

オリバー通信

3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3月号(No.458)

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



スタートに向けて着々と準備

大規模修繕をサポートする新共済制度

オリバー通信3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)

- 大規模修繕をサポートする新共済制度
- 空室改善レポート
- オーナー様 体験談
- 売買お客様 体験談

- 宝塚歌劇チケットプレゼント他
- オーナー様向けセミナー 他
- 業務心得シリーズ



スタートに向けて着々と準備

大規模修繕をサポートする新共済制度

賃貸住宅の大規模修繕について共済制度が開始されます。これまで、オーナー様は建物の価値を維持する為の大規模改修工事を行う場合、手持ちの資金や借り入れで実施されているケースが多い状況でしたが、この共済制度を利用することで計画的に大規模修繕を行うサポートになることが期待されます。

大規模修繕の費用積立が非課税に

一方で、国交省の調査では計画的に大規模修繕を実施しているオーナー様は2割程度に留まっています。これは、費用がネックになっているためです。個人事業主のオーナー様の場合、大規模修繕を計画的に実施しようと考え費用を積み立てても、課税対象となり経費に計上することができませんでした。これが、共済制度を活用することで、共済掛け金を全額損金とすることが認められ非課税になり、オーナー様の節税にも繋がります。

賃貸経営の大きな課題「大規模修繕」

賃貸経営において、物件の価値を維持する取り組みは中心的な課題です。特に建物を維持する外装のメンテナンスは欠かせません。屋根や外壁は建物を保護し、内見時のお客様の

印象を左右することから、お客様に選ばれ、またトラブルを防止する重要なポイントです。これを個人オーナー様も定期的に実施する為の助けとなることを目的に共済制度が制定されました。

長期修繕計画の策定をサポート

但し、共済制度を利用する為の課題もあります。まず、当初は対象を屋根と外壁の修繕に限定されています。これは将来的に給排水管や専有部設備へと対象を拡大することが予定されています。また、物件毎に異なる修繕の実施時期や内容、費用を盛り込んだ長期修繕計画を作成し、その物件毎に共済掛け金を定める必要があります。オーナー様ご自身で長期修繕計画を策定することはハードルが高く、外部に依頼するにも賃貸住宅に詳しい専門家の選定が必要になります。オリバーでは、賃貸管理の専門家として一級建築士事務所が経営効率を考慮した計画策定をお手伝いいたします。是非ご活用ください。

【お問合せ】

オーナー様ご相談窓口

☎042(786)1616

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



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「古さと圧迫感を払拭する設備の刷新と間取り変更」



2DKから
1LDKへ間取り
変更で解放的な
住空間に

物件の課題と解決

- 課題** 2DKの間取りは圧迫感があり内見時の印象が悪い
解決 洋室とDKを繋げて12帖のLDKに変更して印象アップ
- 課題** 10年の長期入居で壁紙・床材の劣化が進行
解決 色味を合わせて全面クロス・フロアタイルで見栄え良く
- 課題** 10年以上設備の更新がなくニーズに合わない
解決 洗面台・洗浄便座・モニターフォンなど設備を刷新

対策の結果

- ・募集賃料 54,000円から66,000円に向上
- ・入居者募集期間 募集開始から42日で申込み
- ・対策による想定増収 1,540,000円(今後10年間の試算)

小田急相模原店 長島 大輔



内装の見栄えの良さと新しい設備は、内見時の印象を大きく引き上げ、築古の印象を覆して選ばれやすく、入居満足度も高い為長期入居も見込めます。

一級建築士 高貝 英雄



リフォーム前のDKは窓がなく圧迫感がありました。12帖のLDKにして採光ができて白い内装の効果もあり明るく解放的で今のライフスタイルに合致しています。

水回り設備をグレードアップ

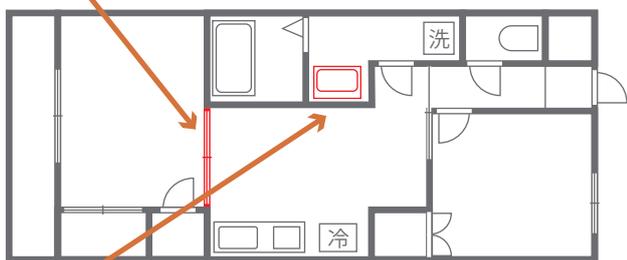


洗面台を交換

室内物干し新設

間取り変更：2DK ▶ 1LDK

- ① 赤い部分の壁と建具を撤去
解放的な住空間を確保して解放的に



- ② 現在のニーズに合わせた設備へ
洗面台交換、温水洗浄便座・モニターフォン・室内物干し・照明器具新設

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

「工夫を凝らして価値をよみがえらせる」

半数近くが空室の物件を購入

6年前にアパートを購入して、管理会社を設立しました。停滞気味の物件を再生して収益化することを目指しています。利益は多くありませんが、入居者さんに喜ばれる工夫を凝らして価値をよみがえらせる、そんな楽しみを感じる賃貸経営を目指しています。今回購入した物件は、12室中5室が空室で、その原因の判断に迷ってオリバーさんに相談しました。集客力があり、メンテナンス部門もあり、この会社なら満室にしてくれると思い、購入後の管理をお任せしました。

賃貸アドバイザー…榎本健太

長期の空室問題を抱える物件の多くは、美化・清掃とお部屋の魅力に課題があります。これ



を放置すると物件価値が下がり続ける悪循環に入ってしまいます。N様はこうした物件の改善と収益化を目標に定めていらっしゃいましたので、共用部の保守や外壁塗装など物件イメージの向上と、放置されていた室内のリフォーム、ネット環境やモニターフォンの設置などをご提案させていただき、ユーザー目線で住環境を整えていただき競争力のある物件になり、近々満室の見込みです。



H様のマイホームのご購入

お客様体験談

「夢を少しずつ拡大しているところです」

夢のスタート、本当に嬉しかった

最初の物件を購入したのは27歳の時です。賃貸経営に関心を持って、マイホームを差し置いてアパートを手に入れようと考えました。オリバーさんは状況を汲み取って賃貸併用住宅を勧めてくれました。夢がかない、マイホームも手に入り、住宅ローンが使える。あの時は本当に嬉しかった。その後、建築関係の会社を設立して軌道に乗り、2年前に2棟目を購入でき、今回3棟目の相談をさせてもらっています。オーナー業の夢を少しずつ拡大しているところです。

仲介アドバイザー…長岡 俊一郎

当時、20代で夢を実現しようと動かれる姿を目の当たりにして、何とかお手伝いができ



ればと対応させていただきました。現在は、入退きの少ないファミリー物件を中心に情報提供を継続させていただいております。ご自身でメンテナンスができ、複数物件をお持ちの点は賃貸経営のリスクヘッジの面で強みとなります。今後は売却も視野に展開をお考えとのこと。出口戦略を早めに考えることは選択肢を広げる意味でも重要で、引き続きサポートさせていただきます。



大人気！宝塚歌劇 貸切公演チケットプレゼント

宝塚歌劇 NEVER SAY GOODBYE
—ある愛の軌跡—

全国賃貸管理ビジネス協会主催の宝塚歌劇貸切公演を行います。大人気で入手困難なチケットの為、抽選でプレゼントさせていただきます。

日程 4月26日(火) 12:30~

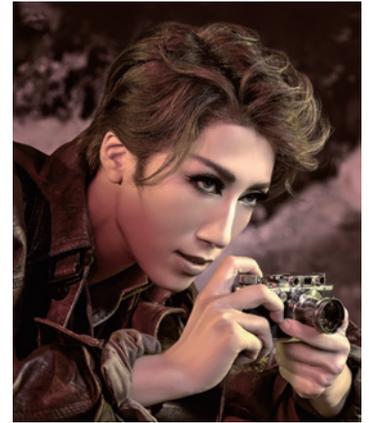
会場 東京宝塚劇場

当選者数 抽選で20組40名様

応募締切 4月14日(木)

お申込み

スマートフォンでアクセス▶
☎042-755-5655(総務部)
(9:00~17:45・水日曜日定休)



© 宝塚歌劇団 / Photographer LESLIE KEE(SIGNO)

第41回お見合いパーティーのご案内—全国賃貸管理ビジネス協会

協会主催のお見合い・既に406組カップル成立
弊社が加盟する全国賃貸管理ビジネス協会主催の
社会貢献活動である、結婚支援の『クリスタルパ
ーティー』は40回の開催で406組のカップルが
成立しました。カップル成立料等は一切不要、身
元も分かっており安心してご参加いただけます。こ
の度5月17日にコロナ対策を行った上で第41回
開催の運びとなりました。是非ご利用下さいます
様ご案内申し上げます。

※コロナ対策を行った上で実施します。状況によっては変更または中止になる可能性があります。

対象者 ①オーナー様のご子息・ご令嬢
②会員企業の社員・役員
上記でご結婚を真剣に考えている独身の方
年齢制限：女性25~45歳・男性27~45歳

日時 5月17日(火) 17:45~21:00頃

場所 帝国ホテル東京(本館4階 桜の間)

参加費 女性5,000円・男性10,000円
※これ以外に費用は掛かりません

お申込み

オリバーオーナーズクラブきずな会

☎042-755-5655(※定員になり次第締切ます)

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139拠点 1,128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



オーナー様向け「賃貸経営セミナー」

賃貸経営の最新情報を専門家が解説
市場動向から新税制までオーナー様必見のセ
ミナーと専門家がお答えする個別相談会です。

第1部「2022年度の繁忙期総括」

講師：船井総合研究所 松井哲也先生

第2部「市場動向と今後の空室対策」

株式会社リクルートより講師をお迎え

第3部「今から備えるインボイス制度」

辻・本郷税理士法人より講師をお迎え

第4部 個別相談会

開催 4月23日(土) 13:00~17:00**会場** レンブラントホテル東京町田
JR横浜線「町田」駅中央改札口徒歩6分**参加費** 無料**募集人数** 50組様限定(先着順)**お申込みはこちら**<https://oliver-owners.jp/event/20220423>

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。



オーナー様のための「相続対策基礎セミナー」(全3回シリーズ)

ご自宅からご参加いただけるオンラインセミナー
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。

第3回：オーナー様のための「相続対策基礎セミナー」

オーナー業の引き継ぎ方

—事業承継のポイント—

開催 3月26日(土) 13:00~**参加費** 無料**お申込みはこちら**

パソコンからアクセス

<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/16>

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

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やセミナー情報、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。



【購入の決定】

「欲しいものは買わず、必要なものは買う」
必要ならジェット機もです。

オリバーグループ
代表 小川秀男



弊社の購入の決裁は至ってシンプルです。この業務心得が全社的に浸透し理解され、決裁を申請する社員一人一人が「欲しいもの」と「必要なもの」の判断を全社共通基準で行えているからで、よって決裁に当たり内容を問われる事は少ないと思います。例えばパソコンは業務上必須であり一人一台が割り当てられますが、それ程処理速度を必要としない業務では安価な製品を使用し、最新・高性能な物はそれを要する業務に割り当てています。社有車も新車はお客様が乗る営業部門が使用し、お客様が乗らない事務や技術部門にはそのお下がりか回

ります。車両担当者であれば誰もが新車を欲しがるものですが、これが全社的な共通認識となって、古い車も大切にされ、修理対応し、新旧問わず80台の全車が本当にキズ無しのピカピカで長く利用されています。また、これにより車の運転も丁寧となり、40年間大事故がないと言う恩恵にも繋がったかもしれません。まさにオリバーは社員の理解と協力で創業時よりこれを貫き、これにより今があると言っても過言ではありません。この業務心得はオリバーの伝統的風土であり財産であり、大きな誇りでもあります。

バースデイカード2月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分(1名様)

22020251

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)

22020050・22020687・22020732

3等 商品券5千円分(8名様)

22020121・22020253・22020384・22020421
22020483・22020744・22020752・22020800

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2022.5



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

空室が埋まらない 家賃が下がる 建物が汚い 管理が不満 申告が面倒

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

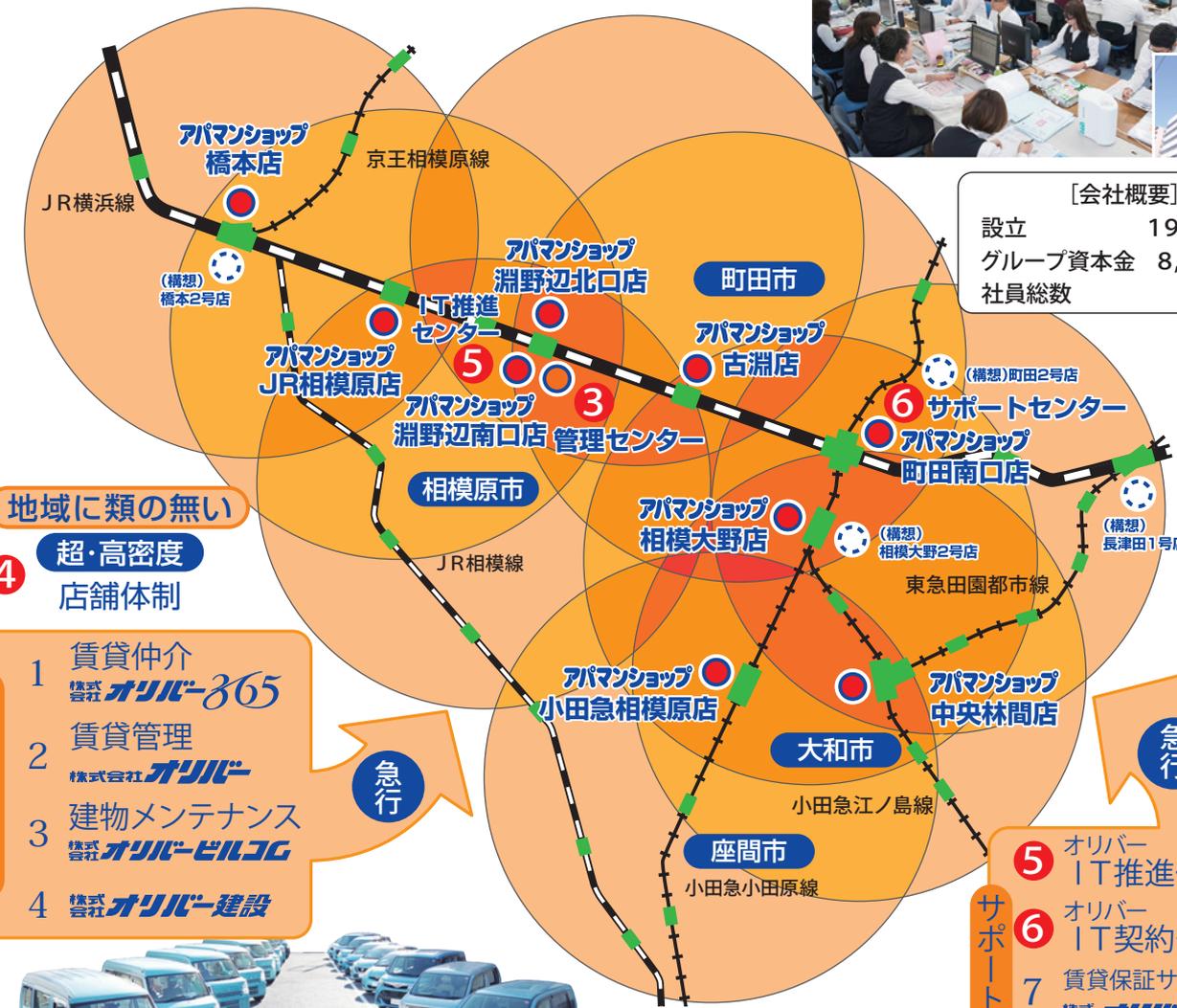
総合体制で行う管理



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



地域に類の無い

4 超・高密度店舗体制

- サポート体制①
- 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 建物メンテナンス 株式会社 **オリバー-ビルコ**
 - 4 株式会社 **オリバー-建設**



- サポート体制②
- 5 オリバー IT推進センター
 - 6 オリバー IT契約センター
 - 7 賃貸保証サービス 株式会社 **オリバー-インシュア**
 - 8 オリバー 一級建築士事務所
 - 9 土地活用 株式会社 **パーキング365**

オーナー様の収益最大化とリスクヘッジが業務です

賃貸管理業は、上手く回っている時は存在価値が見えづらいものですが、トラブルや不具合発生時に真価を発揮します。私達は24時間・365日、オーナー様を代行してオーナー様からお預かりした物件の運用をより良い方向へと対応し進めています。



ご相談ください
☎042-786-1616

メールフォーム

