

オリバー通信

2月



——— オリバーは街に笑顔をゾウさんします ———

ホームページで更に詳しく

2022年2月号(No.457)

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



宅地建物取引業法・消費税法など

法改正とオーナー様の賃貸経営への影響



オリバー通信2月号 インデックス

オリバー

相模原市中央区鹿沼台1-2-18
☎042-755-5655(代表)

■法改正とオーナー様の賃貸経営への影響

■空室改善レポート

■オーナー様 体験談

■売買お客様 体験談

■地域からも喜ばれる土地活用

■河津桜オンラインツアー 他

■業務心得シリーズ

宅地建物取引業法・消費税法など

法改正とオーナー様の賃貸経営への影響

現在、社会的な潮流としてキャッシュレス決済やペーパーレス等取引のIT化が確実に浸透し、不動産業界もITによる効率化の推進が待ったなしの状況になり、法整備が進められています。オーナー様の賃貸経営にも直接影響するものの概要をご紹介します。

宅地建物取引業法の改正

今年5月までに施行されると予定されており、改正のポイントは2点です。

・押印義務の廃止

重要事項説明書や賃貸借契約成立後の交付書面（いわゆる37条書面）等への押印廃止。

・書面交付の電子化

媒介契約書や重要事項説明書、37条書面等の電子化・交付が可能。

これまで紙の書類と押印が義務付けられていた為にIT化が遅れていました。今回の改正は利便性向上や負担軽減が目的であり、施行後の不動産取引ではインターネットでのやり取りで完結させることが可能になります。インターネットの登場で物件検索等お部屋探しが大きく変わりましたが、本改正はそれ以上のインパクトを持つと予想されています。またオーナー様には、紙の契約書で必要となる

印紙代が不要になる等のメリットがあります。

電子帳簿保存法の改正

これは企業の国税関係の書類を電子データで保存できるようにした法律です。デジタル化の推進を目的に紙による書類管理の制限が緩和された一方で、改正前は電子取引により交付・受領した請求書等は紙での保管も認められていましたが、改正により電子データとしての保管が義務付けられる等電子化を推し進める内容となっています。賃貸経営で取り交わされる請求書・領収書等の書類も電子化による効率化が求められます。また、消費税のインボイス（適格請求書）制度においても、仕入税額控除の適用を受ける為のインボイスの電子化が奨励されています。

その他、大規模修繕積立金の課税対象外化について共済制度により実現することになる等、これら新制度についてオリバーはお客様の利便性向上を図る為に対応を推進し、もってオーナー様の賃貸経営のリスク回避に努めて参ります。これらの変化に対応する為のセミナーを開催する等オーナー様と共に丁寧に対応を進めて参りますので、何卒ご協力の程お願い申し上げます。

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9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...



薄井
[町田市]



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
ご自宅に居ながらスマートフォン等の画面上でご相談いただけます。

空室改善レポート「古さを払拭する間取り変更と設備交換で空室損を圧縮」



2DKから
1LDKへ間取り
変更でゆとりの
住空間に



シャワー水栓
やワイドミラーで
浴室のイメージを
一新

物件の課題と解決

課題 2DKの間取りは居室とDKが建具で仕切れられ人気不良

解決 洋室とDKを繋げ使いやすく人気のLDKに間取り変更

課題 水回り設備が更新されておらず古い印象を強調している

解決 キッチン・浴室・洗面を一新し水回りの印象アップ

課題 床に段差があり内見時の印象が良くない

解決 床の段差を解消し高齢者も含めた入居者層の拡大を

対策の結果

- ・募集賃料 60,000円から65,000円に向上
- ・入居者募集期間 募集開始から42日で申込み
- ・空室損 16か月から6か月に短縮(今後10年間の試算)

淵野辺北口店 淵之上 俊



古い水回り設備はお部屋全体を古く見せています。巣ごもり需要が一般化した現在、水回り設備の交換は住生活の質を向上でき入居促進に繋がります。

一級建築士 高貝 英雄



床面の段差をフラットにする工事は床下にアクセスできる数少ない機会の為、同時に配管の交換を行う事で詰まり等への予防保全のコストを抑えることができます。

水回り設備をグレードアップ



キッチンも
交換

独立洗面
台も一新

担当店舗 アパマンショップオリバー淵野辺北口店



神奈川県相模原市淵野辺3-6-12

☎042-786-1515

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

(賃貸斡旋専門)

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様のアパート経営

オーナー様体験談

「心強い集客力とニーズに合わせた改善提案」

事業承継に向けて賃貸経営を手伝い

賃貸経営は父が始めました。前職は宣伝の仕事をしていたのですが、やり切った感もあり、現在は父の賃貸経営の手伝いをしています。賃貸経営をしていくなかでやはり一番の気がかりは、空室問題でした。和室を洋室にリフォームしたのですが、競合も多くコロナ禍もあり、少し空室が長引きましたが、オリバーさんから様々なプランを提案してくれて賃料を下げずに満室にすることができました。オリバーさんの集客力と入居者ニーズを把握しての改善提案は心強く思っております。

仲介アドバイザー…内田兼史

お任せいただいているファミリー向け2物件は立地の良さを稼働率向上へと、和室を



洋室にリフォームしてボリュームゾーンの入居者ニーズを満たし、敷金0・礼金0を導入して入居促進に繋げて空室損を圧縮し、退去毎に掛かっていた畳の表替えコストを不要にしてコストカットも図っています。S様の様に事業承継に備えて早くから賃貸経営に参加され幅広く経験を積まれることは非常に重要と思います。オリバーも積極的にサポートさせていただきます。



A様のマイホームのご購入

お客様体験談

「2年の住まい探し、その甲斐がありました」

親身に対応してくれて感謝

子供が成長するにつれて賃貸住宅が手狭になってきました。次は広めの賃貸に住み替えようと小田急相模原店を訪ねました。ただ、同じ学区内が大前提の住み替えです。地域を絞ったこともあり中々希望に合うものが見つからず購入も視野に入りました。売買のご担当者もすぐに紹介してくれましたが、結果購入まで1年かかりました。案内中に物件の見方や購入の手順等を少しずつ教えてもらっていたおかげで、希望の物件が出たら即決することができました。

仲介アドバイザー…栗原圭汰

お子様の学区で立地を指定されるケースは一般的でございます。この場合、選択肢が



極端に限られる場合もありますが、学区指定でご希望の物件を見つけるポイントとして①エリア以外の条件に幅を持っていただき②期間に余裕を持っていただき③賃貸・売買・リノベーション等様々なマイホームの引き出しをお持ちいただく等が挙げられます。今回のN様の様に賃貸と新築戸建ての両立で探されますとマイホーム探しの成功を引き寄せると思います。



地域からも喜ばれる土地活用

① 立地を活かしたコインパーキング土地活用

JR横浜線中山駅近くにパーキングでの土地活用を開始しました。今回は駅近くの6車室の为一時利用のニーズが高く見込めることから、全車室コインパーキングで収益最大化を図っております。もとは未舗装の駐車場で、オーナー様は違法駐車や雑草等土地の管理にお困りでした。今回、立地を活かしてコインパーキング運用をご提案しオープンいたしました。

【総合駐車場活用窓口】 ☎042-562-0365

② 拡大中の収納サービスで土地活用

オリバーの土地活用に、土地をお借りして屋外型の収納サービスを展開するコンテナボックスがあります。収納サービスの市場規模は、コロナ禍でもテレワークへの対応等で拡大しております。オリバーのコンテナボックスは、他社との差別化として安全な全室1階、徹底した現場清掃、周囲の景観に配慮した色使い等オーナー様が地域に誇れる活用方法となっています。

【土地活用相談窓口】 ☎042-756-2266



未舗装の駐車場から舗装して時間貸しに



美化や景観への配慮等地域に役立つ土地活用

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 4,774室 稼働中!

30坪~500坪 募集中

【お問い合わせ】 ☎042-756-2266

大好評! の トランクルーム・コンテナ は私達です

土地活用窓口

トランクルーム運営



コインパーキング
用地募集



お陰様で139拠点 1,128車室 稼働中!

遊休地・月極駐車場等の有効活用に。

パーキング365

【ご相談・お問い合わせ担当】

☎042-562-0365

✉ parking365@oliverg.jp



巡回点検・清掃、事務・反響対応



飯室 [山梨県] 系井 [相模原市] 梶野 [八王子市] 依田 [長野県] 大谷 [青森県] 岩本 [相模原市] 名取 [横浜市] 山口 [川口市] 山下 [伊勢原市]

不動産活用は私たちに
お任せください!

✉ str@oliverg.jp

※ []内は出身地です

お知らせ イベントのオンライン開催について

コロナ禍の拡大により、会場にお越しいただくセミナーやバス移動をするイベントにつきましては、オンラインセミナーやオンラインツアー等ご自宅でご参加いただけるもの

に切り替えさせていただきます。オーナーズクラブきずな会は引き続きオーナー様の学びの場、楽しみの場のご提供に努めて参ります。是非ご参加ください。

大好評！恒例の伊豆河津桜ツアー 春の訪れを **ご自宅へ** お届けします！

伊豆河津桜オンラインツアー

ご自宅で河津桜を楽しめるツアー開催

本州一と言われる早咲きの桜で春の訪れをお楽しみいただけるオンラインツアーです。

開催 2月22日(火)

オンラインツアー 現地からご自宅へ生中継します

13:00~14:30 参加費：無料

ご自宅のパソコンから簡単にご参加いただけます。

お申込みはこちら

<https://oliver-owners.jp/event/20220222>

スマートフォンでアクセス ▶



※コロナ禍により変更の場合がございます。



オーナー様のための「相続対策基礎セミナー」(全3回シリーズ)

オーナー様ならではの相続のお悩みにお応えします

アパート・マンションをご所有の方の相続対策は、それ以外の方とは異なります。様々な誤解をといてお悩みを解消します。

開催 第2回：2月26日(土)

オンラインセミナーの詳細とお申込みはこちら ▶



相続と資産の専門家チームが解決します

オリバーの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

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

オリバー相続サポートセンター



☎042-753-7111

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

不動産販売センター ☎042-755-1515

投資物件・マイホーム
不動産の売却はお任せください

FAX 042-755-1323

オリバー住まいネット 検索

[]内は出身地です



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

パソコンでアクセス

<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ごとのご提供を行っております。また、定期的に最新のイベントやセミナー情報、プレゼント情報などをお届けするサービスもご用意しておりますので、ぜひご活用ください。

オリバーの業務心得シリーズ

オリバーは、社会やお客様と社員との絆業（相互信頼形成企業）を目指し、36項目の判断基準を「業務心得」として歩んでいます。



【接客姿勢】

謙虚にして驕らず、己を明かし
「親しみある礼儀正しさ」が姿勢です。

オリバーグループ
代表 小川秀男



我々不動産管理業はオーナー様の大切な資産の管理代行です。だからこそ賃貸借契約時に与信チェックの為お客様（入居者様）の収入や資産状況、年齢や家族構成等プライバシーについてお伺いし又、確認する事が業務上欠かせません。しかしお客様はプライバシーを明かす事に当然ながらためらいをお持ちであり、勿論それを守る法令遵守の徹底は当然ですが、このためらいを和らげる為に、まず担当者自身がどのような人間であるかをお客様に明かし、安心していただく事からスタートします。サービス業は心配り・心配りと言う言葉を良く耳にしますが、これがその第一歩です。加えて担当者は接客業として

お客様は大切な方と言う大前提に基づき好意や親しみを持って接しています。そうする事で必ず理解されるものです。その具体の一つとして弊社ではこの考え方を名刺にも反映し「語りかける名刺」をコンセプトに名刺には大きな顔写真と出身地や趣味・モットーを記載し自己開示を図っています。こうした姿勢は謙虚で驕らない対応へと、必ず繋がっていると思います。住まいと言う生活基盤を提供する不動産業は、お客様への誠意ある対応で安心や感謝される信頼産業でありそれを築く事が業務の最重要課題であり本質であろうと思います。その結果は副次的に必ずついて来るものです。

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(1名様)

22010054

2等 東京ディズニーリゾートペアチケット又は商品券1.5万円分(3名様)

22010097・22010134・22010263

3等 商品券5千円分(8名様)

22010535・22010586・22010635・22010747
22010782・22010831・22010859・22010899

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2022.4



Dramatic Communication
アパマンショップ
NETWORK
全国1300店舗

空室が埋まらない・建物に不具合がある・入居者クレーム・滞納がある

オーナー様のSOSはお任せください

- 1** 県下屈指の集客体制
お部屋探し来客数 年間10,000組以上
- 2** 空室対策で差別化
高稼働率94%以上
- 3** 安心の賃貸管理体制
70名のスペシャリスト管理員体制
- 4** 超・高密度店舗体制
他に類のないエリア集中展開

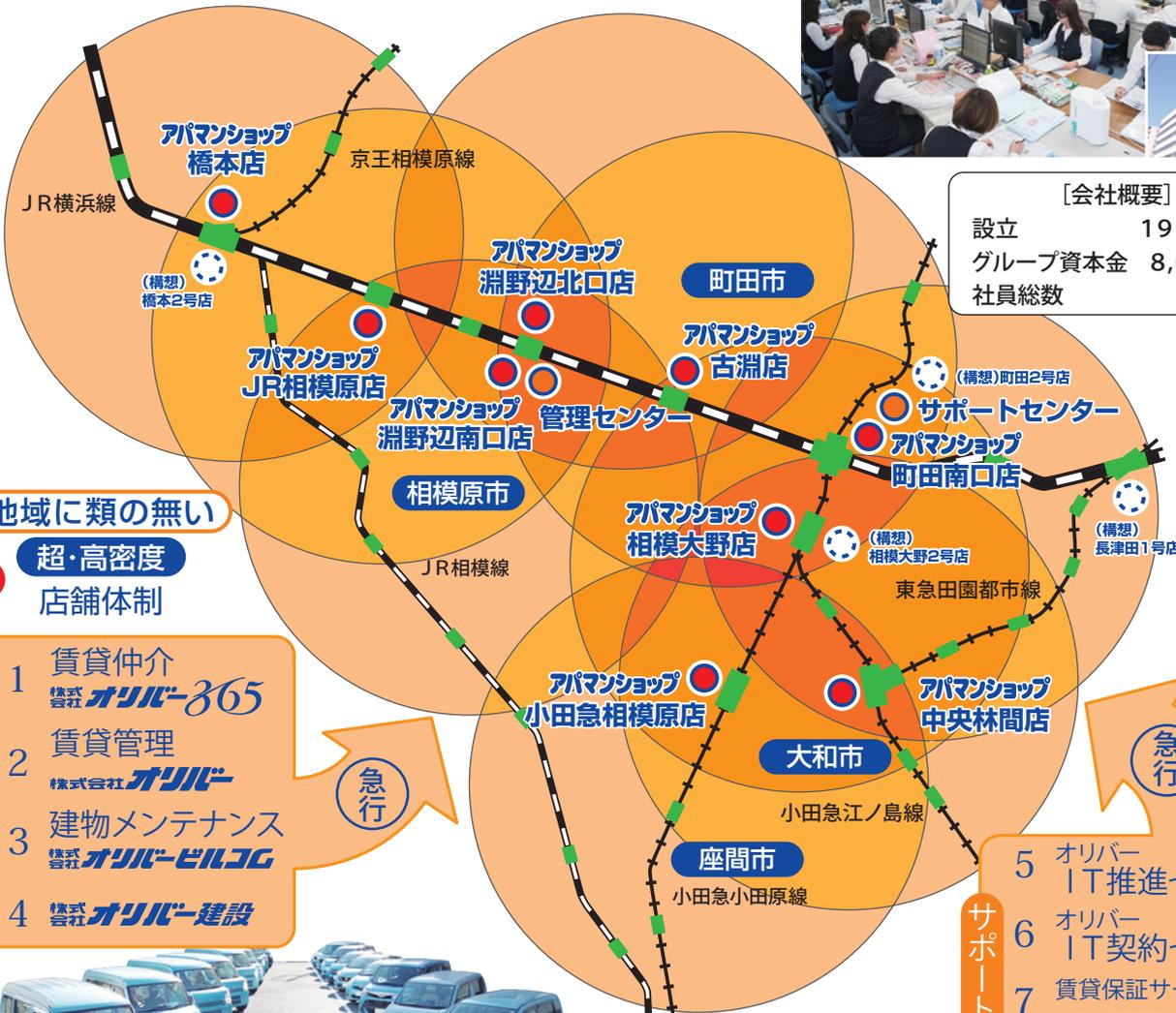
地域に類の無い

総合体制で行う管理



3 オリバーの管理員体制

[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

4 超・高密度店舗体制

- サポート体制①
- 1 賃貸仲介
株式会社 **オリバー365**
 - 2 賃貸管理
株式会社 **オリバー**
 - 3 建物メンテナンス
株式会社 **オリバービルコ**
 - 4 株式会社 **オリバー建設**



- サポート体制②
- 5 オリバー IT推進センター
 - 6 オリバー IT契約センター
 - 7 賃貸保証サービス
株式会社 **オリバーインシュア**
 - 8 オリバー 一級建築士事務所
 - 9 土地活用
株式会社 **パークング365**

オーナー様の **収益最大化** と **リスクヘッジ** が業務です



私達がオーナー様のサポーターです

ご相談ください

☎042-786-1616

メールフォーム

