

不動産オーナー様のサポート誌

# オリバー通信

—— 私達は街に笑顔をゾウさんします ——



2021年8月発行

オリバー

相模原市中央区鹿沼台1-2-18  
☎042-755-5655 (代表)

## 満室経営は家賃査定から 満室に繋がる家賃設定3つのポイント

市場にあった家賃設定は、空室期間が短縮することで家賃収入が安定し、設備導入やグレードアップ等家賃を上げる対策を検討する余裕ができ、経営の安定化に繋がります。オリバーでは査定システムを活用し、安定経営に繋がる家賃設定をお手伝いしています。

### 家賃設定が重要な訳とは

アパマンショップやスーモ等の物件検索を行う為のポータルサイトには、各駅5,000~15,000件もの物件情報があり、利用者はまず家賃で絞り込みます。ここで相場より高い部屋は、せっかく物件情報を掲載しても、一緒に表示される物件が上のグレードになる為、入居希望者が見ることはありません。

### 家賃設定3つのポイント

#### ① 地域の家賃相場の把握方法

勘や経験ではなく客観的なデータに基づく分析が重要です。同一エリア内で間取りや面積、設備等が類似する部屋のデータが家賃相場を掴む為の材料となります。

#### ② 必要な額と相場とのバランス

新築計画時、ローン返済等で必要な額と相場のバランスで家賃を検討します。相場より必要な額が高い時は、入居希望者の初期費用軽減等が必要です。

#### ③ 期間を区切った見直し

3か月以上空室にならないよう家賃を再検討します。空室の長期化による家賃収入の減少等賃貸経営の悪循環を防止する為です。

#### 適正賃料とグレードアップで好循環経営を

オリバーの家賃査定は、AI(人工知能)が類似物件との比較や査定に影響した設備要因等のレポート共に、適正家賃だけでなく、設備導入等のグレードアップ提案と、それによる家賃アップ等オーナー様の賃貸経営に寄与する情報をご提供しています。更に、最新動向を反映させる独自の補正で成約に繋がりがやすい査定を行っています。ぜひご活用ください。

【お問合せ】オーナー様ご相談窓口

☎042-786-1616



イメージ

近隣のアパートの建設も相場に影響します。

オリバー通信8月号 インデックス

満室に繋がる家賃の設定3つのポイント

オーナー様 / お客様 体験談

賃貸管理レポート「貧困ビジネスに要注意！」

空室改善レポート

事故物件のガイドライン案制定

オーナーズクラブきずな会からお知らせ

収納サービス 八王子柚木にオープン

業務心得シリーズ「事業目的」

ホームページで更に詳しく

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



## 賃貸管理レポート 「貧困ビジネスに要注意！」

オーナー様から、NPO法人や仲介会社から生活保護受給者の入居を持ちかけられたと、ご相談をいただくケースがございます。

中には生活保護受給者を収入源とする「貧困ビジネス」を行う組織が存在します。行き場のない困窮者を集合住宅に集め、生活保護や住宅補助を目当てに粗略な住環境と食料で高額請求をして利益を出しています。

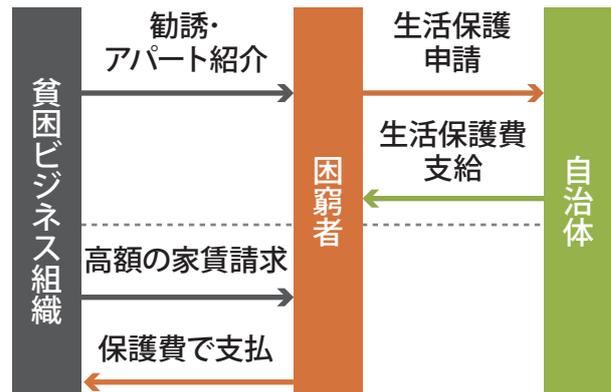
生活保護費や家賃補助から確実に家賃が支払われるとうたい、空室があるオーナー様にアプローチしてきます。組織の代表者が詐欺で逮捕されたケースもあり、この場合、生活保護費が入らなくなり、入居者が物件に放置されかねません。また、入居させてから生活保護を申請するケースもあり、申請が通らなかった場合も結果は同様です。

こうした悪質な組織に関わらないよう、オリバーではご相談いただいたオーナー様に、調査し結果をご報告しております。

【お問合せ】オリバー 賃貸管理部

☎042-753-7111

悪質な「貧困ビジネス」は生活保護費を困窮者から多く徴収する仕組みです



## 国交省 事故物件のガイドライン案制定

国土交通省は5月、いわゆる「事故物件」の告知義務が発生する事項についてのガイドライン案を発表しました。正式発表は9月になる予定です。

## 心理的瑕疵の大きさで区分

事件性の高い殺人や自殺、火災等による死亡は入居者の心理的瑕疵が大きいとして3年間の告知義務が発生するとしています。心理的瑕疵が小さく告知義務がないケースとしては、病死や老衰、転倒による事故死、食べ物がのどに詰まった窒息死等が挙げられています。一方で、病死であっても孤独死により特殊清掃が行われた場合には告知義務が発生するとしています。

## 告知義務にならないように

異常の早期発見が重要です。孤独死の発見ま

で平均17日かかっているとの調査もあり、センサーで室内の異常をご家族に知らせるオリバーの見守りセキュリティ等の対策がリスクを軽減するポイントになります。

【お問合せ】オリバー 賃貸管理部

☎042-753-7111

## 見守りセキュリティ

センサーで入居者を見守ります



収納サービス 八王子柚木にオープン！

**八王子柚木4号（第105現場）オープン**  
 八王子市柚木に屋外型収納コンテナがオープンいたしました。本土地のオーナー様にとって3か所目となるこのコンテナは、他の約4600室同様すべて1階平置きで、お客様の安全と街の景観に配慮しております。敷地はアスファルト舗装され、照明設備もある為24時間安全にご利用いただけます。

**収納用地 募集中**  
 オリバーの土地活用は大変好評をいただ

おり、1人のオーナー様が複数の土地でコンテナ活用されていることも多くございます。その理由は、初期投資が少なく済み、収入が安定しており、圧倒的に綺麗な現場管理です。賃貸住宅に続く有力な不動産活用として注目を集めています。

**【お問合せ】**

- ① レンタル収納用貸地
  - ② 新・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105拠点 4,649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

小川 [町田市]	加藤 [相模原市]	佐藤 [町田市]	吉田 [相模原市]	一級建築士 伏井 [大阪府]	後藤 [宮城県]	清水 [群馬県]	浅原 [海老名市]	今野 [相模原市]	樋川 [相模原市]	大山 [千葉県]

**コインパーキング  
 用地募集**

お陰様で136拠点 1,082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

## オーナー様体験談 K様の賃貸マンション経営

「誠実な対応に助けられます」

## 突然の相続で現状把握から

昨年、父が急逝して、私が賃貸経営を引き継ぐことになりました。ただ、私も仕事がありますので、父の事業には関わっていませんでした。この賃貸マンションは築35年程で父が建てたものですが、オリバーさんに協力してもらい、現状の把握に努めているところです。

父が亡くなったのは、入居者募集をしている最中でした。相続の手続きなど何かと忙しく、賃貸経営には手が付けられない状況でした。そのタイミングで、担当の長野さんが状況を報告をしてくれて、空室も決めてくれました。それをきっかけに私も手を付けられるようになり、いいタイミングでした。提案もしてくれて、駐輪場を設置し



ました。入居者さんが暮らしやすくなる提案に、信頼に足る会社だと感じました。本業が忙しい分、管理会社の誠実な対応には助けられます。

## 担当スタッフより

駐輪場はテナントリテンション（退去防止）に効果的です。ご提案にお応えいただき、やりがいを感じております。



町田南口店 長野 耕士（横浜市出身）

## お客様体験談 N様の一戸建てご購入

「誠実でスマートに対応してくれます」

## 震災を機に住み替えを決意

自宅の住み替えで新築戸建てを購入しました。前の住まいは、ヒノキ造りのしっかりした住まいでしたが、東日本大震災の時に壁にひびが入りました。経年劣化もあるでしょうし、地震で地盤が緩くなったのかもしれない。それからは、補修や塗装をして大事にしてきました。

住み替えを決意したのは、壁に大きめの縦割れが生じたからです。家族と過ごした思い出の家ですが、これをごまかしながら住むのはさすがに無理があると感じました。実は、最初に購入した家を案内してくれたのは別の会社で、案内役に気圧されてしまい購入を言い出せなかった。それで、アパートの管理を任せているオリバーさんに相



談してみました。オリバーさんは、誠実でスマートに対応してくれますから。実際、担当の栗原さんは、穏やかで聞き上手、丁寧に契約手続きをしてくれました。

## 担当スタッフより

この度はありがとうございます。安心のご新居で健やかに過ごしいただき、不具合があれば何でもご指示ください。



不動産営業部 栗原 圭汰（相模原市出身）

## 空室改善レポート「15年後の収益確保に向けて」



今後15年、建物  
と収益を守る  
外装改修を実施

## 物件の状況

- ・外壁、コーキングが破損し雨漏りの可能性が高い
- ・ユニットバスが経年劣化によりひび割れ水漏れの可能性
- ・どちらか一方の対応では貸し出すことができない

## リフォーム施工

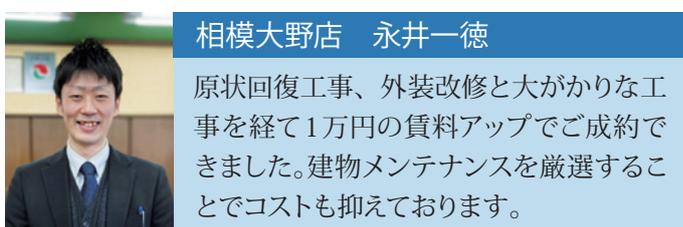
- ・外装改修工事とユニットバス交換の同時実施を提案
- ・内外装の工事見積から予算を収支に合うものを選定
- ・使える設備、内装はそのまま維持して予算を削減

## 対策の結果

- ・募集賃料 85,000円 ▶ 95,000円
- ・入居者募集期間 開始後30日で申込み
- ・対策による想定増収 1,060,000円(今後10年間の試算)



キッチンや床等  
使えるものは維持  
してコストダウン



相模大野店 永井一徳

原状回復工事、外装改修と大がかりな工事を経て1万円の賃料アップでご成約できました。建物メンテナンスを厳選することでコストも抑えております。

## 施工前の主な課題「外装の劣化で雨漏りリスク」



外壁にひび  
割れ多数

コーキング  
もひび割れ

## 担当店舗 アパマンショップオリバー相模大野店



神奈川県相模原市南区相模大野 3-17-18

☎ 042-766-1515

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

# 受講コース第3回「賃貸経営基礎講座」 家賃収入を10年後も安定させる方法

## セミナーのメニュー

### 第1部

将来の賃貸経営をどのようにするか、の出口戦略を分かりやすく解説します。将来、ご所有物件を引き継ぐか、買い替えるか、売却するか等ベストな形はどんなものか、ご希望に合った組立て方を考え、更に出口戦略を実現させる為に家賃収入を安定させる経営手法をご紹介します。

### 第2部

- ・個別相談会（希望者様のみ）

参加費  
無料

## 参加のご応募

日程 **8/28** (土) 13:00~15:00

会場 町田パリオ5階会議室

募集人数 先着15組様限定（残席僅か）

### 申込み

- ・お電話 オーナー様ご相談窓口  
☎042-786-1616 薄井（うすい）

- ・パソコンでお申込み  
<https://oliver-owners.jp/event/2021chintaikiso>



- ・スマートフォンでお申込み  
QRコードからアクセス▶



——— この街に育ててもらったオリバーです。 ———

—弊社とお取引のないオーナー様もお気軽にどうぞ—

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](mailto: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。

相続対策基礎講座 開催のご報告「家族で相続を考えるきっかけになりました」

人気シリーズ第14回開催

オリバーでは、オーナーズクラブきずな会を後援し、オーナー様に学びの場のご提供を推進しております。人気シリーズの「相続対策基礎講座」は7月に特に注目度の高い「財産把握とその評価」をテーマに開催しました。家族で採めることなく財産を分割し、納税の準備をする上で必須の知識です。特に不動産については、路線価の見方等具体的な評価の方法から評価額を下げる特例等、実際に相続を準備するのに役立つ解説が行われました。ご参加いただいたオーナー様からは「家族で相続を考えるきっかけになった」との感想をいただき、個別相談会にも沢山のご参加をいただきました。

見逃した方も動画配信で

全3回の相続講座を動画でご視聴いただけます。是非、お申込みの上ご活用ください。

- ・スマートフォンでお申込み  
QRコードからアクセス▶



大好評につき相続対策基礎講座（全3回シリーズ） 9月開催予定

第1回 相続と遺言の基礎知識

全体像を把握できる様、初めての方にもわかりやすく解説。個別相談会も開催します。

日程 **9月開催予定**  
会場 プロミティふちのべビル  
参加費 **無料**

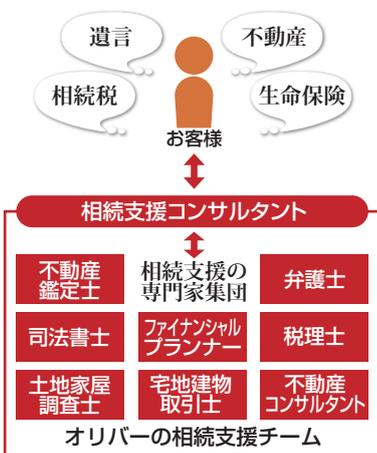
セミナー最新情報はホームページで

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▶

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、手が付けづらい相続のお手伝いも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に対応  
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

ご自宅で参加できる！オンラインセミナー開催

参加費無料！

開催 9/4(土) 13:00~14:30

オーナー様に安心を

## 第1部 法人化・事業承継セミナー

講師:  辻・本郷 税理士法人 西川晋介先生

税金対策として知っておきたい「法人化・事業承継」を、大手税理士法人から講師をお招きして徹底解説!

泣けば笑える

## 第2部 感涙・涙活教室

講師: 感涙療法士 吉田英史先生

泣くことは、ストレス解消に効果的。テレビや雑誌で人気の講師が、コロナ禍のストレスを解消いたします。



## 参加に必要なもの

- ・セミナーを視聴するパソコン、タブレット等
- ・メールアドレス ・Zoomアプリ(無料)

## お申込みフォーム

## ①パソコンでお申込み

<https://oliver-owners.jp/event/20210904>

## ②スマートフォンでお申込み

QRコードからアクセス→



※お申込みからご参加迄サポートします。お申込フォームで「サポートを希望する」を選択してください。

※お電話でのサポート 担当:山口

☎042-755-5655 (受付9:00~17:45 水・日曜日定休)

## オリバーの業務心得シリーズ No.1【事業目的】

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(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。

人や社会の発展に不動産・建設の貢献と、信頼や共生で創り出す「企業利益の追求」です。

企業の社会貢献とは、企業活動そのものにあります。まず雇用の創出により地域の活性化に繋がり社会貢献活動となります。また、企業が提供するサービスや製品は直接的・間接的に必ず社会に貢献します。例えば賃貸管理業は、社会へ物件を供給するシステムや入居者様に良質な住まいと環境を維持・保全し提供します。オーナー様より賃貸物件をお預かりして管理することが、まさに人の生活基盤たる住まいを社会にお届けする重要かつ直接的な貢献となっています。また入居者様には安全で快適な住まいを利用いただくことで、

鋭気を養い社会で活躍していただけることにより間接的社会貢献としても果たします。こうした社会貢献度の高い企業が飛躍し、逆に低い企業は消滅の道をたどります。よって企業の目的は「企業利益の追求」なるも利益は副次的結果であり、事業や成果をもって社会に貢献し、社会やお客様と信頼を積み重ね、オーナー様や入居者様、地域や社会と共に発展する「三方良し」の進め方が極めて重要となります。については業務心得の最初の指針として全社員がこの心得を共有し業務に当たってもらいたいと思うものです。

## 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

21070061

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

21070256 21070422 21070662

3等 商品券5千円分

21070185 21070273 21070325 21070592  
21070639 21070687 21070761 21070943

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2021.10