

◆2023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
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

仕事は一人で出来ない

～部下を頼り、力として、ともに仕事をする。一人で仕事はできないものである～

リーダーにおいて一番大切なことは、リーダーである自分自身の実力を謙虚に自覚することでしょう。それが、最終的に自分が責任を取ることと同義なのだと思います。

ひとりの能力・アイデアは限られています。チームメンバーでともに助け合い、課題を解決していくことによって、ひとりでやるよりもお客様へより貢献できると思います。

部下は仕事を任されることで上司に「信頼」してもらえていると感じてモチベーションが向上します。そして多くの仕事をこなしていくうちに知らず知らずに、自分の能力が向上して成長している自分に気がつくでしょう。どんなに些細な仕事にも責任はついて回ります。それらの責任を果たしていくうちに、自分が上のポストにいくなら絶対に必要な責任感も身につけることができます。

それぞれの役割の中で人が成長するからこそお客様へもより貢献でき、結果たくさんのありがとうをいただくことができると私は考えます。

さくらパートナーズスタッフ一同、日々ともに助け合いともに成長しながら、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。

実施させて頂いている事

- ・簡易除草作業(除草剤散布含む)など
- ・ゴミ拾い、掃き掃除、手すりの拭き掃除、蜘蛛の巣除去
- ・入居者様のご要望の聞き出し(不定期)簡易安否確認、治安確認など
- ・物件の確認時様々なご提案など

定期巡回責任者より

◇担当責任者の思い◇

物件やアパートは、日々変化をしていきます。雨や風、経年劣化、雑草や蜘蛛の巣等の虫の発生、鳥の糞の付着など、ほっておいてしまうと建物の価値が下がってしまうところか、入居者様の満足度の低下や新規入居者様の契約に結びつき辛くなってしまいます。

オーナー様からお任せ頂きました物件やアパートには愛情を持ち、管理させていただいております。



(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・三浦

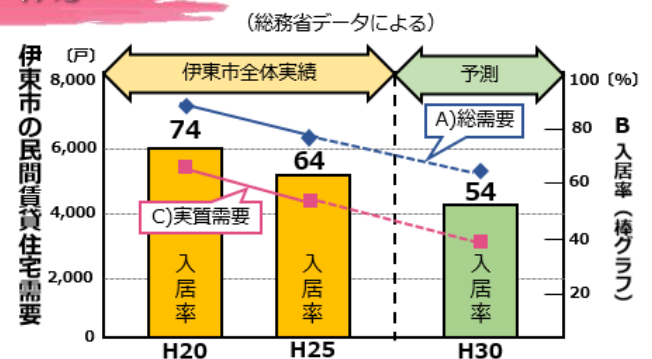
スタッフ紹介



氏名	水野 隆之(みずの たかゆき)
出身地	静岡県三島市
事業	不動産営業
入社年月	2017年1月
特技	格闘技
趣味	映画鑑賞 モータースポーツ 歴史探訪
コメント	お客様に寄り添い、さくらパートナーズのファンになっていただけるよう、勇往邁進いたします。 お困りごとなど、ございましたら、お気軽にご相談ください。

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

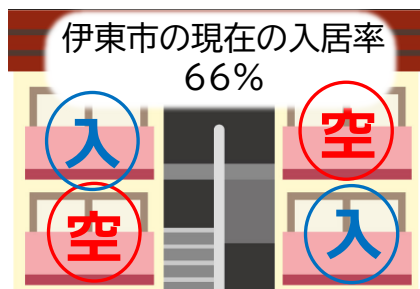


家賃5万円/月×4戸

	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。

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。

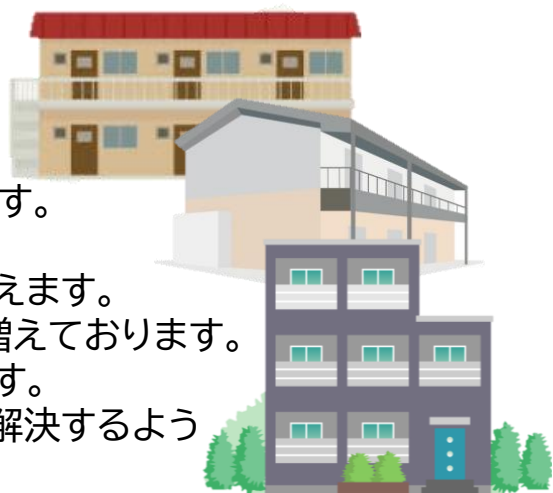
弊社は約15日間で掲載数が21件減少しております。

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。

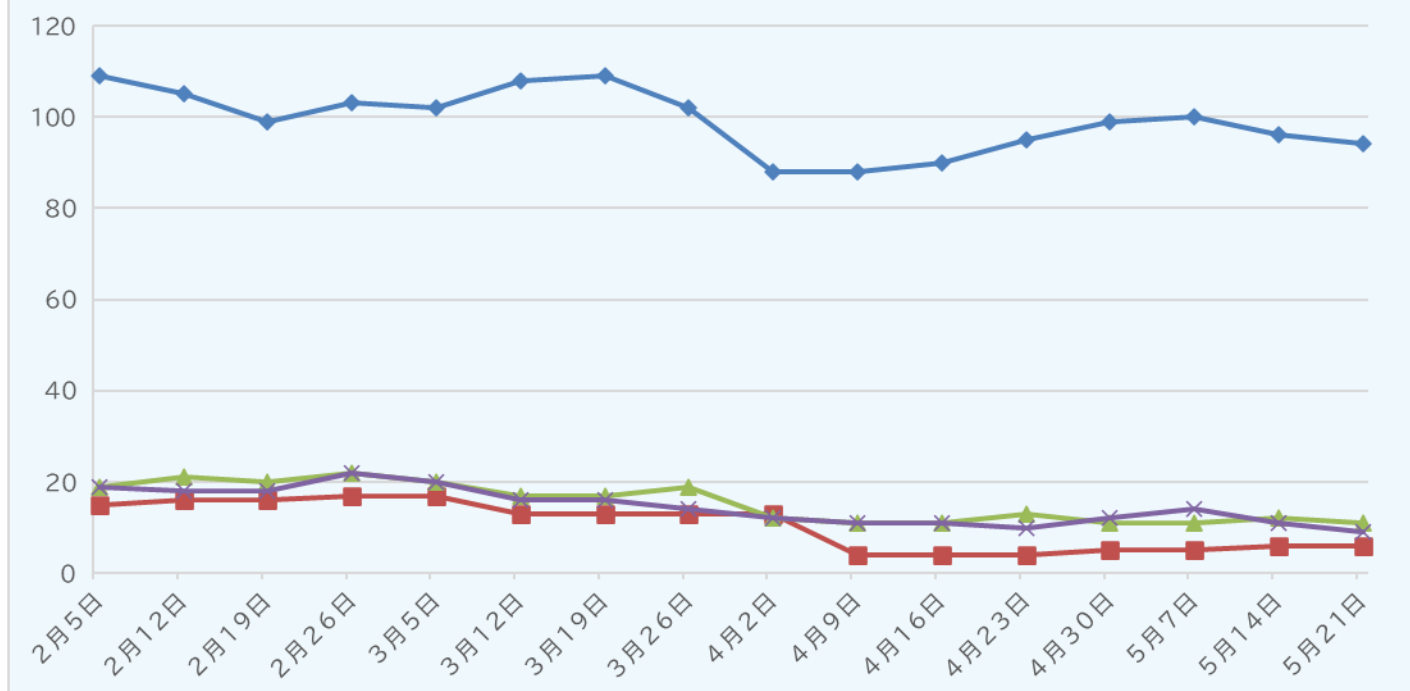
退去件数より契約件数が上回っていることが分かります。

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

— さくら — A社 — B社 — C社



アパートの色が街並みを変える

うちの家賃は上げられる？賃料アップのポイントとは



全国の60%以上の物件が築20年超といわれる中、『家賃が下がる』ことは当たり前と捉えて、半ば諦めて経営を続けるオーナー様も多いのではないのでしょうか？そんな中で、実は地域ごとに賃料が上がっている、回復してきているエリアも出てきています。物件も古くなれば単純に劣化は進むので賃料が下がるのは当然ですが、『価値』を高めることで賃料が上がる可能性があるということは知っておいていただくべき経営の工夫です。

商品の“価格設定”の王道とは！

なぜ、賃料が下がるのでしょうか？それは右の天秤のようなもので、『価格に対して価値が見合っている』というバランスが釣り合っているか、もしくは消費者目線で『価値が価格を上回り、お得感がある』かどうか、という相関関係が成り立っています。物件が古くなれば絶対的に価値が下がるので、結果として賃料も下げざるを得なくなる、ということです。



ここで、どんな物件でも古くなったものを新しくすればよくなるか、というとは実は一概にそうとも言えません。『価値』にはいろんな種類があり、特に賃料アップについては『希少価値(相対価値)』が重要になってきています。

希少価値をとらえて賃料を上げる相対価値経営法

さて、『希少価値』という話をさせていただきましたが、皆さんもイメージが付きやすい例えで言うと、ダイヤモンドや金などのように、絶対数が少ないものは価値が高くなりやすいです。これが『希少価値』の考え方です。賃貸経営で言えば、『新築』や『戸建て賃貸』などがわかりやすい例で、実際に相場よりも高い賃料設定でも決まるケースが多くなっています。



こういった希少価値を意図して経営に取り入れるために大事なのが、ご自身の物件の『近くのエリア』、『同じような間取』、『前後5年程度の築年数』の物件で、希少価値のある条件を絞り込むことです。これはインターネットのお部屋探しのお客様向けサイトで見ることができます。営業担当にお願いして絞り込んでもらうのもいいでしょう。希少価値が高い傾向にある設備で多い傾向にあるものとしては『宅配ボックス』『オートロック』『ペット可』などがありますが、地域によっても変わってきます。見ていただければ、同一物件で希少価値が高い設備・条件の物件は賃料が他の物件と高くなっているはずですよ。

希少価値を見極め、費用対効果が高い選択を！

前回に引き続き、物件の価値・投資についての観点でお伝えしました。とにもかくにも物件の価値を維持するために、先行投資(借入れを含め)は不可欠です。オーナー様にとっては費用がかかる大事な選択ですから、ぜひ物件の価値を見極め、もっとも皆様の物件の実情に合った、効果が高い選択をしていただく一助になれば幸いです。

レジデンスメンバーシップ事業部

第1回 オーナーコンペ参加オーナー様募集中！

第1回 桜人会オーナーコンペ 令和5年3月19日(日)開催決定！

念願だったオーナー様との ゴルフコンペを開催いたします！

コンペ名は【桜人会】

～桜人とは桜の花を愛でる人という意味です。
さくらパートナーズを愛でいただける様、
そして代表取締役廣井重人の
人をかけてコンペ名としました！

いつもお世話になっているオーナー様と
ゴルフを通して親睦を図り楽しい一日を
過ごしたいと企画しました！

初代優勝は
誰の手に!!



開催日時
開催場所

令和5年3月19日(日)

サザンクロスリゾート

静岡県伊東市吉田1006

TEL 0557-45-1234

集合時間

9時45分 マスター室前集合

プレー代

13,000円(昼食別)・参加費2,000円

競技方法

Wペリア方式

プレー後

表彰式・パーティを予定しています。



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

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

裁判によらない明渡しも認められる？ ～家賃保証会社の自力救済条項は違法～ 最高裁令和4年12月12日判決について

今回は話題の最高裁令和4年12月12日判決を確認しましょう。

【賃料滞納の借主を追い出せるのか？】

賃貸物件の借主が賃料を長期に渡り滞納しているのであれば、賃貸借契約を解除して、退去を求めることができます。では、退去を求めても入居者が出ていかない場合に、たとえば、貸主が鍵を交換して部屋に入れなくしたり、部屋に入って物を外に出したりすることはできるでしょうか。結論としては、これは認められません。このように、自己の権利が侵害された場合であっても、実力行使で権利を実現してはならない、というルールを自力救済禁止の原則といいます。上記の場合では、裁判手続を使う必要があります。

【裁判は時間も費用もかかる】

ですが、実際に裁判手続を利用すると、相当程度の時間と費用がかかります。そのことから、できるだけ裁判手続を利用せずに明渡しを実現したい、というのも理解できる話です。多く明渡し案件を取り扱う賃料保証会社であれば尚更です。そこで、裁判で問題となった保証会社では、契約により以下のような条件の場合に限定して、裁判手続によらない明渡しを実現しようとした。

- ① 賃借人が賃料等の支払を2か月以上怠っていること
- ② 合理的な手段を尽くしても賃借人本人と連絡がとれない状況であること
- ③ 電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況等から本件建物を相当期間利用していないものと認められること
- ④ 本件建物を再び占有使用しない賃借人の意思が客観的に看取できる事情が存すること

今回裁判となった保証会社では、このような条件(4要件)が満たされる場合には、明渡しがあったとみなして、裁判手続を経ないでも室内の物品の撤去などをしてもよい、と取り扱うことにしました。このような契約条項の有効性を巡って争われたのが今回の裁判となります。

一審の大阪地裁の判決では無効、原審の大阪高裁の判決では適法と判断しました。ですが、今回の最高裁判決では、当該条項を違法・無効と判断しました。

最高裁判決の概要としては、上記の4要件による明渡しは、賃貸借契約が終了している場合に限定されていないことを前提(※)として、

- ・賃借人は、…原契約の当事者でもない保証会社の一存でその使用収益権が制限されること
- ・賃貸人が賃借人に対して本件建物の明渡し請求権を有し、これが法律に定める手続によることなく実現されたのと同様の状態に置かれるのであって、著しく不当

といった理由によるものです。(なお、この判決には他に無催告解除の是非の論点もあります。)

こちらの判例は、上記(※)の前提がポイントであり、今後の様々な法的議論を生むところと思われますが、まずはこの判決と自力救済が禁止されている、という点は押さえておきましょう。



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⑨～

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、「令和5年度税制改正大綱のインボイス制度の扱い その1」についてです。

前回までは、インボイス制度の手続きから免税事業者の申請の取り扱いなどについてみて参りました。今回は、先日発表された「令和5年度税制改正大綱」にインボイス制度についても改正項目として取り上げられましたのでその内容について速報ベースの情報でみていきます。なお、現段階(2023年1月時点)で、法制化されておりませんので、取り扱いが変わる可能性がありますのでご注意ください。

1. 適格請求書発行事業者となる小規模事業者に係る税額控除に関する経過措置

①概要

適格請求書発行事業者の令和5年10月1日から令和8年9月30日までの各課税期間において、免税事業者が適格請求書発行事業者となったこと又は課税事業者選択届出書を提出したことによって事業者免税点制度の適用を受けられない場合は、納付する税額を売上等に対する消費税額の2割とすることができる。

②手続き

適格請求書発行事業者がこの制度の適用を受ける場合には、確定申告書にその旨を付記する。

③簡易課税制度の届出

この制度の適用を受けた適格請求書発行事業者が、適用を受けた課税期間の翌課税期間中に簡易課税制度の適用を受ける旨の届出書を提出したときは、その提出した日の属する課税期間から簡易課税制度の適用を認めることとする。

※この取り扱いは、課税期間の特例の適用を受ける課税期間及び令和5年10月1日前から課税事業者選択届出書の提出により引き続き事業者免税点制度の適用を受けられない課税期間については適用できないなどの注意点がございます。

ざっくり言えば、免税事業者が適格請求書発行事業者となるような場合は、消費税納付の負担を3年間は軽くしますよという制度です。このような施策によりインボイス制度の登録が増加するのではないのでしょうか。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】令和5年度税制改正の大綱
(令和4年12月23日閣議決定)



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！

【2/11 ビューティーレッスン開催】

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

先日、バレンタイン前にカップケーキ作り&クリップ作りのレッスンを開催いたしました  

Bakery Road Blossom(現在休業中)の厨房を使い、実際にパンを焼いていたオーブンを使ってお菓子作りを楽しんでいただきました 
普段は出入りする事の出来ない厨房でのレッスン、貴重な機会に皆様大変喜んでくださいました 



またケーキが焼けるのを待つ間、ジェルネイルとレジン液を使った、世界でたった一つのオリジナルクリップを作成しました 

ご参加いただいた方から、
『簡単に作れるカップケーキやクリップのワークショップでとても楽しい時間を過ごすことが出来ました』
『もっと作りたくなるほど集中しました』等
嬉しいお声もいただいております、お子様～大人まで楽しんでいただけたレッスンとなりました♪

このような4Beautyのレッスンは毎月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 

サロンに初めてご来店されるお客様には、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。

・お肌のお悩みを聞いてもらいたい、アドバイスが欲しい

・4beautyのレッスンを受けてみたい 等

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