

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

2023年5月号 (No.472) <https://oliver-owners.jp/>



5月の花：バラ



賃貸経営セミナー開催 資産価値向上を目指す賃貸経営へ

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)

- 資産価値向上を目指す賃貸経営へ
- 空室改善レポート
- オーナー様・売買お客様 体験談
- 土地活用を総合提案

- 賃貸経営のお役立ち動画配信中
- 終活セミナー開催
- オリバーの業務心得シリーズ

賃貸経営セミナー開催 資産価値向上を目指す賃貸経営へ



プリンシプル住まい総研
所長 上野典行先生

オーナーズクラブきずな会主催で「資産価値向上を目指す賃貸経営」と題し、講師にプリンシプル住まい総研所長の上野典行先生をお迎えしてセミナーを開催しました。今回は、その内容の一部をご紹介します。

今期の賃貸繁忙期の傾向

上野先生によると賃貸仲介件数は回復基調で、繁忙期に成約件数が増加した不動産会社は39%、変わらない会社は38%、減少した会社は24%でした。注目は、コロナ禍前の2020年よりも成約件数が増加した会社が7ポイント増えた一方、減少した会社も7ポイント増え二極化している点です。仲介と管理を持つ会社が全国的に好調との分析で、物件の改善と入居者募集の良い循環が生まれることが要因とのことです。

社会的な変化による市場への影響

ここ数年の顕著な変化として在宅時間の増加が挙げられました。コロナ禍を経て価値観と住まい方が変わり、ニューノーマル（新しい標準）に合わせた生活様式にアップデートされているとのことです。そこでインターネット設備があって当たり前の設備になったこと

などが示されました。

また、これからのインフレ時代には築年が古い物件も賃料を維持することがポイントとのことです。お部屋選びの基準として築年数を気にしない方が半数以上であるという調査結果に基づき、賃料下落は築年数よりもインターネット無料など人気設備がついていないことが原因との分析です。相模原市の築10年以上の物件は新築に比べ人気設備の導入がされていないことが示され、まだ設備による差別化や住環境改善の余地が多く残っているとのこと指摘がありました。

募集賃料と人気設備の設置率(相模原市の1部屋タイプ)

築年数	平均賃料	インターネット無料	宅配ボックス
新築	68,688円	84.4%	95.3%
10～20年	51,691円	26.5%	28.2%
20～30年	46,581円	19.9%	14.8%
30年以上	36,011円	17.5%	8.2%

オリバーでは管理部門と仲介店舗が連携し、建物改善・条件改善等総合的な入居促進を行い、オーナー様のご協力を賜り増加へと進んでおります。物件と入居者の属性を分析し、住環境の向上による資産価値向上で賃貸経営の改善をご提案させていただきます。

資産価値向上を目指す賃貸経営へ
<https://oliver-owners.jp/topics/202305-1>



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「長期入居による入居者ニーズとの乖離を解消するリフォーム」

対策の結果

・募集賃料 **2,000円アップ** (想定70,000円から72,000円に向上)



ニーズが低く原状回復費もかかる畳敷き



JR相模原店 原隆

前入居者様に24年間と長期にご入居いただいた為内装の傷みや設備の老朽化、入居者ニーズとの乖離など複数の要因を解消する内容です。

物件の課題と解決

- 課題① 入居者ニーズに対応できず費用も掛かる畳敷き
→ 耐久性が高く明るい木目調のフロアタイルに張替え
- 課題② 24年にわたる長期のご入居で設備が古いまま
→ 洗面化粧台・キッチンの交換等による水回りの改善やTVモニターフォンの新設によるセキュリティ強化



オリバー 不動産経営管理士 井口 真

長期入居後のリフォームは、現在の入居者ニーズへの対応がポイントになります。20年経つとライフスタイルが大きく変わる為です。当物件はファミリー向けで、水回りの清潔感の向上とセキュリティ強化は選ばれる理由になりました。トイレの壁・床のカラーコーディネートは、費用対効果の高いイメージアップに繋がります。



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/44>



担当店舗 アパマンショップオリバー JR相模原店



相模原市中央区相模原 2-2-1

☎042-769-1515



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

I様のアパート経営

オーナー様体験談

「ビル活用の救いと感じています」

医療ビルの空きフロアの活用

所有するビルの空きフロアをオリバーさんのトランクルームにしました。このビルは、取引銀行から勧められて購入し、医療ビルとして開業しました。時を経てテナントが保育園や介護デイサービスなどに入れ替わりました。更に開業医のお一人が廃業されることになり、テナント募集に苦戦することになり



りました。医院や介護施設が入るビルですから業種も制限されません。そう

した状況でトランクルームに魅力を感じ、取引銀行に相談したところ、オリバーさんを紹介してくれたのです。オリバーさんはビル経営の面からお話ができ、こちらの要望にも応えてくれましたし、安心してお任せできました。トランクルームは、ビル活用の救いと感じています。

土地活用アドバイザー 加藤 和幸

お褒めのお言葉を賜り誠にありがとうございます。ビル経営のお役に些少なから立てまして嬉しく思います。オリバーのトランクルームは室内の美化を徹底し外部は景観を意識した看板デザイン等ビルのイメージを大切にします。また安心してご利用いただけるよう機械警備など防犯設備を充実させ、更に定期巡回清掃を行う等地域の皆様にご喜ばれるサービスをご提供しております。



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

D様のマンションご購入

お客様体験談

「2か月で購入できたのは提案のおかげ」

タイミングよく売りに出たマンション

マイホームが欲しくてアパマンショップ町田店を訪ねました。希望は、町田駅近くの新しいマンションです。最初に案内してもらったマンションは、築5年以内で町田駅にも徒歩10分ほどで希望に合う物件でした。ただ、どちらかと言うと住宅地のような立地で、イメージと違いました。悩んでいたところ、オリバーさんから



暮らしやすく整えられたリビング

さんから駅徒歩2分のマンションが売りに出たので内見しませんかと連

絡をもらいました。その物件は築20年を超えていてどうかと思ったのですが、実際に見たら一目で気に入りました。綺麗に管理されていて、欲しかった和室もあり、グレードも高く満足できるマンションで、購入を決めました。2か月ほどで決めることができたのは、オリバーさんの機転のおかげです。

売買アドバイザー 田中 洋行

マイホーム探しは、どうしてもタイミングに左右されます。ご購入いただいたマンションがタイミングよく売りに出て、以前ご案内した経験から必ず気に入っていただけるだろうとご提案させていただきました。新しいマンションは和室がないことも多く、和室が欲しいD様にぴったりで、和室のリフォームもご用命いただきましたので、ご希望にかなうよう取り組んで参ります。



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

地域や利用者様に親しまれ、オーナー様の収益を最大化する土地活用をご提供

大好評につき屋外型コンテナを増設



① 土地の収益能力を引き出す総合活用プラン

オリバーグループでは、土地の収益力を活かす為の活用方法を多角的にご提案しています。八王子富士森公園では、①屋内型トランクルーム ②屋外型コンテナ収納 ③バイクコンテナ ④コインパーキング ⑤月極駐車場とニーズ分析から活用方法を組み合わせ、更にどの活用方法も清掃等管理を行き届かせ、地域の皆様に喜んでいただけるサービスをご提供しております。

【土地活用相談窓口】 ☎042-756-2266

② 空き家の解体による土地活用プラン

パーキング365では、空き家の対応にお困りのオーナー様や不動産会社様からご相談をいただいております。近年空き家は増加傾向にあり、その土地活用もあわせて増加しております。今回は駐車場による土地活用を検討されていたオーナー様からのご依頼で、建物の解体・舗装工事を実施してコインパーキングをオープンいたしました。

【総合駐車場相談窓口】 ☎042-562-0365

空き家から駐車場へ矢部駅前にオープン



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 4,835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]



土地活用プランナー
後藤
[宮城県]



樋川
[相模原市]



一級建築士
伏井
[大阪府]



土地活用プランナー
清水
[群馬県]



浅原
[海老名市]



今野
[相模原市]



大山
[千葉県]

複合型駐車場
 用地募集



お陰様で138拠点 1,151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]



梶野
[八王子市]



依田
[長野県]



名取
[横浜府]



山口
[川口市]



山下
[伊勢原市]



玉井
[町田市]

※[]内は出身地です

不動産活用は私たちにお任せください! ✉ str@oliver.jp

オリバーグループ社員懇親会のご報告

3年ぶりに全社員が集う懇親会を開催

賃貸繁忙期の一段落がついたことから慰労と対面での交流を兼ねて社内懇親会を開催。150名のスタッフが参加してテント16張に分かれて大いに盛り上がりました。コロナ禍を経て全業務に対し平常形態へとシフトして参ります。

社内懇親会のご報告

<https://olivergroup.jp/20230426> ▶

オーナー様のための やさしい終活セミナー 開催

自分らしく生きるための終活を

一般社団法人終活カウンセラー協会の川崎直美先生を講師にお迎えして終活の最初の一步を学ぶセミナーを開催いたしました。

まず川崎先生から、終活の基本を講義していただきました。終活を「人生の終焉を考えることを通じて自分を見つめ今をよりよく自分らしく生きる活動」と定義して、最期を自分で決める時代に後悔しないための準備をするという基本について社会状況を交えて解説いただきました。

これを受けてオリバーの終活カウンセラーで



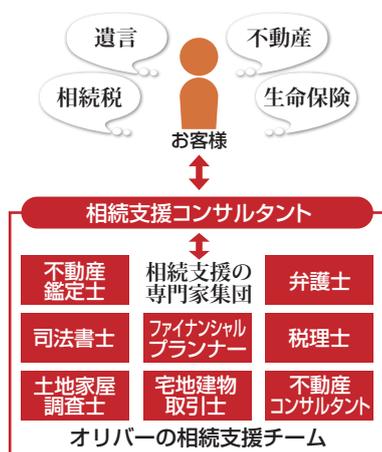
セミナー後はご参加者様と座談会も

ある関口から具体的な取り組みとして、参加者様にエンディングノートをプレゼントさせていただき、書き方や内容、保管の仕方などの基本を一緒に学び、書き残しておきたいことなどをご提案させていただきました。今後もオーナー様へ学びの場もご提供させていただきますので、ぜひご参加ください。

終活セミナー 開催

<https://oliver-owners.jp/topics/202305-3> ▶

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



薄井

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 042-707-9626

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事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。



【報・連・相】とは

報連相は最低義務。メモなどで「落とさない仕組みにする」
又、お礼とお詫びはタイミング。

オリバーグループ
会長 小川 秀男



「報・連・相」とはご存じの通り「報告・連絡・相談」の頭文字をとった略語で、コミュニケーション（意思伝達）やコンセンサス（合意）を図る上で絶対必須の事項です。人に例えるなら血液で、万が一止まった時は大惨事となります。その為企業では直接・間接に又、メモやシステム等あらゆる手法で「報・連・相」を徹底し、それにより確認や改善を図り、情報や業務がきちんと流れる様しています。しかしながら現実には「報・連・相」のタイミングが悪かったり、忘れてたり・内容が食い違ったり・更には「誰かが言うだろう」と言う当事者意識の希薄さが、報告漏れ・連絡漏れ・

相談無しの自己判断等による不具合やトラブルに繋がり社信的信用失墜の原因にもなります。一方、仕事ができる人は「報・連・相」を徹底しています。組織の中で意思伝達や合意形成を図り不具合や損失の発生を防止し、実行できる仕組みの構築に繋がり、社内を円滑に動かします。換言すれば仕事ができる人は「報・連・相を徹底する」仕事上の原理原則であり成長へのパスポートです。また我社の業務がお客様の生命・財産を預かるものである以上、その社会的意義を鑑みれば、会社と社会への義務として身につけてもらわねばならない当たり前の重要な心得です。

(36項目周期で掲載)

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)

23040694

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)

23040034・23040442・23040604

3等 商品券5千円分(8名様)

23040066・23040169・23040291・23040348
23040510・23040541・23040629・23040781

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2023.7



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 問題時・管理会社が遠隔地 清掃が不徹底

オーナー様の **SOS** はお任せください

「こんな形が欲しかった」

総合体制で管理

地域に類の無い体制で



オリバー賃貸管理センター

[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
4,835室



安心の土地活用



空室改善と建物維持

4市に高密度な店舗展開



緊急時85台のオリバーカーが急行



9店舗で集中営業



修繕も建設も

受託総数 25,000戸

- 1 県下屈指の集客体制 年間10,000万組以上
- 2 空室対策で高稼働率 95%以上
- 3 管理員体制 スペシャリスト70名
- 4 超・高密度な店舗体制 9店舗+3事業所

私達はオーナー様の良質な賃貸住宅の供給をもってオーナー様の社会貢献を代行していきます。

オーナー様の **収益最大化** と **リスクヘッジ** が業務です

社内見学も歓迎です



ご相談お待ちしております

これが私達の誇りです

042-786-1616