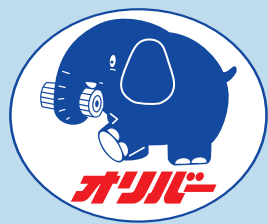


# オリバー通信

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

2022年7月号(No.462)

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



相続対策講座を無料配信

相続で争族のない準備のきっかけに



夏の花：ひまわり

オリバー通信7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)

- 相続対策講座を無料配信
- 空室改善レポート
- オーナー様 体験談
- 売買お客様 体験談

- 土地活用
- お見合いパーティー開催
- 自然体験教室開催
- 業務心得シリーズ

## 相続対策講座を無料配信 相続で争族のない準備のきっかけに

相続が「争族」になるなんて想像できない、という方もいらっしゃるでしょう。しかし、原因は親族同士の仲が悪いからでも、莫大な遺産を争っているからでもありません。特にオーナー様は、物理的に分けることが難しく相続財産の大きな割合を占める不動産をどうするかがポイントになります。ここでは典型的な争族事例をご紹介します。

### 仲がよくてもトラブルに

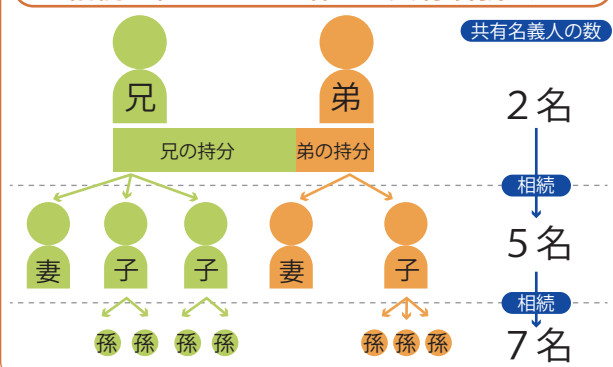
父は既に他界し母が預貯金3,000万円、自宅兼アパート7,000万円を遺して亡くなり、これを息子2人で相続します。法定相続分は2分の1ずつで5,000万円。自宅兼アパートは亡き母と兄夫婦が同居していたので、兄夫婦は自分たちが相続すると思っています。しかし、弟は預貯金を全額相続しても法定相続分より少なくなります。それぞれの家族の家計に関わることから、自宅兼アパートを売却して法定相続分通りに分けることを主張する弟夫婦と、自宅兼アパートを維持したい兄夫婦で争いになりました。

### 「兄弟で共有」は絶対避けるべき

兄弟はひとまず自宅兼アパートを共有名義で

相続することにしました。その後兄弟も亡くなり、それぞれの妻子が共有のまま自宅兼アパートを相続しました。こうして相続を経るごとに共有名義人の数が増えて、面識のない人達で自宅兼アパートを共有することになりました。売却しようにも共有名義人全員の同意が取れず身動きが取れなくなりました。

### 相続を経るごとに増える共有名義人



この事例では、相続開始後に相続人同士で対応を始めたことが最大の問題です。子からは言い出しにくく、親はまだまだ元気なのに、ときっかけが掴みにくいものですが、親が元気なうちに家族と専門家を巻き込んで準備を始めておくことが重要です。オリバーでは、オーナー様の為の相続対策講座を無料で動画配信しております。ご家族で相続の話をするきっかけづくりにご活用ください。

相続対策講座の無料動画配信はこちら！

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



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@oliver.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「デザイン性向上がコスト削減につながるリフォーム」



## 物件の課題と解決

- 課題** 全体的に29年前の雰囲気を残したままになっている
- 解決** クロスやフロアタイルにより最新のデザインを取り入れ
- 課題** クロスや建具などに前入居者の補修跡が多数ある
- 解決** 木枠など活かせるものは補修してデザインに活かす
- 課題** 広い専有面積でも次回のリフォーム費用は抑えたい
- 解決** 腰壁や和風フロアタイルで張替えや表替えを不要に

## 対策の結果

- ・募集賃料 82,000円から90,000円に向上
- ・入居者募集期間 募集開始後3日でご成約
- ・対策による想定増収 1,686,000円(今後10年間の試算)

## 賃貸管理部 関口 雅子



汚れやすく面積の大きいリビングの壁の一部を濃い色の腰壁に、畳を表替え不要の畳風フロアタイルにして機能的で使いやすいコストを抑えながら、デザインにも活かすことで古さも一掃しました。

## 一級建築士 高貝 英雄



賃貸物件の内装リフォームのポイントの1つは入居者様のライフスタイルを想定し工事内容を選定しつつ、それ以外のコストを抑える事です。今回は子どもがいる若い夫婦を想定し、デザインを重視して明るくモダンな演出で関心を集めて空室期間を短縮し、更に次回の原状回復費用を抑えられるリフォーム内容で賃貸経営の改善に繋げています。

参考になるケースが見つかる空室改善レポート集  
<https://oliver-owners.jp/topics> ▶



## 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2-2-1

☎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

## C様のアパート経営

## オーナー様体験談

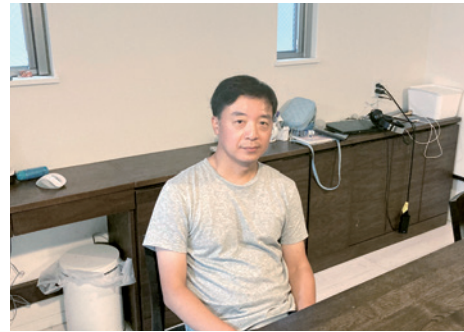
## 「合理的で効果的な提案と感心」

## 提案のお陰で満室に

自主管理されていた物件を購入して管理をオリバーさんにお任せしました。早めに老後の安定収入を図りたいと考えたのです。株式投資もしていますがリスクが高く、投資の分散が必要です。物件は8室中4室が空室になりましたが、オリバーさんから初期費用を軽減する入居者募集プランやリフォームを提案してもらいお陰様で満室になりました。何事も勉強でいい経験ができたと思います。内容は合理的で効果的な提案だと感心しました。今後も安定した手堅い投資として賃貸経営を多く学ばせてもらいたいと思います。

## 賃貸アドバイザー 村田 陽介

安定した賃貸経営には、物件の商品力を維持



しながら稼働率を上げて空室期間を最小にすることが大きなポイントです。居室のリフォームで快適性と清潔感を維持し、利用できるものは補修してコストを抑えます。また初期費用を抑えた募集プランは入居者様にとって極めて魅力で空室期間の短縮に繋がります。更に外装改修や建物巡回など総合的な取り組みを継続してオーナー様の賃貸経営をサポートしております。



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

## R様の土地のご購入

## お客様体験談

## 「建設会社や隣家と調整してくれました」

## 3階建てのマイホームで快適に

オリバーさんで購入した土地に、3階建てのマイホームを建てました。子供の成長と主人の在宅ワークを考えて、値下がりする前にマンションを売却して条件に合う戸建てが見つかるまでオリバーさんで見つけた賃貸に入居しました。この賃貸が快適で、ゆっくりマイホーム探しができました。しかし建て売りではなかなか見つからず、オリバーさんが扱う土地にこういう家を建てたい、と相談させてもらいました。オリバーさんは建設会社や土地の隣家の方と連絡を密にとってスムーズに進むように調整してくれました。今は引越しも済んで、家族で快適に暮らしています。

## 売買アドバイザー 花輪 太一

R様のご要望は、住環境が変わらない立地と、3階建てが建てられることでした。居住と仕事の空間をフロアで分けることができる



3階建ては、在宅ワークが一般化して以降、ニーズとして増えつつあります。今回の土地については、3階建ての建築は法令上の問題はないのですが、隣家と近い距離に高い建物を建てることから、事前に隣家へご説明の上了承いただけてから契約へと進めさせていただきました。ご新居で快適な暮らしを始めるためにも、事前に想定しうるトラブルの芽を摘んでおくことが重要です。



お客様体験談 バックナンバー ▶ <http://www.oliver-sumai.net/>

第42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411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』。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。是非  
ご利用ください。



- 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  
年齢制限：女性25～45歳・男性27～45歳
- 日時** 8月24日(水) 17：45～20：40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)

※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。

地域に喜ばれ、オーナー様の収益最大化をご提案

オリバーグループは土地活用を総合提案  
オリバーグループの土地活用は、トランクルームや駐  
車場など総合土地活用提案をさせていただきます。  
立地や地形などから需要を分析し、最もオーナー様  
の収益が高くなる活用プランをご提案。トランクルー  
ムも駐車場も、その後の運営を完全にお任せいただ  
き、お手間を掛けずに確実に収益が得られます。  
【土地活用相談窓口】 ☎042-756-2266  
【総合駐車場相談窓口】 ☎042-562-0365



オーナー様の声から事例まで土地活用の話題盛沢山  
<https://oliver-owners.jp/> ▶



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 4,817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



巡回点検・清掃、事務・反響対応

【ご相談・お問い合わせ担当】  
☎042-562-0365  
✉ parking365@oliver.jp



**複合型駐車場  
用地募集**  
お陰様で141拠点 1,158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**



不動産活用は私たちに  
お任せください! ✉ str@oliver.jp  
※ [ ]内は出身地です

夏休みの思い出作り！「オリバー自然体験学校」開催

お子様・お孫様と夏休みの思い出作り

# オリバー自然体験学校 開催中止について

オーナーズクラブきずな会主催のお楽しみイベント！

「オリバー自然体験学校」は、コロナ禍の再拡大により中止とさせていただきます。お食事もお楽しみバーベキュー付き。

開催

7月23日(土) 9:30~15:00  
何卒ご理解を賜ります様お願い申し上げます。

参加費

1名様分、自然体験・バーベキュー全て含む

大人 3,000円 (税込)

小・中学生 1,000円 (税込)

小学生未満 無料

募集人数

先着100名様限定

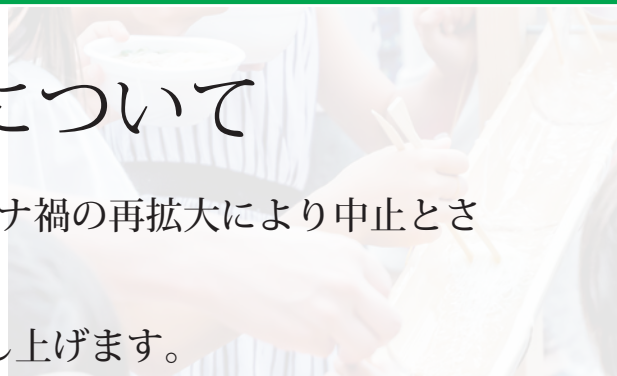
会場

上大島キャンプ場 (現地集合・解散)

相模原市緑区大島3657番地

無料駐車場450台分あり

お酒を飲まれる方はバスなど公共交通機関をご利用ください



流し台を作って流しそうめん

2022/07/15



オーナーズクラブきずな会

ランチはみんなでバーベキュー



火おこし体験



水鉄砲作り



スーパーボール掬い

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



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

投資物件・マイホーム  
不動産の売却はお任せください

FAX 042-707-9626

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。



【成果・評価とは】掛け声やプロセスにあらず  
「出来高と出来栄え」という成果です。

オリバーグループ  
代表 小川 秀男



この心得は、評価とは成果・結果をもとに本人ではなく評価者が判断するものと言う当たり前の事について再認識を促したものです。心得にある「掛け声」とは頑張ろうと声を掛ける等周囲への鼓舞であり又、「プロセス（過程）」とは自身が成果へと導く為の様々な取り組みです。周囲への鼓舞や日々の一生懸命な努力は確かに重要で評価の一部ではありますが、これらはあくまでも取り組み姿勢でありプロセス（過程）で、上司が求める成果ではありません。お客様の要望も同様で、一生懸命さに好感を持ってくれる事はありますが、求めるものは要望を満たしてくれたか否かの

結果そのものであり、これが最大の評価対象です。又、成果とは「出来高」と言う量が多いだけでなく「出来栄え」と言う質も高くなければなりません。つまり決められた期間内で、どれだけの量に対応し且つ顧客が要望する質の水準をどこまで満たす事ができたか、その両面を合わせたもの、それがその人の力量であり評価となります。これらを反映し、オリバーの考課は取り組み姿勢等の勤務態度考課と能力考課も行っており、更に重視する点として考課を育成方針抽出の場として位置付け、成果だけでなく将来の成長にも極めて重点を置いています。

(前はは2020年5月に掲載)

バースデイカード6月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分(1名様)

22060410

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)

22060329・22060725・22060890

3等 商品券5千円分(8名様)

22060067・22060117・22060130・22060307  
22060461・22060626・22060688・22060770

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2022.9



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 管理会社が遠隔地で無理

# 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 空室対策で高稼働率95%以上

受託総数(管理・専任・一般)25,000室

## ③ 70名のスペシャリスト管理体制

賃貸経営のリスクを軽減する総合管理

## ④ 超・高密度な店舗体制

地域に類のない9店舗の集中営業

修繕も建設も

時代は

地域に類の無い

オリバー賃貸管理部

# 総合体制で管理



### 【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



ご入居者に  
ガレージ

ご入居者に

レンタル  
収納  
4,700室

### 総合体制①

- 賃貸仲介  
株式会社オリバー365
- 賃貸管理  
株式会社オリバー
- 建物保守  
株式会社オリバービルコム
- 株式会社オリバー建設

急行①

後方支援②

### 総合体制②

- オリバー  
IT推進センター
- オリバー  
IT契約センター
- オリバー  
一級建築士事務所
- 賃貸保証  
株式会社オリバーインシュア
- 土地活用  
株式会社パーキング365



85台のオリバーカーが緊急時



9店舗で集中営業

## オーナー様の 収益最大化 と リスクヘッジ が業務です

私達はオーナー様を代行して物件をより良い方向へと運用をして参ります。



私達が対応します

ご相談お待ちしております

042-786-1616



社内見学も歓迎です