不動産オーナー様のサポート誌

オリバー通信

――― 私達は街に笑顔をゾウさんします ―――

２０２１年９月発行

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

賃貸管理から賃貸経営管理へ
オリバーが目指すコンサルタント企業

ＣＰＭ(不動産経営管理士）と言う資格をご存知でしょうか。プロパティマネジメント、いわゆる資産管理を行うための資格です。日本では６２４人の有資格者が活躍しています。オリバーでは、３名のＣＰＭが賃貸経営のコンサルタントとして取り組んでおります。今回は賃貸経営の潮流と、この資格についてご紹介いたします。

オーナー様の収益最大化が目的

通常の賃貸管理業務のイメージは、入居者募集、賃貸借契約、家賃集金･送金、クレーム対応、物件点検等が挙げられると思います。これに加え、ＣＰＭで重視される点は、オーナー様の収益を最大限に高めることです。家賃を維持・向上させ、空室期間を短縮し、運営費用を下げる等数年先を見越して管理します。その為に市場動向や入居者の嗜好の変化等多岐にわたる情報を把握します。これを可能にするのは、ＣＰＭが不動産投資分析やファイナンス、リーシング、マーケティング、メンテナンス、人材管理、改善プランの作成方法等を身につけている為です。

例えば、オリバーからオーナー様に間取りや内装デザインを改善するリフォームをご提案する目的は空室対策も勿論ありますが、一番はオーナー様の収益を最大化することです。想定の満室賃料から空室損と運営費を引き、営業純利益（ＮＯＩ）から物件価値を算出し、現状維持とリフォーム実施の物件価値を比較して、リフォームがオーナー様の利益に繋がるかを検証します。これは、賃貸管理と言うよりは、経営管理に踏み込んだ考え方です。

オーナー様の頼れるコンサルタントに

人口減少や経済の低成長が進む現在、物件を好循環で運営するには、客観的な数値や専門知識を持つ経営者の視点が必須です。オリバーは、これを可能にする総合体制を基盤に、オーナー様の資産形成に貢献するコンサルタント企業を目指して推進して参ります。

専門知識を裏付けに分かりやすくご提案します

オリバー通信９月号 インデックス

- オリバーが目指すコンサルタント企業
- リリース「あんしん住宅まごころ」
- 土地活用　現場オープン情報
- オーナー様 / お客様 体験談
- 空室改善レポート
- オーナーズクラブきずな会からお知らせ
- オリバー第４０期経営目標
- 業務心得シリーズ「利益を出す」

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

リリース　単身の高齢入居者様のリスク回避と囲い込み「あんしん住宅まごころ」

オリバーは、単身の高齢入居者様に関するリスクを抑えるサービス「あんしん住宅まごころ」をリリースしました。これは、特に６５歳以上の入居者様で、入居期間が長い為保証会社や保険の内容が５０代の頃のもので十分ではなく、連帯保証人も高齢になっていたり亡くなっていたりと、既存のリスク対策が年を追うごとに足りなくなることへの対応です。

入居者様には電話で安否確認

電話で週２回、音声ガイダンスを配信して安否を確認します。電話に出ない場合は最終的に登録者へ連絡が入る仕組みで、孤独死が放置される事態を回避します。

オーナー様には手厚い補償

入居者様の死亡事故で以下が補償されます。

①リフォーム・遺品整理費用　原状回復と遺品整理等の費用や通常は貸主負担となるリフォーム費用も合計１００万円を上限に補償。

②家賃損失　空室期間中の家賃や減額分が家賃の１１か月分を上限に補償されます。

既存の少額短期保険と比較すると、例えば入居者様がつけた傷等入居者様の死亡を原因としない原状回復費用やリフォーム費用が補償される等補償の額や範囲が広い点が特長です。利用料金は月額１,１００円／戸。ポイントは入居中でも加入できる点です。費用負担は、入居者様や物件の状況によりプランをご提案いたします。

日本は超高齢社会であり、更に今後は生涯未婚の増加等で単身世帯のみが急増すると推測されています。単身の高齢入居者様は、転居も難しくなることから長期入居が見込め、賃貸が終の棲家となる方が増加すると予想されます。一方、賃貸需要のメインだった２０代は減少の一途です。

将来は、増加する単身の高齢入居者様を長く安全に囲い込むことができれば、安定経営を実現する新しい手法となります。これを実現するものとして新サービスをご提案させていただきます。

【お問合せ】賃貸管理部
042-753-7111（9：00～18：00）

２０２５年には人口の約３割が６５歳以上に。

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。

収納サービス・コインパーキング　新現場で土地活用を開始

綾瀬深谷３号（第１０６現場）オープン

綾瀬市深谷に屋外型収納コンテナがオープンいたしました。オーナー様にとって２か所目で、約４００㎡に３０室を設置しました。

東尾久４丁目パーキング
橋本第２パーキング　オープン

東京都荒川区に４車室と相模原市緑区に６車室がオープンいたしました。遊休地の活用やコインパーキング用地の賃料見直し等のご提案からご活用に繋がりました。

オリバーの土地活用は、土地の立地や広さ等に応じて安定収入を導く活用プランと圧倒的に綺麗な現場管理がポイントです。賃貸住宅に続く有力な不動産活用として大変好評をいただいております。

【お問合せ】

・レンタル収納用貸地・土地活用相談

℄０４２-７５６-２２６６

・駐車場用借地

℄０４２-５６２-０３６５

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 4,679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137拠点 1,082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

オーナー様体験談　N様の賃貸アパート経営

「自分も暮らした愛着あるアパートです」

数々の改善実施で物件価値を維持

この賃貸アパートは義母名義の物件で、義母が高齢になったため私が管理会社との窓口をしています。アパートは、築４０年を超える木造の建物ですが、外装改修工事を実施するなどしっかり管理してもらっていたので、綺麗に維持できています。駅徒歩圏の立地で、敷金と礼金をゼロにして入居しやすくしたり、住環境も和室を洋室にしたり、室内に洗濯機置場を追加したりして改善し、長く住んでいただける方も多くて入居状況は安定していました。

ただ、最近空室がやや長引くようになり、対策として遅まきながら提案してくれたインターネット環境やテレビモニターフォンを導入しました。私自身、上京して３年程職場に近かったこのアパートに入居していたこともあり、思い出深い愛着のある物件です。今後も安定経営を続けられるよう、集客力と提案に期待しています。

担当スタッフより

ネット環境や防犯設備は、お部屋探しの条件として必須とする方も多く、物件の商品力向上に繋がっています。

ＪＲ相模原店　木村 崇之（川崎市出身）

お客様体験談　Ｙ様の土地ご売却

「粘り強く交渉してくれました」

信頼する司法書士から紹介

生まれ育った自宅を売却しました。母が亡くなり私が相続したものです。主人が仕事場として使っていました。馴染みのお客様のためにも引退するわけにはいかないと頑張っていました。その主人も昨年亡くなり、売却を決めてオリバーさんに依頼しました。司法書士をする知人の紹介です。父母の相続の時からお世話になっている方なので、安心してご相談できました。

２月に買主さんが見つかったのですが、引渡しは８月になりました。この土地は間口が６ｍと狭く、買主さんが望まれる家を建てるには、両隣のお宅の承諾が必要だったそうです。それで、引渡しまで時間がかかったのですが、担当の花輪さんが各所に粘り強く交渉してくれました。成約までの間、多少の不安はありましたが、こまめに報告してくれましたし、誠実に対応してくれましたので、信じて待つことができました。

担当スタッフより

民法上、隣地と５０㎝離して建築するところを交渉にて希望する建物が建てられるよう緩和に合意していただきました。

不動産営業部　花輪 太一（山梨県出身）

空室改善レポート「女性の目にとまり満足いただく対策をミニマムに」

物件の状況

・前回の原状回復工事でクロスの張替えを行っていない
・女性専用物件に見合った入居者ニーズへの対応が必要
・原状回復工事だけでは賃料引き下げ圧力が高い

リフォーム施工

・アクセントクロスとフロアタイルによりイメージを一新
・室内物干しとＴＶモニターフォンで女性のニーズに対応
・デザイン性の向上と新設備導入で賃料アップを実現

対策の結果

・募集賃料　４０,０００円▶４２,０００円
・入居者募集期間　リフォーム発注後５日で成約
・対策による想定増収　５１３,０００円(今後１０年間の試算)

小田急相模原店　長島大輔

原状回復工事プラスアルファで賃料アップに繋げます。防犯設備でお客様の目をひいて空室を短縮し、デザインで満足度向上による退去防止を図っています。

賃料アップに繋がる「入居者ニーズ」対応

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

オリバー ワールドツアー開催

第１回オンラインワールドツアー「オーストラリア」

初開催につき無料

ご自宅にいながら、世界を旅してみませんか？

オンライン海外ツアーを開催いたします。ご自宅のパソコンやタブレットと現地をインターネットで繋ぎ、ご自宅で海外旅行気分を味わっていただけます。
第1回は、オーストラリアのケアンズ。散策したり、コアラに癒されたり、ショッピングやオリバースタッフのアトラクションを楽しんだりと盛沢山の内容です。
初めての方でもサポートいたしますので、安心してお申し込みください。

オーストラリアへオンラインツアー

参加のご応募

- 日　程　11/6（土）12：00～13：30
- 参加費　初開催につき無料
- 募集人数　先着５０組様限定
- 申込み
  - ・パソコンでお申込み
    https://oliver-owners.jp/event/20211106
  - ・スマートフォンでお申込み
    ＱＲコードからアクセス▶
  - ・ご参加をサポートいたします。
    メールやお電話で Zoom への接続をサポート

アプリ「Zoom」で現地とリアルタイムに交信

―― この街に育ててもらったオリバーです。――

―弊社とお取引のないオーナー様もお気軽にどうぞ―

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

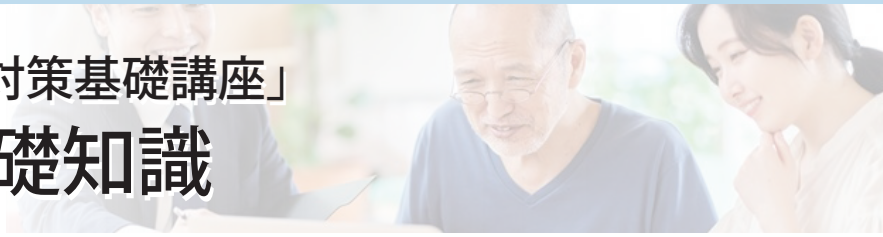
無料査定･相談、秘密厳守

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
- ホームページ　「オリバー　売却」で検索

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］



受講コース全３回「相続対策基礎講座」

相続と遺言の基礎知識

セミナーのメニュー

第1回「相続と遺言の基礎知識」

相続対策は「なんとなく不安、手を付けにくい」一方で、早く始めるほど効果的です。まずは相続対策を始めるきっかけとして、制度の概要を掴み、何を決めて何を専門家に任せればよいかを解説します。資産を守り、円満に進めるための準備を始めましょう。

参加費 **無料**

会場とオンライン同時開催！（内容に違いはありません）

日　程　**10/16**（土）
13：00～15：00

会　場　プロミティふちのべ２階

募集人数　先着14組様限定

申込み

・お電話　オーナー様ご相談窓口
042-753-7111　名児耶（なごや）

・スマートフォンでお申込み
ＱＲコードからアクセス▶

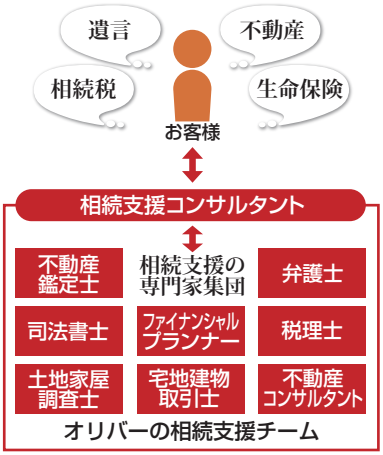
賃貸経営基礎講座の延期に関するご報告

８月２８日（土）に開催予定となっておりましたが、会場でコロナウイルスの陽性者が発生したため、ご参加者様の安全を優先し中止とさせていただきました。最新情報は右のページでご案内いたします。

セミナー最新情報はホームページで

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▶

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

荒木　板井　名児耶　小林

オリバー相続サポートセンター
042-753-7111

県下Ｎｏ.１のコンサルタント企業を目指して

オリバーでは、１０月から始まる新事業年度の経営目標を「挑戦」と名づけ、３つの指針を設定しました。これをもとに、県下Ｎｏ.１のコンサルタント企業に向けて、オーナー様へ新たな感動をお届けできる企業を目指し、全社員が推進して参ります。

オリバーグループ
第４０期 経営目標「挑戦」

Ⅰ. 目標達成

個人目標を必達させ、働くことの本源である「人としての成長」を図る。

働くとは夢や希望の実現や向上を目指すもの。まさに働くことの本源は成長にあり。その為の目標達成は良質計画とプロセスの完遂にある。

Ⅱ. 生産性向上

5か年ビジョンを推進して生産性向上を具体化する。

生産性向上へと既存のやり方や考え方を見直し目標を掲げ、制度を刷新しもって５か年ビジョンを実現する。

Ⅲ. 新たな顧客体験提供企業に

ＤＸ（デジタルトランスフォーメーション）時代への飛躍を図る。

お客様との繋がりや関係性の発展、営業・業務プロセスの可視化、ナレッジ(知識財産)の蓄積にＩＴを活用することで、新たな顧客体験を創造する企業を目指す。

オリバーの業務心得シリーズ【利益を出す】

オリバーグループ代表 小川 秀男

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。

「人に喜ばれれば利益が出る」又「人は利益と共に成長する」です。

利益とは、新たに創り出した資産であり、企業存続上で絶対必須の資産です。この新たに捻出された利益は、企業の商品力を始めとし、システムやサービスの品質を判断するバロメータ（指標）となり又、それを扱う社員の対応力やスキルのバロメータでもあり、これらはまさに会社の評価そのものでもあります。偶然に、この心得は来期の経営目標の「Ⅰ. 目標達成」と整合するもので、全ての人は夢や希望の実現の為に働きます。それには「成長」をしてもらう事であり、その手段として目標達成があり、その努力の積み重ねが成長プロセスです。例えば、現在オリバーではＤＸ(デジタルトランスフォーメーション）企業を目標に業務・体制の刷新に向けた努力を積み重ねており、社員一人一人がこの目標を達成する事で、お客様へ今までにない体験をご提供できるようになります。そして、それをご利用いただいた時に初めて利益となって表れます。つまり、ここでの利益とはオーナー様やお客様の喜びの総合対価であり副次的結果です。その大小を量る事で、サービスへの満足度や社員の成長のバロメータとなります。こうして考えると この「利益を出す」とは単に儲けを出す事ではなく「お客様本位」と言う企業姿勢であり社会公器への追求でもあります。利益を出す事に対し全社員が公明正大に誇りをもって推進してもらいたいと思い心得としたものです。

バースデイカード８月　ラッキーナンバー発表

１等 商品券３万円分	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等 商品券５千円分
2021080029	2021080204 2021080957 2021080076	2021080163 2021080174 2021080084 2021080137 2021080096 2021080963 2021080124 2021080967

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2021.11