

オリバー通信



—— 私達は街に笑顔をゾウさんします ——

2021年11月号 (No.454) <https://oliver-owners.jp/>

ホームページで更に詳しく



11

Top News

繁忙期の準備 入居者ニーズの最新動向

人気設備ランキング



オリバー通信11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)

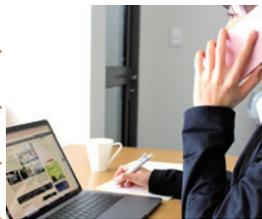
- 繁忙期の準備 入居者ニーズの最新動向
- 空室改善レポート
- オーナー様 体験談
- 売買お客様 体験談

- 土地活用 コインパーキングオープン
- オーナーズクラブきずな会からお知らせ
- 業務心得シリーズ「信賞必罰」

繁忙期の準備 入居者ニーズの最新動向

人気設備ランキング

- 1位 インターネット無料
- 2位 高速インターネット
- 3位 宅配ボックス
- 4位 TVモニターフォン
- 5位 遮音性の高い窓



必須のネット環境



在宅講義中も荷物受取り



二重窓で遮音性向上

繁忙期の準備が始まる時期です。今回は最新の学生動向と入居者ニーズが増えている人気設備ランキングをご案内します。

大学生は需要減の傾向

去年は大学志願者数が少子化の影響から13%減少、コロナ禍で地元志向も高まり、前回の繁忙期は10～15%の需要減となりました。2022年度の入試も地元志向は続く予想され、コロナ禍の影響を差引いても需要減の傾向は続くと考えられます。一層、入居者ニーズを満たし選ばれる物件にすることが重要度を増している賃貸市場動向です。

コロナ禍での暮らしの変化が定着

全国賃貸住宅新聞の「人気設備ランキング」が発表されました。今回は「コロナ禍でニーズが増えた設備」ランキングをご紹介します。

オンライン講義に必須のインターネット

1位・2位はインターネット関連が占めました。インターネット無料は、利用料を賃料に

付加して募集し入居後すぐに使えるようにするサービスで、更に大容量データを短時間でやり取りできる高速の回線が人気です。自宅講義等の経験を積んだことで、これらの重要性が共通認識となりました。弊社管理物件でも既に6割近くの物件で導入されています。

在宅時間の快適性向上

3位の宅配ボックスは、ネット通販の受け取りで注目を集めました。更に在宅の講義中に中座しなくて済む設備として重要度が増しました。また遮音性の高い窓も、講義に集中できる住環境がストレスの軽減に必須との認識ができたと言えます。

相模原市周辺の大学は、医学部・獣医学部・美術学部など特徴的な学部を擁しており、求められる設備も優先度が変わります。周辺相場、入退去状況も分析して、最も収益向上に効果的なプランを策定し、ご提案いたします。

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「ポイントを絞ったリフォームで次も長期入居を目指す」



物件の状況

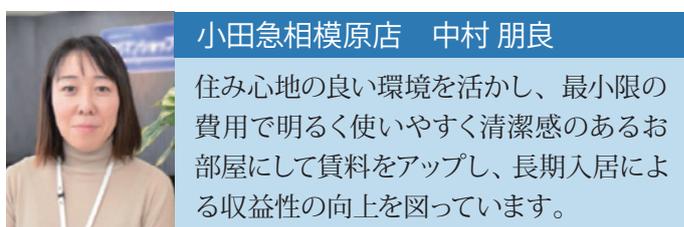
- ・20年以上の長期入居で喫煙歴もあり汚れと臭いが強い
- ・和室・押し入れが今のライフスタイルに合わない
- ・費用を抑えながら選ばれる物件にする為の工事が必要

リフォーム施工

- ・日当たりを活かす為明るい色使いの洋室にリフォーム
- ・押し入れをクローゼットにして使いやすい収納に
- ・水回りは徹底したクリーニングで工事費用を圧縮

対策の結果

- ・募集賃料 30,000円 ▶ 34,000円
- ・入居者募集期間 募集開始から4か月で成約
- ・対策による想定増収 (今後10年間の試算) 446,000円



小田急相模原店 中村 朋良

住み心地の良い環境を活かし、最小限の費用で明るく使いやすく清潔感のあるお部屋にして賃料をアップし、長期入居による収益性の向上を図っています。

費用を抑えて入居者ニーズに対応



担当店舗 アパマンショップオリバー小田急相模原店



神奈川県座間市相模が丘1-24-1



☎042-765-1515

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

A様のアパート経営

オーナー様体験談

「空室の長期化を解消してくれた」

安定した家賃収入で本業をサポート

25歳で独立して東林間に精肉店を開業し、その後上溝に新店舗を建てました。手間暇かけた手造りハム・ソーセージはお陰様でお客さんに喜んでいただいています。賃貸経営は、独立を応援してくれた知人が勧めてくれました。自営業は不安定で老後も不安です。本業以外の安定した家賃収入は魅力的と、独立当初から目標にしていました。まず東林間に土地を購入して、余裕ができてからアパートを建設しました。

5年ほど前から空室が長期化するようになりました。前の管理会社の対応に不安を感じて、オリバーさんに相談しました。その时空室は8室中3室。リフォームや外装改修、収支についてもきちんと相談に乗って



くれた。オリバーさんに管理を移してから入居も安定しました。こちらの要望を汲み取ってくれるし、ネットの集客も優れているので安心しています。

担当スタッフより

長期的な収益確保の為計画的な建物修繕と市場動向に沿った設備導入のご提案を継続しております。

中央林間店 村田 陽介（大和市出身）



H様の賃貸マンションのご売却

お客様体験談

「一番の課題は相続税の納税資金」

納税資金確保に向けた物件売却

私は農家を継ぎ都市型農業のあり方を追求しています。近隣の農家さん達と作物の情報など共有をしながら、都市型農業の維持や活性化について一緒に考えています。私たちにとって一番の課題は相続税です。地価が高い都市近郊の農家にとって、農地を売らずに納税資金を用意することは難しく負担が大きいのです。

取引銀行に相談した結果、所有物件の一部を売却することにしました。一時期、多数の空室が出たことがあり解消してくれたのがオリバーさんです。それ以来十数年、オリバーさんに管理をお任せして、今回は売却を依頼させてもらいました。法人からの引き合いがありました成約に至らず長期



化も覚悟しましたが、お陰様で年内に話をまとめることができました。数年来の懸案が一つ解消して、将来の農業の活性化に繋げることができました。

担当スタッフより

賃貸物件は相続税評価額を圧縮でき、納税資金の準備にもなる為相続対策に効果的です。

不動産営業部 長岡俊一郎（三浦郡出身）



畑を駐車場にしてメンテナンスフリーと収益化を実現

①辻4丁目第2パーキング

さいたま市南区辻に2か所目となるコインパーキング（11車室）がオープンしました。元は畑でしたが使用しておらず雑草が生い茂る状況でした。オーナー様は雑草を気にされて駐車場をご検討されたものの、全て月極では車室が多すぎる為お困りでした。そこで半数をコインパーキングにすることを提案して収益を最大化し、土地も綺麗になりました。

・駐車場活用相談 ☎042-562-0365



②様々な手法でオーナー様の収益を最大化

オリバーの収納コンテナによる土地活用は、初期費用を抑えて収入が安定し、オーナー様には清掃・メンテナンスなど現場管理で綺麗な状態を創り維持して、永く誇りを持っていただける不動産活用の有力な手法として注目を集めています。勿論、利用者にとっても安全性や利便性に優れ、好評いただいています。

・レンタル収納用貸地・土地活用相談 ☎042-756-2266



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 4,709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138拠点 1,097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 系井 梶野 依田 大谷 岩本 名取 山口 山下
[山梨県][相模原市][入王子市][長野県][青森県][相模原市][横浜市][川口市][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

受講コース全3回「相続対策基礎講座」

遺言書の作り方

相続対策は「なんとなく不安、手を付けにくい」一方で、早く始めるほど効果的です。まずは、始めるきっかけとしていただき、皆様の幸せな相続の実現をサポートいたします。

第3回「遺言書の作り方」 12/18 (土) 13:30~15:30 開催!

円満な相続に欠かせない「遺言書」の具体的な作成手順と、確実に実行する為の方法を分かりやすく解説いたします。

参加費
無料

会場とオンライン同時開催！（内容は同じです）

会場開催

会場 プロミティふちのベビル2階

募集人数 先着14組様限定

※検温や消毒、マスクの装着などウイルス対策へのご協力をお願いいたします。



ご相談にも対応します

オンライン開催

パソコン・タブレット等とインターネットで、ご自宅からご参加いただけます。初めての方もご参加をサポートいたします。



講座後も動画で復習できます

お申込み

・お電話 オーナー様ご相談窓口

☎042-753-7111 名児耶 (なごや)

・スマートフォンでお申込み

QRコードからアクセス▶



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



板井 名児耶 小林

☎042-753-7111

繁忙期を前に賃貸経営の不安を解消

賃貸経営 個別相談会 毎週土・日曜日開催！

賃貸経営のお困りごとをご相談ください

- 長い間空室が埋まらない
- 費用対効果が高い設備導入を知りたい ... 等

相談会のお問い合わせとお申込み

- ・お電話 オーナー様ご相談窓口 ☎042-786-1616
- ・スマートフォンでお申込み QRコードからアクセス▶



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

不動産販売センター ☎042-755-1515

FAX 042-755-1323

投資物件・マイホーム
不動産の売却はお任せください

オリバー住まいネット 検索

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
- ホームページ 「オリバー 売却」で検索

[]内は出身地です

不動産コガタ 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]

オリバーの業務心得シリーズ

オリバーグループ代表 小川 秀男

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。



【信賞必罰】

是は是・非は非、善い事は称え、悪しきは事象を正し
「称賛と罰則と大騒ぎ」がルールです。

「信賞」とは功績に必ず賞を与える事です。小さな成果でも褒め、やや大きければ朝礼や会議で、更に大きければ年次総会で表彰し、全員の前で褒め称える。一般に社員が達成した成果や実績の大きさに応じて発表方法や人事考課に反映させ表彰し、当り前ですが成果と表彰レベルが整合するよう運用します。一方「必罰」は罪を必ず罰する事です。業務上ミスをした社員に反省を促す事も必要ですが、それ以上に具体的な事象として「誰が」でなく「何が」あったのか、真因を掴み起こった事象を明確にし、大騒ぎして全社にさらけ出し「だったらどうす

るか」を全社員で考える事が最重要です。何故なら、人はミスをするものであり、同じミスを他の社員もする可能性があるからで、小声で話すよりも、全社員に当事者意識を持たせ、誰がやったかの犯人探しではなくミスとなった事象の修正と、どうあるべきだったかの共通認識について大騒ぎして、反省と予防に繋げる事が最重要だからです。功績を称える事も又、誤りを正す事も、どちらも大騒ぎする事により公明正大な人を育てミスの再発防止に繋げるマネジメントの基本そのもので、これがオリバーのやり方であり大切なルールです。



Dramatic Communication
アパマンショップ
NETWORK

オーナー様へのサポート体制

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

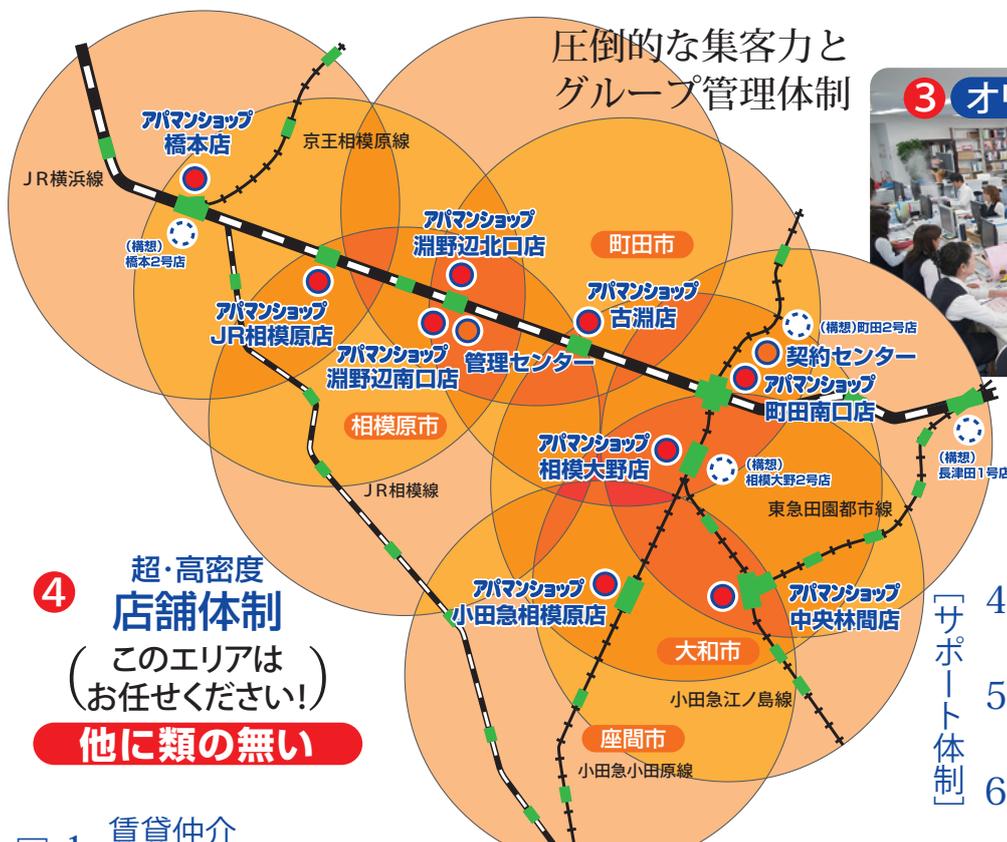
高稼働率95%以上

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



圧倒的な集客力と
グループ管理体制

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

④ 超・高密度
店舗体制
(このエリアは
お任せください!)
他に類の無い

④ 建物メンテナンス
株式会社 **オリバービルコ**
⑤ 土地活用
株式会社 **パーキング365**
⑥ 賃貸保証サービス
株式会社 **オリバーインシュア**

「サ
ポ
ー
ト
体
制」

「サ
ポ
ー
ト
体
制」

- 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 一級建築士事務所
株式会社 **オリバー建設**



[私達がオリバーです]

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

- ▶ 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・セミナー情報や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。

バースデイカード10月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分(1名様)

2021100003

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)

2021100041・2021100080・2021100352

3等 商品券5千円分(8名様)

2021100205・2021100265・2021100308・2021100327
2021100384・2021100407・2021100555・2021100680

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2022.1