

# オリバー通信

4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4月号 (No.459)

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



高齢化時代の認知症対策

ご家族が困らない賃貸経営の引き継ぎ方

オリバー通信4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)

■ 高齢化時代の認知症対策  
■ 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  
■ オーナー様向けセミナー  
■ 業務心得シリーズ



## 高齢化時代の認知症対策

## ご家族が困らない賃貸経営の引き継ぎ方

相模原・町田 オリバー相続サポートセンター

相続対策を計画されるオーナー様は多く、オリバーの相続セミナーにも沢山のご参加をいただき関心が高まっています。更に、近年では認知症の問題も表面化しています。日本では80歳で20%以上の方が認知症を発症し、発症数は460万人を超えています。認知症はごく一般的に発症するものとなりました。

## 判断能力を失うとできなくなること

認知症で判断能力を失うと、一切の法律行為ができなくなります。また金融機関は預金を凍結しなければなりません。これらは認知症の方を守る為のものですが、ご家族にとっては厳しい状況です。例えば認知症の父親が所有するアパートの屋根が破損した場合、事前に対策しておかないと父の預金から費用を出して修繕を指示することが法律的にはできません。

## 判断能力を失う前に実施すべき対策

そこでオーナー様のご家族が困らないようにする方法をご紹介します。ご家族に合ったものを組み合わせ、認知症になる前に行う必要があります。

① 任意後見制度 認知症になる前にオーナー

様ご自身で財産を管理する人と管理方法を決めておきます。

- ② 委任契約 委任状を渡して様々な手続きを代理してもらいます。
- ③ 法人設立 法人を設立し物件の所有権を移して法人で管理できるようにします。
- ④ 生前贈与 ご子息様に所有権を移してご子息様自身が管理できるようにします。
- ⑤ 家族信託 オーナー様がご子息様に物件の管理や処分を任せる仕組みです。

オリバーでは、**・認知症対策でご家族が困らない環境を作り** **・相続対策で財産を遺し更に** **・と一緒に経営に取り組みノウハウを渡していく**ことで、オーナー様が望まれる事業承継になると考えております。これらの対策はオーナー様とご子息様が話し合い、手を取り合うことで実現できます。オリバーは管理会社の使命として、この様なオーナー様向けに特化した相続セミナーや相続無料相談会などを通して、賃貸経営の承継をお手伝いいたします。



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「入居者ニーズに重点を置いたリフォームで即入居へ」



部屋タイプ毎の容量を活かした整理しやすい収納

## 物件の課題と解決

**課題** 和室を含む2DKの間取りは競合が多く賃料下げの懸念

**解決** 和室を洋室にしてワングレード上げて賃料をアップ

**課題** 一般的な住環境は備えるものの特長が薄い

**解決** システム収納やランドリーラックの造作で差別化

**課題** 当たり前になっている設備の導入が万全でない

**解決** 温水洗浄便座の新設とエアコンを増設、快適性をアップ

## 対策の結果

・募集賃料 65,000円から70,000円に向上

・入居者募集期間 リフォーム中にご成約

・対策による想定増収 770,000円(今後10年間の試算)



和室を洋室にエアコンも増設して各部屋を快適に

## 淵野辺北口店(宅建士) 内田 兼史



競合が多い物件は、少しでも入居者ニーズで差別化することが重要です。収納と快適設備の強化でリフォーム中のご成約となり、収益拡大に繋がりました。

## 一級建築士 高貝 英雄



賃貸住宅は収納に不満をお持ちの入居者が多く、使いやすい収納スペースの造作は部屋タイプ毎にノウハウが必要ですが、退去防止にもなる対策の一つです。

## 収納・設備をグレードアップ



ランドリーラックを造作



温水洗浄便座も新設

担当店舗 アパマンショップオリバー淵野辺北口店



相模原市中央区淵野辺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様のコンテナ収納用地

## オーナー様体験談

「手間いらずで全てお任せしています」

## 2件目のコンテナ収納を依頼

父母が亡くなり不動産をいくつか引き継ぎました。私は長く会社勤めで土地のことは親任せだったので、きちんと管理できる活用方法を考える必要がありました。アパート建設は立地的に需要が少ないだろうと考えました。そこでコンテナ収納による土地活用をされているオリバーさんに相談してみました。最初のコンテナ収納は2年ほど前に設置してもらい、明るくなって防犯にもなるとご近所さんにも喜んでもらいました。管理も全てお任せで、しっかり綺麗にしてくれているので2件目もお願いしたところです。

**活用アドバイザー**…加藤和幸（FP技能士）  
オリバーの収納サービスによる土地活用のポ



イントは、オーナー様の手間なく維持ができ、安定した収入を生み続けるという特長で、不動産経営が専門ではない方にとっても良い仕組みです。土地やコンテナの継続的なメンテナンスは勿論、風景に溶け込む色使いや、安全性を優先した全室平置き（1階）、照明・カメラによる防犯効果も見込めることから、オーナー様が自信を持って土地活用のご決断をいただける内容となっております。



## S様のマイホームのご売却

## お客様体験談

「売却も引越しも、満足しています」

## 親身に話を聞いてくれて信頼してお任せ

私は内装業を行っていますが70歳を超えて、そろそろ仕事も潮時と考えました。10年前に建てた家も老後の資金に、と売却を決めていました。建てた業者に打診したのですが対応が冷やかで、オリバーさんを訪ねました。親身に話を聞いてくれて、信頼してお任せしました。最初は問合せがなかったのですが、物件の売却方法や条件などを提案してくれて、それを取り入れると問合せが増えて売却できました。引越し先も相談に乗ってくれて希望通りの物件に入居でき、オリバーさんに頼んで良かったと満足しています。

**仲介アドバイザー**…花輪 太一

コロナ禍が急拡大していた時は先行きが不透



明で、マイホームをお探しの方が様子を見るようになり住宅需要は落ち込みました。しかし昨年後半からは働き方で在宅ワークを採用する企業が増えた関係で住宅への要望が変化し、都心の駅近マンションから住空間にゆとりのある郊外の一戸建てに注目が集まるようになりました。こうした市場動向の変化が物件の特長と合致して、情報発信の取り組みも奏功しご成約に繋がりました。





オーナー様の収益を最大化する活用方法があります

1フロアから建物丸ごとまでトランクルームで活用



〔南町田トランクルーム〕

① 建物の1フロアをトランクルームに

オリバーの不動産活用方法として、建物の1フロアをお借りして専用間仕切りを施工し収納スペースとして貸し出すサービスです。施工から集客、契約・維持管理まで、全てオリバーにお任せいただき、オーナー様のお手間はなりません。防犯設備や快適設備が充実したハイグレードな収納サービスであり、安定した活用方法として普及が拡大しています。

【土地活用相談窓口】 ☎042-756-2266

② 複合型駐車場のご提案で収益最大化

駐車場の利用者ニーズは車庫利用から短時間利用、日時を指定しての利用等多岐にわたります。パーキング365では、立地や広さに応じて月極駐車場や一時利用駐車場などの形態をご提案することでオーナー様の収益最大化を図っています。いずれの形態も、インターネットで契約までできる最新のシステムが好評で安定した土地活用になっています。

【総合駐車場相談窓口】 ☎042-562-0365

月極駐車場と一時利用駐車場を組み合わせると収益最大化



〔橋本台1丁目複合型駐車場〕

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



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]

複合型駐車場  
**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



山下 [入間市] 高山 [東村山市] 平賀 [町田市]

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



## お取引のないオーナー様も大歓迎！「賃貸経営セミナー」

## 賃貸経営の最新情報を専門家が解説

最新の賃貸市場動向と空室対策の解説を賃貸経営にご活用ください。インボイス制度は今後対応必須になる重要な税制の解説です。オーナー様必見のセミナーと個別相談会です。

## 第1部 「2022年度の繁忙期総括」

講師：船井総合研究所 松井哲也先生

## 第2部 「市場動向と今後の空室対策」

講師：株式会社リクルート 石橋和也先生

## 第3部 「今から備えるインボイス制度」

講師：辻・本郷税理士法人 西川晋介先生

## 第4部 個別相談会

開催 4月23日(土) 13:00~17:00



会場 レンブラントホテル東京町田  
JR横浜線「町田」駅中央改札口徒歩6分

参加費 無料 募集人数 50組様限定(先着順)

## お申込みはこちら

<https://oliver-owners.jp/event/20220423>

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。



## 大好評につき追加開催！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)

## 会場開催！ご希望者には個別相談も承ります

オーナー様の相続対策は、オーナー様ではない方とは異なります。様々な誤解をとお悩みを解消します。

第1回：オーナー様のための「相続対策基礎セミナー」

## オーナー様の相続対策

講師：オリバー 相続コンサルタント 名見耶高広

開催 4月24日(日) 13:00~15:00

参加費 無料

会場 町田パリオ (JR横浜線「町田」駅徒歩2分)



## お申込みはこちら

パソコンからアクセス

<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/17>

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



板井 名見耶 小林

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

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。



【道路清掃】とは

小さなボランティア、継続で私達の心と地域を磨き「街の価値を上げる」です。

オリバーグループ  
代表 小川秀男



オリバーは創業以来39年間、毎朝社員が道路清掃をしています。39年前は信号で停止した車から灰皿の中身を道路に捨てる人も多く、それを清掃したことがきっかけとなり、ゴミを捨てないと言う社員へのマナー教育の一環としても続けてきました。継続する中で掃除中に地域の皆様よりねぎらいのお声をいただいたり、通りがかりの方から清掃のお手伝いを申し出ていただくこともありました。また相模原市長より2度の表彰もいただきました。こうして私達の小さな取り組みが地域に発信できていることに深い感慨を覚えます。振り返ると、

社員教育としての意味合いも大事ですが、それ以上に社員一人一人の取り組みが点から面へと地域に広がり、綺麗な街づくりに繋がることは何より素晴らしいことです。なぜなら綺麗になることは、ひいては「街の価値」が上がり又、社員が清掃を通して地域に関心を持ち、地域の一員として融合できるからです。情熱を持って道路清掃に取り組み継続することがオリバーの姿勢であり誇りであると全社員が捉える事が出来た時自身と地域を磨き、街の価値を上げられ、共に未来を築く企業文化へと定着できたらと言う思いから心得としたものです。

バースデイカード3月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分(1名様)

22030792

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)

22030216・22030325・22030510

3等 商品券5千円分(8名様)

22030015・22030069・22030207・22030245  
22030403・22030441・22030506・22030627

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2022.6



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

空室が埋まらない

家賃が下がる

建物が汚い

管理が不満

申告が面倒

# 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 空室対策で高稼働率95%以上

物件の収益を最大化するご提案

③ 70名のスペシャリスト管理体制

賃貸経営のリスクを軽減する総合管理

④ 超・高密度な店舗体制

他に類のない4市への集中営業

修繕も建設も

これからは

地域に類の無い

オリバー賃貸管理部

## 総合体制で行う管理



[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



サポート体制①

- 賃貸仲介  
株式会社 **オリバー365**
- 賃貸管理  
株式会社 **オリバー**
- 建物保守  
株式会社 **オリバービルコ**
- 建設  
株式会社 **オリバー建設**

急行

サポート体制②

- オリバー IT推進センター
- オリバー IT契約センター
- オリバー 一級建築士事務所
- 土地活用  
株式会社 **パーキング365**
- 賃貸保証  
株式会社 **オリバーインシュア**



85台のオリバーカーが対応



4市への集中営業

### オーナー様の収益最大化とリスクヘッジが業務です

賃貸管理業は、上手く回っている時は存在価値が見えづらいものですが、トラブルや不具合発生時に真価を発揮します。私達は24時間・365日、オーナー様を代行してオーナー様からお預かりした物件の運用をより良い方向へと対応し進めています。



私達が対応します

ご相談お待ちしております

☎042-786-1616



社内見学も歓迎です