいが欲しい
- そんなあなたにぴったり!!

通常、10枚入り1箱(6,600円)での  
販売となりますが、発売を記念して  
特別にバラ売り(660円)の販売も  
行っています。

※12月末まで



いつものお手入れにプラスワンのケアをする事で、この冬乾燥知らずのお肌にして  
いきましょう😊



～無料体験実施中～

現在サロンでは

- ・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
  - ・お肌のお悩みや状況に合わせたトリートメント 等  
お得な体験を受けていただけます😊
- 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  
Instagram

サロンTEL ☎ 0557-52-3083

この時期のおすすめ化粧品も  
お試しいただけます。

## 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