

オリバー通信 12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12月号 (No.467) <https://oliver-owners.jp/>



12月の花：クリスマスローズ

賃貸繁忙期(1~3月)直前! オリバーの入居者募集対策

オリバー通信12月号 インデックス



相模原市中央区鹿沼台1-2-18
☎042-755-5655 (代表)

■オリバーの入居者募集対策

■空室改善レポート

■オーナー様・売買お客様 体験談

■管理物件の現場研究会開催

■インボイス制度

■河津桜まつりバスツアー

■土地活用のご提案

■業務心得シリーズ

賃貸繁忙期(1~3月)直前! オリバーの入居者募集対策

オリバー独自の取り組み

オリバーでは、賃貸市場の繁忙期(1~3月)のお部屋探しで全国から店舗に送客される独自のシステムを構築しています。一例としてアパマンショップCMなどによる全国プロモーション活動や、社宅代行サービス7社との提携から店舗ウェブサイトのリニューアルなど顧客接点の拡大が図れています。更に反響対応のスピードアップや顧客管理のクラウド化による対応店舗の調整などきめ細かで満足度の高いサービス提供でご成約に繋げております。

新入学生への対応パターン

新入学生は契約から入居まで1~2か月の時間差があり、フリーレント(一定期間を家賃無料にする対策)がこの時間差を吸収して決まりやすくなります。フリーレント期間の収入が減少しますが、早期に空室を解消することで安定収入に繋がります。ご理解を賜りますようお願いいたします。



事前の条件相談で成約機会を確実に掴む

繁忙期は家賃や入居時期の交渉が入ってからオーナー様へご相談するのでは間に合わない為事前に対応幅を相談させていただき機会損失を防止します。



ホームステージング(モデルルーム)

分譲マンションのモデルルームの様に装飾したお部屋を内見してもらう対策です。初めての内見でも入居後のイメージが付きやすく安心感があり、物件への心理的障壁を引き下げ決断効果があります。



リフォーム計画で付加価値をご紹介します

入居者より退去予定が出る前から原状回復と同時にリフォーム計画をご提案しオーナー様に事前にご了解をいただくことで、リフォーム工事の着手前から新設備や内装などの付加価値を詳細にご紹介でき早期成約に繋げて行きます。



オリバーの入居者募集対策

<https://oliver-owners.jp/topics/202212-1>



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...



不動産コンサルタント
薄井
【町田市】



賃貸不動産経営管理士
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
ご自宅からスマートフォン等でご相談いただけます。

空室改善レポート「次の長期入居に繋がる内装と設備の改善」

対策の結果

- ・入居者募集期間 リフォーム後12日でお申込み
- ・募集賃料 1,000円アップ(36,000円から37,000円に向上)



中央林間店
中村 朋良

立地の良さを活かせば
長期入居が見込める物
件です。シックなコーデ
ィネートで自分でも住
みたくなる、明るいお部
屋になりました。

物件の課題と解決

- 課題** 前入居者様が喫煙者で17年入居と内装に傷みが目立つ
- 解決** 壁・床を明るくカラーコーディネートして清潔感を演出
- 課題** 電気コンロや呼び鈴等現在のライフスタイルに合わない
- 解決** IHコンロとTVモニターホンに交換し入居者ニーズに応え選ばれる住環境を構築



オリバー 不動産経営管理士 井口 真

長期入居後のタイミングで原状回復に留めてしまふと内装や設備が数世代遅れてしまうため、空室の長期化や家賃下落に繋がり収益の悪化に繋がります。この事例では社会人をターゲットにカラーコーディネートと設備を新しくすると共に、更新料がない募集プランで長期入居を促しています。



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/case/40>



担当店舗 アパマンショップオリバー中央林間店



大和市中心林間5-1-1

☎046-273-1515

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

「相談に乗ってもらいアパートを新築」

相続後の自主管理が負担に

賃貸経営は、父からの相続がきっかけです。父がずっと自主管理していたワンルームのアパートを相続して、今は私が管理して、客付けをオリバーさんに依頼しています。オリバーさんは、きちんとした入居者さんを見つけてくれるので、多少のトラブルはあっても家賃滞納はありません。親は農家だったので、農地や月極駐車場も相続しました。私自身は勤めがありますので、アパートや駐車場の管理は少なからず負担に感じています。今回、アパートを新築するにあたって、オリバーさんに立地状況やニーズなどの相談に乗ってもらい、憧れのメゾネットタイプのアパートを建てることができ、管理はオリバーさんにお任せすることにしました。



賃貸仲介アドバイザー 白井 祐貴

私共の賃貸市場動向などの情報がアパート建築のお役に立てたことを嬉しく思います。3棟目のアパートの建築も検討されましたが、ウッドショックなどによる建築コストの高騰があり、その分の家賃上昇までにタイムラグがあり、また物件の収益性を長く維持するには、新築時の企画が大きく影響しますので、建築を遅らせたことは経営面から良いご判断だったと思います。



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

U様のマンションで売却

お客様体験談

「オリバーさんには感謝しかありません」

司法書士の紹介など親身な対応

オリバーさんに自宅マンションの売却を依頼し、買取してもらいました。夫が定年退職した時に購入した初めてのマイホームです。夫に先立たれ子供もおりませんから、老人ホームに入所してマンションを売却することにしたのです。オリバーさんを紹介してくれたのは、同じマンションに住んでいた友人夫婦です。オリバーさんでマンションを購入して、その時の対応が良かったそうです。実際、売買の手続きや引渡しのタイミングなど丁寧に相談に乗ってくれました。その上、近くの老人ホームに空きが見つかり、売却を急ぐ必要が出てきたのですが、事情を汲んだオリバーさんが買取に対応してくれてタイミングを逃さずホームに入所でき、感謝しかありません。



売買アドバイザー 田中 洋行

お客様のご事情に応じて様々なご提案ができることが当社の強みと考えておりますが、ホームへの入所が間に合うよう対応させていただきお力になれましたことを嬉しく思います。相模原市中央区の中古マンション相場は、高い上昇率を示してきました。これまでの低金利で住宅需要が堅調なことが理由に挙げられます。タイミングの良いご売却だったと思います。



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

収益力向上(収益最大化)とリスクヘッジは現場から 第41回 管理物件の現場研究会 開催



オリバーでは管理物件の収益力向上(最大化)とリスクヘッジのために賃貸管理現場の定期研究会を実施しています。管理担当者・建設担当者・メンテナンス担当者・仲介担当者等15名が、敷地・施設・建物・設備・美化清掃・室内の状況等を現地で直接チェックし、各専門分野の視点で改善点を出し合い、至急対応

すべきリスクの発見から物件の長所を活かす提案等全体計画を取りまとめ、収益最大化に向けた具体案を策定していきます。更に物件への定期巡回での作業フローについても確認し改善されます。物件を総合的に改善し入居者様とオーナー様の利益に繋げるため継続して取り組んで参ります。

建物 現場研究会の現地点検と検討会
<https://oliver-owners.jp/topics/202212-2> ▶



インボイス制度 登録状況に関するお願い

2023年10月にインボイス制度(適格請求書等保存方式)がスタートします。オリバーも対応準備を進めており、お取引いただいているオーナー様には、書面にて適格請求書発行事業者への登録状況をお伺いさせていただいております。ご回答いただきますようお願い申し上げます。

オンラインセミナー
解説「インボイス制度が始まります」

講師：辻・本郷税理士法人 税理士 西川晋介先生
これから始まるインボイス制度について、国税庁が発表している資料を基に、分かりやすく解説いたします。

オンラインセミナー
<https://oliver-owners.jp/invoice> ▶



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

管理会社としてオーナー様の相続対策をサポート

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

伊豆「河津桜まつり」バスツアー 開催

一足早く春の訪れを楽しむ大好評の日帰りツアー

開催 2023年2月24日(金) 8:00~19:00予定

参加費 お一人様4,000円(税込) ※入場料・昼食代全て込み

募集人数 30名様限定 ※1組2名様まで

締切 2月2日(木) ※応募者多数の場合抽選

ツアーへのお申込みはこちら

<https://oliver-owners.jp/event/20230224> ▶



※コロナ対策を行った上で実施します。状況によっては変更または中止になる可能性があります。

地域に親しまれ喜ばれる土地活用をご提案いたします

オーナー様と地域のための土地活用を総合提案

オリバーグループは、トランクルームや駐車場など地域に求められ、オーナー様の収益が高くなる活用プランをご提案いたします。土地をお借りして地域になじむ拠点を作り、土地を綺麗に維持する運営を完全にお任せいただき、オーナー様にお手間を掛けずに収益が確実に得られます。

【土地活用相談窓口】 ☎042-756-2266

【総合駐車場相談窓口】 ☎042-562-0365

収納サービス・駐車場サービスなど土地に合った土地活用



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108拠点 4,817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



加藤
[相模原市]



土地活用プランナー
佐藤
[町田市]



吉田
[相模原市]



一級建築士
伏井
[大阪府]



土地活用プランナー
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142拠点 1,177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@oliver.jp



山下
[入間市]



高山
[東村山市]



平賀
[町田市]

管理員(巡回点検・清掃・事務・反響対応)



飯室
[山梨県]



糸井
[相模原市]



榎野
[八王子市]



依田
[長野県]



名取
[横浜市]



山口
[川口市]



山下
[伊勢原市]



玉井
[町田市]

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

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 042-707-9626

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。



【研修は反映】とは

受講目的明確に、
質問と3日以内に少しでも「着手」し反映です。

オリバーグループ
会長 小川 秀男



企業は社会に提案し又、社会からの要請に応える事で成り立ちますが、その為には企業の一翼を担う社員一人一人の成長が必須です。オリバーでもビジネススキルの向上の為資格取得の支援を始め、研修によって現地を見て学ぶ機会も重視しています。特に研修では、研修に参加する目的を明確に持ち、必要に応じて事前に情報収集や予習を行い疑問点を精査する等の準備が必要なことは言うまでもありません。課題の解決手法を探る為だったり、業務の改善・改革の為だったり様々あるかと思いますが、いずれの場合もまずは明確な目的です。インターネットに情報があふれ

る現在、単に参加して情報を持ち帰るだけでは外に出る意味はなく、自社とは違う形で社会に提案している人達の業務やシステムを現場でつぶさに見て聞いてその本質を掴み、自分ならどうするかまで考えを巡らせます。つまり仕事として参加する以上、研修から1つでも知見を得て業務に反映し共有することで仕事として完了するのであり又、3日（72時間）以内に少しでも着手しない場合人はやりません。研修という学びの場に主体性を発揮して参加し自己成長する事が同時に企業の成長に繋がるもので、これはその方法について心得としたものです。

(36項目周期で掲載)

バースデイカード11月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分(1名様)

22110080

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)

22110029・22110201・22110721

3等 商品券5千円分(8名様)

22110160・22110230・22110391・22110527
22110568・22110695・22110705・22110767

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2023.2



Dramatic Communication
アパマンショップ
NETWORK
全国1100店舗

空室が埋まらない 家賃が下がる 管理会社が遠隔地で無理 清掃が不徹底

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
受託総数(管理・専任・一般)25,000室
- 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

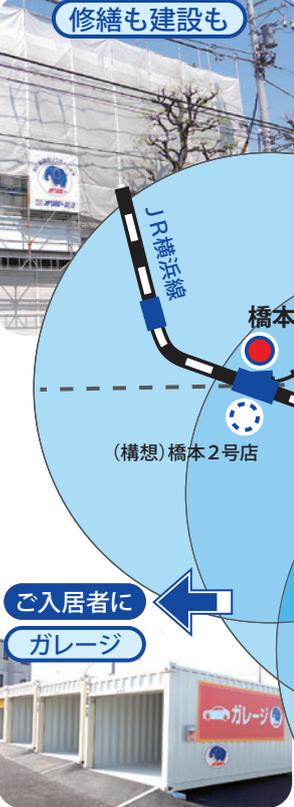
時代は 地域に類の無い

総合体制で管理



オリバー賃貸管理部

[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



修繕も建設も

- 総合体制 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 建物保守 株式会社オリバービルコム
 - 4 株式会社オリバー建設



緊急時85台のオリバーカーが急行



ご入居者に
レンタル
収納
4,817室



- 総合体制 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 オリバー 一級建築士事務所
 - 8 賃貸保証 株式会社オリバーインシュア
 - 9 土地活用 株式会社パーキング365



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良質な賃貸住宅の供給をもって社会貢献して参ります。



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