

オリバー通信

8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8月号(No.463)

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



リフォーム単価上昇のご報告 加速する物価上昇と影響を抑える対策



夏の花：朝顔

オリバー通信8月号 インデックス



相模原市中央区鹿沼台1-2-18
☎042-755-5655(代表)

- 加速する物価上昇と影響を抑える対策
- 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
- 賃貸物件の事業承継セミナー
- 相続対策基礎セミナー
- 業務心得シリーズ

リフォーム単価上昇のご報告 加速する物価上昇と影響を抑える対策

2022年は、モノの価格が上昇しています。2022年6月現在、消費者物価指数は10か月連続で上昇し、1万品目もの価格が上がっていると言われてています。

● 消費者物価指数(2020年を100とした場合)



オリバーにおきましても、これまで業務効率化などの自助努力により対応して参りましたが、それをはるかに超える物価上昇に価格の維持が困難な状況で、不本意ながら原状回復の内、壁紙の張替えなどの単価を10～25%程度値上げせざるを得なくなって参りましたことをご報告申し上げ、ご理解を賜りたいと存じます。

当面続く物価上昇傾向

物価上昇の主な要因は、世界的モノ不足によ

るものです。コロナ禍による人手不足や石油不足の値上げに続き、ロシアのウクライナ侵攻で穀物や天然ガスなどの供給に大きな制約が加わりました。そして半導体不足によりガス給湯器の欠品や自動車減産となり値上げへと進んでいます。またアメリカの金利上昇によりドルが値上がりし、円安が進行したことも輸入品全般の高騰に拍車をかけています。更に建築資材全般の価格も大きく上昇しており、建築費は2011年と比較して30%以上上がっています。これには、ウッドショックと呼ばれる木材価格の上昇も影響しています。これらの影響は終息の見通しがたちにくく当面は続く可能性が高いと見られています。

コストを抑えてニーズに応える対策を

景気上昇により個人所得が伸びればそれにより家賃の上昇を図ることができそうですが、現状ではコストの上昇をそのまま家賃へ反映させるのは難しい状況です。そこで、傷んだ部分だけ交換できる内装デザインなど、物価上昇の影響を抑える手法を進めております。コストを抑えつつ入居者ニーズをくみ取ってご提案等でオーナー様に収益確保が図れるようにしたいと考えております。

コストカットと入居者ニーズを両立するリフォーム事例
<https://oliver-owners.jp/case/36> ▶



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...



不動産コンサルタント
薄井
【町田市】



賃貸不動産経営管理士
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
ご自宅からスマートフォン等でご相談いただけます。

空室改善レポート「築年数を感じさせない内装リフォームで賃料アップへ」



物件の課題と解決

課題 前入居者に16年入居いただき設備・内装に大きな傷み

解決 キッチン・エアコンを交換し内装デザインも一新

課題 畳表替えが必要で退去の度に費用がかさむ

解決 和風モダンな洋室にすることで費用を抑えて見栄え向上

課題 室内洗濯機置場がなく現在の暮らしに合わない住環境

解決 室内洗濯機置場と水栓をDKに設けて住環境を改善

対策の結果

- ・募集賃料 48,000円から54,000円に向上
- ・入居者募集期間 リフォーム後1か月でご成約
- ・対策による想定増収 534,000円(今後10年間の試算)

JR相模原店 木村 崇之



築46年の物件ですが、きちんと入居者ニーズを捉えて賃料を上げ募集開始後1か月で成約にできました。水回りや快適設備の刷新と内装をモダンなデザインで統一することでどの世代にも受ける物件になりました。

一級建築士 高貝 英雄



長期入居後の原状回復は費用がかかりがちでグレードアップをためられるケースがあります。しかしこのケースのように設備や内装デザイン、使い勝手を現代的な住環境に引き上げることで商品価値を向上させ、築年数に関わらず賃料アップや空室期間の短縮、原状回復費用の圧縮などグレードアップ費用を回収できるよう収益向上に繋がります。

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/case/38> ▶



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

H様のアパート経営

オーナー様体験談

「思い入れのある建物を満室にする提案」

親身のフォローで安心してお任せ

アパート12室の半分が長期空室になり悩んでいました。3年半ほど前のことです。前の管理会社には、建て替えを勧められていましたが、思い入れがある物件なのでオリバーさんに相談をしたところ、気持ちを汲んで満室に向けた明確な提案をしてくれました。オリバーさんに管理と屋根・外壁塗装をお任せすることにしました。建物も見違えるほど綺麗になりました。当時古淵店がオープンして担当店舗が代わり正直不安でしたが、古淵店の皆さんが親身にフォローしてくれて入居状況も安定しました。安心してお任せしています。

賃貸アドバイザー 江成 岳志

賃貸経営では常に物件の価値を維持・向上さ



せる取り組みが重要です。これには長期修繕計画の立案と実行が基本です。屋根・外壁塗装を実施いただいたことは、その後の入居状況に良い影響をもたらしています。今は実施をサポートする賃貸住宅修繕共済制度も始まりました。住環境向上と資産価値維持の為に定期的な建物点検や物件巡回を行い、入居者様に選ばれ・喜ばれるご提案を行い、もってオーナー様の収益向上を図ります。



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

G様のアパートのご売却

お客様体験談

「予想よりも好条件で希望通りの売却に」

これからは仕事以外の楽しみを大事に

今回、2006年築のアパートをオリバーさんで売却しました。本業の下支えにと不動産投資に興味を持ち、土地を購入して建てた物件です。オリバーさんが隣のアパートとの敷地境界の確認に来た時、私の物件がどのくらいの価値があるのか興味を持ち、査定だけお願いしました。ところが予想よりも好条件だったので売却をお任せしました。お陰様で手続きも含めて希望通りに売却を進めることができました。今は登山やテニスなど仕事以外の楽しみを大事にしている、賃貸経営は入退去や修繕の対応などの手間もあり、少し面倒に感じたことも売却を決めた要因です。

売買アドバイザー 長岡 俊一郎



ご所有物件の出口の検討は重要ですが、G様は仕事以外の楽しみも大事にしたいと考えられご売却となりました。スムーズに進んだ要因は、投資物件の供給が絞られている市場環境が挙げられます。現在は不動産投資に対する関心も高く、タイミングの良いご売却だったと思います。また満室による高利回りがポイントで、引き合いの多さはオーナー様の賃貸経営の努力が実を結んだ形です。



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

土地活用を組み合わせ地域に親しまれ喜ばれるサービスに

人気のバイクガレージとコンテナ収納



【八王子藤森公園1号コンテナボックス】

① オリバーグループの複合型土地活用

八王子藤森公園は ①今回オープンしたコンテナボックスと ②建物型トランクルーム ③コインパーキング等複合で敷地350坪の活用を図っています。オリバーグループでは土地の収益力を一番良い形で活かす為の活用方法を多角的にご提案しています。どの活用方法も清掃等管理を行き届かせ、地域の皆様に喜ばれオーナー様にとっても安心できるサービス内容となっております。

【土地活用相談窓口】 ☎042-756-2266

② 月極駐車場の空車問題を解消

パーキング365では、月極駐車場の空き問題解消をお手伝いしております。空きにお困りのオーナー様や不動産会社様からご相談をいただき、立地やご要望に合わせて収益を最大化するご提案を行っております。今回は、マンションや商業施設、工場がある立地でニーズが見込めるため月極の空き車室を時間貸しのコインパーキングで活用するご提案をさせていただきました。

【総合駐車場相談窓口】 ☎042-562-0365

空き車室を出入口に集めてコインパーキングに



【蕨市北町5丁目パーキング】

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109拠点 4,842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



土地活用プランナー 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] 土地活用プランナー 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]

複合型駐車場
用地募集



お陰様で141拠点 1,168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@oliver.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] 糸井 [相模原市] 梶野 [八王子市] 依田 [長野県] 大谷 [青森県] 名取 [横浜市] 山口 [川口市] 山下 [伊勢原市] 玉井 [町田市]

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

安心して賃貸経営を引継ぐためのオーナー様向けセミナー開催

オーナー様の大切な資産を守る

賃貸物件の事業承継セミナー

- 第1部「事業承継の概要と不動産売買の基本」
講師：株式会社オリバー 薄井 孝義 (相続支援コンサルタント)
- 第2部「事業承継のための建築・建て替え」
講師：ミサワホーム株式会社 野尻 弘志先生

開催 9月3日(土) 13:00~16:00

参加費 無料

募集人数 先着10名様限定



※10名様限定でコロナ対策を行い実施しています。

会場 町田パリオ 5階会議室
小田急線「町田」駅 西口徒歩2分

お申込みはこちら

<https://oliver-owners.jp/event/20220903>
スマートフォンでアクセス▶



大好評！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)

会場とウェブ生中継 同時開催

直接話しを聞ける会場参加とご自宅からリラックスして参加できるウェブ生中継を選べます。

オーナー様のための「相続対策基礎セミナー」全3回

第1回 相続と遺言の基礎知識

講師：オリバー 相続コンサルタント 名児耶高広

相続対策の基礎知識と遺言について、まずは全体像を把握できる様、初めての方にもわかりやすくご説明いたします。何から始めたらいいか迷っている方必見です。

開催 9月24日(土) 13:00~15:00

参加費 無料



会場 ぼっぼ町田 地下1階会議室

生中継 Zoom

※はじめてご参加の方も、安心してご覧いただけるようにサポートさせていただきます。

お申込みはこちら

<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/18>
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

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。



【成長法】とは 目標を競い磨き合う自律的「ライバルを持つ」
社内の次は全国です。

オリバーグループ
代表 小川 秀男



社会で活躍している人は必ず自身で目標を設定し、強い決意を持つなり公言するなりしています。そのベースにはベンチマークとなるライバルの存在があると思います。ライバルは成長への刺激となり自身が止まっている時それに気付かせてくれる存在でもあります。ライバルを強く意識できると、その人の目標達成へのプロセスに関心を持ち探求がスタートします。そこから見えてくるものは目標達成の手法だけでなく、ライフスタイルや思考、更に人生哲学と言ったライバルの生き方です。目標を目指す過程で行き詰まり苦しい時、ライバルの生き方や克服法を吸収できるのも大

きな収穫です。それらが自分のものとなり視野が広がるに従い、いつしか企業の枠を越えた新たなテーマやライバルが見え、更に自身も誰かの目標となれていると思います。これらを通し、いつしかライバルは尊敬する人物となり、それは仕事だけではなく人生の道標となります。この様な永遠の成長に繋がるライバルを掴む第一歩は、まずライバル宣言をする事です。声を出し宣言されれば、された者も嬉しく、自身にとって宣言するだけで大きな前進となります。人は皆人生の勝利者となる機会を平等に有しており、成長により豊かな人生を歩んでもらいたい。

(前回は2020年に掲載)

バースデイカード7月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分(1名様)

22070517

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)

22070225・22070477・22070941

3等 商品券5千円分(8名様)

22070110・22070235・22070369・22070415
22070426・22070719・22070812・22070946

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2022.10



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 管理会社が遠隔地で無理 清掃が不徹底

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

時代は 地域に類の無い

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



- 総合体制 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 建物保守 株式会社オリバービルコム
 - 4 株式会社オリバー建設

- 総合体制 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 オリバー 一級建築士事務所
 - 8 賃貸保証 株式会社オリバーインシュア
 - 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

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。



私達に対応します

ご相談お待ちしております

☎042-786-1616



社内見学も歓迎です