

◆2023年5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 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

目標を示す

～その時々目標を示す。その上で、働く人をねぎらい、励ます～

社員に目標を持って行動してもらうためには目的が必要となります。

松下幸之助さんの「ビジョン」へのこだわりを模範として、さくらパートナーズも3つの方針で目標を示しています。

1つ目は「なんのために、会社は存続しているのか」という「経営理念」です。会社の「使命」とは何かを示しています。

2つ目は「こうなりたい」という「将来のビジョン」仕事や経営について“こうありたい”“10年先にはこのような会社にしていきたい”といった希望や理想があるはず。リーダーにはそれらを将来のビジョンとして力強く発表していくことを求めています。

3つ目は「具体的な目標」です。人を育てようとする場合には、各人の能力や適性をよく見極めたうえで、適切な目標を与えることが大切です。仕事を達成した時点で、成果について正しい評価を行えば、部下はそれによって自信を得て、新しい困難な仕事に取り組もうという意欲を湧かせていきます。それに対して上司は、さらに高い目標を与えていきます。こうしたプロセスの中から、人の能力が磨かれ育っていくのです。

さくらパートナーズスタッフ一同、日々目標を掲げ、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。

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!



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!

 (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

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いいのでは?
と思ってしまうですが! **キレイ**にする事で様々なメリットがございます

キレイにするメリットとは?

- ・キレイな状態しておくと各々キレイに保とう!
という意識が入居者様にも芽生える!
- ・汚れていると私物も置きたい放題になり、
その先には入居者様同士のトラブルになる事も!
- ・メンテナンスで物件の寿命、設備の寿命が延びる
- ・災害の際に安全な避難経路の確保にも!



スタッフ紹介



氏名	古澤 学
出身地	伊東市
部署	不動産営業(売買)
入社年月	2019年10月
職歴	不動産営業
休日の過ごし方	スポーツ観戦、愛犬とドライブ
コメント	<p>入社して4年目、不動産営業は前職も合わせて6年になります。日々、お客様との接客を通じて勉強させていただき、お客様に成長させていただいております。</p> <p>『お客様に最高のサービスを提供する。』</p> <p>さくらパートナーズが掲げる目標に向かい仕事をさせていただいております。売買仲介の仕事は、お客様と新しい住まいでの生活を一緒に創造して行える素晴らしい仕事です。そしてお客様が一生に何度もない不動産購入を安心して引き渡しまでのお手伝いをさせていただき責任のある仕事だと理解しています。</p> <p>伊豆伊東を多くの人に知っていただき、生活したい!と思っただけの接客出来る様、毎日精進してまいります。</p>

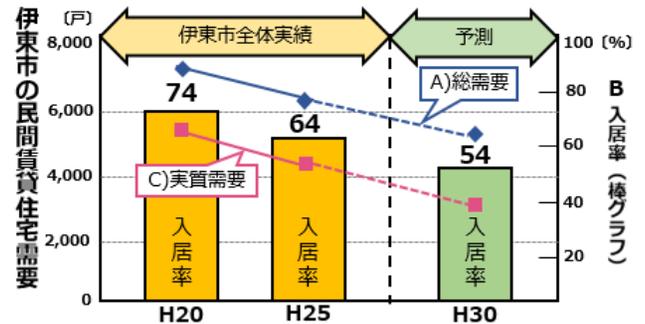


SAKURA Partners
株式会社さくらパートナーズ

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	万円/月	25	20	15
	万円/月 (対H20年)	300	240 (▲60万円)	180 (▲120万円)

決断の時!!



買増し

+

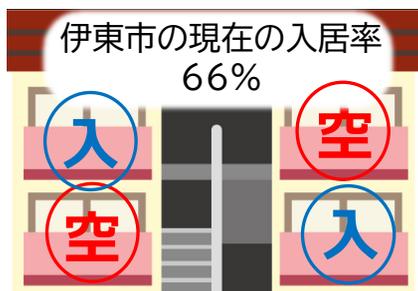


家賃5万円/月×4戸

		平成30年
入居部屋数 (入居率%)		5戸 (50%)
オーナー様 収	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。

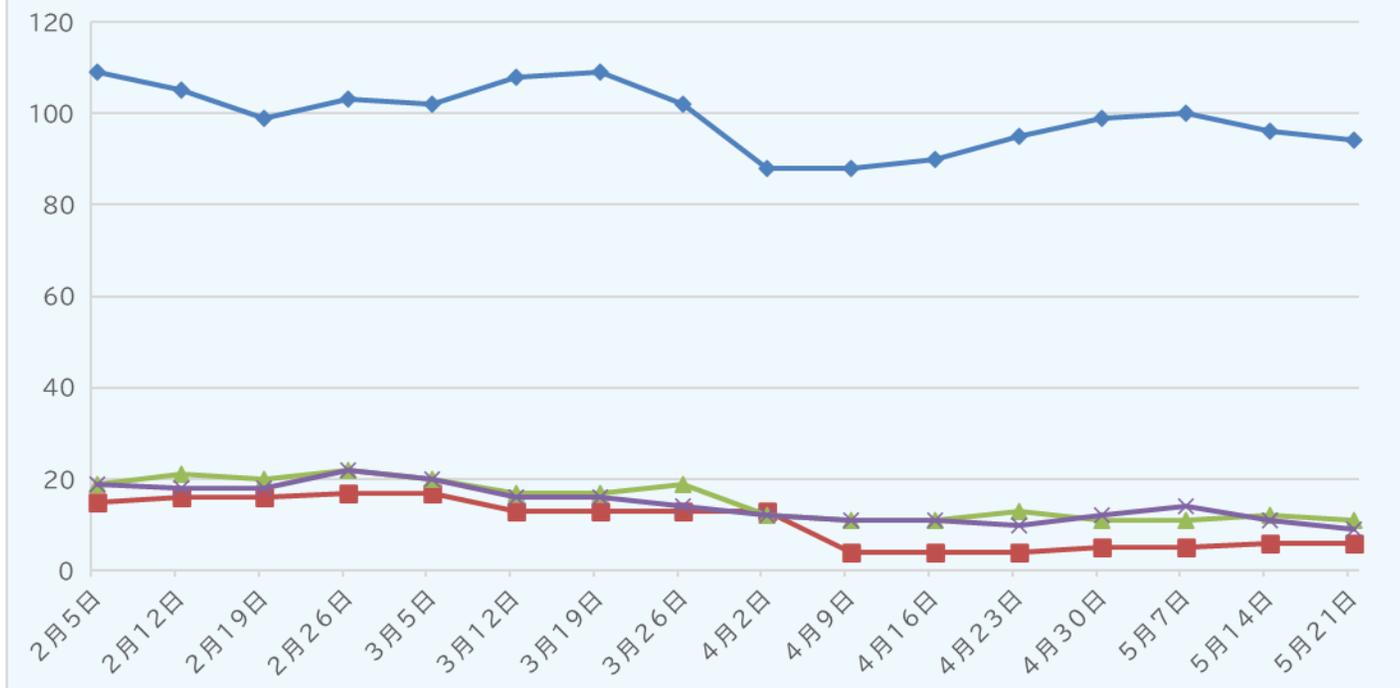
退去件数より契約件数が上回っていることが分かります。

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

● さくら ■ A社 ▲ B社 × C社



アパートの色が街並みを変える

変わる土地活用のトレンド！選択肢を知ろう！

現在、活用に使っている遊休地はありませんか？土地をそのまま所有しているだけでは固定資産税等の維持費がかかったり、不法投棄などのトラブルにもつながります。土地活用の代表例として、賃貸住宅経営や駐車場経営がありますが、先の見えづらい時代、様々な経営の形を抑えておくことで、最善の選択肢を選ぶ助けになります。今回はその他の土地活用のトレンドについてご紹介します。

土地活用のトレンド事例

戸建て賃貸

一般的な賃貸アパートではなく、ファミリー向けの戸建て型住宅です。周辺に競争するような物件が少なく、『生涯賃貸ニーズ』も高まる中で若いファミリーの選択肢として注目を浴びています。狭い土地でもできる高めの賃料を設定しやすい土地です。



トランクルーム

近隣に住宅や事務所などがある場合、荷物や資材を補完する需要が見込めます。トランクルーム経営の場合、アパート・マンション経営と比べ初期の費用負担を抑えられるため取り組みやすいといわれています。



貸農園・シェア畑

貸農園は狭い土地でも活用可能です。かつ広い土地であれば区別して複数の利用者に貸し出すこともできます。最近では、郊外だけでなく、都市部でも貸農園が増えていて『レジャー』として人気が出てきています。



トレーラーハウス

トレーラーハウスは東日本大震災の際には、仮設住宅として活躍し注目を集めました。住居から店舗までは幅広く活用ができるほか、建築確認が不要なため、手間をかけずに設置することができます。



高齢者施設

超高齢社会の現代において、老人ホームやデイサービス、サービス付き高齢者向け住宅など高齢者施設利用の需要が高まっています。自治体ごとの総量規制など新規開設数に制限があります。



保育施設

共働き世帯の増加により、安心してお子様を預けられる施設の需要が高まっています。保育施設の場合、補助金制度や地域によっては固定資産税・都市計画税の免税対象になるケースもあります。

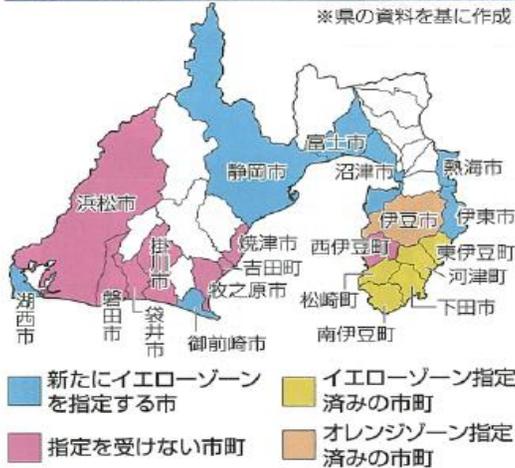


土地活用は所有される土地の形状や、将来どう引き継いでいきたいか、といったご家族の方向性など、様々な要因で答えも変わってきます。活用方法にお悩みの方は、ぜひ気軽にご相談ください。

レジデンスメンバーシップ伊東店

「伊東市」は静岡県知事から
津波災害警戒区域(イエローゾーン)の指定を受けました。

津波災害警戒区域(イエローゾーン)の指定状況
※県の資料を基に作成



「津波災害警戒区域(イエローゾーン)」とは

津波が発生した場合に住民等の生命・身体に危害が生じる恐れがある区域で、津波による人的被害を防止するために警戒避難体制を整備し、いざというときに津波から「逃げる」ことができるよう県知事が指定する区域です。

静岡県GIS(地理情報システム)
<https://www.gis.pref.shizuoka.jp>



東日本大震災から12年、
あの日の災害から得た教訓
を活かし
海が近いからこそ、「津波」
への備えを再度見直してみ
て下さい！



伊東市危機対策課窓口にて図面を備え付けて公開しています。



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



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

令和5年4月1日施行の 民法等一部改正法について

令和5年4月1日より、土地・建物等の利用に関する民法の見直し(利用の円滑化)の法律が施行されます。これまでのその一部を本ニュース内でも解説してきたところですが、今回は施行日が迫っていることもあり、あらためてその概要について見直ししましょう。

今回の法改正の目的は、所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化の両面から総合的に民事基本法制を見直しするというものです。主には、

- ①登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し(発生予防)
- ②土地・建物等の利用に関する民法の見直し(利用の円滑化)
- ③土地を手放すための制度の創設(発生予防)

に分けられますが、そのうち②「土地・建物等の利用に関する民法の見直し」に関する法改正が令和5年4月1日から施行されます。そして、その内容は主に以下の4点です。

① 財産管理制度の見直し

所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設

- ・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。
- ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。

② 共有制度の見直し

共有者不明の共有物の利用の円滑化

- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。
- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。

③ 相隣関係規定の見直し

ライフラインの設備設置権等の規律の整備

- ・ ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。

④ 相続制度の見直し

長期間経過後の遺産分割の見直し

- ・ 相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。

どの法律も所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化を通じて、不動産をより活用できる仕組みを実現するための法改正です。どれも今後の活用が期待される重要な法改正であるため、今後、改めて解説する予定ですが、まずは概要を押さえておきましょう。

※民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要 法務省民事局令和4年10月より作成



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⑪～

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11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」を考慮した消費税の具体的な試算をしていきます。

免税事業者である方がインボイス制度導入に際し登録事業者になる場合を想定します。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. 改正を考慮した不動産業の具体的な消費税計算

消費税の基本的な計算方法については今までご紹介してきました通りですが、ここでは免税事業者だった方が登録事業者となり税制改正で創設されるいわゆる「2割特例」※という制度を選択するとどのくらい軽減されるかをみていきます。※「2割特例」は、第9回をご参照ください。

【設例】事業用ビルを保有している免税事業者が年間賃料収入900万円(税込)あり、登録事業者となった場合で、通常の簡易課税と「2割特例」で試算します。

【計算】

1) 通常の簡易課税

$900\text{万円} \times 10/110 = 818,000\text{円}$ 不動産業・第6種事業・みなし仕入率40%

$818,000\text{円} - 818,000\text{円} \times 40\% = 490,800\text{円}$

2) 2割特例適用

$900\text{万円} \times 10/110 = 818,000\text{円}$ 2割特例・みなし仕入率80%

$818,000\text{円} - 818,000\text{円} \times 80\% = 163,600\text{円}$

※端数処理等は法令通りではありません。

計算結果の通り、2割特例適用は納税額が約3分の1に軽減されておりますので、新たに消費税の課税事業者となるハードルが下がります。なお、この特例はインボイス制度開始より3年間限定ですので、その後は通常の計算となります。

実務相談を受けていると、設例のように賃料設定がなんとなく税込となっていたり、消費税設定がなかったりということもありますので、賃料についても再度確認が必要だと感じます。テナントさんとのトラブルがないように、免税事業者のまま行くのか、登録事業者を選択するのか立ち位置をはっきりさせて契約関係もこれをきっかけに整理できると良いでしょう。

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。

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」なのではないでしょうか。

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！

【母の日キャンペーン】

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

5月14日は…”母の日”

そこでさくらラポールボーテ伊豆伊東店ではこの5月限定、親子でご来店された方に『プリマセルのアドバンストマスク』をプレゼント📺

プリマセル アドバンストマスクとは…保湿に優れており、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いてくれるシートタイプのマスクです👩♀

また、サロンに初めてご来店いただき、お化粧品等3,300円以上ご購入された方には非売品の『BC ネイルクリーム』をプレゼントしています🌸

※なくなり次第終了



▼ご予約方法

★サロンTEL 0557-52-3083

★ホットペッパービューティー

こちらのQRコードを読み取り



他にも

- ・肌解析機の体験
 - ・セラピストからお肌のアドバイス
 - ・お肌のお悩みや状況に合わせたトリートメント等
- 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、無料でお得な体験を受けていただけます!



お電話の際には「さくらパートナーズ通信を見た」とお伝え下さい。

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