

# オリバー通信

11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11月号(No.466) <https://oliver-owners.jp/>



11月の花：シクラメン

## 新体制のもと1年の飛躍を目指して オリバーグループ 第41期経営計画発表会

オリバー通信11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)

■オリバーグループ 第41期経営計画発表会

■人気設備ランキング2022

■空室改善対策プラン

■オーナー様・売買お客様 体験談

■空室改善レポート

■土地活用のご紹介

■業務心得シリーズ

# 新体制のもと1年の飛躍を目指して

## オリバーグループ 第41期経営計画発表会

経営計画発表会は、新事業年度が始まる10月に全社員が一堂に集い方針を共有する社内イベントです。

第1部は、各部門より今期の事業計画が発表・共有されると共に、経営方針と業績目標が発表されました。

第2部は、40期の様々な表彰と、内定式が執り行われました。お陰様で4名の新卒内定者を迎えることができました。力強い決意表明に温かな拍手が送られました。

第3部は、小川会長、小川社長の講演による新体制発表会も開催し、40年の振り返りとビジョンの共有が行われました。

オリバーグループは新体制のもと今期も全社一丸となって挑戦し続けて参ります。

### 第41期経営方針「挑戦」

#### 【経営目標】

#### I. 目標達成

個人目標を必達させ、働くことの本源である「人として成長する」。

（働くとは夢や希望の向上や実現を目指すもの。その為に仕事の計画やプロセスを完遂し目標を達成させ、人として成長することです。）

#### II. 生産性向上

人を増やさず業務改善を徹底し、5カ年ビジョンを達成する。

（生産性向上へと既存のやり方や考え方を見直し、DXを活用して改善の目標を掲げ、制度を刷新する。）

#### III. DX企業に変革

DXで飛躍を図る。

（お客様との繋がりを発展させ、営業・業務プロセスの可視化、業務に役立つ情報の蓄積にITを活用し、コンサルティングを提供する企業を目指す。）



第41期経営計画発表会のご紹介

<https://oliver-owners.jp/topics> ▶



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](mailto: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。

人気設備ランキング2022

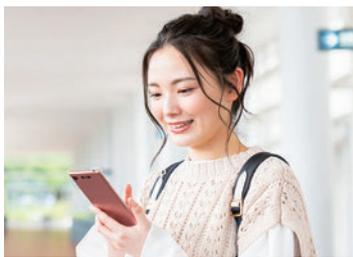
## 繁忙期(1月～3月)に向けた入居者ニーズ動向

## 人気設備にも新たな動き

全国賃貸住宅新聞の人気設備ランキングが発表されました。全国355社の管理会社が相場より高くても決まる設備を挙げて集計された毎年恒例のランキングです。

## 第1位 インターネット無料

テレワーク、オンライン授業、動画視聴等、暮らしに欠かせないお部屋のインターネット回線は必須となっており、無料で入居後すぐに利用できる点が大きなアドバンテージとなっています。



## 第2位 オートロック

コロナ禍で在宅時間が伸びたことにより、訪問営業等が来ることを避けられる等の理由で男女問わずニーズが高くなったとみられます。



## 第3位 高速インターネット

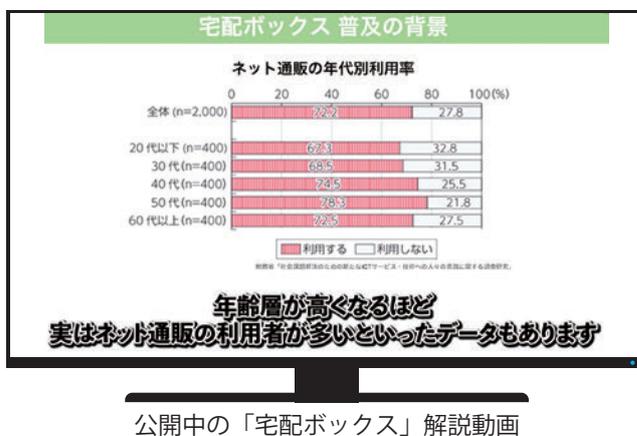
一般的に通信速度1Gbps以上を高速インターネットと称しています。YouTube等ネットによる動画視聴が普及し、待ち時間なく視聴する為にニーズが伸びています。10年前のネット環境のままでは通信速度不足で申込みが見送られることもあり、オリバーでも切り替えのご提案を進めております。

## 繁忙期の事前対策に役立つ「空室改善対策プラン」

## 動画をまじえて分かりやすく解説

最新の入居者ニーズや、その対策と効果の分かりやすい解説をホームページで公開中です。豊富な実例をもとに順次プランを追加しております。特に動画解説は市場動向もお話しており、お役に立てると思います。

空室改善対策プランのサイトはこちら！  
<https://oliver-owners.jp/vacancymeasures>



## 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

## H様のアパート経営

## オーナー様体験談

「管理をお任せしてとても楽をしています」

### 不動産は魅力ある投資先

以前ある会社を経営していて、休みなく働いていました。お金を使う暇もないほどで、アパートを購入するきっかけになりました。投資に興味がありましたが、株式は忙しくて相場を見てられません。その点賃貸経営は時間的な余裕があり魅力ある投資先でした。それでアパート4棟と戸建てを購入しました。その会社は事業譲渡して、今度はすこしのんびりと仕事ができると思い新たに賃貸業の法人を立ち上げました。オリバーさんとは2020年にオリバーさんが管理する物件を購入したところからのお付き合いです。管理はそのままお任せすることにしましたが、とても楽をさせてもらっています。



### 賃貸仲介アドバイザー 長島 大輔

管理を委託されたのはオリバーが初めてのことです。オーナー様のお手間を減らすことができ嬉しく思います。空室が長期化しないことを第一に、入居者様の初期費用を軽減するオリバーゼロプランや防犯でニーズの高い室内物干しなどのご提案を採用していただき、これらが満室の維持に効果を発揮しております。ありがとうございます。



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

## M様の投資用マンションで売却

## お客様体験談

「物件購入・賃貸運営・売却といい経験に」

### 終活として投資物件を売却

マンション1室をオリバーさんで売却してもらいました。長く所有して愛着のある物件でしたが、ご入居者が退去されたのを機に売却を依頼しました。終活の一環です。建物は、社員寮として建てられた後、ワンルームオーナー向けに売りに出されたと記憶しています。購入してほどなくバブルが崩壊し、不動産価格が大きく下がりました。物件自体には満足していましたが、売ることもできず返済には苦労しました。それでも、いいご入居者さんを紹介してもらい長く借りていただけました。とても大事にして住まわれて、部屋がきれいなままでした。物件購入、賃貸運営、売却、そしてオリバーさんとのお付き合いと、とてもいい経験ができました。



### 売買アドバイザー 栗原 圭汰

マンションの管理組合長も担われて大変なこと等、様々な経験談をいただきました。ご購入時期の関係でご苦労も多かったと思いますが、賃貸経営に携わったことにご満足いただけたことは何よりでした。ご売却の物件は、駅徒歩圏で賃料も手頃であることから長期入居が期待できる為経営上の強みになり、この点の評価が高くスムーズなご売却に繋がりました。



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

空室改善レポート「古い印象の改善に絞った対策で退去前にご成約」

対策の結果

- ・募集賃料 **5,000円アップ** (75,000円から80,000円に向上)
- ・入居者募集期間 **退去前にご成約**



和室は表替え等原状回復費用も高い



淵野辺北口店  
内田 兼史

駅と公園に近いファミリー物件と言う利点を活かす為に、見栄えと設備の古さを払拭することに集中して対策しました。

物件の課題と解決

- 課題** 築年数に抵抗感があるお客様が増えている
- 解決** 和室を洋室化して内見での古いイメージを払拭
- 課題** エレベーターがないことで競合に負けるケースがある
- 解決** ファミリー物件の人気設備ウォシュレット・LED照明・TVモニターフォン・室内物干しを追加し競争力をアップ



オリバー 不動産経営管理士 井口 真

退去時のリフォーム内容は、事前に計画しておく事が重要です。空室期間が長引くとキャッシュフローが悪化し、グレードアップの余力がなくなり物件の商品力が下がり、と悪循環に陥る為です。実績から効果のあったリフォーム内容を事前に厳選し、入居者ニーズとコストパフォーマンスを両立するリフォームと設備追加で退去前の成約に繋がりました。

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/39>



担当店舗 アパマンショップオリバー淵野辺北口店



相模原市中央区淵野辺 3-6-12

☎042-786-1515

Dramatic Communication  
**アパマンショップ** (賃貸斡旋専門)  
NETWORK **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

地域に親しまれ喜ばれる土地活用 をご提供します

防犯・快適性に優れた屋内トランクルーム



① 店舗・事務所から屋内トランクルームに

オリバーグループでは、既存の建物のフロアまたは1棟をお借りしてトランクルームにして活用するプランをご用意しております。パーティションで区切り空調換気・セキュリティ・室内照明を備えたハイレードな収納スペースで、ご自宅のクローゼット代わりに、会社の備品庫代わりにと、大切なものを保管するのに安心な地域の皆様への人気サービスです。

【土地活用相談窓口】 ☎042-756-2266

② 未利用地を駐車場にして有効活用

パーキング365では、未利用地の活用をお手伝いしております。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。今回はコンテナ収納隣の未利用地について、近隣に大学キャンパスや大学施設があるエリアであったため、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

未利用地を合計9台のコインパーキングに



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



加藤  
[相模原市]



土地活用プランナー  
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142拠点 1,170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@oliver.jp



山下  
[入間市]



高山  
[東村山市]



平賀  
[町田市]

管理員(巡回点検・清掃・事務・反響対応)



飯室 糸井 梶野 依田 大谷 名取 山口 山下 玉井  
 [山梨県][相模原市][八王子市][長野県][青森県][横浜市][川口市][伊勢原市][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

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。



【最悪のコスト】とは

最大で最悪のコストは「お客様を失う事」  
再発防止は真因追求の徹底です。

オリバーグループ  
会長 小川 秀男



ある企業の会長を務めた方の逸話です。飛行機で移動中「あなたの会社は世界的に有名だから宣伝は不要ではないですか」と言われた時、会長は窓の外を指差し「あのプロペラと同じで止めたら墜落してしまいます」。企業はいつの時代も商品やサービスの販売促進や企業自身のアピールに多種多様な広告・宣伝活動を行っています。オリバーも、アパマンショップへの加盟や対応エリアが重複する程の超・高密度な多店舗展開、インターネット戦略や各地に展開するキャラクター「住む象くん」戦略等ありとあらゆる取り組み（コスト）と全社的な人的労力（間接コスト）によ

り年間1.5万組以上のお客様にご来店いただいております。この1.5万組のお客様に対して期待にお応えする良質なサービスを提供して初めて信頼へと繋がります。一方それが出来なかった時、お客様から「この会社は期待に答えてくれない会社」と言うレッテルを貼られ、再来への希望が一気に遠退き、ネットを通じて口コミで広がります。これは企業の存続そのものに関わってくる最大で且つマイナスを超越する最悪のコストとなるものです。お客様を失う事の重大性を全社的に認識し合って初めてお客様から評価いただけるものであり、社会的信頼へと繋がるものです。

(36項目周期で掲載)

バースデイカード10月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分(1名様)

22100268

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)

22100124・22100231・22100784

3等 商品券5千円分(8名様)

22100091・22100180・22100250・22100569  
22100613・22100786・22100826・22100946

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2023.1



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

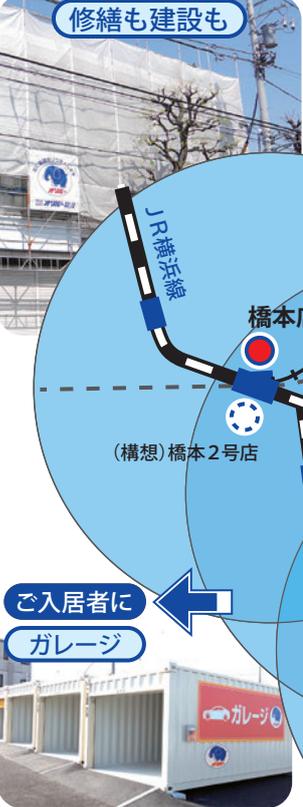
時代は 地域に類の無い

## 総合体制で管理



オリバー賃貸管理部

[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



修繕も建設も



ご入居者に  
ガレージ

- 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



緊急時85台のオリバーカーが急行



ご入居者に  
レンタル  
収納  
4,842室



- 後方支援②
- 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



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良質な賃貸住宅の供給をもって社会貢献して参ります。



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