

◆2023年2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 Team SA (ServantAgent)
- 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

悪い情報は貴重である

～悪い情報を出しやすい雰囲気をつくる。そうして真実を知り、必要な手を打つ～

報連相を語るうえで、重要なポイントの一つが「悪い情報ほど早く報告」であると考えます。

なぜなら、悪い兆しは早ければ早い程、対応・対処するための選択肢が多く、リスクを回避できる可能性を高めることができるからです。

報告される側は「そもそも部下は、上司に対して報連相をしにくいもの」という前提条件があることを、理解しておかなければなりませんし、悪い情報であればなおのことです。そのやりにくい報連相を、やりやすくするのはむしろ上司の側にあるのです。

報告する側は思い切って『勇気をもって告げる』こと、仕事に対して、相手に対して、そして自分自身に対して誠実に向き合う姿勢を持たねばなりません。そして、自分なりの志あるいは信念をもった自立した人間として生きたいものです。こうした生き方が、その人に真の勇気を与えるでしょう。

さくらパートナーズスタッフ一同、日々真実を把握し、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

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。

本当に効果あるの? そんなオーナー様のお声にお応え致します!

費用はいくらぐらいになるの?



実施頻度1ヶ月 巡回1回
1室×1,100円!

※例 1棟6部屋×1,100円=6,600円

わざわざお金を掛けなくても。
と思ってしまうますが! **キレイ**にする事で様々なメリットが!

キレイにするメリットとは?

- ・キレイな状態にしておくと各々キレイに保とう! という意識が芽生える!
- ・汚れていると私物も置きたい放題に、その先には入居者様同士のトラブルも。
- ・物件の寿命、設備の寿命が延びる。
- ・災害の際に安全な避難経路の確保!
- ・ご案内させて頂く際に若い人はキレイさと安心感を求める。



(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

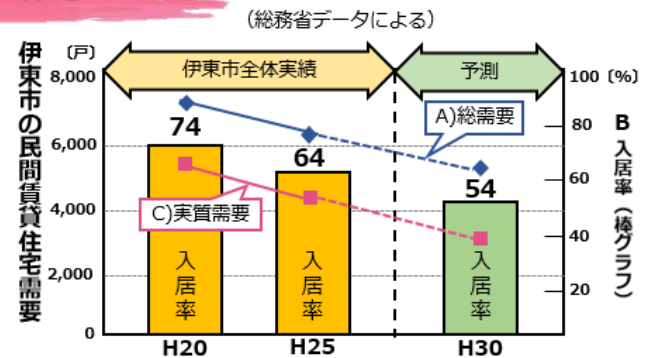


SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

氏名	柏木 正之
出身地	伊東市
部署	不動産部
入社年月	2016年7月
職歴	ハウスメーカー
趣味	料理番組を観て料理を作ること
好きな食べ物	鶏のから揚げ
好きな言葉	「考動」 物事の本質が何か常に考えて行動するよう心がけています。
コメント	前職の知識を活かし、オーナー様のご期待に応えられるよう共に歩んでいければと思います。

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

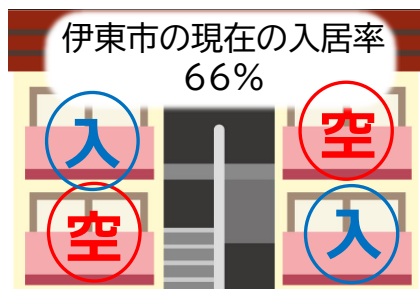


家賃5万円/月×4戸

	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。

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。

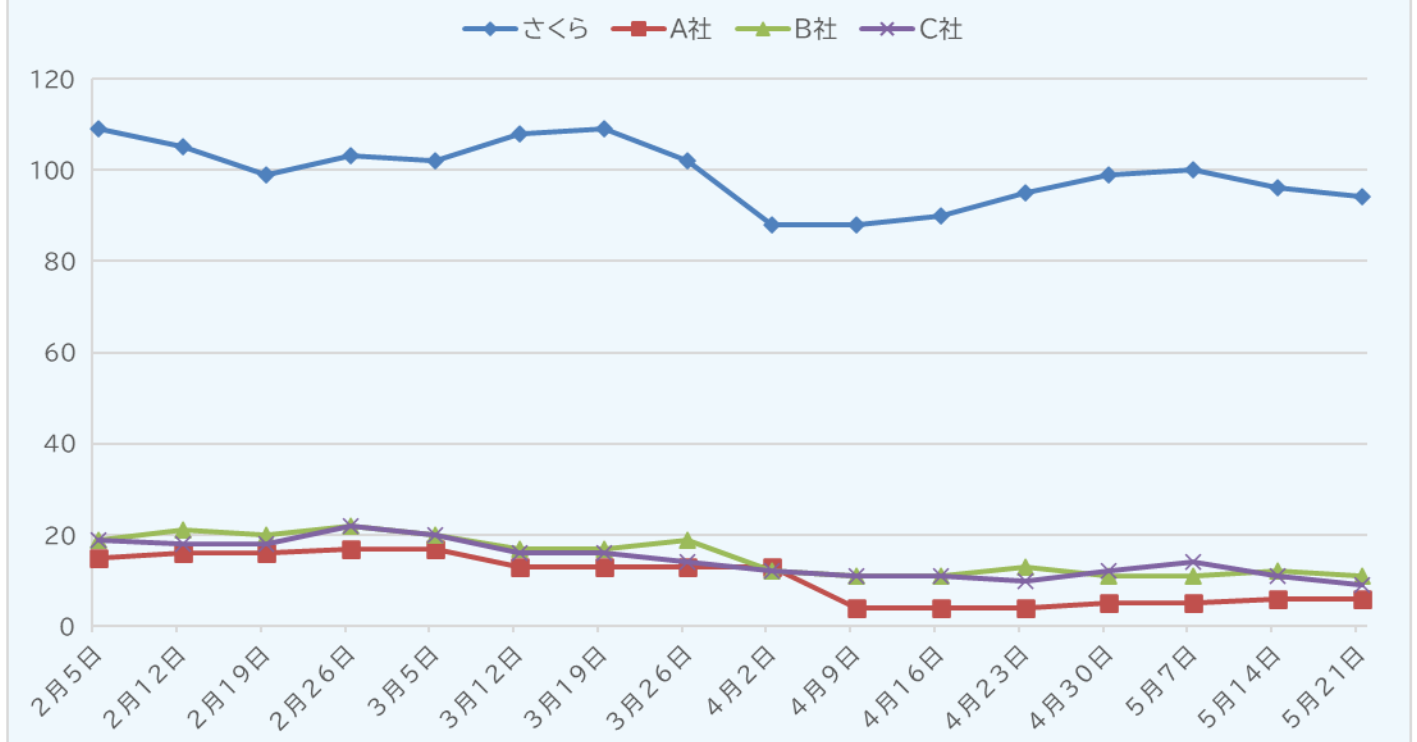
但し、弊社では退去立合いも行い、日々管理の受託も増えております。

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

他の管理会社に任せようかな？と
お悩みのオーナー様必見！

任せる前に必ず確認してください！

200戸以上の賃貸住宅を管理する業者には
「賃貸住宅管理業者」として国土交通省への
登録が法律で義務付けられています。

昨今、一部の悪徳不良業者によってオーナー様や入居者様とのトラブルが増加傾向にありました。

令和4年6月15日 賃貸住宅管理法(賃貸住宅の管理業務等の適正に関する法律)が完全施行されました。

適正な管理を行うための
一定の基準に満たして
いると認められた
不動産管理会社
のみが登録できます。

店内に表示があるか
確認してください

賃貸住宅管理業者票	
免許証番号	国土交通大臣()第 号
免許有効期間	平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで
商号又は名称	
代表者氏名	
主たる事務所の所在地	電話()

賃貸住宅管理業者は各事務所
ごとに、「標識」を掲げています。

※ 無登録で管理業をおこなっている
会社は業務停止等の罰則があります。

国土交通省

国部整建産賃第173号
令和4年6月30日

株式会社さくらパートナーズ 殿

国土交通省
中部地方整備局長

賃貸住宅管理業者の登録について (通知)

令和4年6月12日付けで申請のあった登録については、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第5条第1項の規定に基づき下記のとおり登録したので、同条第2項の規定に基づき通知する。

記

登録年月日	令和4年6月30日
登録番号	国土交通大臣(02)第006843号
登録の有効期間	令和4年7月1日 から 令和9年6月30日 まで

大切な資産を任せる会社は法律を守っているか、確認して下さい

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>



Team SA(ServantAgent)



「賃貸住宅管理業」を登録した会社には
「業務管理者」を配置しています！

業務管理者の要件 ※どちらも満たす必要があります。

- ① 管理業務に関する2年以上の実務経験
- ② 賃貸不動産経営管理士の国家資格に合格した者

さくらパートナーズには有資格者が多く在籍しています。

賃貸経営管理士資格保有者 5名
宅地建物取引士 5名

一般不動産投資顧問業

免許番号 国土交通大臣 一般一第 1332号

不動産投資を行う投資家に対し、投資判断に関する様々な助言を行うことができます。

資格取得要件

- ① 所定の実務経験をもち試験に合格した
「不動産コンサルティングマスター」資格保有者が在籍
- ② 1億円以上の不動産に関わる2年以上の実務経験が必須

小規模不動産特定共同事業

静岡県知事 (1) 第1号 ※静岡県にて第1号登録

空家や空き店舗を再生・活用する事業や地域活性、投資家と不動産所有者を繋ぐことができます。

資格取得要件

- ① 宅地建物取引業免許
- ② 所定の実務経験を持ち、宅地建物取引士であり、公認不動産コンサルティングマスターである業務管理者の設置

業界ニュース



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

入居者の孤独死と基本的な対応について

今回は、入居者が孤独死した場合の対処法をまとめました。年末年始は特に発生リスクが上がるとも言われておりますので、確認しておきましょう。

1 入居者が亡くなった場合の賃貸借契約

入居者が亡くなっても賃貸借契約は終了することではなく、賃借人の地位は、その相続人に承継されます。独居の入居者の場合には、入居者の死亡で住む人がいなくなりますから、通常は、相続人と連絡を取り、賃貸借契約を合意により解除して、退去手続を進めていくことになります。

2 亡くなった後の賃料や原状回復の処理

入居者が亡くなった場合の原状回復費用については、相続人がその地位を承継していますので、たとえば、親が亡くなった場合には相続人である子どもに対して、原状回復費用や未払賃料などを請求します。

ですが、入居者と相続人との関係が希薄である場合などは、そもそも相続人が誰であるか、どこに住んでいるかわからない場合も少なくありません。また、契約解除して居室内の残置物を収去しなければ原状回復や次の入居者募集もできません。相続人に連絡を取り、合意解除をする必要がありますが、協力が得られない場合や、協力をえるために賃料等の請求は諦めざるをえない場合もあります。

3 連帯保証人へは何を請求できる？

連帯保証人に対しては未払賃料や原状回復費用を請求することはできますが、基本的には連帯保証人に賃貸借契約を解除する権限はありませんので、契約解除は相続人で行う必要があります。残置物の処理については、生前に入居者から第三者に委託してもらう方法もあります。

4 孤独死と告知義務について

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」によれば、漏水、持病による病死などの自然死や、階段からの転落や、入浴中の溺死や転倒事故、食事時の誤嚥などの日常生活の中での不慮の死については、原則として告知義務はないとされています。

ですが、このような自然死や日常生活の中での不慮の死であっても、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、いわゆる特殊清掃や大規模リフォーム等(以下「特殊清掃等」という。)が行われた場合には、入居者に対し3年程度は告知義務を負うとされます。

ですので、孤独死については長期間経過する前に発見できるような工夫(見守りサービスなど)を検討する必要があります。

5 賃料保証や保険などの利用

上記のとおり、独居入居者の対応には様々な問題が生じますが、保険により遺品整理費用や原状回復費用がカバーされる場合があったり、賃料保証に孤独死に対するサービスがあるものがあります。今後の超高齢化社会では独居の入居者は避けられないと思いますので、必要な対策を検討していきましょう。



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⑧～

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。今回は、「インボイス制度のスケジュール」についてです。

前回までは、ざっくりとしたインボイス制度の手続きについて説明いたしました。今回は、そのスケジュールをみていきます。いつ、どのようなことをすればよいのか。免税事業者である場合はどうするのかなどを確認します。

1. 登録申請のスケジュール

インボイス制度の手続きについては、令和5年10月1日から登録を受けようとする場合は、令和5年3月31日までに税務署へ登録申請書を提出します。提出はe-Tax利用による電子申請で行うか各国税局のインボイス登録センターへ郵送します。

2. 免税事業者の場合

免税事業者が登録を受ける場合は、課税売上金額などによらず課税事業者となる必要があるため、通常の手続きでは、自ら消費税の事業者を選択しますという届出(消費税課税事業者選択届出書)を提出してから登録申請を行うこととなります。しかし、上記の登録申請書を提出し、適格請求書発行事業者登録簿への登録日が令和5年10月1日から令和11年9月30日までの日の属する課税期間にある場合は、消費税課税事業者選択届出書の提出は不要とされることとされました。また、その際に免税事業者から課税事業者となるのはその登録日からとなります。

3. 具体的なケース

駐車場や事業用ビルなどの収入(課税売上)がある免税事業者が適格請求書発行事業者の登録を受ける場合は、令和5年3月31日までに登録申請書を提出し、同年10月1日から課税事業者となります。そして、10月1日からの課税期間については消費税の申告・納税が必要となってきます。また、その際に簡易課税制度を選択する場合は、登録日の属する課税期間中に消費税簡易課税制度選択届出書を提出することにより、その課税期間から適用されることとなります。

具体的な手続きは、税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めて頂けるようお願いいたします。

(参考)インボイス制度特集 動画チャンネル



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！

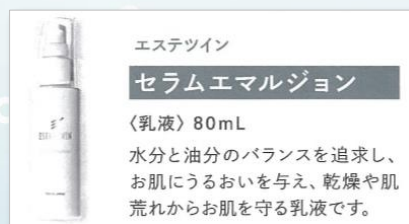
【冬のおすすめアイテム】

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

今回はミスエステのお化粧品の中から、今の時期におすすめしたいアイテムをご紹介します 

①セラムエマルジョン

水分と油分のバランスを整え、乾燥や肌荒れからお肌を守る乳液です。



》配合成分

美肌整肌成分



美肌保湿成分



美肌保湿成分



》使用方法

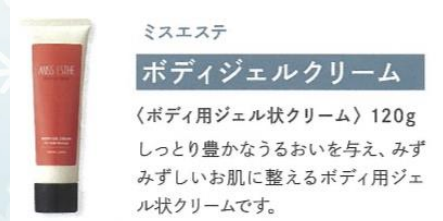
美容液の後などにポンプ1〜2プッシュ（約0.5〜1mL）程度を手にとり、お顔全体に丁寧になじませてください。その後、ジェルクリームなどでお肌を整えてください。朝・晩どちらもお使いいただけます。



普段お使いのスキンケアにプラスして、健やかなお肌へ 

②ボディジェルクリーム

うるおいを与え、みずみずしいお肌に整えます。



》配合成分

うるおい・肌荒れ防止成分



エモリエント成分



》使用方法

入浴の後などに、適量を手にとり、ボディ全体になじませてください。



③リクイドファンデーションチュール

冬はお肌が乾燥しやすくなっている為、ファンデーションも油分のある“リクイドタイプ”にチェンジするのがおすすめ！

しっとりとしたツヤ感を演出してくれます♪



エステツイン

リクイドファンデーションチュール
全3色 30mL



～無料体験実施中～

現在サロンでは、季節限定のマスクやスキンナビゲーションシステムを使った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Tel  **0557-52-3083**

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