

# オリバー通信

6月



——— オリバーは街に笑顔をゾウさんします ———

オリバー通信ウェブ

2024年6月号 (No.485) <https://oliver-owners.jp/>



## 今月のトピック

オーナー様に代わりまして  
入居者様の安全と賃貸経営の向上へ



6月の花：アジサイ

## オリバー通信6月号 インデックス



## オリバーグループ

相模原市中央区鹿沼台 1-2-18  
☎042-755-5655 (代表)

- オーナー様に代わりまして  
入居者様の安全と賃貸経営の向上へ
- 空室改善シリーズ
- オーナー様・売買お客様 体験談
- オリバーメールマガジン
- オリバーの土地活用
- 相続トラブル回避シリーズ
- スタッフインタビュー

## 今月のトピック

オーナー様に代わりまして  
入居者様の安全と賃貸経営の向上へ

オリバーグループが一致して改善提案を具体化する受託会議

## オリバー受託会議の目的

この会議は、オリバーが賃貸管理のプロフェッショナルとして、管理をお任せいただく物件の現状と将来に起こり得る問題を洗い出し、改善していくためのご提案をまとめ、入居者様の快適な住環境をオーナー様に代わり提供させていただき、これをもってオーナー様の収益向上に寄与することを目的としております。

## 詳細な調査に基づく問題点の抽出と解決案

オリバーの管理受託担当者・オーナー様担当者・入居者対応担当者・建設担当者・メンテナンス担当者・仲介担当者が独自に調査を行います。①管理開始上の問題点の抽出として、設備破損など安全にかかわる状況確認や過去の管理会社や入居者様とのやり取りに基づくオ

ナー様のお困りごとの共有 他、②オーナー様の収益改善に向けたご提案内容として、現地での外壁・屋根・鉄部等の点検や賃料・条件などの募集状況と成約見込み、物件のアピールポイントの共有 他、③各種法令への適合確認として、防火設備の設置状況確認やエレベーター・給排水設備点検状況確認、敷地の境界確認 他、④リスクチェックとして、既存賃貸借契約の確

認や入居者保険の加入状況確認 他を行い、改善や対応に向けた方針を定めます。あらゆる項目を詳細に調査し改善方法を具体化して、入居者様の安全にかかわる至急対応すべき事象は、優先して対応が確認されます。

## 賃貸経営の将来を見据えて

オリバー受託会議は、オーナー様とその次の世代を見据えて長く賃貸経営をサポートさせていただくために、入居者様と建物・施設・設備・敷地・清掃・その周辺環境を総合的に捉え、優先順位を決めて改善のご提案を進めていくための基礎となる取り組みです。これらを通し、オーナー様に代わりまして長期にわたる入居者様の安全と収益向上を確立すべく物件の良質化を推進しております。

オーナー様に代わりまして入居者様の安全と賃貸経営の向上へ  
<https://oliver-owners.jp/topics/202406-1> ▶



お陰様で断トツの募集力を増進中！

アパート・マンション  
空室募集



アパマンショップ10店舗！

お陰様で県下トップクラス

賃貸管理・入居者募集・  
空室対策、あらゆる  
賃貸経営のご相談は...



不動産コンサルタント  
薄井  
【町田市】



賃貸不動産経営管理士  
関口  
【相模原市】

【ご相談・お問い合わせ担当】

☎042-786-1616

✉ contract@oliver.jp



オンライン相談  
ご自宅からスマートフォン等でご相談いただけます。

## フルリフォームでこう変えました・・・空室改善シリーズ

「33年経過が、まるで新築のような入居満足度が高く賃料アップのリフォーム」

対策の結果 (鉄筋コンクリート造・専有面積51.3㎡・間取り3DK→2LDK)

・募集賃料 **15,000円アップ** (想定53,000円から68,000円に向上)  
リフォーム表面利回り9.64%

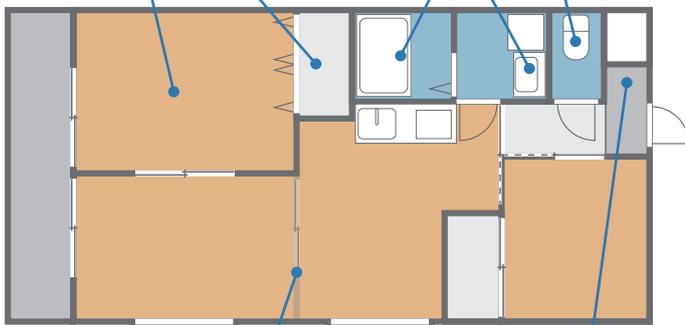


JR相模原店  
江成 相澤

これまでは立地から入居者募集に苦戦しがちでしたが、リフォームを経てネット反響から成約までこれまでにないスピード感で成約となりました。

和室の洋室化  
押入れのクローゼット化

キッチン・バス・洗面台・  
トイレ交換



一級建築士の確認のもと壁を撤去

シューボックス交換

### オリバー 賃貸管理部 相澤

将来的な収益確保を目指し、33年経過が、まるで新築かのようなフルリフォームで賃料アップと早期成約を図りました。一級建築士が構造耐力上問題ないと確認した壁を撤去した間取り変更や内装の一新など使い勝手と見栄えで入居満足度が高いお部屋になりました。早期成約の実現と長期入居による安定収入を見込みます。



参考になるケースが見つかるご提案事例  
<https://oliver-owners.jp/case/57>



## 担当店舗 アパマンショップオリバー JR相模原店



相模原市中央区相模原 2-2-18

☎042-769-1515



Dramatic Communication

**アパマンショップ**  
NETWORK

(賃貸斡旋専門)

株式会社 **オリバー365**

相模原市・町田市・座間市・大和市

年間1万組ご来店の専門店です

## S様のマンション経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

## 「信頼できる会社、今後は購入サポートも」

## 空室解消の相談がきっかけ

不動産投資で賃貸物件を複数購入してきて、母名義で購入した淵野辺のマンションも現在は私が引き継いでいます。このマンションはワンルーム18戸で、元々横浜の不動産会社に管理と客付けを任せていました。大学生をメインに集客していたのですが、キャンパスの縮小で苦戦することになり、オリバーさん



に相談したところ、すぐに空室を解消してくれました。その後も入居状況

は安定して現在も満室です。信頼できる会社なので管理もお任せすることにしました。当時は私も会社勤めで不動産投資のお話もなかなかできませんでした。今は専業主婦です。オリバーさんには管理はもちろん、物件を増やしていく方でもサポートしてもらいたと思います。

## 空室対策アドバイザー 内田

管理をお任せいただいているマンションは、立地が良くオール電化やオートロックなど安全・快適性に配慮された物件として人気を集めており、顧客層に変動はありますが高稼働を維持しています。今後もメンテナンスや商品力向上のご提案により好循環の賃貸経営をサポートして参ります。また物件の購入に関しましても売買部門と連携してお手伝いさせていただきます。



オーナー様体験談 バックナンバー ▶ <https://oliver-owners.jp/voice>

## N様のマンションご購入・・・お客様体験談（シリーズ）

## 「年齢のこともありローンは無理と」

## 賃貸も購入もオリバーで

オリバーさんには、十数年前に賃貸を探してもらいました。子供の学校のこともあり、住環境が変わらないマンションを見つけてもらい入居しました。この物件は、住んでいたオーナーさんが転勤を機に賃貸にして、オリバーさんが管理していました。今回購入したのは、まさに借りていたこの物件です。オーナーさんが



売却することにしてオリバーさんに依頼して、入居していた私に

オリバーさんから打診がありました。住み心地がよく打診はありがたかったのですが、私の年齢のこともありローンは無理だと思っていました。しかし、オリバーさんは手立てはあるからと尽力してくれて、ローンを組んで購入することができました。人生の大きな区切りを迎えたような清々しい気持ちです。

## 売買アドバイザー 栗原

長く愛着を持って住まれていたマンションのご購入をお手伝いでき、ご家族皆様に喜んでいただけたとのこととても嬉しく思います。住宅ローンは、定年の年齢上昇で申し込み時の平均年齢も上昇傾向にあり、50代・60代でローンを組む方の割合も増加しています。N様は澁瀬と仕事に取り組みまれていらっしゃるようですので返済計画も立てやすくスムーズに進められました。



お客様体験談 バックナンバー ▶ <https://oliver-sumai.net/>

セミナーやイベント情報をいち早く・・・メールマガジン会員募集中

ご登録はフォームから簡単1分

オリバーではオーナー様専用のメールマガジンを定期配信しており、ご購入者様を募集中です。賃貸経営に役立つ記事から、セミナーやイベントの開催情報、観劇チケットプレゼントなど、学び事・楽しみ事の情報をお届けいたします。是非ご購入ください。(無料)

オリバーメールマガジン会員登録  
<https://oliver-owners.jp/mailmember>



セミナー・イベント情報を先行配信



役立つ情報、お楽しみ情報をいち早く

賃貸経営に役立つ情報はもちろん、楽しいイベントやプレゼント情報もお届けします。

地域と利用者様に喜ばれ、オーナー様の収益を最大化・・・オリバーの土地活用

収納サービス・駐車場サービスなど土地に合った土地活用



トランクルーム、駐車場ともにお手間が掛からず安心の土地活用方法です。

オーナー様と地域と共生の土地活用を総合提案

オリバーグループの土地活用は、トランクルームや駐車場などの総合土地活用をご提案させていただきます。地域の皆様に喜ばれ、オーナー様の収益が高くなる活用プランで土地をお借りして、地域になじむトランクルーム・駐車場を作ります。運営は完全にお任せいただき、オーナー様はお手間を掛けずに確実に収益が得られ好評をいただいております。

【土地活用相談窓口】 ☎042-756-2266

【総合駐車場相談窓口】 ☎042-562-0365

私達が不動産の有効活用をコンサルティングさせていただきます

トランクルーム  
**用地募集**



お陰様で106拠点 4,845室稼働中!

30坪～500坪 募集中

☎042-756-2266 str@oliver.jp

複合型駐車場  
**用地募集**



お陰様で136拠点 1,145車室稼働中!

パーキング365

☎042-562-0365 parking365@oliver.jp

大好評! 土地活用のご提案と運営はお任せください

トランクルーム 土地活用窓口

駐車場 土地活用窓口



土肥原 [練馬区] 加藤 [相模原市] 佐藤 [町田市] 後藤 [宮城県] 樋川 [相模原市] 伏井 [大阪府] 山下 [伊勢原市] 山下 [入間市] 高山 [東村山市] 平賀 [町田市]

トランクルーム 運営

管理員(巡回点検・清掃)



浅原 [海老名市] 大山 [千葉県] 玉井 [町田市] 名取 [横浜市] 山口 [川口市] 飯室 [山梨県] 糸井 [相模原市] 梶野 [八王子市] 角田 [横浜市] 依田 [長野県]

未利用地・空き家・空きビルの収益化をお手伝い

※ [ ]内は出身地です

## 「相続の準備は元気なうちに」・・・相続トラブル回避シリーズ

## 遺言書を作成する理由

ご自身が亡くなったあと、ご家族のもめごとのもとになる遺産分割協議を回避するためです。しかし、お亡くなりになって遺言書があっても、無効になる場合があります。

## ① 遺言書作成時の遺言能力

「父さんはもう遺言能力がなかったはずだ」  
遺言能力とは、遺言内容を理解し遺言の結果を認識できるだけの判断能力のことを言います。遺言能力がない状態で書かれた自筆証書遺言書は無効です。

## ② 形式要件の不備

「この遺言書はいつ書かれたか分からない」  
自筆証書遺言の場合、全文自筆で書かれていない（財産目録を除く）、日付が特定できない・押印が抜けているなどの様式性の欠如など形式的要件を欠いていると無効になります。

## ③ 遺言書の代筆や改ざん

「本当に父さんが書いた遺言書なのか」

代筆による自筆証書遺言は無効です。また改ざんされた場合、改ざんの程度によっては全て無効と判断されることがあります。

## 遺言書で争わせない

公正証書遺言は、形式上の不備や偽造が疑われる恐れがありません。自筆証書遺言に比べてはるかに信用性は高まります。また、遺言書を作成した後に、遺言書作成時に遺言能力がなかったと言われないようにするために、遺言書を作成する前に主治医の診断を受けると良いでしょう。更に遺言者自身が日常生活状況を日記に書き留めるなど、遺言作成時に遺言者に遺言能力がしっかりあることを立証するための客観的な資料を残しておくことが大切です。

判断能力が衰えている方が遺言書を作成する際は、特に細心の注意を払わなければ、上記のように遺言書が無効となったり、トラブルになったりすることがあります。相続の準備は元気なうちに始めるのが良いと言われる所以です。

このような相続トピックスをメールマガジンでお届けしています！お申込みはこちら  
<https://oliver-owners.jp/mailmember> ▶



## 相続と資産の専門家チームが解決します



（オリバーでは、オーナー様の「資産を守る取り組み」として、手を付けづらい「相続のお手伝いも不動産管理会社の使命」と捉えております。）

1つの窓口で相続の各専門家が対応

相続に関するあらゆる分野をサポート

相続相談（無料）を承ります

## ■相続支援コンサルタント



板井



名見耶



薄井

オリバー相続サポートセンター

042-753-7111

## 相続支援コンサルタント

不動産鑑定士	相続支援の専門家集団	弁護士
司法書士	ファイナンシャルプランナー	税理士
土地家屋調査士	宅地建物取引士	不動産コンサルタント

オリバーの相続支援チーム

## 求めています 売却不動産

アパート マンション 土地 戸建て

## 無料査定・相談、秘密厳守

- 無料査定  
ご相談は  
こちら
- ➔ 同封はがき オリバー通信同封はがきを投函(切手不要)
  - ➔ 電話 「売却無料査定・相談」とお申し付け下さい
  - ➔ FAX オリバー通信同封はがきをそのまま送信
  - ➔ メールフォーム ホームページからメールフォームで送信

## オリバーの売買

投資物件・マイホーム  
不動産の売却はお任せください

☎042-755-1515

FAX 042-707-9626

<https://oliver-toshi.net/>

[ ]内は出身地です



不動産コンサルタント  
早川  
[相模原市]



長岡  
[三浦郡]



花輪  
[山梨県]



田中  
[山口県]



栗原  
[相模原市]



黒見  
[相模原市]



白杵  
[相模原市]

## 最新イベント情報をチェック！

最新情報はオリバーのウェブサイトで

<https://oliver-owners.jp/event>

スマートフォンでアクセス▶



オリバーでは、オーナー様へ学びの場や楽しみ事のご提供を行っております。セミナーやイベント、プレゼント等最新情報をお届けしております。ぜひお見逃しなく！

## オリバーのスタッフご紹介コーナー…スタッフインタビュー



株式会社オリバー365 マネージャー 福田 雄一  
宅地建物取引士

## 「失敗を恐れず新たな取り組みに踏み出す」

株式会社オリバー365は、相模原市、町田市、座間市、大和市に10店舗を展開し全国店舗数No.1の賃貸仲介FC「アパマンショップ」に加盟する賃貸仲介専門店です。1物件をエリア内の複数店舗でご紹介でき更に全国に高密度な店舗網と徹底したインターネットへの物件情報配信の両輪で、年間10,000組以上のお客様にご来店いただいております。お客様の新生活を支えるライフサポーターとして高品質なサービス提供を目指しています。現在、オリバー365の責任者として若い店舗責任者やスタッフ61名の指導に当たっております。近年

はSNSやショート動画などお客様のお部屋探しの志向が変化しており、これらに対応する新たな情報提供を始めたり、また業務のクラウドシステム化を推進し、作業の効率化によりできた時間をポータルサイトで目立つ物件写真の撮影や迅速な反響対応、ご案内準備など顧客接点の充実で費やすなどの取り組みにより、お陰様で良好なネット口コミの増加や、アパマンショップの厳しい覆面来店調査で満点を記録するなど実を結んでいます。失敗を恐れず新たな取り組みに踏み出す組織として飛躍できるよう毎日精一杯取り組んでいます。

## バースデイカード5月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分または  
横浜ランドマークタワーディナーペアチケット (3名様)24050036・24050198  
24051013

2等 商品券1万円分(5名様)

24050143・24050372・24050658  
24050825・24050921

3等 商品券5千円分(10名様)

24050007・24050257・24050301・24050394  
24050489・24050551・24050629・24050731  
24050771・24050945

バースデイカードをご確認の上、当選者の方は係までお知らせください。 ☎042-755-5655 有効期限2024.8



Dramatic Communication  
**アパマンショップ**  
NETWORK  
全国1100店舗

空室が埋まらない 清掃が不徹底 家賃が下がる 問題時・管理会社が遠隔地

オーナー様の **SOS** はお任せください

「こんな形が欲しかった」

**総合体制で管理**



オリバー賃貸管理センター

[会社概要]  
設立 1982年5月  
グループ資本金 8,000万円  
社員総数 200名

地域に類の無い体制で



ご入居者に  
レンタル  
収納  
4,845室



ご入居者に  
ガレージ



安心の土地活用



空室対応と建物維持

1室より承ります

4市に高密度な店舗展開



緊急時85台のオリバーカーが急行



10店舗で集中営業



修繕も建設も

受託総数 25,000戸

- ① 県下屈指の集客体制 年間10,000万組以上
- ② 空室対策で高稼働率 95%以上
- ③ 管理員体制 スペシャリスト70名
- ④ 超・高密度な店舗体制 10店舗+3事業所

私達の誇りは、オーナー様の良質な賃貸住宅の供給をもってオーナー様の社会貢献を代行できることです。

オーナー様の **収益最大化** と **リスクヘッジ** が業務です

社内見学も歓迎です



ご相談お待ちしております  
☎042-786-1616

これが私達の誇りです