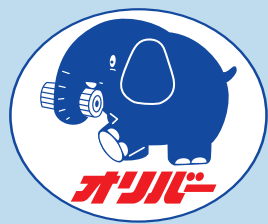


オリバー通信

5月



——— 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

2022年5月号(No.460)

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



賃貸経営セミナー開催

繁忙期の振り返りと賃貸経営の今後

オリバー通信5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)

■賃貸経営セミナーレポート
■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

賃貸経営セミナー開催 繁忙期の振り返りと賃貸経営の今後

オーナーズクラブきずな会主催で、会場と生中継でのオンライン同時セミナーを開催しました。内容も盛りだくさんの賃貸経営セミナーで、今回はその一部をご紹介します。

第1部「アパート・マンション繁忙期総括セミナー」

講師：船井総合研究所 松井哲也先生

コロナ禍3年目の賃貸市場は、自宅通学の増加による学生需要の縮小や転勤の廃止による法人需要の縮小など厳しい状況が示された一方、町田市など郊外の賃貸需要の高まりや高速インターネット・宅配ボックスなどへの設備需要の伸びといった新しい動向が紹介されました。総括として、外国人や高齢者など新しい需要への対応やニーズに合った設備の導入による物件価値の向上などの複合的な対策が提案されました。オリバーもこうした動向を捉えた空室改善提案を行っております。

第2部「SUUMOで見るお部屋探し動向」

講師：リクルート 石橋和也先生

お部屋探しの方法が変わり始めていることが紹介されました。オンラインのお部屋探しの認知率は73%と、この3年で倍以上に伸びているとのこと。オリバーは今繁忙期、

150件のオンライン案内を行いました。また、SUUMOの物件検索で物件がどのように絞り込まれるか実際の画面でご紹介し優先すべき空室対策の参考にさせていただきました。

第3部「インボイス(適格請求書)制度への対応」

講師：辻・本郷税理士法人 西川晋介先生

消費税の納付に関する新制度「インボイス(適格請求書)」制度についてオーナー様の注意点が解説されました。消費税の納付税額は売上税額から仕入税額を控除した額(仕入税額控除)ですが、控除にインボイスが必要になる制度です。インボイスの発行は発行事業者になる必要があります。例えば店舗の賃貸借契約でオーナー様がインボイスを発行できない場合、借主様は家賃の消費税を控除できなくなります。この様にオーナー様とお取引先などとの関係から発行事業者に登録し課税事業者になるかの判断が必要になると解説がありました。オリバーは分かりにくいインボイス制度に関する対応をご説明させていただきます。



オーナー様向けのインボイス制度の解説はこちら
<https://oliver-owners.jp/topics> ▶

・「繁忙期総括」「お部屋探し動向」セミナーも後日サイトで詳しくご紹介いたします



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@oliverj.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「モダンデザインと設備の交換で古さを一掃」



物件の課題と解決

- 課題** 30年を超える築年数で募集賃料が下がる一方
- 解決** 築年数をカバーする内装のデザインリフォーム
- 課題** 和室がライフスタイルに合わずニーズが少ない
- 解決** 収納も含めて洋室化することでグレードアップ
- 課題** 築年数の古さを強調するキッチンセット
- 解決** 使いやすく人気の高いシステムキッチンに交換

対策の結果

- 募集賃料 55,000円から60,000円に向上
- 入居者募集期間 リフォーム後3週間でご成約
- 対策による想定増収 197,000円 (今後10年間の試算)

橋本店 吉澤 創



立地は橋本駅徒歩圏で広い居室にもかかわらず賃料は下がり続けてきました。課題は唯一築年数による古さですのでフルリフォームで解消し賃料をアップしました。

一級建築士 高貝 英雄



和室の天井や押し入れは、洋室化してもそのままのケースがあります。当物件はシンプルなモノトーンでコーディネートされており、古い印象を一掃しています。

システムキッチンにグレードアップ



参考になるケースが見つかる空室改善レポート集
<https://oliver-owners.jp/topics> ▶



担当店舗 アパマンショップオリバー橋本店



相模原市緑区橋本3-29-6
 ☎042-779-1515

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

H様のアパート経営

オーナー様体験談

「提案を実行して満室になりました」

入居者さんのニーズにも気付き

10年程前にオリバーさんでアパートを購入しました。対応が良かったので管理もオリバーさんに依頼し順調に満室経営を維持してきました。ところが昨年一挙に4室が空室になり心配になりました。コロナ禍の影響か、物件の魅力の低下か原因を図りかねたので、すぐに相談しました。退去の理由は結婚や転勤だったのですが、これを機会に空室対策の提案を進めてもらいました。取りまとめてくれた提案は分かりやすく、最近の入居者さんのニーズにも気付きがありました。すぐに提案を実行してもらい、今は満室になりました。

賃貸アドバイザー…須藤 修平

結婚や転勤による退去は避けられないの



で、いかに空室期間を短縮できるかが収益最大化に必須の対応です。今回は10年間で変化した賃料相場との差異が大きな課題でした。賃料を相場と合わせる適正化をご提案しました。賃料を下げる場合の稼働率と年間収支への影響を数字でご提案させていただきました。また立地やネット環境、防犯設備など物件のセールストークを練り上げ共有し早期に満室を実現しました。



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

T様のマイホームのご売却

お客様体験談

「迅速に誠意ある対応をしてくれた」

初めてのマイホームを売却

家族が増えたのでマイホームを建てることにしました。それで住んでいたマンションの売却をオリバーさんにお任せしました。このマンションは結婚をきっかけに購入した初めてのマイホームで、住むのにいい立地でした。新居が出来上がる中で本当に売れるのか心配でしたが、誠意ある対応で安心できました。問い合わせるとすぐに返事が来たことが記憶に残っています。結果、建物が完成するタイミングで売却できました。良い買主さんを見つけてくれて、ほっとしています。お陰様で、新居で家族と楽しく暮らしています。

仲介アドバイザー…田中洋行

オリバーにご依頼いただく前は1年以上売却



できず、ご新居の建築が本決まりになり心配されていました。当時はコロナ禍で住宅ニーズが落ち込んでいましたが、その後在宅ワークの広がりから市場が動き出し、この物件も立地や間取りの良さで注目されました。同物件でのオープンルーム実績等で熟知していたオリバーがこのチャンスを活かして入居中だったお部屋でもウェブでしっかりプロモーションでき成約に繋がりました。



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

最初の活用結果に納得！2件目のご依頼も増加中の土地活用



① 2件目の活用、コンテナ収納増加中

オリバーのコンテナ収納は、オーナー様に安定した収益と綺麗な土地管理をご提供しております。オーナー様から土地をお借りして収納専用のコンテナを設置するもので、安全できれいな現場と照明・カメラによる防犯等地域の人に喜ばれ地域貢献にも繋がる土地活用方法です。2件目、3件目と複数の土地で活用されるオーナー様も増えております。

【土地活用相談窓口】 ☎042-756-2266

② ニーズに合う駐車場のご提案で収益最大化

パーキング365では、立地や広さに応じて月極駐車場やコインパーキング、予約駐車場、カーシェアリング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ります。今回、杉並区善福寺にオープンしたコインパーキングは近隣のニーズをシステムで分析できておりコインパーキングによる運用が最も高効率とご提案させていただきオープンとなりました。

【総合駐車場相談窓口】 ☎042-562-0365



オーナー様の声から事例まで土地活用の話題盛沢山
<https://oliver-owners.jp/> ▶



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



巡回点検・清掃、事務・反響対応

【ご相談・お問い合せ担当】
 ☎042-562-0365
 ✉ parking365@oliver.jp



飯室 [山梨県] 糸井 [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@oliver.jp

※ []内は出身地です



複合型駐車場
 用地募集



お陰様で141拠点 1,150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



業績業務発表会 開催

弊社事業年度が第2四半期を終え、1～3月の賃貸市場繁忙期の総括と、業務改善・改革に繋がる最新の取り組み状況を全社員へ向けて発表するイベントです。

繁忙期の結果報告と分析を始め、オーナー様へ価値ある情報提供やご提案を行う為の情報基盤整備に関する進捗や構想に関するプレゼンテーションが行われました。また、ウェブ会議での開催でも社員同士のコミュニケーションを促進し企業理念を共有する為のグループワークも行われ、ネット越しでも活発な意



見交換が行われ、「三方良し」の考えの浸透が推進されました。

大好評につき会場開催！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！ご希望の方には個別相談も承ります

相続セミナーと個別相談会を開催。個別相談会では相続制度に関するご質問から、より具体的な相続対策に関するご相談を無料で承ります。是非ご活用ください。

第2回：オーナー様のための「相続対策基礎セミナー」

不動産売買と相続

講師：オリバー 相続コンサルタント 名児耶高広

相続対策で必ず検討材料となる不動産の売買。不動産売買に関わる税金や相続対策への影響について分かりやすく解説します。

開催 5月29日(日) 13:00~15:00

※同内容のオンラインセミナーを5/28(土)開催



参加費 無料

会場 町田パリオ 5階会議室

小田急線「町田」駅 西口徒歩1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



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
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

[]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。



【契約とは】

「問題あるものを問題あるままに契約すると問題も契約した事になる」です。

オリバーグループ
代表 小川秀男



賃貸物件をオーナー様よりお預かりする「管理受託契約」において最大のポイントは、物件の何が・どうなっているかの「位置付けの明確化」です。受託時我々は現状の賃貸借契約の条件や過去の契約内容、管理する受託内容を把握し、建物・設備・敷地・施設の状態や特徴を掴み、更に近隣の状況や自治会、学校などの公共施設等を含め、地域情報を収集します。この時に問題点・不具合・将来発生するであろう懸念事項などを網羅し、あるいは炙り出し、その時点で全てに対処するか、あるいは対処方法やタイミングを擦り合わせ、オーナー様と我々とが問題点・不具合・懸念

事項に対し共通認識を持てる様することが「位置付けの明確化」です。このことは、①オーナー様の賃貸経営の安全性や効率化を目指し且つ保全を図ること ②入居者様とのトラブルを回避すること ③弊社にとっては管理をスムーズに運ぶ上からも極めて重要です。「問題あるものを問題あるままに契約（受託）」して問題が発生すると関係者全員が大変な費用や負担を被る為、その予防教訓とする心得です。「位置付けの明確化」これがプロとしての使命であり業務である。これを全社で推進することで、初めて信頼を獲得でき社会的地位向上へと繋がるものと思います。

バースデイカード4月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分(1名様)

22040701

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)

22040080・22040310・22040878

3等 商品券5千円分(8名様)

22040013・22040092・22040140・22040233
22040360・22040445・22040510・22040686

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2022.7



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

管理会社が遠隔地で無理

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

地域に類のない9店舗の集中営業

修繕も建設も

時代は

地域に類の無い

オリバー賃貸管理部

総合体制で管理



[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



ご入居者に
ガレージ

ご入居者に

レンタル
収納
4,700室

総合体制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ム
- 株式会社オリバー建設

急行①

後方支援②

総合体制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
- 賃貸保証
株式会社オリバーインシュア
- 土地活用
株式会社パーキング365



85台のオリバーカーが緊急時



9店舗で集中営業

オーナー様の 収益最大化 と リスクヘッジ が業務です

私達はオーナー様を代行して物件の運用をより良い方向へと対応し進めて参ります。



私達に対応します

ご相談お待ちしております

042-786-1616



社内見学も歓迎です