不動産オーナー様との通信誌

# 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

2024年5月号（No.484）

オリバー通信ウェブ
https://oliver-owners.jp/

今月のトピック

## 共同住宅では消火器の法定点検期限にご注意を

5月の花：アネモネとネモフィラ

オリバー通信5月号 インデックス


- 共同住宅では消火器の法定点検期限にご注意を
- 空室改善シリーズ
- オーナー様・売買お客様 体験談
- オリバーの土地活用
- オリバー地引網大会
- 宝塚歌劇チケットプレゼント
- 相続対策基礎セミナー
- 業務心得シリーズのお知らせ



オリバーグループ
相模原市中央区鹿沼台1-2-18
042-755-5655（代表）

今月のトピック

# 共同住宅では消火器の法定点検期限にご注意を

消防用設備点検の対象は避難器具や誘導灯など多岐に及びますが、今回は身近な消火器に絞って点検の概要をご紹介します。消防法で消火器の定期点検・報告が義務付けられているアパート・マンションのオーナー様が負うリスクはどのようなものがあるでしょうか。

## 消火器の法定点検

消火器は、延べ床面積１５０㎡以上のアパート・マンションで、点検は６か月毎、所轄消防署へ１年または３年毎に報告が義務付けられ、製造から経過した年数によっては消火器を分解する内部点検や圧力検査が義務付けられます。内部点検は、交換したほうがコストを抑えられるケースもあり試算が必要です。建物の規模によっては有資格者による点検が求められます。法定点検は専門知識や工具が必要になり、入居者に協力を仰ぐ必要もあることから、管理会社に依頼する形が一般的です。

## アパートの共用部で火災が発生したケース

共用廊下に設置してある消火器で入居者が消火を試みましたが、共用施設の一部が焼失しました。オーナー様は、火災保険の保険金で焼失した共用施設を修繕するつもりでしたが、保険金が下りませんでした。

## 保険金が下りない原因とは

- 共用部に設置している消火器が未点検で期限切れだった場合です。消火器の法定点検を行っていないと法令違反として保険が下りない可能性があり、罰則も設けられています。
- ２０１０年以前に製造された旧規格の消火器は、現在法令上有効な消火器と認められず、いわば未設置と同じ状態となります。

この例では、共用施設の焼失に留まりましたが、入居者の生命にかかわることであり、点検義務を軽視することは大きなリスクを伴います。

法定点検には費用が掛かりますが、戸建てと違い共同住宅では火災が発生した際の大きなリスクを回避する対応です。まずは消防用設備の法定点検について管理会社に依頼しているか、ぜひご確認ください。

消防設備士
劍地

共同住宅では消火器の法定点検期限にご注意を
https://oliver-owners.jp/topics/202405-1 ▶

## 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10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。

## リフォームでこう変えました・・・空室改善シリーズ

「１階部分でも明るく清潔感が感じられるイメージアップリフォーム」

### 対策の結果（専有面積52.78㎡・間取り3DK）

・募集賃料 １０,０００円アップ（想定７０,０００円から８０,０００円に向上）

淵野辺北口店
吉澤

内見の際、明るい内装は1階部分のネガティブなイメージを解消し、新しい水回り設備も非常に効果が高く、賃料アップにつながりました。

### 物件の課題と解決

課題① １７年間の長期入居で内装の古さが目立つ
結果①→ 和室を洋室化、床材を明るい色使いで統一

課題② 水回り設備の劣化や防犯設備の不備で商品力不足
結果②→ キッチン・レンジフード・シャワードレッサーの交換、温水洗浄便座の新設、モニターフォンの新設

### オリバー 賃貸管理部　内田

長期入居後の原状回復工事は費用が掛かる一方、ニーズの高い設備が不足して賃料が下がる傾向です。このケースでは、内装を明るくするイメージアップと水回り設備の一新で賃料アップを実現しました。今後、他のお部屋でも同様の結果が見込めるため、このお部屋のリフォームプランをベースに収益向上を目指します。

参考になるケースが見つかるご提案事例
https://oliver-owners.jp/case/56 ▶

## 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）
株式会社 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

## N様のコンテナ収納土地活用・・・オーナー様体験談（シリーズ）

### 「良い形で次世代に引き継ぎたい」

**土地はすべてお任せで綺麗に維持**

このコンテナ用地は、もともと田んぼでした。父が相続したのですが、近郊農業が成り立たない時代になり私は会社勤めでした。この土地は、その時々で必要とされてバス会社や家電量販店に貸していました。企業への一括貸しは楽でしたが、それでも草刈りや清掃はひと仕事でした。オリバーさんが営業に来てコンテナ収納という活用法を初めて知りました。興味も期待もあり、オリバーさんに依頼しました。実際、土地は一括貸しで、苦労した草刈りや清掃もすべてお任せで綺麗に維持してくれて、まさに手間いらずです。資産管理の形は時代とともに変わっても、コンテナ用地のような管理の手間なく、所有権も問題ない良い形で次世代に引き継ぎたいと思っています。

土地活用アドバイザー 加藤

オリバーの収納サービスは、オーナー様の手間なく土地を維持し、安定した収入になり続ける特長を持った土地活用です。週１回現地を巡回し清掃・メンテナンスを行い、街並みに溶け込む色使いや安全な全室１階、防犯カメラによる防犯効果など地域と良好な関係を維持できる土地活用ですので、代々守られてきた大切な土地の引継ぎにご活用いただきたいと思います。

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

## M様の土地ご売却・・・お客様体験談（シリーズ）

### 「地形が問題でも３か月で売却できた」

**管理も売却も誠実に対応してくれる**

２０年ほど前、月極駐車場にして別の駐車場と合わせて近所の不動産会社に管理を任せていました。数年前、その会社が廃業されることになりオリバーさんに管理を移しました。私たち兄弟は会社勤めで、管理を任せて本当に良かったと思います。そうした経緯で、オリバーさんにこの土地の売却を相談しました。広い土地ですが、接道が狭く奥に細長い土地で、弟と分けるには不向きでした。土地の形が良くないから売却には時間がかかるだろうと思ったのですが、依頼してから３か月足らずで売却できました。駐車場の管理も売却も、オリバーさんは誠実な対応をしてくれます。これからも、お客というよりも一人の人間としてお付き合いできたらと思います。

売買アドバイザー 花輪

駐車場の管理委託とご売却、誠にありがとうございます。仰る通り地形は取引を左右いたしますが、需要を調査し条件を調整することでご成約の可能性が広がります。今回は、隣接する企業様にご購入いただきました。他の方より隣地の方には高い価値を見出せる可能性があります。お父様とお知り合いで、オリバーをご存じだったこともご縁となりスムーズにお話が進みました。

お客様体験談 バックナンバー▶https://oliver-sumai.net/

## 地域で喜ばれるご提案をいたします・・・土地活用

オリバーグループでは、土地の収益力を活かし綺麗に維持する活用方法をご提案しています。今年3月以降にオープンしたトランクルームのケースをご紹介いたします。

### ❶八王子上野町2号

ご所有地の活用方法に悩まれ、除草などの維持管理にも苦労されていました。トランクルームにされたことで手間がなくなり、敷地もコンテナも想像以上に綺麗に管理されていると、オーナー様のご家族皆様に喜んでいただきました。

### ❷八王子元本郷2号

貸家解体後の約50坪の土地について月極駐車場での活用を検討されていましたが、近隣に駐車場が多く高稼働を維持できるか懸念されていました。オリバーは土地を一括で借り上げさせていただくため稼働に関する懸念がなく、運営もすべてお任せで長期間安定した収益が得られる点を評価していただきました。

### ❸相模原古淵1号

オリバーに賃貸物件の管理をお任せいただいているオーナー様から、ご親族の土地活用をオリバー賃貸店舗にご相談いただきました。企業に一括貸ししていた駐車場でしたが、トランクルームで活用いただくことで駐車場より増収となりました。コンテナを1段にして景観や安全性に配慮されている点を評価いただきました。

【土地活用相談窓口】℡042-756-2266
【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106拠点 4,807室 稼働中!

**30坪～500坪 募集中**

℡042-756-2266 str@oliverg.jp

### 複合型駐車場 用地募集

お陰様で136拠点 1,148車室 稼働中!

**パーキング365**

℡042-562-0365 parking365@oliverg.jp

### 大好評！土地活用のご提案と運営はお任せください

トランクルーム 土地活用窓口

土肥原 [練馬区]

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]

土地活用プランナー 樋川 [相模原市]

一級建築士 伏井 [大阪府]

山下 [伊勢原市]

駐車場 土地活用窓口

山下 [入間市]

髙山 [東村山市]

平賀 [町田市]

トランクルーム 運営

浅原 [海老名市]

大山 [千葉県]

玉井 [町田市]

名取 [横浜市]

山口 [川口市]

管理員（巡回点検・清掃）

飯室 [山梨県]

糸井 [相模原市]

梶野 [八王子市]

角田 [横浜市]

依田 [長野県]

**未利用地・空き家・空きビルの収益化をお手伝い**

※[ ]内は出身地です

## 湘南･江ノ島 オリバー地引網大会 ・・・オーナーズクラブきずな会主催

恒例の大人気「地引網大会」を開催します。伝統漁法体験と海の生き物教室、お子様向けゲーム、バーベキューなど、ご家族で楽しめるイベントです。

**日　程** 6/22（土）8：50～13：00
※天候等の関係で日程変更･中止になることがあります。

**定　員** 先着100名様限定

**会　場** 片瀬海岸西浜
※当日は現地集合･現地解散となります。

イベントの詳細とお申込みはこちら
https://oliver-owners.jp/event/20240622 ▶

薄井

今年はスペシャルゲスト「ささき隊長」の海の生き物教室をあわせ、より楽しんでいただけるよう盛り上げて参ります。

## 宝塚歌劇公演チケットプレゼント

オリバーが加盟する全国賃貸管理ビジネス協会主催の宝塚歌劇貸し切り公演のチケットをプレゼントいたします。大人気公演でたくさんのご応募が予想されるため抽選となりますことをご了承ください。

ミュージカル･ロマン
**Eternal Voice 消え残る想い**

**日　程** 6/18（火）12：30開場 /13：15開演

**募集人数** 抽選で20組40名様限定

**応募締切** 5/29（水）　**抽選日** 5/30（木）

プレゼントのご応募はこちら
https://oliver-owners.jp/event/20240618 ▶

© 宝塚歌劇団

## 相続対策基礎セミナー「相続の財産把握とその評価」（３回シリーズ･第２回）

相続対策の基礎となる財産把握と評価の仕方について分かりやすく解説します。

**日　程** 6/29（土）
13：00～15：00

**会　場** 町田パリオ ５階会議室

**参加費** 無料　**定　員** 20名

**お問合せ** 上級相続支援コンサルタント
名児耶（なごや）℡042-753-7111

名児耶

相続財産に何がありいくらなのかを把握することから相続対策が始まります。特に不動産にまつわる様々な制度や事例をご紹介します。

**申込み** ・パソコンでお申込み
https://oliver-owners.jp/event/souzoku/22

・スマートフォンでお申込み
ＱＲコードからアクセス▶

## 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

**オリバーの売買**

投資物件・マイホーム
不動産の売却はお任せください

042-755-1515
FAX 042-707-9626
https://oliver-toshi.net/

［　］内は出身地です

不動産コンサルタント
早川［相模原市］

長岡［三浦郡］

花輪［山梨県］

田中［山口県］

栗原［相模原市］

黒見［相模原市］

臼杵［相模原市］

## 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

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。セミナーやイベント、プレゼント等最新情報をお届けしております。ぜひお見逃しなく！

## オリバーの業務心得シリーズ 掲載終了のお知らせ

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。

**長らくご愛読を賜り誠にありがとうございました。**

オリバーグループ
会長 小川 秀男

お陰様でオリバーの業務心得シリーズを長年にわたり掲載させていただくことができ、ご覧いただけましたことを心より御礼申し上げます。

このオリバーの業務心得シリーズは、オリバーの社員が社会や不動産業界で仕事をするうえで判断基準となり、成長し成功を掴むための基礎を、できるだけ分かりやすく、伝わるように工夫を凝らしてきました。また社内向けの内容ではありますが、オーナー様にはオリバーの社員が何を指針に業務へ取り組んでいるかを開示させていただくため掲載して参りました。この業務心得シリーズは時代が変わっても、変わらぬ考え方だと思いますので、オリバーでは社員が皆様との信頼を築いて行くための心得として今後も活かして参ります。

さて、今後このページは活躍するオリバーの社員の横顔や取り組みをご紹介して参ります。引き続き変わらぬご愛読をお願い申し上げます。

業務心得シリーズのバックナンバー▶

## 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 または 横浜ランドマークタワーディナーペアチケット（3名様）
24040033・24040481
24040919

**2等** 商品券1万円分（5名様）
24040006・24040169・24040302
24040609・24040696

**3等** 商品券5千円分（10名様）
24040082・24040190・24040358・24040393
24040442・24040574・24040669・24040726
24040786・24040814

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2024.7

空室が埋まらない　清掃が不徹底　家賃が下がる　問題時・管理会社が遠隔地

# オーナー様の SOS はお任せください

オリバー

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

「こんな形が欲しかった」

## 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 |

### 地域に類の無い体制で

ご入居者に
レンタル収納
4,807室

ご入居者に
ガレージ

空室対応と建物維持



1室より承ります

4市に高密度な店舗展開

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　10店舗＋3事業所

私達の誇りは、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できることです。

これが私達の誇りです

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
042-786-1616