不動産オーナー様のサポート誌

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――

2021年12月号（No.455）

ホームページで更に詳しく
https://oliver-owners.jp/

Top News

建物の欠陥による事故とリスク

アパート階段崩落事故

オリバー通信12月号 インデックス

- 建物の欠陥による事故とリスク
- 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
- オーナーズクラブきずな会からお知らせ
- 業務心得シリーズ「全社的意識」

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

建物の欠陥による事故とリスク

アパート階段崩落事故

今年４月に発生したアパートの外階段崩落事故より、当該同一施工会社による物件の点検のご依頼を受けてオリバーの一級建築士を中心に建物点検を行い、問題点の洗い出しと改修工事提案を策定しました。

建物の欠陥による事故のリスク

建物の欠陥が原因で入居者様が怪我を負った場合、民事上の責任でオーナー様は被害者から損害賠償を請求される可能性があります（民法７１７条）。工作物責任と言い、施工不良による事故でもオーナー様が無過失で責任を負う形です。賃貸借契約で事故による賠償請求をしない旨の特約を設けたとしても、居住用で借りた個人の借主の場合、特約は無効になります（消費者契約法８条）。賠償については、居室内の窓枠手すりが壊れて被害者が落下し大けがを負った事例では６,０００万円以上の賠償請求がされ、被害者が死亡した事例では１億円を超えるケースもあります。オーナー様は所有物件の安全性に対し大きな責任を負っていることが分かります。

一級建築士が見た欠陥とリスク

建物を調査した結果、程度の差はありますが施工不良が見られました。特に大事故に繋がる可能性がある瑕疵として、防水処理の不足と外階段の固定方法が挙げられます。壁・床の取り合いや接合部の防水処理が適切にされておらず、雨水が内部にまわり木部が腐食しやすい構造になっており、外階段等で脱落の危険が高い物件がありました。

こうしたリスクは施工不良以外にもメンテナンス不足で発生します。建物は経年劣化するもので、定期点検や大規模修繕を先送りすることは将来発生するリスクを大きくします。安全に貸し出せる様点検や修繕にコストをかけることが、結果的にコストと時間を節約し資産防衛に繋がります。オリバーは常に管理員の定期巡回等でオーナー様のリスクヘッジと健全な運営のサポーターとしてお手伝いさせていただきます。お気軽にご相談ください。

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・お問い合せ担当】
042-786-1616
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「早期成約で空室損を防止するグレードアップリフォーム」

物件の状況

・約２０年の入居で劣化と陳腐化が想定された
・現代のニーズに合わない間取り・デザインになっている
・相場より高い賃料を維持するにはグレードアップが必要

リフォーム施工

・ＤＫからＬＤＫにしてニーズに合う使いやすい間取りに
・和室を洋室にしてお部屋の使い勝手を向上
・ＬＥＤ照明、ユニットバス交換等で設備をグレードアップ

対策の結果

・募集賃料　５８,０００円▶６２,０００円
・入居者募集期間　工事完了後から６日で成約
・対策による想定増収　（今後１０年間の試算）１７１,６４０円

ＪＲ相模原店　木村 崇之

間取り変更と明るく広く落ち着いたグレードアップを図り、各部屋のプライバシーを守る等現代のニーズに合わせることで早期成約し空室損の抑制を図っています。

一級建築士　高貝 英雄

床をフラットにする為に床の大部分を剥がします。これを機に、目に見えない床下の給湯配管も引き直し、将来起こりうる不具合の防止を効率的に行っています。

設備のグレードアップで賃料アップ

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２－２－１８
℡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

A様のアパート経営　オーナー様体験談

「土地を活かせていることが嬉しい」

愛着ある自宅を貸家に建て替え

定年後の安定収入を確保したくて、西大沼にアパートを建てました。管理を任せていた会社が移転してしまい、６年前から集客力に定評のあるオリバーさんに任せることにしました。今でも入居は安定しています。もう１軒は貸家で、前の自宅を建て替えたものです。前の自宅には愛着がありましたが、状態が悪くなり建て替えました。これも、オリバーさんに管理を任せています。お陰様ですぐに入居が決まり、土地が活かせていることをとても嬉しく思います。

古淵店　江成岳志

ご所有アパートは、希少性の高い間取り１ＬＤＫと戸建ての様な外観という美点が活きて長期入居が見込めます。貸家は、建築前にＡ様にご相談いただき、物件の魅力を加えるご提案をしました。新築はそれだけで魅力ですが、長く収益を生み続ける魅力として、駅徒歩２０分のエリア特性を考慮して夫婦で自動車を利用したいご家族をターゲットに一般的な駐車場１台分だったところを２台分確保することをご提案しました。結果、早期入居に繋がりました。

K様の店舗・倉庫のご売却　お客様体験談

「半年で売却でき本当に感謝」

コロナ禍で店舗･倉庫を売却へ

店舗兼倉庫を売却しました。靴や衣料の卸や販売で借りていた事務所が手狭になり、新築した物件です。卸を中心に、店頭で販売などもして良く売れましたが、コロナ禍の影響で廃業を決めました。事業はあらかた清算できましたが、この様なご時世ですし店舗兼倉庫の引き合いは限られるだろうと、時間がかかることや売却価格などを心配していました。地元の友人の紹介でオリバーさんに任せたのですが、結果半年で成約でき、本当に感謝しています。

不動産売買コンサルタント花輪太一の解説

コロナ禍により店舗や事務所の需要は都市部を中心に減少傾向にあります。一方で、金融緩和策が維持され低金利が続くと見込まれることから購入の負担は小さくなっており、十分に可能性のあるタイミングと思います。物件は、相模原市と座間市を繋ぐ街道沿いで広い駐車スペースもあり、倉庫利用での反響でした。現地看板からウェブサイトへの掲載など複数の反響経路を活用してお客様の需要と物件を繋ぐ方法を活かせたことが奏功しました。

４種類の土地活用で収益最大化

オリバーの綺麗な現地（土地活用）

オリバーの土地活用は、オーナー様のご要望に応じて活用方法を組み合わせてご提案し、施工から運営まで一括してお任せいただけます。オーナー様は安定した収入を得ることができ、清掃・メンテナンス・トラブル対応などのお手間は一切かからず、長く地域住民の皆様にも喜ばれるサービスをご提供することができます。

４種類 活用事例をご紹介

相模原小山1号は敷地８３７㎡と広く月極駐車場だけの活用では需要が少なく土地面積の割に収益比例が難しい事例です。これに対し需要を分析して、コンテナ収納＋バイクコンテナ＋ガレージ＋コインパーキングの4つをセットに、オーナー様に最大の賃料をご提供できるプランをご提案し採用いただきました。ここを借りたお客様は、週末に車をコインパーキングに停めツーリングに出かける等、新しい需要の創出にも繋げています。

【土地活用相談窓口】℄042-756-2266

広い土地を４種類の活用で対応

大切な愛車を守る好評のガレージ

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 4,709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

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］

トランクルーム運営

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・お問い合せ担当】

℄042-562-0365

parking365@oliverg.jp

山下［入間市］ 髙山［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］ 糸井［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！第17回

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。バスツアーは感染防止に配慮しながら実施予定です。ご自宅でお楽しみいただけるオンラインツアーも同時開催いたします。

日　時　2022年2月22日（火）

最新情報はこちら

https://oliver-owners.jp/event
スマートフォンでアクセス ▶

オーストラリアからご自宅へ・大好評のオンラインツアー開催のご報告

生中継（ライブ配信）の海外ツアー

オリバーが後援するオーナーズクラブきずな会主催で、ご自宅で旅行気分が楽しめるオンラインツアーを初めて開催しました。オーストラリアから参加者様のご自宅へ生中継（ライブ配信）しました。現地ガイドと街並みや動物園を楽しんでいただきました。参加者様からは「次回もぜひ参加したい」との感想をいただきました。今後も、皆様の暮らしに彩る楽しいイベントをお届けして参ります。

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

↕

相続支援の専門家集団

- 不動産鑑定士
- 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

板井　名児耶　小林

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
FAX 042-755-1323
投資物件･マイホーム
不動産の売却はお任せください
オリバー住まいネット　検索

[　]内は出身地です

不動産コンサルタント						
早川	長岡	花輪	田中	栗原	黒見	臼杵
[相模原市]	[三浦郡]	[山梨県]	[山口県]	[相模原市]	[相模原市]	[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

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。

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。

【全社的意識】
風通しを良化して社内紹介活発に「営業なくして企業なし」が全社的意識です。

オリバーグループ代表 小川 秀男

オリバーは６法人のグループで２００名のスタッフが総合不動産・建設業としてお客様の需要を満たすべく専門性を活かした業務の推進や改善に向け日々向上に努めています。しかし対応範囲が広いが故、他の部署や法人の提供する商品やサービス等が見えにくくなっている場面があり、これを解決する手段が「風通し良化」です。各部署が情報を公開し合い、関心を持ち合う事でコミュニケーションが増し理解・認識を深め、これらの商品・サービスを最良のパターンで組み合わせる事ができる仕組みは、お客様へのご提案に欠かせません。「営業なくして企業なし」営業とは自身の為にするものではなく、お客様の成功の支援であり、心からお客様の為になる事を考えるもの、よってグループ全体の業務理解が必要だからです。オリバーの一員である以上、組織の障壁を廃し、お客様のご要望や問題を他人事とせず、まずは受け止めて担当部署へ取り次ぐ事が求められます。全社員が常にお客様の為になる推進体制の意識を持ちお役に立った時副次的に売り上げに繋がる事を共通認識とし、一枚岩でベクトルが合い他部門を応援し合える組織となる事こそオリバーの推進する営業の考え方です。

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）	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）	3等 商品券5千円分（8名様）
2021110036	2021110112・2021110190・2021110397	2021110281・2021110404・2021110463・2021110578 2021110627・2021110662・2021110689・2021110768

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2022.2

〔 地域密着 〕

街に笑顔をゾウさんします
オリバー
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

3 オリバーの管理員体制

[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

他に類の無い
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ム

急行

急行

サポート体制
5 土地活用 株式会社パーキング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