

オリバー通信

3月

賃貸経営に関する情報やオリバーの取り組みなどをお伝えしております。



——— 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

2025年3月号 (No.493)

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



スイセン

今月のトピック

建物の経年劣化は計画修繕がポイント

オリバー通信3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)

- 建物の経年劣化は計画修繕がポイント
- 空室改善事例シリーズ
- オーナー様・お客様 体験談
- オーナーズクラブきずな会主催セミナー

- 相続対策基礎セミナー開催
- スタッフインタビュー
- 社長コラム

今月のトピック

建物の経年劣化は計画修繕がポイント

建物の経年劣化には計画的な修繕が効果的ですが、これが不十分な場合、賃貸経営上の大きなリスクにつながる場合があります。

事故の発生で賠償責任へ

オーナー様にとっての重大なリスクとして事故発生が挙げられます。建物などの事故で安全性が欠けていて入居者に過失がなく怪我人が出た場合、オーナー様に過失がなくても賠償責任が求められます（民法717条1項）。また、不具合が発生してから行う修繕工事はコストがかかり、更に経年劣化により入退去時に賃料が上がらないでいるとインフレもあり修繕費用の捻出が難しくなります。更に、近年の傾向としてSNSにより風評被害も急速に広がり予期せぬダメージも被りかねません。

浸透しない計画修繕

国土交通省の調査では、計画修繕を実施しているオーナー様は2割程度にとどまります。理由の1つとして費用が挙げられます。計画修繕に費用をかけるより、老朽化による賃料下落に目をつぶる傾向にありました。理由の2つ目として、計画修繕の必要性が分かりにくい点が挙げられます。



建物の劣化は、外壁がはがれるなど誰の目にも明らかなものばかりではなく、実害が発生するまで先延ばしにされる傾向です。

計画修繕と費用の準備

そこでオリバーでは、オーナー様のリスク軽減と収益最大化を両立できるよう様々な取り組みを行っております。一例として、①物件の定期点検で、外壁、廊下・階段、バルコニー、エントランスなどの状況を分かりやすく5段階評価したレポートを発行し、事故が起こる前に修繕のご提案をさせていただきます。そして、②長期修繕計画をオリバーの一級建築士が策定し、計画修繕を含む将来30年以上の修繕工事の時期・内容・費用を計画します。また、③物件の商品力を向上するリフォームのご提案も行い、賃料を維持・向上させ修繕費用を捻出しやすくなるようオーナー様の賃貸経営を好循環で勝ち進めるようサポートをさせていただきます。

建物の経年劣化は計画修繕がポイント

<https://oliver-owners.jp/topics/202503-1>



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...



米国不動産経営管理士
井口
【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

「間取りも設備も内装もすべて一新する収益アップ・リフォーム」

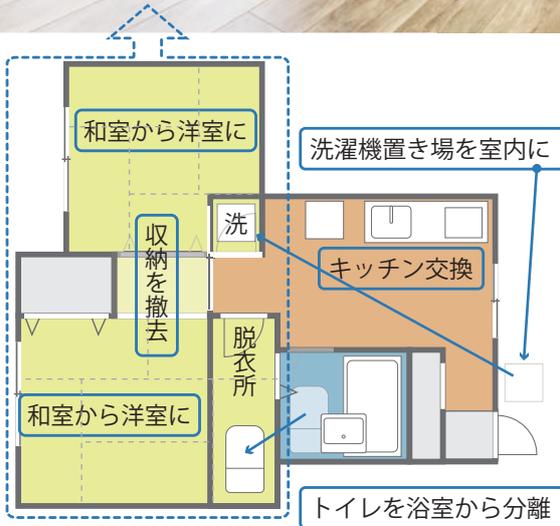
対策の結果（木造・専有面積29.97㎡・間取り2K→1K）

・募集賃料 **16,000円アップ**（想定36,000円から52,000円に向上）
 投資効率 表面利回り14.91%



JR相模原店
店長 江成

リフォームにより入居者ニーズに合致するお部屋になり、築年数にかかわらず賃料を4%アップで早期成約につなげることができました。



オリバー 賃貸管理部 相澤セクションマネージャー

和室2間で3点ユニット、洗濯機は外置きのお部屋でした。15年と長期入居後だったため原状回復費用だけでも相当な費用が掛かるにもかかわらず、賃料は下げざるを得ない状態でした。オーナー様の収益を守るため、間取り変更やトイレの分離など大幅に手を入れるご提案で賃料アップと早期成約を達成しました。



参考になるケースが見つかるご提案事例
<https://oliver-owners.jp/case/63>



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

K様のアパート経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

「相談しやすく、負担がとて軽くなりました」

自主管理に心もとなさ

自宅兼1K5室のアパートで賃貸経営をしています。オリバーさんとは40年近いお付き合いになります。当初は自主管理をしていて、オリバーさんには入居者募集だけお願いしていました。客付けのほとんどがオリバーさんからの紹介で、閑静な住宅街という立地がい



からか入居はずっと安定しています。しかし、主人が他界してからは、よく対応してくれるオリバーさんに管理もお

任せすることにしました。入退去の手続きや、トラブル対応などの負担を考えると心もとない気持ちがあったからです。今は専任担当の方にいろいろな相談がしやすくなり、自主管理の頃と比べて負担がとて軽くなりました。今後もオリバーさんが見守ってくれますので、安心して賃貸経営を続けていけます。

空室対策アドバイザー 稲野マネージャ（賃貸管理部）

物件の立地はもちろん、オーナー様が近くにいらっしゃることを安心に思う入居者様も多くいらっしゃいますので安定した入居に繋がっております。今後も、ご自宅でもある建物を長く維持し、入居者様もオーナー様も安心して暮らしていただけるようにするための建物の定期メンテナンスが重要と考えておりオリバーの一級建築士とともに建物を守る取り組みに努めて参ります。



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

F様の賃貸マンションのご売却・・・お客様体験談（シリーズ）

「早めの終活として売却を決めました」

安定入居中の好物件でした

今回、賃貸マンションを売却しました。夫が義父から相続した物件で、交通の便が良く、近隣の生活施設が充実していて、管理もオリバーさんにお任せしていた好物件です。ローンを完済していて手放すつもりはなかったのですが、夫が急逝しました。なんとかオリバ



ーさんの力を借りながら賃貸経営を続けてきましたが、自分の年齢のことも考えて、早めの終活として売却することに決

めました。売却に少し迷いがあったのですが、オリバーさんは穏やかで丁寧に対応してくれて、救われた気持ちになりました。ご売却先も速やかに見つけてくれました。亡き夫が後押ししてくれたように思いました。買主さんも良い方で、きっと物件を更に良くしてくれると思っています。

売買アドバイザー 花輪マネージャ（不動産営業部）

賃貸管理で20年近くお付き合いを賜り、誠にありがとうございました。スムーズな売却ができ喜んでいただけたと伺い良かったと思います。賃貸経営は、出口をどうされるかも重要なポイントですが、F様のご負担は亡きご主人様の望むところではないと思いますし、今後の賃貸経営責任などを鑑みて、ご自身に負荷がかからないようにするための大きなご決断だったと思います。



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

オーナー様向け豪華2本立てセミナー・・・オーナーズクラブ「きずな会」主催

① 不動産所有者のための
認知症への備え & 家族信託

② 誰でもできる！
健康づくり 実践セミナー



日程 4/29 火 14:00~17:30頃

定員 先着50名様限定

参加費 無料

会場 町田市文化交流センター

JR横浜線「町田」駅 町田ターミナル口直結
小田急線「町田」駅 西口徒歩5分

セミナーの詳細とお申込みはこちら
<https://oliver-owners.jp/event/20250429>



長野

超高齢化社会の到来で注目を集め始めた認知症対策としての①「家族信託」セミナーと、健康的に長生きしていただくための②実践体操セミナーの2本立てです。参加者様同士交流を深めていただく懇親会もご用意しています。

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107拠点 4,814室 稼働中!

30坪~500坪 募集中

☎042-756-2266 str@oliverg.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]



佐藤
[町田市]



後藤
[宮城県]



樋川
[相模原市]



伏井
[大阪府]



西依
[相模原市]



山下
[伊勢原市]



山下
[入間市]



高山
[東村山市]



平賀
[町田市]

複合型駐車場
用地募集



お陰様で139拠点 1,170車室 稼働中!

パーキング365

☎042-562-0365 parking365@oliverg.jp

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]



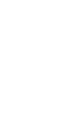
角田
[横浜市]



依田
[長野県]



橋本
[福島県]



関谷
[新宿区]

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

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



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]

相続と資産の専門家チームが解決します



（オーナー様にお世話になっている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 取り組んでおります。）

1つの窓口で相続の各専門家に対応

相続に関するあらゆる分野をサポート

相続相談をご用命ください（無料）



板井



名見耶



井口

■相続支援コンサルタント（有資格者 11 名）
オリバー相続サポートセンター

☎042-753-7111

第25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

オーナー様の円満な相続の準備をお手伝いさせていただく全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階まちなか会議室
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 オーナー様の相続対策 **日程** 3/22（土）13:00～15:00

オーナー様の相続対策は、不動産を持っていない方の対策と異なります。まずは、借入れをしても相続税は下がらない、という基本中の基本から分かりやすく解説します。

第2回 不動産売買と相続 **日程** 4/19（土）13:00～15:00

不動産売買ではどのような税金がかかり、相続税にどのように影響するのでしょうか？相続対策の一手法として欠かせない不動産売買のポイントを分かりやすく解説します。

第3回 オーナー業の引継ぎ方 **日程** 5/24（土）13:00～15:00

万が一の時、スムーズにオーナー業を引き継ぐための準備はできていますか？物件や賃貸経営のノウハウなど承継のポイントについて分かりやすく解説します。

セミナーの詳細とお申込みはこちら
<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/25>



名見耶
（上級相続支援コンサルタント）

オーナー様特有の相続対策のポイントについて解説させていただきます。ご興味のある回だけのご参加も可能です。

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！

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



永井 一徳 株式会社オリバー365 橋本店 店長

「業務もスタッフ育成もお客様の満足を第一に」

アパマンショップオリバー橋本店は、橋本駅目の前にある賃貸仲介店舗です。1991年のオープン以来、駅前の「住む象くん」の看板は、34年にわたり地元の方々から当たり前の風景として、ご愛顧いただいております。私は、橋本店の店長として主に3つの業務に取り組んでおります。1つ目は、スタッフの接客に対するサポートと教育で、教育ではお客様満足を最優先で考える勉強会を開催し、お客様第一主義の接客対応の浸透に努めています。2つ目は集客対策で、特にインターネット物件情報の整備や地域情報の充実化、写真の品質向上に力を入れており、地道な取り組みですがお客様から選んでいただけるか否かを分ける重要業務で、それを

意識した情報の鮮度と精度にこだわり提供しております。3つ目は、オーナー様の賃貸経営のサポートで、お客様対応で得られる最新の傾向をもとに入居者募集の条件や物件の商品力を向上する空室改善のご提案をさせていただいております。現在、店舗は繁忙期を迎えて忙しい日々を送っており、ご来店数はコロナ禍前よりも増加の傾向で進んでおります。私自身は、こうした忙しい中でもブレることなく、お客様の満足を判断基準に取り組むことが重要と思いき、全力で取り組んでいます。嬉しいことに、スタッフも同じ気持ちを持ってくれて、お客様からスタッフへお褒めのGoogleクチコミを頂戴するなど成長を心強く思っております。

社長コラム

「オリバーの理念・ビジョン」

今回は、オリバーの企業理念とビジョンをご紹介します。まず企業理念は「社会と社員の夢を実現する永遠の企業」で、会社の発展は手段であって目的ではなく、社会と共に発展し、全社員が物心共に豊かになり、社会と社員と会社の「三方良し」となることを目指しています。またビジョンは「地域で愛されNo.1のブランド企業」とし、お客様へ圧倒的な感動とご満足の提供を目指して業務に取り組み、地域で愛され絆を深め信頼いただき、不動産を通じ

小川 彩奈

株式会社オリバー 代表取締役社長



て様々なサービスをご提供する社会公器を目指しています。この理念とビジョンは創業者である小川会長が定めたもので、毎週月曜日、各事業所ごとに朝礼を行い、唱和を通して社員一人一人がこの理念とビジョンに立ち返ってから一週間の業務がスタートします。また新入社員向けに年2回、この理念とビジョンを共有し考えるための研修を実施し、全社員の判断基準となり、また企業風土や文化として継承できるよう浸透に取り組んでいます。

バースデイカード1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)25010055・25010403
25010730

2等 商品券1万円分 (5名様)

25010138・25010175・25010577
25010852・25010957

3等 商品券5千円分 (10名様)

25010169・25010264・25010284・25010482
25010537・25010634・25010672・25010809
25010877・25011051

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2025.4

地域に類の無い
 「こんな形が欲しかった」

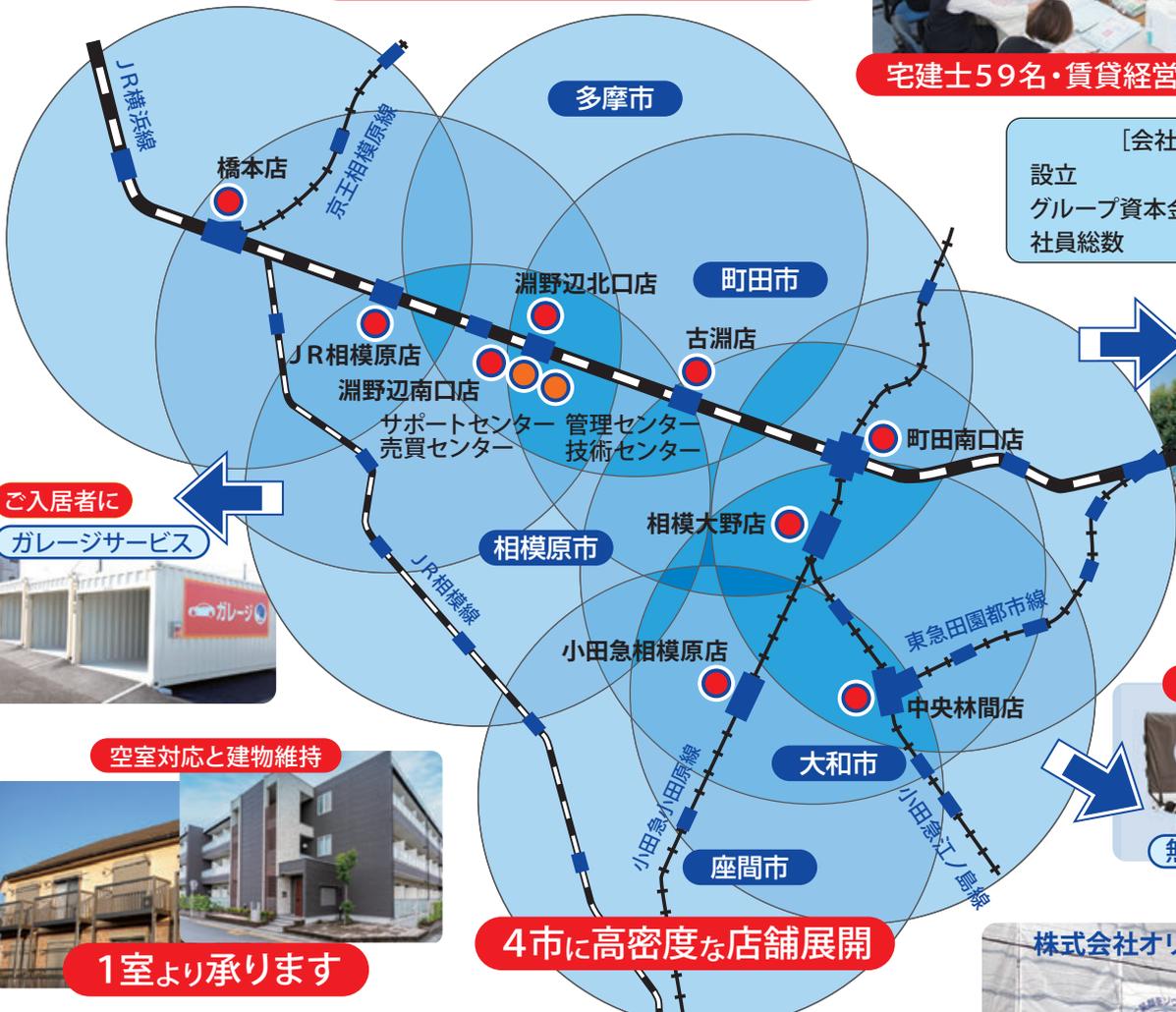
総合体制で管理



オリバー賃貸管理センター

宅建士59名・賃貸経営管理士29名

[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
 ガレージサービス



ご入居者に

レンタル収納
 107拠点
 4,831室



ご入居者に

無料トラック



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



株式会社オリバー建設

建築士6名(一級3名・二級3名)



85台のオリバーカーが市内を



10店舗で集中営業

受託総数 25,000戸

私達の誇り

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の代行ができること。

これが私達の誇りです

- 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