

◆2023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
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 レジデンスメンバーシップ伊東店
- P8 賃貸管理コーナー
- 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

人と組織

～人を中心として組織を組み立てるか。組織に適当な人材をあてはめるか～

「企業は人なり」と言いますが、経営者の視点と社員の視点で考えると、その言葉の意味合いは変わってきます。それぞれの立場で見える景色が違ってきます。

企業は、経営者と社員の集合体ですが、それぞれが見ている視点は異なります。

経営者はどちらかと言えば、【組織の成長】>【個人の成長】になる傾向があるでしょう。会社を存続させるために、経営者は売上、シェア、企業価値、社会的信用、雇用拡大などを向上させることを考えます。

一方、社員は、【組織の成長】<【個人の成長】という関係性になると思います。給料、役割、責任、仲間、健康、プライベートへの影響といったものを会社の中で働くという行為を通して、追求していきます。

そういった両者の価値観の違いを認識した上で、会社が、個人が、持続的に成長し、生き生きと、幸せになるためには、会社の成長と個人の成長を近づけていくことが必要であると考えます。双方が幸せと成長を感じていなければ、会社は成長していかないでしょう。「企業は人なり」…人とは他人ではなく自分の在り方であると私は考えます。

さくらパートナーズスタッフ一同、日々自分の在り方を追求し成長しながら、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



入居率UP!
キレイ!快適!
物件長持ち!

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。

と思ってしまうが! **キレイ**にする事で様々なメリットが!



(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

疑問に思った事お気軽にお電話ください!
担当スタッフが丁寧にお答えさせていただきます

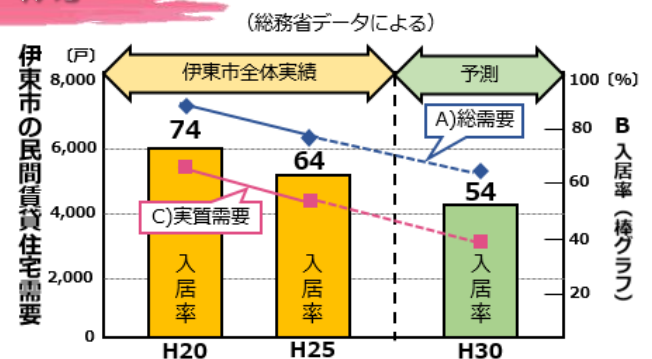
スタッフ紹介



氏名	齋藤 智子(さいとう ともこ)
出身地	静岡県賀茂郡東伊豆町
事業	レジデンスメンバーシップ伊東店
入社年月	2017年12月
職歴	ゴルフ場勤務
休みの過ごし方	ゴルフ、愛犬と散歩(海、山へ行く)
コメント	オーナー様、お客様のお役に立つ仕事を最後まで諦めず、やり遂げることが私の目指すコンサルタントです。人との繋がりを大切に、オーナー様にお会いできることを感謝しております。 今後も、多くのオーナー様にお会いできるよう、ご訪問・ご連絡させていただきます。 よろしくお願いいたします。

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

+

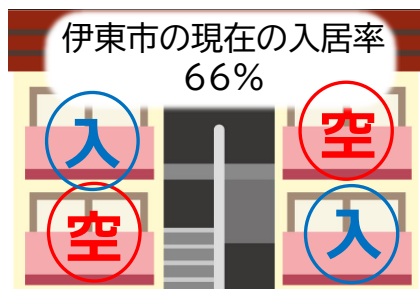


家賃5万円/月×4戸

	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
	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。

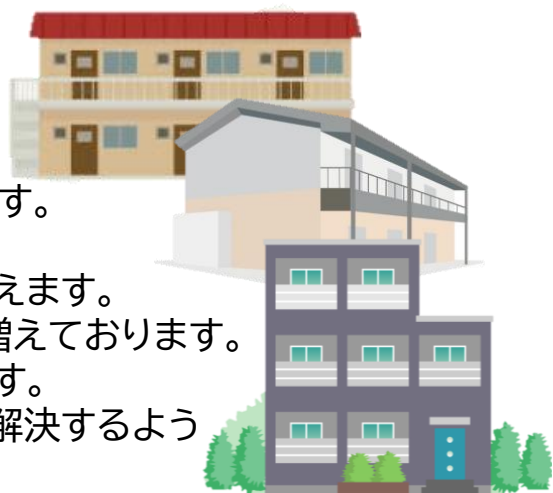
弊社は約15日間で掲載数が21件減少しております。

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。

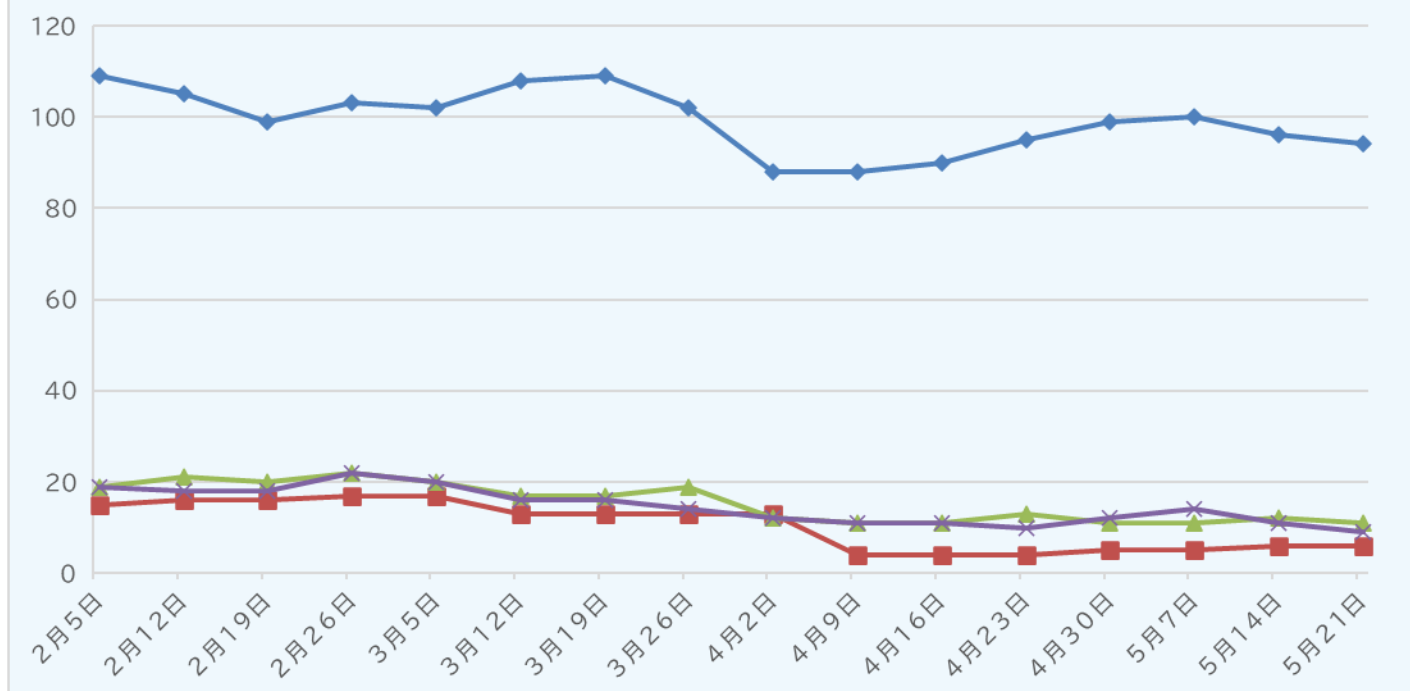
退去件数より契約件数が上回っていることが分かります。

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。



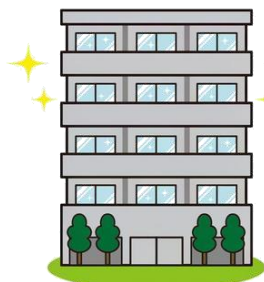
ポータルサイト掲載数

— さくら — A社 — B社 — C社



アパートの色が街並みを変える

繁忙期真ただ中！愛される物件をつくりましょう



入退去が多くなる今の時期、とすると入居者募集に目を奪われがちですが、入居者に長く住み続けていただくことも大変大事なポイントです。要は、どれだけ住み心地がよい物件を意識するかどうか、です。住み心地の良い物件とは、室内にとどまらず、建物の美観や共用部の使い勝手の良さなども影響してきます。今回の記事では、外観やエクステリアなどの改めて見直しておきたい部分について紹介していきます。

愛され物件のために見直したいポイント

植栽

植栽は見た目自体もそうですが、安らぎや癒しを生む効果もあります。植える場所によっては外からの目隠しになったり日差しを遮るため、住み心地にも大きく影響してきます。



照明の設置

玄関や門扉の周りに照明を設置することで温かみのある雰囲気演出することができます。また夜間の安心感も増すため、老若男女問わず、防犯面での安心感も生まれます。



駐輪場の整備

駐輪場を設置することで利便性が向上します。さらに屋根を設置することで雨や雪の影響を防ぎ利用者の安心感や結果として自転車の長持ちにもつながります。



エントランスの整備

敷地形状に合わせたデザイン性と機能性、安全性を考慮した作りを意識しオートロックなどの導入で安全性も飛躍的に高まります。段差をなくす、などバリアフリー対策もおすすめてです。



郵便ポストの改修

入居者や宅配業者など、多くの方が利用する郵便ポストは、経年劣化により、扉・カギが締まりにくくなっていたり、傷や汚れがあると使い勝手だけでなく見た目の印象も悪くなります。



フェンス・塀の整備

特に外からの視線が気になる物件においては、目隠しのためのフェンスや塀を設置することもおすすめてです。

特に女性に喜ばれるプライバシーの保護や防犯対策が見込めます。日当たりや風通しの悪化には注意が必要です。



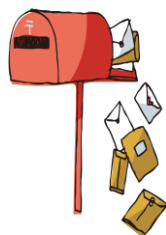
住み心地がよい物件は、結果的に優良な入居者を集めることにつながります。賃貸経営のお客様である入居者に喜んでもらい、長く家賃が発生し続ければ結果的にオーナー様も気持ちよく賃貸経営を続けていけることになります。あるオーナー様の話では、『自分の子や孫に住ませたいか？』を基準にすると入居者目線で考えやすい、ということもあるようです。

ぜひ、今一度『住み心地』も見直してみてはいかがでしょうか？

レジデンスメンバーシップ伊東店

オーナー様へ
有限会社セト不動産、まごのて不動産より
郵便物が届いています！

こんな郵便物
届いて
いませんか？



**こんな不動産業者
管理会社には
ご注意ください!!**

活動がなく、空き室のまま何の努力もない。
居る、お客様からの評判が悪い。
承諾なく、入居者から賃料以外の金銭を徴収している。
トラブル発生時に親身に対応してくれない。
賃料の入金が遅れる。
会社と連絡が取れない。
費用が高すぎる。
のらないリフォームを進めて
ら
んによって入居者はお客様になります。この入居者から不信。
獲られる不動産業者。管理会社は皆無断です！
に物件にお金をかけても、(〇〇)不動産だから借りたくない。
管理してるから住みかたないとなつてしまい入居率が下がり
'家賃もどんどん低下していきます！' 思い当たる節があれば勇気
て早急に不動産会社。管理会社を変更しましょう！
社変更手続きなど。面倒くさい事はすべて弊社が
ますのでご安心を
なみ信じて、ご遠慮なくお電話にてご相談ください。

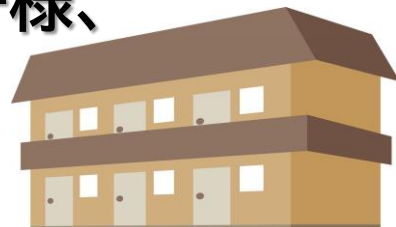
サービスエリア 伊東市 月～土AM9:00～PM17:30 (日祝休み)
TEL 0120-37-9361

この郵便物が届いたとオーナー様から教えて
いただく事が急増しています！

「何で私のアパートだと分かってるの？」
「何で送ってくるの？」という声が多数です。

オーナー様の不安を解消します！
勧誘や郵便物にお困りのオーナー様、
弊社が対応いたします！

ご相談・ご連絡をお待ちしております！



SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

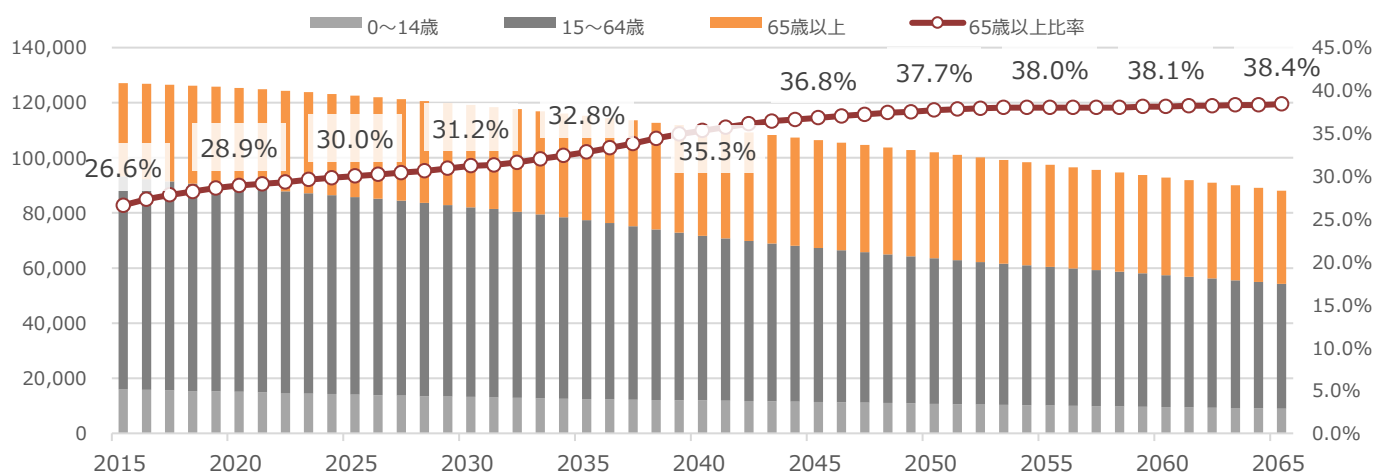
お問合せ:0557-35-9157 担当 柏木

賃貸管理コーナー

増える高齢者人口と高齢者の孤独死 高齢者向け賃貸は今後必須か？

国内では少子高齢化に対して政府が重要対策事項として挙げるなど、少子高齢化問題は大きな課題となっています。賃貸業界でも高齢者の人口増加に伴い、高齢者向けの賃貸やサービスは今後必要となってくるかと思われます。そこで今回は高齢者に対するデータから賃貸業界における高齢者対策の必要性をお伝えさせていただきます。

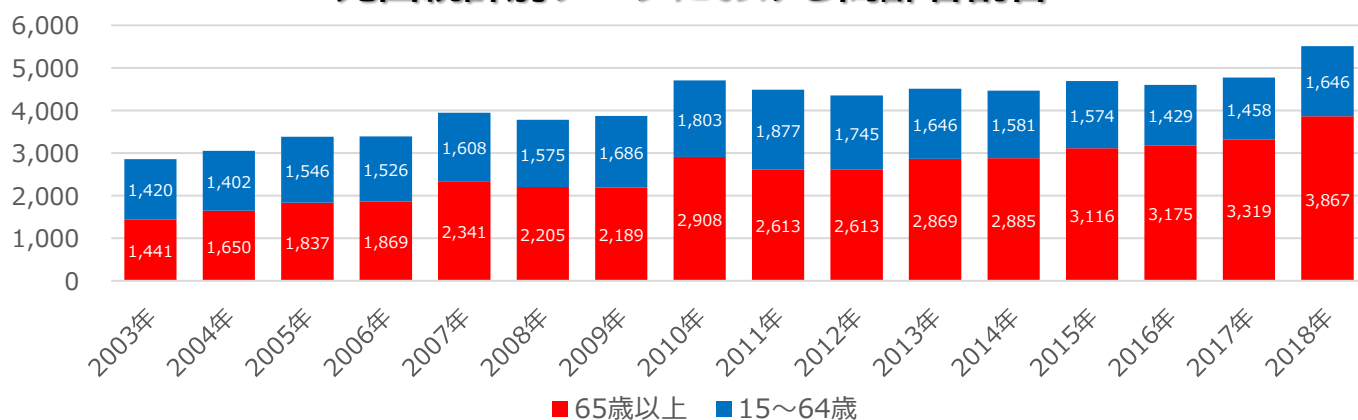
<人口推計による日本国内の人口予測と高齢者人口>



引用: 国立社会保障・人口問題研究所

国立社会保障・人口問題研究所の人口推計によると、日本国内の人口は2015年から2065年50年にかけて、30ポイント減少しており、さらに高齢者の割合は約11.8ポイント上昇の見込みとなっています。

<死因統計別データにおける高齢者割合>



高齢者の人口増加に伴う賃貸物件の懸念点は孤独死などが挙げられます。国土交通省が集計した「死因別統計データ」によると東京都区部内において、2003年時点では1,441人だった65歳以上の高齢者による孤独死数が、2018年には3,867人となり、15年の間におよそ2.6倍増加するなど高齢者の孤独死は増加傾向にあることが分かります。

国は2021年に、事故物件告知義務ガイドラインに加え、入居者の死後に契約解除や残置物処分ができる事務委任のモデル契約条項を策定しました。いずれも高齢者の賃貸住宅への受け入れを推進するための施策です。また、高齢者向け賃貸物件のポータルサイトを運営するR65では見守りサービス「あんしんみまもりパック」の提供件数が開始から1年で2倍になっていることが分かりました。これらのことから高齢者向けサービスの需要が加速していることが分かります。

いかがでしたでしょうか。今回のデータからオーナー様自身の物件においても、高齢者を受け入れる物件作りが今後必要になってくるかもしれません。今回の記事がオーナー様の賃貸経営の一助となれば幸いです。



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⑩～

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10回目は、「令和5年度税制改正大綱のインボイス制度の扱い その2」についてです。

前回は、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の改正項目をみていきました。今回はその続きです。なお、現段階(2023年2月時点)で、法制化されておられませんので、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. 中小事業者などに対する事務負担軽減措置について

基準期間における課税売上高が1億円である事業者等については、令和5年10月1日から6年間に於いて、支払対価が1万円未満の課税仕入れについては、インボイス保存がなくとも帳簿の記載のみで認められます。

2. 少額な返金や値引きのインボイス交付義務について

売上に係る返品や値引きなどの対価の返還について税込金額1万円未満である場合はインボイスの交付は不要となります。

3. 登録手続きの見直しについて

インボイス登録において申請書の提出期限は、令和5年3月31日までとされていますが、4月以降であっても申請について困難な事情がある場合は、その事情を申請書に記載すれば10月1日に登録されることとなっていました。が、困難な事情についての記載はなくとも登録申請が可能となりました。

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！

【春の美容アドバイス】

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

いつもと同じようにお手入れをしても、不調を感じやすい春…
そんな春のお手入れは”スキンケア”と”インナーケア”がポイントです 

①スキンケア

クレンジング＆洗顔で、トラブルの原因となる花粉や皮脂を丁寧に落としましょう。

また、保湿・保護成分が配合されたアイテム
(ミスエステで取り扱いのある商品では、
モイストジェルシリーズ、APマイルドミルクジェル等)で、
刺激から『守る』お手入れを行いましょう 



②インナーケア

必要な栄養素を毎日の食事やサプリメント
(VMサプリメント、SOD DX等)でしっかり摂り、腸内環境を整えましょう。
肌荒れが気になる場合は、乳酸菌や食物繊維を積極的に摂るのがおすすめ！

【お知らせ】

私たちのサロンが”ホットペッパービューティー”から
ご予約いただけるようになりました 
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。



QRコードを読み取り

↓
「初回体験 フェイシャル」又は
「初回体験 ボディ」のクーポンから
ご予約ください 

さくらパートナーズに関わってくださっている皆様には
無料で体験していただけます！
ホットペッパーのご予約の際は備考欄に「さくらパートナ
ーズ通信を見た」とご記入ください。

**サロンTEL 0557-52-3083 からご予約受け付けて
おります **



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