

不動産オーナー様のサポート誌

# オリバー通信

1月



—— オリバーは街に笑顔をゾウさんします ——

ホームページで更に詳しく

2022年1月号(No.456)

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



年頭のご挨拶

## DX時代への飛躍で新たな価値のご提供へ

オリバーグループ代表 小川 秀男

オリバー通信1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)

DX時代への飛躍で新たな価値のご提供へ

空室改善レポート

オーナー様 体験談

売買お客様 体験談

収益を最大化する土地活用

河津桜ツアーのご案内 他

オーナー様へ部門宣言2022

# 年頭のご挨拶 DX時代への飛躍で 新たな価値のご提供へ

オリバーグループ代表

小川 秀男



本年は、テレワークやキャッシュレス決済、ウェブ宅配サービス等コロナ禍を経て定着した新時代のスタンダードが、新たな需要の発掘や消費拡大をもたらし、社会・経済の活性化に繋がる1年になることを期待しています。

弊社では、本年より新5か年計画においてDX(デジタルトランスフォーメーション)化を強力に進めて参ります。これは地道な社内のシステムとデータの整備、社内の制度と体制の強化に注力することで将来に向けた業務基盤を構築して、今後この体制をもってオーナー様とお客様の課題解決に繋がる新たなサービスを提供して参ります。これらによりオーナー様には賃貸経営を好循環で2代、3代と永続できる様に収益最大化やリスクを軽減するコンサルティングに注力して参ります。

また、賃貸仲介業務においてもDXとの組み合わせで、ネットでの募集活動と反響対策に特化した新組織を構築し、ポータルサイトやSNSによるお客様とのウェブコミュニケーションのスピードアップと充実により成約拡大を目指し、年間5,000成約を必達させるべく取り組んで参ります。

そして、ご好評をいただいておりますオーナーズクラブきずな会のイベント開催は、従来実施している現地に集まり交流を図るものと、昨年より実施しているご自宅からお気軽にオンラインで参加できるもの、それぞれの良さを活かした学習会やツアー等時代に即した新しい学びの場、楽しみの場の充実に努めて参りますので是非ご参加ください。

更に、急激な高齢化の進行によるオーナー様の相続サポートが急務となっております。弊社へのご相談も増加傾向にあります。オーナー様の相続の事前準備は、不動産、税制、法律の専門家との連携が不可欠です。弊社では、賃貸管理・不動産売買・不動産活用等の関係部門と税理士法人等の提携先をクラウドで繋ぎ安全に情報を共有し、この分析を活かし賃貸経営の承継から相続税の準備まで、DXを活かしオーナー様の資産を守る総合的なご提案でお役に立てます様取り組んで参ります。

今年は社員一同、オーナー様の総合の不動産コンサルタントとして責務を果たせる様務めて参りますので、何卒よろしくごお願い申し上げます。

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@oliverg.jp](mailto:contract@oliverg.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「入居者様の生活導線を整理して暮らしやすいお部屋に」



3DKから  
2LDKへ間取り  
変更で広々  
大空間

## 物件の状況

- ・3DKで使い勝手が良くない間取りになっている
- ・居室出入口や冷蔵庫置場などスペース効率が良くない
- ・築34年を経て水回り設備の劣化・陳腐化が進行した

## リフォーム施工

- ・DKからLDKにして広大なリビングを確保
- ・居室の出入口を整理して冷蔵庫置場を広く確保
- ・システムキッチン、浴室、独立洗面台を新品に交換

## 対策の結果

- ・募集賃料 65,000円▶82,000円
- ・入居者募集期間 募集開始から12日で成約
- ・対策による想定増収 (今後10年間の試算) 908,900円

## 小田急相模原店 山寺 涼介



水回り設備のグレードアップは、入居者様の満足度を上げて長期入居を促し、故障による費用負担も防止できるなど、オーナー様の将来のコスト削減にも繋がります。

## 一級建築士 高貝 英雄

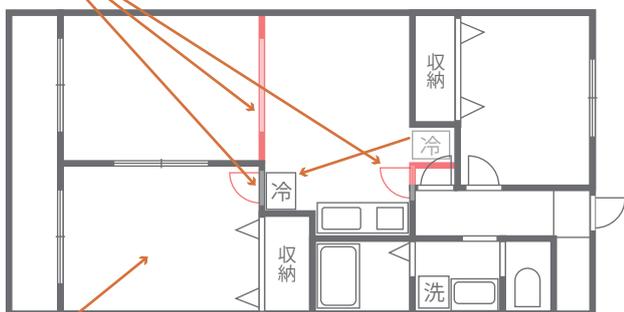


居室の出入口を作り直して生活動線を整理し、LDKの広い空間を活かす様ゾーニングすることで、現代的で暮らしやすい住環境をイメージし間取りを変更しました。

## 間取り変更：3DK▶2LDK+和室▶洋室

## ① 赤い部分の壁と建具を撤去

生活動線の整理と現代的なゾーニング

② 和室・押し入れを洋室・クローゼットに変更  
LDKとデザインを合わせて更に広がり演出

## 水回り設備をグレードアップ



キッチンも  
交換

独立洗面  
台も一新

## 担当店舗 アパマンショップオリバー小田急相模原店



神奈川県座間市相模が丘1-24-1

☎042-765-1515

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

## N様のアパート経営

## オーナー様体験談

## 「管理会社をかえてから入居が安定しました」

## 自分で営業するほど空室にお悩み

老後の安定収入を考えて、退職金を元手にアパートを購入しました。数年は順調でしたが、空室が出ると長引きました。当時の管理会社は新設したばかりで、やはりノウハウが不足していたのでしょうか。仕方なく自分で仲介会社へ営業に回りました。その中でオリバーさんを紹介されました。オリバーさんは親身に話を聞いてくれて、何をすれば埋まるのかを提案してくれますし、すぐに満室にしてくれました。管理会社でこんなに違うのかと期待以上でした。

## 仲介アドバイザー…中村朋良の解説

駅徒歩圏の立地と標準的な1Kで住みやすく長期の入居者様が多い為、退去になると



居室の劣化や設備の陳腐化が目立ちます。しかし全てに手を入れるとコストが上がりオーナー様の収益が悪化します。そこで、入居促進に直結するポイントを絞ったリフォームをご提案しました。和室を洋室化して室内物干し等最新ニーズを取り入れた一方、水回りはクリーニングに留める等費用を抑えつつ、賃料を上げて成約することができ、収益の改善に繋がりました。



## A様のマイホームのご購入

## お客様体験談

## 「2年の住まい探し、その甲斐がありました」

## 親身に対応してくれて感謝

2年前から新築戸建てをオリバーさんに探してもらい、数えきれないほど見学させてもらいましたが、その甲斐があってとても良い住まいを購入できました。きっかけは結婚して賃貸住まいは手狭に感じていたことと、2台分の駐車場代も含めて家賃を払うなら買った方が賢いと思いました(笑)。私は会社に近い立地がありがたいですし、妻はリビングインの階段が気に入っています。オリバーさんは、優遇制度の申請も親身に手伝ってくれました。

## 仲介アドバイザー…田中洋行の解説

グリーン住宅ポイント制度の申請をお手伝いさせていただきました。本制度の申請は



終了しましたが、住宅取得には様々な優遇制度と条件が設定されており、2022年もZEHや長期優良リフォーム等の補助継続が予定されており、対象のご案内とお手伝いをさせていただきます。

ご新居に引越しされて1か月、満足されたご様子で安心しました。リビングイン階段はご家族同士のコミュニケーションが深まるメリットがあり人気の間取りです。



収益最大化を目指す土地活用 2例

① 需要増のトランクルームで土地活用

オリバーの土地活用に、建物やそのフロアをお借りして室内型の収納サービスを展開するトランクルームがあります。この10年で2倍以上と市場全体が拡大していますが、特に近年はコロナ禍で事務所等の縮小が進み、書類や備品の保管需要が増加しました。オリバーの相模原淵野辺トランクルームでも、需要の増加を受けて増室しました。参考に現地見学も大歓迎です。

【土地活用相談窓口】 ☎042-756-2266



防犯性や快適性が高いハイグレード収納

② 様々な駐車需要に応じて土地活用を

駐車場による土地活用と言えばコインパーキングが普及していますが、一方で需要としては車庫利用から短時間利用、日時を指定しての利用等多岐にわたります。パーキング365では、立地や広さに応じた駐車場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っています。今回、周辺の住宅事情等需要動向の検討から月極駐車場をご提案しオープンしました。

【総合駐車場活用窓口】 ☎042-562-0365



ネットで空き確認から契約まで完結する月極駐車場

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



小川 [町田市] 加藤 [相模原市] 佐藤 [町田市] 吉田 [相模原市] 一級建築士 伏井 [大阪府] 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]

コインパーキング  
用地募集



お陰様で138拠点 1,097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@oliverg.jp



山下 [入間市] 高山 [東村山市] 平賀 [町田市]

巡回点検・清掃、事務・反響対応



飯室 [山梨県] 系井 [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@oliverg.jp

※ [ ]内は出身地です

大好評！恒例の伊豆河津桜ツアー 今年もオンラインツアーも同時開催！

## 伊豆河津桜ツアー

バスツアーとオンラインツアー同時開催

本州一と言われる早咲きの桜で、いち早く春の訪れをお楽しみいただけるツアーです。

開催 2月22日(火)

① **バスツアー** オリバー恒例のバスツアーです  
8:00~19:00 参加費: 4,000円  
抽選で16組32名様

② **オンラインツアー** 現地からご自宅へ生中継します  
13:00~14:30 参加費: 無料  
ご自宅のパソコンから簡単にご参加いただけます。



お申込みはこちら

<https://oliver-owners.jp/event/20220222>

スマートフォンでアクセス ▶

※コロナ禍により変更の場合がございます。



## ご好評につき追加開催！「繁忙期 空室対策セミナー」

収益最大化とリスク回避を両立する空室対策の手法とは

早期客付けに効果のあったリフォーム事例とその収支をご紹介します。具体的な手法と合わせて賃貸経営に活用できる内容です。

開催 2月9日(水) 13:00~15:00

セミナーの詳細とお申込みはこちら ▶



## オーナー様とご家族に役立つ「相続対策基礎セミナー」(全3回シリーズ)

オーナー様ならではの相続のお悩みにお応えします

アパート・マンションをご所有の方の相続対策は、それ以外の方とは異なります。様々な誤解をといてお悩みを解消します。

開催 第1回: 1月29日(土)・1月30日(日)

セミナーの詳細とお申込みはこちら ▶



## 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



板井 名見耶 小林

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

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 042-755-1323

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・セミナー情報や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。

年頭にあたりオーナー様へ部門宣言

オリバー365 井口 真

ライフスタイルの変化を捉え

お客様サービス向上に努めます。

多様化するお客様ニーズに応えられるサービス力を身につけ、お客様とオーナー様の架け橋となれるよう努めて参ります。

不動産営業部 早川 良成

オリバーの総合体制を生かした

コンサルティング型販売を行います。

単に不動産(物)を売買するのではなく、購入後の運用や売却までの出口戦略をセットにして、安心を添えた体制の販売を行います

不動産活用部 加藤 和幸

不動産活用を通じて

オーナー様や地域社会に貢献します。

地域社会の発展に貢献すると共に、すべてのオーナー様へ将来のお役に立てる不動産活用をご提案します。

オリバービルコム 本横山 賢二

素早い修繕対応と効果的な予防保全提案で

オーナー様をサポートします。

メンテナンス専門員による迅速で適確な対応と予防保全提案で建物設備の維持保全に貢献します。

賃貸管理部 板井 克憲

賃貸経営において

オーナー様の収益最大化を目指します。

新たなサービスのご提案などを通し、賃貸経営のパートナーとして収益最大化とリスクヘッジを図ります。

オリバー建設 高貝 英雄

賃貸経営に効果的な修繕計画をご提案します。

建築士による建物診断や長期修繕計画のご提案で物件の資産価値向上を図り賃貸経営をサポートします。

パーキング365 山下 敏史

他社にない複合的な

土地活用をご提供して参ります。

環境需要に合わせた複合的な活用提案を行い、ビジネスパートナーとしてお客様と共に成長いたします。

業務企画推進センター 尾崎 諭

サービス向上へ情報環境整備を推進します。

社内のDX化を着実に進め、オーナー様やお客様へのサービス向上に向けた基盤作りに努めます。

総務部 額見 信也

職場環境の整備と人材採用を強化します。

働きやすい職場環境づくりと新人事制度の推進で未来につながる人材採用を積極的に行います。

バースデイカード12月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分(1名様)

21120068

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)

21120132・21120133・21120179

3等 商品券5千円分(8名様)

21120257・21120282・21120370・21120440  
21120558・21120646・21120682・21120713

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2022.3

〔 地域密着 〕



Dramatic Communication  
**アパマンショップ**  
NETWORK  
全国1300店舗

# 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 空室対策で差別化

高稼働率94%以上

③ 安心の賃貸管理体制

70名のスペシャリスト管理員体制

④ 超・高密度店舗体制

他に類のないエリア集中展開

地域に類の無い

## 総合体制で行う管理



[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

④ 超・高密度  
店舗体制

(このエリアは  
お任せください!)

サポート体制

- 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 株式会社 **オリバー建設**
- 4 建物メンテナンス  
株式会社 **オリバービルコグ**



サポート体制

- 5 土地活用  
株式会社 **パークキング365**
- 6 オリバー  
一級建築士事務所
- 7 賃貸保証サービス  
株式会社 **オリバーインシュア**

オーナー様の  
安心サポート



私達がオーナー様のサポーターです