

# オリバー通信

9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9月号 (No.488) <https://oliver-owners.jp/>



今月のトピック

月々2,200円からの安心経営

## オーナー様の修繕費平準化へ設備保証共済



9月の花：キンモクセイ

オリバー通信9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)

- オーナー様の修繕費平準化へ設備保証共済
- 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

- 相続対策基礎セミナー開催
- 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 月々2,200円からの安心経営 オーナー様の修繕費平準化へ設備保証共済

### 設備の修理・交換や小修繕に備える

避けて通れない設備故障・小修繕に対し、オリバーでは、設備保障共済「安心せつび共済 ソナエール」をご提案しております。入居中のお部屋で対象設備の修理・交換や小修繕が必要になった際、共済が定める費用の限度内であれば即座に対応手配が進み、費用も共済から支払われます。本共済は相互扶助が目的の仕組みで営利目的ではなく、オーナー様の3つの課題を解消します。

### 課題解消1 設備トラブルの煩わしさ解消

オーナー様は、突然発生する設備トラブルへの対応相談の煩わしさや、対応にかかる費用のご相談についての煩わしさも解消されます。

### 課題解消2 賃料減額リスクの回避

使用不可能な設備や期間に応じ賃料減額が民法に規定されており、これを回避するには短期間での解決が必須です。本共済により対応手配から工事完了までの日数を短縮できます。

### 課題解消3 費用計上による節税

本共済の掛金は、1室当月々2,550円（給湯器を含まない場合は2,200円）で、加入は

1棟単位です。掛金は全額経費計上が可能で、急な出費を防止するリスクヘッジや節税に繋がり賃貸経営を穏やかな形へと改善が見込めます。

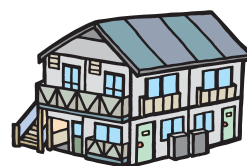
### 設備交換・小修繕の概算

概算として、1棟8戸のアパートでご加入いただいた場合を想定すると、10年間で発生するトラブルの例としてエアコン・給湯器・換気扇の交換、郵便受・窓・水栓等の小修繕を8戸で実施した場合、約300万円の設備交換・小修繕が可能になります。

本共済はオーナー様のご負担と突発的な費用負担の軽減を図り、迅速な対応で借主様の満足度向上になり退去防止に繋がります。賃貸経営の安定化にご活用ください。

### 1棟8戸アパート

10年間の概算  
(給湯器を含むプラン)



※設備ごとに共済金の限度額が設定

エアコン・給湯器・換気扇の修理・交換、郵便受・窓・水栓の小修繕等を8戸で実施した場合

想定額 3,080,000円

オーナー様の修繕費平準化へ設備保証共済  
<https://oliver-owners.jp/topics/202409-1>



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@oliverg.jp](mailto: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

「女性をターゲットにコストを抑えた効果的なリフォーム」

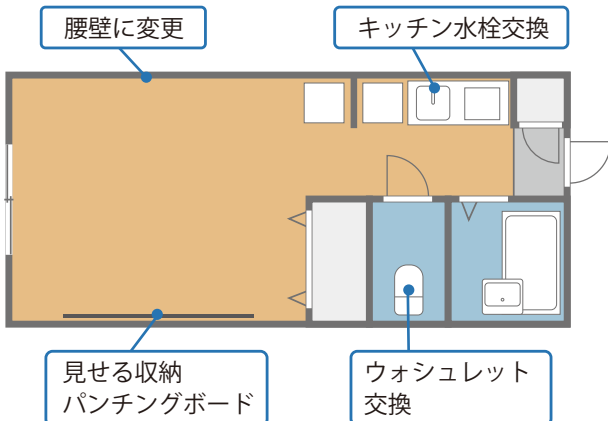
対策の結果（木造・専有面積19.03㎡・間取り1R+ロフト）

・募集賃料 **5,000円アップ**（想定30,000円から35,000円に向上）  
リフォーム表面利回り64.17%



橋本店  
店長代理 伊東

パンチングボードは、フックを自由に動かして飾り棚をカスタマイズできる仕掛けです。賃貸でも自分らしいお部屋を演出したい女性にも人気です。



動画でパンチングボードをご紹介します  
 ▶ <https://oliver-owners.jp/board>

### オリバー 賃貸管理部 長野マネージャー

ロフト付きのお部屋は若年層に人気があります。今回、デザイン性を向上させる腰壁も導入することで汚れにくく、壁上部は張り替えなくて済み原状回復のコストが減るメリットも生まれます。水回りの清潔感とパンチングボードの付加価値で女性の入居者ニーズを満たし、長期入居による安定経営を図ります。



参考になるケースが見つかるご提案事例  
<https://oliver-owners.jp/case/60>



## 担当店舗 アパマンショップオリバー橋本店



相模原市緑区橋本3-29-6

☎042-779-1515



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

## U様のアパート経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

## 「気にかけてくれるので安心してお任せ」

## オリバーで購入、買い替え、管理も

25年前、安定収入を見込んで賃貸経営を始めました。オリバーさんを通じて相模原駅近くの一棟マンションを購入し、管理もお任せしました。お陰様で順調でしたが、年数が経つにつれて維持する費用や労力が見合わなくなっていました。それでマンションは売却することに



することになりました。オリバーさんに作ってもらったキャッシュフロ

ー表を見比べてさんさん迷いましたが、自分一人の生活ですからアパート一棟で十分と思い紹介してもらった物件を購入しました。立地が不安でしたが、きちんとニーズのあるアパートで、そのニーズを維持するための提案もしてくれるなど気にかけてくれるので、オリバーさんに安心してお任せしています。

## 空室対策アドバイザー 相澤セクションマネージャー(賃貸管理部)

ご所有物件のターゲットは、近隣の会社や工場にお勤めの単身者です。この入居者層のニーズに絞り、インターネット無料や宅配ボックスの導入をご提案させていただき、導入により安定募集に繋がっております。今後も安定した入居や収益を維持向上し、物件の商品力を増すご提案や、入居者様の住環境向上によりテナントリテンション（入居者保持）の長期化に努めて参ります。



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

## I様のアパートご購入・・・お客様体験談（シリーズ）

## 「今後も良い物件があれば教えてほしい」

## 丁寧でレスポンスが早い

外資系企業に勤めていますが人事の面はドライなので、将来の安定収入のため堅実な不動産投資を始めました。2棟を所有し、資金の用途がつき次を考えていました。予算的に購入できそうな物件は郊外ですから、初めて相模原に目を付けました。ネットで検索しても希望に合うものはなかなか見つかりません。



ご購入の物件は清潔感のある白系の内装

そこでオリバーさんには、物件ありきではなく予算を伝えて利回りの良

いオーナーチェンジの物件を探してほしいと希望を伝えました。オリバーさんの対応は丁寧ですし、レスポンスが早いのが何よりでした。購入した物件はオリバーさんで管理を継続してもらい、1室ある空室も早々に埋めてくれると期待しています。今後も良い物件があれば教えてほしいとお願いしました。

## 売買アドバイザー 田中リーダー(不動産営業部)

ご購入いただいた物件は、近隣の工場や物流施設にお勤めの方に需要がある原当麻駅徒歩圏のアパートで、内外装ともに手入れのされた好物件です。また、オリバーは11,000戸の物件を管理しており、そのオーナー様からのご売却相談もいただくことから、今後ご希望に合うお話がありましたらI様の目的の達成に向けて是非ご提案させていただきます。



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!お早めにお申し込みください  
 今回は山梨の秋の見どころを巡るバスツアーです。  
 紅葉のトンネルやブドウ狩り、信玄餅の詰め放題な  
 ど存分にお楽しみいただけます。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>



山梨の秋の人気スポットをお楽しみくださ  
 い。ご応募をお待ちしております。

相続対策基礎セミナー「不動産売・買と相続」(3回シリーズ・第2回)

相続対策にあたり不動産売・買を視野に検  
 討中の方にお勧めです。



**日程** 10/25 水 13:00~15:00

**会場** 町田パリオ 5階会議室

**参加費** 無料 **定員** 20名

**お申込み** 上級相続支援コンサルタント  
 名見耶(なごや)

☎042-753-7111



ご参加者様の声『具体的な税金のお話がきけました。  
 家族と相談させていただきます』

不動産管理会社のオリバーは「相続のお手伝いも使命」と心得て取り組んでおります。

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

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]

複合型駐車場  
 用地募集



お陰様で135拠点 1,145車室稼働中!

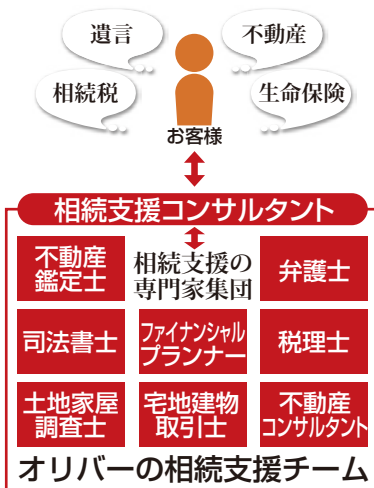
パーキング365

☎042-562-0365 parking365@oliver.jp

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



（不動産管理会社のオリバーは「相続のお手伝いも不動産管理会社の使命」と心得て取り組んでおります。）

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



名兎耶



薄井

■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

## 相続トラブル回避シリーズ・・・「不動産がトラブルにつながるケース」

今回は不動産が相続トラブルにつながる典型的なケースをご紹介します。

### ①「長男の私が家を継ぐべきだ」

家督制度の感覚から長男が不動産を相続することを当然と考えているケースです。現行民法ではもちろん兄弟姉妹の相続権は平等で意見が合わず争いになります。この場合、遺産分割協議にて長男が不動産を取得する代わりに他の相続人に合意した金額の代償金を支払うことを協議に盛り込んで行います。

### ②「不動産の評価額に納得できない」

不動産の相続税課税に用いられる路線価と実際の取引価格は異なります。不動産を取得する相続人は評価額を低く見積もり、その代償金を受け取る相続人は高く見積もって意見が合わず、遺産分割協議が成立しないケースです。この場合、お互いの評価額の平均値をとるなど譲り合ったり、不動産鑑定士に依頼して適正価格を算出します。鑑定費用等を抑えるなら、どこかで妥協が必要です。

### ③「売って分割したい」「いや残したい」

不動産を売却して現金化し均等に遺産分割したい相続人と、資産として残したい相続人の間でトラブルになるケースです。この場合、売却価格から経費を引いた手残り試算、賃貸住宅なら収益の試算、土地なら駐車場等で活用した場合の試算等を比較し、メリットとデメリットを明らかにしてどちらが得になるかを検討するとお互い納得しやすくなります。

これらのトラブルを解決できなければ、家庭裁判所に遺産分割調停を申し立てて解決を図り、解決しなければ遺産分割審判で裁判所が不動産の分割を決定します。裁判所が売却を決定すると競売になりますが、自主的な売却価格より低くなる可能性があります。

このことからトラブルを未然に防止し円満な相続を実現するには、事前に家族で話し合い、不動産と相続の専門家に相談しながら公正証書遺言を作成しておくことが大きなポイントになります。

この様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>



## 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]

## 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



## 板井 克憲 株式会社オリバー 賃貸管理部 部長

[保有資格]米国不動産経営管理士(CPM)、宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、相続支援コンサルタントなど

## 「入居者様に快適な住環境を維持し、オーナー様に安心を」

私が所属する賃貸管理部は、賃貸物件受託総数25,000戸の内オーナー様を代行しての管理が11,000戸あり、その管理業務の統括マネジメントが私の仕事です。管理業務は建物・設備・施設・敷地等の①物件管理。入居者の募集から入居時・入居中・退去時のマナー管理やトラブル対応等の②契約管理。家賃の収納や工事、公共料金等の支払いを行う③会計管理。建物内外の美化推進の④清掃管理を行い、オーナー様の収益最大化とリスクヘッジを目指し、9チーム70名の管理員体制で推進しております。業務としてはオーナー様専属担当(PM)10名が1,400名のオーナー様の窓口となりご相談や賃貸

経営全般のコンサルタントとして対応。契約チームでは年間約2,000件の賃貸借契約を締結し、年間約4,000件の更新契約を締結。会計チームでは年間約60億円の収納・会計・送金。リフォームチームでは年間約1,700件の工事を管理。入居者対応チームは年間1,100件のトラブル対応を行う等、幅広く大規模な業務を推進しております。またオーナー様からの幅広いご要望にお応えできる賃貸経営のパートナーとして「入居者様に快適な住環境を維持し、オーナー様に安心を」これを使命として社会への良質な賃貸住宅の供給を持ってオーナー様の社会貢献を代行することを目標に取り組んでおります。

## バースデイカード8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)24080004・24080395  
24080527

2等 商品券1万円分(5名様)

24080069・24080236・24080625  
24080972・24081001

3等 商品券5千円分(10名様)

24080137・24080266・24080302・24080367  
24080460・24080589・24080708・24080741  
24080768・24080904

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2024.11



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



85台のオリバーカーが



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)