

# オリバー通信

2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

2023年2月号(No.469)

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



2月の花：菜の花

## 2023年度税制改正 生前贈与は7年分が相続税の対象に

オリバー通信2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)

■ 2023年度税制改正

■ 空室改善レポート

■ オーナー様・売買お客様 体験談

■ さがみはら能チケットプレゼント

■ 相模原市より感謝状

■ 賃貸経営セミナー&クラシックライブ

■ オーナー様のための

やさしい終活セミナー



## 2023年度税制改正 生前贈与は7年分が相続税の対象に

2023年度税制改正が公表され、例年通りであれば3月に可決・成立して公布されます。今回はその中から、相続税・贈与税に関する改正についてご紹介します。

暦年課税の「持ち戻し」が3年から7年へ年間110万円以下の贈与には、贈与税がかからない「暦年課税」はよく知られています。現状では、相続発生からさかのぼって3年間の贈与は相続財産に全額加算し相続税が課される、いわゆる「持ち戻し」があることに注意が必要です。

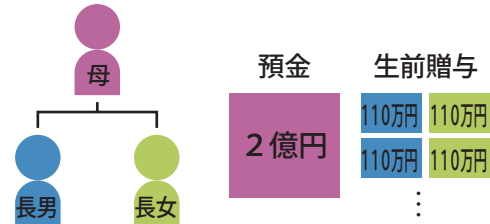
今回の税制改正では、この「持ち戻し」で加算される期間が3年から7年へと延長されることになりました。延長により相続財産が増えることとなりますので、納税者には不利になる改正になります。その緩和措置として、相続開始前4年～7年の4年間で贈与した財産の合計から100万円を控除できます。

### 施行時期

税制改正成立後すぐに加算期間が7年になるわけではありません。2024年1月1日以降の贈与から7年間加算の対象となり、2031年以降の相続から丸7年間で加算される

ようになります。例えば2028年6月の相続開始なら加算期間は4年6か月です。

### 改正前後の生前贈与と相続税試算



	改正前	改正後
相続財産	2億円 +生前贈与660万円 (長男・長女3年分) =2億660万円	2億円 +生前贈与1,340万円 (長男・長女7年分) =2億1,340万円
相続税額	3,538万円 (長男・長女2人分)	3,742万円 (長男・長女2人分)
改正による増税	204万円増	

資産状況に応じた相続対策は専門家に相談を「暦年課税」の改正を機に相続時精算課税などオーナー様の資産状況に応じた対策を検討し講じることが一層重要となります。

オリバーではオーナー様の資産を守ることも管理会社としての役割と考え相続のご相談を承っておりますので、ご活用ください。

相続対策基礎セミナー無料動画

<https://oliver-owners.jp/event/archive/souzoku/14>



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。

## 空室改善レポート「猫と楽しく暮らせるオンリーワンのお部屋にリフォーム」

## 対策の結果

・募集賃料 **25,000円アップ** (65,000円から90,000円に向上)



橋本店  
吉田 毅

特にキャットウォークの造作に力を入れて、大人気の猫を飼えるお部屋としてアピールしています。

## 物件の課題と解決

課題① ペット可の特長を活かす工夫で差別化したい

解決① キャットウォークを造作して猫の飼い主にアピール

課題② 設備が古く内装は傷みがひどい状態

解決② キッチン・エアコン交換やモニターフォン設置、内装のカラーコーディネートで最新の住環境にグレードアップ



## オリバー 不動産経営管理士 井口 真

近年、動画サイトを中心に猫の人気が高まっていますが、賃貸では数少ないペット可物件でも猫は不可と言うケースも多い状況です。当物件はキャットウォークを造作することで猫飼育可と言うだけでなく、猫との暮らしをご提案し、猫との住まいを探す方にとってオンリーワンのお部屋になりました。



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/41>



## 担当店舗 アパマンショップオリバー橋本店



神奈川県相模原市緑区橋本3-29-6

☎042-779-1515

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

## 「驚くことにリフォーム中に入居が決まりました」

## 内外装に手をを入れて満室へ

賃貸経営は父が始めて、私が受け継ぎました。戸建て16戸やアパート2棟です。近場の不動産会社に入居者募集や賃料管理を任せて、設備のメンテナンスや退去リフォーム、物件清掃などを自分たちで行っていました。3年程前、オリバーさんに空室を相談することになりました。アパートの空室が長期化したの



その時は管理を移管するまではいきませんでした。が、昨年14室

中5室の空室となり、改めてご相談しました。内装は、大幅なリフォームを提案されました。費用は掛かりますが、少し賃料アップもできるとのことでお任せしました。すると驚くことにリフォーム中に入居が決まりました。お陰様で外壁塗装も行い、入居者さんに気持ちよく暮らしてもらえると喜んでます。

## 空室対策アドバイザー 関口 雅子

ご所有物件は、手の入れ方によって若いファミリーにとりまして魅力ある物件になると確信しておりました。暮らし易さを向上させるためのキッチンや浴槽の交換、和室の洋室化、防音シート敷きなどに加え、見栄えを現代的にする内装のカラーコーディネートをご提案させていただきました。更に外壁塗装により、これからも長く選ばれる物件にさせていただけたと思います。



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

## W様の住み替え（マンション売却・一戸建て購入）

## お客様体験談

## 「10年以上検討した一戸建てのマイホーム」

## 賃貸と購入を比較して購入を決断

マンションから一戸建てに住み替えました。マンションには20年以上住んでいて、高層階で見晴らしも良く気に入ってました。ただ、東日本大震災で大きく揺れました。建物は何の問題もなかったのですが、妻と娘がとても怖がり、戸建てへの住み替えをせがまれました。ローンの目途がついてオリバーさんに売却を



に売却を依頼し、お陰様で早期売却できたので、近くの賃貸物件の一戸

建てに引っ越しました。しかし、毎月支払う家賃を見ていると、購入できるのではと思いオリバーさんに相談すると可能とのこと、希望の立地に一戸建てが売りに出て案内してもらいました。おしゃれな建物で妻も娘も気に入り、購入を決めました。屋上があって、最近ちょっとした眺望を楽しんでいます。

## 売買アドバイザー 栗原 圭汰

戸建ての賃貸に住まれてから購入を決断されました。トータルの居住費に大差はありませんが、購入のメリットとして住まいに手を入れられたり、将来の住生活に安定が望め安心に繋がるなど、ライフスタイルに合うことで満足度も高くなります。今回、おしゃれで楽しみも有るマイホームがご家族のライフスタイルに合うとのことのお言葉をいただき安心しております。



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



大好評！能楽チケットプレゼント

# さがみはら能 チケットプレゼント

題名でない人物能「源 義経」

オリバーが文化支援で17年間後援する「さがみはら能」のチケットをプレゼント。今年24回を数え、過去の当選者様から大好評をいただいております。素晴らしい伝統芸能の世界をぜひお楽しみください。



開催日時	3月20日(月) 17:30開演 (16:00開場)		
当選数	先着40組80名様	会場	相模女子大学グリーンホール
すり足会	当選者の方は別途でお申込みいただくと舞台上上がることができます(定員30名様)		

お申込みはこちら

<https://oliver-owners.jp/event/20230320>

※お申込み締め切り：2月28日(火)

スマートフォンでアクセス▶



## 昨年寄贈させていただいたマスクについて相模原市から感謝状が贈られました

2020年の福祉施設への寄贈に続き、オリバーから相模原市へ医療機関や教育・福祉施設などでの活用のためマスク1万枚を昨年寄贈させていただき、本年、本村賢太郎相模原市長からグループ代表小川彩奈へ感謝状が贈られました。今後も地域に貢献する取り組みを継続して参ります。



寄贈後の本村市長と小川社長の会談

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140拠点 1,163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]

管理員(巡回点検・清掃・事務・反響対応)



飯室  
[山梨県]



糸井  
[相模原市]



榎野  
[八王子市]



依田  
[長野県]



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

オーナーズクラブきずな会「賃貸経営セミナー」 会場・オンライン同時開催

第1部 2023年繁忙期総括セミナー

講師：プリンシプル住まい総研 上野典行氏  
(繁忙期を総括しつつ今後の賃貸市場を分析。)

第2部 クラシックライブ

演奏：一般財団法人100万人のクラシックライブ  
(コンパクトな生演奏をお楽しみください。)

第3部 個別相談会 (会場限定)

会場とウェブ生中継 同時開催



※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。

参加費 無料

開催情報	会場参加	オンライン参加
開催日時	4月18日(火) 13:00~16:00	4月18日(火) 13:00~15:00
定員	先着40組 ※定員になり次第 締め切らせていただきます	先着20組 ※定員になり次第 締め切らせていただきます
会場	町田市文化交流センター(プラザ町田5階)	ZOOMにて会場から生配信



お申込みはこちら

<https://oliver-owners.jp/event/20230418>  
スマートフォンでアクセス ▶



オリバー女子部会「オーナー様のためのやさしいセミナー」シリーズ

オーナー様のためのやさしい終活セミナー

講師：株式会社オリバー 関口雅子 (終活カウンセラー) 他  
エンディングノートをご一緒に作成してみましょう。

開催 4月22日(土) 13:00~16:00

参加費 無料

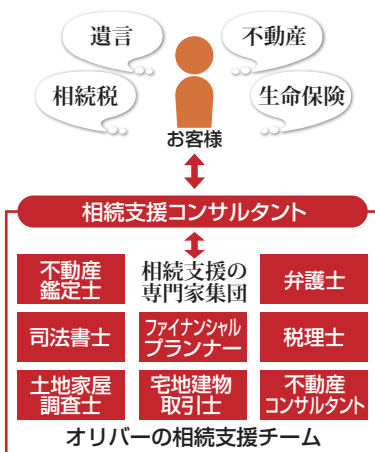
会場 町田パリオ5階会議室

お申込みはこちら

<https://oliver-owners.jp/event/20230422>  
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



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。



【部下育成】とは

「やって見せ・言って聞かせて・させてみて、褒めてやらねば人は動かず(山本五十六)」徹底です。

オリバーグループ  
会長 小川 秀男



オリバーの育成法はずばりこの心得です。業務上、難易度は低くともフォームが決まっていない仕事を部下に「これをやっておけ」と言う様な指示をする上司がいますが、上司の頭には依頼事の趣旨や成果物が描かれていても、部下にそれが無い場合、成果物に行き着くまでのタイムロスや完成度の低い成果物で上司の期待低下が生じることが多いものです。そのタイムロスやズレを回避するには、依頼事の難易度や部下のスキルに応じて出来る様に指導をする。時には垂範率先しやって見せ、その上で部下にやらせて褒められる部分を「褒める」。垂範率先と褒め、これを繰り返す

ことが肝要で、一見非効率でまわりくどい様思えるも、これをやるから部下が叱られる際も、部下自身が素直に間違いを受け入れ又、上司の真意を吸収しようと前向きに捉え信頼関係が構築されて行きます。人の心は変えられず、本人の納得でしか変わりません。部下は自分が実行できるようになって初めて納得し成長できます。コロナ禍を経て職場環境も大きく変化してきましたが、オリバーは上司が部下の成長を促すこの様な育成法や上司と部下が1対1で指導や育成について話し合う「1 on 1 面談」を通して信頼関係をベースにした組織になれる様、心得としたものです。

(36項目周期で掲載)

バースデイカード1月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分(1名様)

23010900

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)

23010417・23010847・23010986

3等 商品券5千円分(8名様)

23010062・23010381・23010642・23010792  
23010914・23010919・23010964・23010967

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2023.4





Dramatic Communication  
**アパマンショップ**  
NETWORK

全国1100店舗

空室が埋まらない 家賃が下がる 問題時・管理会社が遠隔地 清掃が不徹底

# オーナー様の SOS はお任せください

「こんな形が欲しかった」

## 総合体制で管理

地域に類の無い体制で



3 オリバー賃貸管理センター

[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

急行①



緊急時85台のオリバーカーが急行

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

後方支援②

① 県下屈指の集客体制 年間10,000万組以上 ③ 管理員体制 スペシャリスト70名

② 空室対策で高稼働率 95%以上 ④ 超・高密度な店舗体制 9店舗+3事務所



修繕も建設も

オーナー様の **収益最大化** と **リスクヘッジ** が業務です

私達はオーナー様の良質な賃貸住宅の供給をもってオーナー様の社会貢献を代行していきます。

これが私達の誇りです



ご相談お待ちしております

042-786-1616



社内見学も歓迎です