

オリバー通信

7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

2024年7月号 (No.486) <https://oliver-owners.jp/>



7月の花：ユリ



今月のトピック

必ず発生する修繕

賃貸住宅の修繕積立金が非課税で

オリバー通信7月号 インデックス



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)

- 賃貸住宅の修繕積立金が非課税で
- 空室改善シリーズ
- オーナー様 体験談
- 資産価値診断スタート

- 空室対策動画のご紹介
- 優良運転者表彰 受賞のお知らせ
- 相続トラブル回避シリーズ
- スタッフインタビュー

今月のトピック 必ず発生する修繕

賃貸住宅の修繕積立金が非課税で

賃貸住宅を健全に維持するための長期修繕計画を作成しているオーナー様は全体の41%に留まり、築20年を超えると賃貸住宅は腐朽・破損率が上がると言われ、その対応が必要です。今回は、この課題を解決するための1つとして「賃貸住宅修繕共済」を取り上げます。

賃貸住宅修繕共済とメリット

これは建物の構造や規模に応じた共済掛金をお支払いいただくことで、賃貸住宅の屋根・外壁・共用部の修繕を補償する共済です。営利目的ではなく加入者同士で支えあう仕組みで、2021年に国交省に認可されました。必ず発生する大規模修繕費に備えるため、賃貸住宅修繕共済は大規模修繕計画を基にした費用の積み立てが非課税で可能となります。通常の修繕積立金は課税対象ですが、この共済なら非課税で、全額損金とすることが認められます。

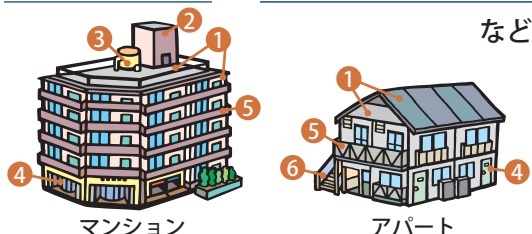
賃貸住宅修繕共済の対象設備

物件の屋根の修復、外壁等の修理、バルコニー・共用廊下等を対象に、一定の要件を満たす修繕工事を行う場合、前年度までに支払い済みの共済掛金が共済金として支払われます。期間

は10年以上50年以内で、システム利用料として年1%が控除され掛け捨て扱いの積み立てとなります。掛金の一例として全8戸の木造アパートでは1棟あたり月額2万～8万円で掛金をご自身で設定することが可能です。

賃貸住宅修繕共済対象設備の一例

- | | |
|----------|-------------|
| ① 屋根・外壁 | ④ インターホン設備等 |
| ② エレベーター | ⑤ バルコニー |
| ③ 給水設備 | ⑥ 共用階段・廊下 |



建物の効率的な長期活用をサポート

修繕工事の対象は共用部まで網羅しており、使いやすい内容です。一方、物件ごとに長期修繕計画が必要であり、毎年の定期点検が必要になる等賃貸住宅に詳しい専門家が必要です。弊社では一級建築士事務所が賃貸経営の効率化を考慮した計画策定をサポートしております。ぜひご相談ください。



一級建築士
高貝

賃貸住宅の修繕積立金が非課税で
<https://oliver-owners.jp/topics/202407-1>



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...

【ご相談・お問い合わせ担当】

042-786-1616

contract@oliverg.jp



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]



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。

フルリフォームでこう変えました・・・空室改善シリーズ

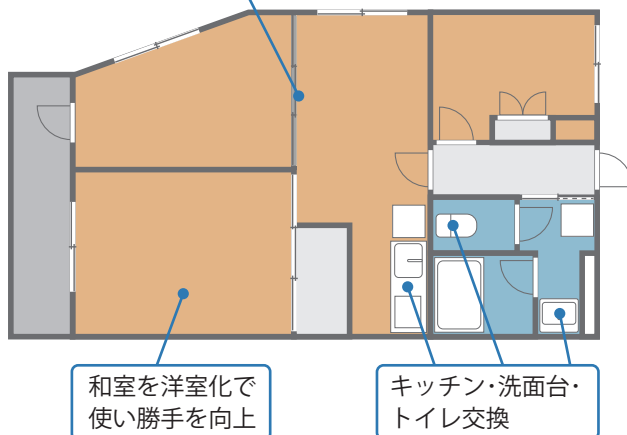
「若い単身者・カップルをターゲットに設備と間取りを一新したリフォーム」

対策の結果（鉄筋コンクリート造・専有面積49.4㎡・間取り2SDK→1SLDK）

・募集賃料 **5,000円アップ**（想定90,000円から95,000円に向上）
リフォーム表面利回り4.62%町田店
吉田

明るく動きやすいLDKの間取りは幅広く好まれ反響も早く、水回り設備や内装が一新されていたことで、内見時も好印象で早期成約になりました。

洋室とDKをつなげて広いLDKに間取り変更



オリバー 賃貸管理部 井口

リフォーム前は各居室が小さく、一番広い居室が敬遠されがちな和室で、賃料下落や長期空室が想定されました。そこで町田駅徒歩圏の立地を活かすべく、間取りをLDKに改善することで収入に余裕のある単身者やカップルなどターゲットを広げ、この入居者層に好まれる設備にアップデートすることで早期成約に繋がりました。



参考になるケースが見つかるご提案事例
<https://oliver-owners.jp/case/58>



担当店舗 アパマンショップオリバー町田店



東京都町田市原町田4-2-8

☎042-732-1515



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

S様のマンション経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

「2度の危機をオリバーさんと乗り切りました」

次は相続のサポートを期待

この相模原市内の全55戸ワンルームマンションは、父の生前に建てたワンルームマンションで、相続税を見越しての対策でした。父には反対されましたが根気よく説得し、当時としては画期的なマンションができ、狙い通り学生さんで入居は安定しました。ところが



予想外にも八王子みなみ野駅ができてからは通学経路が変わり空室が長期化しました。それで地元のオリバーさんに

相談したところ満室になり、以降管理もお任せしてきました。予想外と言えばコロナ禍もそうです。やはり空室が長期化しましたが、それもオリバーさんが提案してくれたインターネット無料等で乗り切り、今は満室です。マンションの特長をよく把握してくれていて、ちょっとした提案も非常に効果的でした。

空室対策アドバイザー 長野

長く賃貸経営をされていると時代や周辺環境に合わせて変化することが求められます。リフォームや募集条件など、私どものご提案を前向きに受け入れていただくことで、変化を捉えることができました。今後は、次世代への引継ぎをお考えとのことで、オリバーも相続サポートはオーナー様の大切な資産を守るための使命と考えておりますので、お手伝いさせていただきます。



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

資産価値診断が10年先の将来設計の材料に

人口減少社会では不動産の資産価値診断を

将来設計の第一歩は資産の把握から

現在、不動産市場は価格の転換点に来ていると言われています。これまでは、円安による輸入建築資材の高騰や外資による不動産投資、低金利による住宅購入や不動産投資へと大量の資金が市場に流れ込み不動産価格は上昇してきました。しかしながら、金利上昇へと舵が切られ不動産市場への資金流入が減少し、



ご所有資産の現在価値を査定します

また日本の年代別人口で最大の第一次ベビーブーム（1947年～19

49年生まれ）である団塊世代が2025年で75歳へと突入し相続発生が増加することが予想され、これにより相続された不動産の売却が拡大することも考えられます。これらにより需給バランスが崩れると不動産価格の下落につながる可能性があります。

こうした状況で、オーナー様の資産を守るために、将来設計を立てて市場の変化に備えておく必要があります。また、相続対策の準備の第一歩は、ご所有資産の価値を把握することから始まります。人が長生きのために現在の健康状態を把握する人間ドックを受診するように、ご所有不動産も5～10年先を考えて資産価値診断を受けていただき、ご家族皆様の将来に向けてご所有資産をどうされるかを計画するための材料にされることをお勧めしております。



不動産コンサルタント
早川



オーナー様向けサービス ▶ <https://olivergroup.jp/ownerservice/>

賃貸経営のお役立ち動画・・・無料配信中！

建物の外装改修や施設の改善を動画で解説

建物の資産価値を維持するための外装改修工事は、外観の見栄えの改善による入居募集中のイメージアップと入居後の満足度向上で入居率向上につながる大事な取り組みです。本動画では、具体的な手法や効果と費用の目安などを分かりやすく解説しております。是非ご視聴ください。

動画「空室対策 建物施設・外装改修編」

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

内容へのご質問にもお答えいたします



その建物が空室となった原因を特定したうえで

オリバー

内見がご成約に繋がらないなどの課題を
薄井 解消するヒントになると思います。

優良運転者表彰を8名受賞のご報告



額見

経営企画部では社員へ安全運転講習を行う
など交通法規の順守に取り組んでいます

15年以上の無事故・無違反を評価いただきました
2024年の優良運転者表彰にて、オリバーの社員8名が受賞いたしました。これは無事故・無違反を一定期間続けている運転者に与えられる表彰です。オリバーでは業務上運転をしている社員を申請させていただき、10年から25年と長く無事故・無違反で業務を推進し、日頃の安全運転を評価いただきました。今後も社員一同、安全運転を心掛け、交通法規の順守と無事故・無違反に努めて参ります。

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 4,845室 稼働中！

30坪～500坪 募集中

☎042-756-2266 str@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

駐車場 土地活用窓口

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]山下
[入間市]高山
[東村山市]平賀
[町田市]

トランクルーム 運営

管理員(巡回点検・清掃)

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]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]複合型駐車場
用地募集

お陰様で135拠点 1,145車室 稼働中！

パーキング365

☎042-562-0365 parking365@oliverg.jp

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

相続トラブル回避シリーズ 「仏具の購入による相続対策の注意点」

仏具等の祭祀財産は相続税がかかりません。一般的には、仏具等の購入で相続財産を減らすことができます。相続対策として検討されているケースも多くありますが、場合によっては非課税財産として認められないこともあるため注意が必要です。

① 換金性の高いものや骨董的価値のある仏具 「相続財産を減らすために純金製の仏具を購入しました」

非課税となる相続財産は、日常礼拝をしているものが対象で、換金性の高い純金製の仏具や投資対象となる骨董的価値のあるものについては、祭祀財産であっても税務調査で非課税財産として認められない可能性があります。認められなかった場合、本来おさめるべき相続税とは別に延滞税や過少申告加算税などのペナルティが課せられます。また、純金製の仏具の場合、非課税財産と認められたとしても、相続後に売却すると購入価格以上の値段が付くことは難しく、結果として損をしてしまうこともあるようです。

② 相続開始後の仏具の購入

「墓地・墓石をローンで購入しました」

日常礼拝用の祭祀財産でも、非課税となるのは被相続人の生前に購入しているものに限られる点に注意が必要です。例えば、墓石購入のローンが残ったまま亡くなられた場合、そのローンの残債は相続財産を減らす債務控除の対象となりません。また、相続人が相続発生後に相続した財産から仏具等を購入したとしても非課税財産の対象になりません。確実に非課税財産にするには、被相続人が生前に現金で購入するなどの対応が必要です。

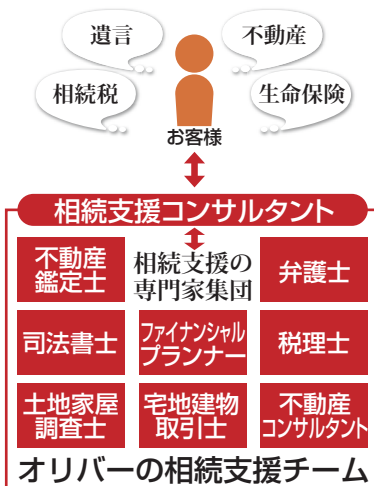
祭祀財産の購入は相続税対策の一つとしてよく知られていますが、相続税対策の手法には生前贈与や不動産の活用、養子縁組、小規模宅地等の特例適用のための対応、生命保険等様々あります。また、実際に財産を守る効果を持たせるには、ご家族の構成や財産内容などにより、組み合わせるべき対策が異なります。

このような相続トピックスをメールマガジンでお届けしています！お申込みはこちら
<https://oliver-owners.jp/mailmember> ▶



相続支援
コンサルタント
名兎耶

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、手を付けづらい「相続のお手伝いも不動産管理会社の使命」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



名兎耶



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 オリバー通信同封はがきを投函(切手不要)
 - 電話 「売却無料査定・相談」とお申し付け下さい
 - FAX オリバー通信同封はがきをそのまま送信
 - 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！

オリバーのスタッフご紹介コーナー…スタッフインタビュー



株式会社オリバー建設 部長 高貝 英雄
一級建築士

「建築士6名の専門家集団が賃貸経営をサポートします」

株式会社オリバー建設 一級建築士事務所は、オーナー様のアパート・マンションの維持・向上を目的とした地域で類のない一級建築士事務所です。現在、全部門で6名の建築士（一級3名・二級3名）、施工管理技士3名（1級1名・2級2名）が、①建物の屋根や外壁等の劣化状況を把握し報告書にまとめる建物調査診断業務 ②建物を長期にわたり安全で快適な住まいへと維持・保全するための長期修繕計画の策定と修繕工事 ③建物に新たな価値を付加するリノベーションや施工管理等の業務にあたっております。いずれもオーナー様の賃貸経営をサポート

するご提案をし、更に次世代に受け継いでいきたい、賃料を上げられる物件にしたい、コストを抑えた修繕計画を立てたい等建物に関するオーナー様の課題を解消するための推進をしております。近年は建材や人件費の高騰から、これまで以上に計画的な修繕や賃貸住宅修繕共済等を活用した工事費用の積み立て等が必須になっております。また、建物の不具合による事故という大きなリスクも未然防止が図れるよう予防保全に取り組み、スタッフ一同、建物の専門家として安心してお任せいただけるよう取り組んでおります。

バースデーカード6月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分 または
ディナークルーズペアチケット (3名様)

24060100・24060326
24060802

2等 商品券1万円分 (5名様)

24060004・24060170・24060539
24060589・24060888

3等 商品券5千円分 (10名様)

24060117・24060207・24060273・24060368
24060419・24060482・24060667・24060751
24060874・24060938

バースデー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2024.9



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

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

地域に類の無い

「こんな形が欲しかった」

総合体制で管理

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



受託総数 25,000戸

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

- 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

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