

オリバー通信

8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8月号 (No.487) <https://oliver-owners.jp/>



今月のトピック

管理物件の良質化へ、オリバーの専門家集団がチェック
賃貸管理 現場研究会を定期開催



8月の花：ヒマワリ

オリバー通信8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)

- 賃貸管理現場研究会を定期開催
- 空室改善シリーズ
- オーナー様・お客様 体験談
- 山梨日帰りバスツアー開催

- 業績業務発表会開催のご報告
- 相続対策基礎セミナー開催
- スタッフインタビュー

今月のトピック 管理物件の良質化へ、オリバーの専門家集団がチェック 賃貸管理 現場研究会を定期開催



入居者様の満足度向上とオーナー様に安心を

オリバーでは管理物件の良質化を図るため、賃貸管理現場の定期研究会を実施しています。総合不動産グループオリバーの管理担当者、建設担当者、メンテナンス担当者、仲介担当者等18名が参加し、敷地・施設・建物・設備・美化清掃・空室があれば室内の状況等を各専門分野の視点を通して現地で直接チェックします。今回は、7月16日に町田市のマンションで実施し、梅雨の時期もあり雨漏れのリスクにつながる外壁のチェックや、敷地の雨水排水溝の汚れや詰まりなどを中心に現地の情報が集まり

ました。その後、全員で情報を持ち寄り、外壁の劣化について弊社一級建築士から外壁のヒビの入り方や入る場所によるリスクの違いについて解説があり、これをはじめ建物・施設・敷地・美化清掃について取り上げられた情報をもとに管理担当者がオーナー様へのご提案に取りまとめております。この活動を通して物件の良質化を推進し入居者様の満足度を向上するとともに、オーナー様の収益最大化とリスクヘッジにつながるよう年2～3回、全社で取り組んでおります。

賃貸管理 現場研究会が改善をご提案
<https://oliver-owners.jp/topics/202408-1> ▶



保有資格者：建築士6名（一級3名・二級3名）、
 施工管理技士4名（1級2名・2級2名）、賃
 貸住宅メンテナンス主任者20名 など

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@oliverg.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

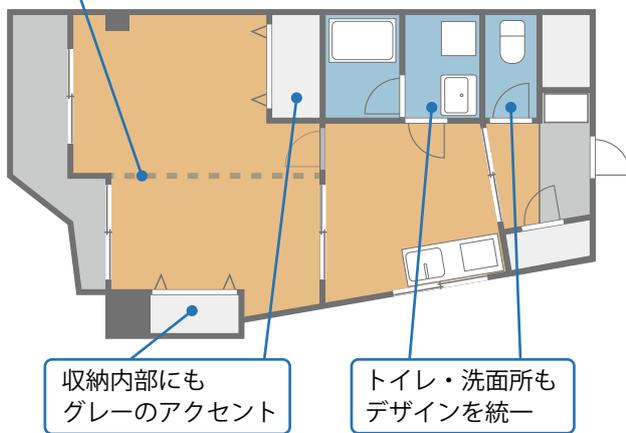
「際立つお部屋の改装で入居促進力の向上へ」

対策の結果 (Soleil(相模原市中央区陽光台)・RC造・専有面積40.37㎡・間取り2DK→1DK)

・募集賃料 **8,000円アップ** (想定62,000円から70,000円に向上)
リフォーム表面利回り24.07%



洋室2間をつなげて11.7帖の広い1間に間取り変更



淵野辺南口店
吉澤店長

リフォームにより11帖を超える広い洋室とシンプルな導線で他にはない特長が際立つお部屋になり、リフォーム中にお申込みいただきました。

オリバー 賃貸管理部 稲野マネージャー

共用部は現代的な設備を持ちますが、居室は昔ながらの細かく区切られた間取りと、インパクトが弱い内装により商品力低下となり入居促進が進みませんでした。そこで、洋室2間をつなげて広く使いやすい洋室に、内装デザインを落ち着いたアクセントカラーを用い水回りもカラーを統一して高級感を演出し早期成約へと実現しました。



参考になるケースが見つかるご提案事例
<https://oliver-owners.jp/case/59>



担当店舗 アパマンショップオリバー淵野辺南口店



神奈川県相模原市中央区鹿沼台1-2-18

☎042-768-1515

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

K様のマンション経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

「オリバーさんを見つけた自分をほめてやりたい」

入居者の流行を捉え・提案してくれて安心

父が経営していた相模台の工場跡地にマンションを建てて両親が賃貸事業を始めたそうです。しかし事業が軌道に乗り始めた頃に母が亡くなりました。この時、私が父から管理をまかされたのですが、今まで賃貸経営に携わっていなかったので大変でした。折しも空室



が出てなかなか埋まらず、名の通った管理会社に依頼しても結果は出ませんでした。そこでネットでオリバーさんを

知り相談することにしました。親身に空室対策を考えてくれて、すぐに満室になりました。今でもオリバーさんを見つけた自分をほめてやりたいと思います。オリバーさんは、入居者さんの流行を捉え物件の改善を提案してくれて、私の考え方に合っているので安心してお任せしています。

空室対策アドバイザー 須藤リーダー（賃貸管理部）

ご所有物件は、入居者ニーズの高いLDKへの間取り変更など、魅力を維持するための取り組みを継続されていらっしゃると思います。入居者様の満足度も高く、好循環な賃貸経営につながっていると思います。今後も、入居者様に喜ばれ、かつKオーナー様の収益向上に繋がるよう、賃貸仲介現場の経験を活かして物件を活かすためのご提案を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>

Y様の土地ご購入・・・お客様体験談（シリーズ）

「条件に合う土地を相当数紹介してくれた」

家族が安心して暮らせる土地探し

今回、注文住宅用の土地をオリバーさんで購入しました。現在、賃貸で家族4人で暮らしています。マイホームを持つことにしたきっかけは子供の通学です。通勤にはよい立地なのですが、学区内の小学校が大人の足でも30分はかかり登下校が心配で、家族の安全が第一です。マイホーム探しの結果、親身に相談に乗っ



イメージ

ご購入の土地へ着工はこれから

てくれたハウスメーカーで建てることにしました。その担当者

さんが土地探しにとオリバーさんを紹介してくれました。土地は、子供の小中学校が近いことと、今住んでいる町田市内に限定させてもらいました。オリバーさんは、条件に合う土地を相当数紹介してくれました。お陰様で満足のいく土地を購入でき、安心して子育てができる家が建てられそうです。

売買アドバイザー 長岡マネージャー（不動産営業部）

ハウスメーカー様から建物の図面を共有していただき、これにより条件に合う土地を沢山ご紹介させていただきました。土地だけではイメージがわからないものですが、Y様のイメージを具体化するお手伝いのため、ご紹介した土地の長所・短所を余さずご説明させていただきました。きっとご家族皆様でお話がしやすく、満足度の高いマイホームになることと思います。



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

山梨の秋を満喫する日帰りバスツアー 開催

大好評!紅葉バスツアー11月7日開催

今回は山梨を巡るバスツアーです。紅葉のトンネルと富士山の絶景、ブドウ狩りなど秋の楽しみを存分に満喫いただけます。紅葉やお食事など盛りだくさんのツアーにぜひご応募ください。

開催 11/7 (木) 8:30~17:15

紅葉バスツアーの詳細とご応募はこちら
<https://oliver-owners.jp/event/20241107>



オーナー様ご同伴であればお友達とのご参加も大歓迎です。ぜひご応募ください。
 薄井マネージャー (賃貸管理部)

7月26日ハワイ大学生も参加・業績業務発表会 開催のご報告

オリバーグループ事業年度が第3四半期を終え、1~6月の賃貸市場繁忙期の総括と、業務改善・改革に繋がる最新の取り組み状況を全社員へ向けて発表するイベントです。オーナー様へ価値ある情報提供やご提案を行う為の情報基盤整備に関する進捗や構想に関するプレゼンテーションが行われました。今年度はハワイ大学在学中のインターン生も参加し、職場体験の感想を発表するなど、幅広く取り組みを共有しました。



こうした機会を活用し、社員に幅広く発表の場を設け社内の取り組みを共有しています。
 額見マネージャー (経営企画部)

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108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135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



加藤 [相模原市]



土地活用プランナー 佐藤 [町田市]



土地活用プランナー 後藤 [宮城県]



土地活用プランナー 樋川 [相模原市]



一級建築士 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]

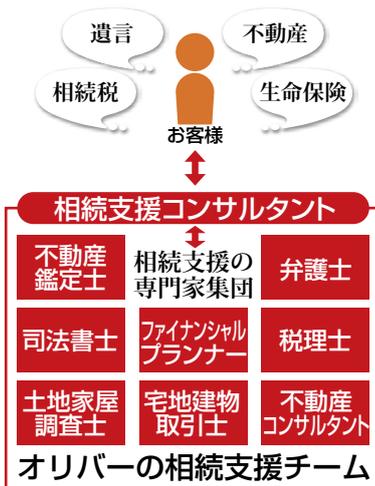


依田 [長野県]

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、**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



板井
部長



名見耶
リーダー



薄井
マネージャー

■相続支援コンサルタント
オリバー相続サポートセンター

☎042-753-7111

第23期 相続対策基礎セミナー ……オーナー様の相続対策のスタートに

オーナー様の相続対策のスタートにおすすめの全3回のセミナーです。セミナー後は講師やコンサルタントが個別のご相談に対応いたします。

会場 町田パリオ 5階会議室
小田急線「町田」駅西口徒歩1分
JR横浜線「町田」駅北口徒歩2分

参加費 無料 **定員** 各回20名



第1回 相続と遺言の基礎知識 **日程** 9/27 金 13:00~15:00

相続対策の基礎知識と遺言について、相続の学習を始めたばかりの方も全体像が把握できるように、分かりやすく解説します。

第2回 相続の財産把握とその評価 **日程** 10/25 金 13:00~15:00

相続対策を始めるうえで基礎となる財産の把握と評価の仕方について、民法・税法の基礎を踏まえて解説します。

第3回 遺言の作り方 **日程** 11/29 金 13:00~15:00

自筆証書遺言と公正証書遺言について、違いと具体的な作成方法、そして遺言を確実に実行するためのポイントを解説します。

セミナーの詳細とお申込みはこちら
<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/23>



名見耶

これからご家族で賃貸経営の承継準備を始める方に大好評をいただいております。オーナー様にとって役立つ生きた情報をお届けしますので是非でご参加ください。

自主管理のオーナー様やお取引のないオーナー様も大歓迎！

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 オリバー通信同封ハガキを投函(切手不要)
- 電話 「売却無料査定・相談」とお申し付け下さい
- FAX オリバー通信同封ハガキをそのまま送信
- 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]

相模原から世界に 吉沢 恋選手 パリ五輪で金メダル！



2024年パリオリンピックで「スケートボード女子ストリート」に出場した地元・相模原市立小山中学校3年生(14歳)の吉沢恋(よしざわここ)選手が、金メダルを獲得しました。地元相模原にもたらされたうれしいニュースに、社員一同吉沢選手の快挙を祝福しております。

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



神沼 比呂志 株式会社オリバービルコム セクションマネージャ

[保有資格] 2級建築施工管理技士、第2種電気工事士、消防設備士、賃貸住宅メンテナンス主任者など

「入居者様に快適な住環境を維持し、オーナー様に安心を」

私が所属する株式会社オリバービルコムは、オーナー様のアパート・マンションのメンテナンスに対応し、迅速な対応と快適な住環境の維持、これにかかるコストのコントロールを行っています。管理物件11000世帯の住生活を守るため、24時間365日の受付体制と、管理員12名(修繕担当4名・設備管理担当1名・巡回担当3名・事務員4名)の体制で年間5200件以上の対応依頼を受付し、対応しています。対応内容としては、水漏れなどの水回り設備、エアコンの故障など電気設備、ガス漏れなどガス設備などあらゆる住宅設備の不具合

対応です。また、設備の定期的な維持管理として、消防設備点検、給水設備保守などの法定点検、植栽管理・除草、排水管高圧洗浄、機械清掃、日常清掃を承り、法令順守の点検実施や住み心地のよい環境整備に対応しております。現在、これらの対応履歴をデータ化し活用することで、設備トラブルの予防保全や設備トラブルにかかる費用を平準化できる設備補償共済のご提案などにつなげております。賃貸住宅専門の設備メンテナンス企業として、入居者満足度の向上と、もってオーナー様が安心できる賃貸経営のサポートに努めております。

バースデイカード7月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分または
ディナークルーズペアチケット (3名様)

24070204・24070528
24070845

2等 商品券1万円分(5名様)

24070002・24070293・24070468
24070636・24070729

3等 商品券5千円分(10名様)

24070025・24070068・24070265・24070371
24070559・24070598・24070696・24070770
24070876・24071002

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2024.10

受託総数 25,000戸

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。

- 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

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

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



地域に類の無い

「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 |



ご入居者に
ガレージ



ご入居者に
レンタル
収納
4,845室

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



安心の土地活用



株式会社オリバー建設

建築士6名(一級3名・二級3名)