

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 ———

オリバー通信ウェブ

2023年3月号 (No.470) <https://oliver-owners.jp/>



3月の花：芝桜



設備保障共済で突発費用なしの健全経営に
(^{月々}1室)2,550円で 300万円の工事が

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)

■設備保障共済で突発費用なしの健全経営に
■空室改善レポート
■オーナー様・売買お客様 体験談
■オリバー地引網大会開催 他

■宝塚歌劇チケットプレゼント
■賃貸経営セミナー開催
■やさしい終活セミナー開催
■オリバーの業務心得シリーズ

設備保障共済で突発費用なしの健全経営に (月々1室)2,550円で300万円の工事が

必ず発生する設備故障・小修繕への対応を改善する手段としてオリバーでは設備保障共済をご提案させていただいております。

設備の修理・交換や小修繕に備える
オリバーが取り扱う設備保障共済「安心せつび共済 ソナエール」は毎月一定額の掛金で、入居中のお部屋で対象設備の修理・交換や小修繕が必要になった際、共済が定める費用の限度内であれば即座に対応手配が進み、費用も共済から支払われます。本共済の掛金は、1室当月々2,550円（給湯器を含まない場合は2,200円）で、ご加入は1棟単位です。

● 本共済による設備の修理・交換について



他、給湯器、温水洗浄便座、インターホン等全9設備
設備ごとに支払われる共済金の限度額が設定

● 本共済による小修繕について

設備以外でも玄関・廊下、居室内、洗面所・台所・風呂・トイレの小修繕工事にも即対応いたします

課題解消1 オーナー様のお手間軽減
オーナー様は突発的に発生する設備トラブル

に対して費用のご心配や対応連絡等のお手間が掛かりません。

■ 課題解消2 賃料減額のリスク回避

設備等の不具合に応じた賃料減額が民法に規定されており、これを回避するには不具合のスピード解決が必須です。本共済のご加入で、対応手配までの日数を短縮できます。

■ 課題解消3 費用計上による経営改善

掛金は全額経費計上が可能で、トラブルによる急な出費を防止するリスクヘッジや節税等に繋がり賃貸経営の改善が期待できます。

■ 設備交換・小修繕の概算

概算として、1棟8戸のアパートでご加入いただいた場合を想定すると、10年間で発生するトラブルの例として給湯器・エアコン・換気扇の交換、郵便受・窓・水栓等の小修繕を8戸で実施した場合、約300万円の設備交換・小修繕が可能になります。

■ 本共済はオーナー様のお手間と急な費用負担の軽減を図り、迅速な対応で借主様の満足度向上になり退去防止に繋がります。賃貸経営の安定化にご活用ください。

設備保障共済で突発費用なしの健全経営に
<https://oliver-owners.jp/topics/202303-1>



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「コストカットと賃料アップを両立したリフォーム」

対策の結果

・募集賃料 2,000円アップ (37,000円から39,000円の値付け)



古淵店
江成 岳志

オーナー様にも部材選
定にご参加いただきコ
ストカットを徹底したリ
フォームで賃料アップ
を狙うご提案です。

物件の課題と解決

課題① クッションフロアや壁紙がお部屋を古い印象に

解決① フロアタイルやアクセントクロスでイメージアップ

課題② 設備が古く傷みが進行した状態

解決② エアコンは程度の高いリユース品に交換し、照明は
落ち着いた雰囲気を出すペンダントライトに交換



オリバー 不動産経営管理士 井口 真

賃料アップとコストカットは好循環の賃貸
経営に直結する対策です。今回のリフォーム
では、リユース品のエアコン交換や、長持ち
するフロアタイルへの張り替えなどコスト
カットしながら、トイレ背面のカ
ラークロスやペンダントライトへ
の交換などによるイメージアップ
で賃料アップを実現しました。



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/42>



担当店舗 アパマンショップオリバー古淵店



神奈川県相模原市南区古淵 1-7-1

☎042-758-1515

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

Y様のアパート経営

オーナー様体験談

「相談したアパート改築が完成前に満室に」

自主管理アパートを相続

父が自主管理していたアパートを相続しました。当時はまだ働いていましたから自主管理は大変でしたが、楽しくもあり苦勞とは感じませんでした。その為、オリバーさんとは客付けでのお付き合いでした。仕事を引退して、景気状況を考えてアパートを改築してグレードアップしました。改築前からオリバーさん



と管理を含めて相談して、入居者さんが呼べる物件にしようと考えまし

た。お陰様でタイプの違う良い物件にすることができ、完成前には満室になり嬉しい驚きでした。これを機会に、オリバーさんへ管理をお任せすることにしました。建物の立地も駅に近く、その上オリバーさんの本社とも近いので何によらずFace to Faceで相談でき感謝しています。

空室対策アドバイザー 稲野 健史

アパート改築のご相談には、当時の入居者ニーズに応えられるハイグレードな単身者向けのお部屋をご提案させていただき、想定通り即時満室にできました。今後長期的な収益力維持を検討する際も、基本性能の高さから、現代的な入居者ニーズへの対応も比較的容易と想定しております。満室経営と建物の維持で大切なアパートの資産価値維持をお手伝いさせていただきます。



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

O様のマンションご購入

お客様体験談

「14年前の対応を信頼して娘の物件探しも」

リフォームで良くなると購入を決断

今回、主人と私が住むマンション近くに、娘一家がオリバーさんでマイホームを購入しました。実は、私達が住むマンションも14年前にオリバーさんで購入したものです。当時、関西に転勤していて、定年を機に娘たちがいる東京に戻ろうと決めていました。娘に希望条件を伝えて探してもらったのですが見つからず、それで範囲を広げて見つかったのがこのマンションです。担当



の花輪さんに案内してもらったのですが、室内は少し荒れた印象でした。ただホームセンターで働いていた経験から、リフォームで良くなると思い購入を決めました。花輪さんは、物静かでお願ひした事にはしっかり応えてくれて、信頼できる人です。それで娘のマイホーム探しをお願いしました。

売買アドバイザー 花輪 太一

この度はお嬢様のマイホーム購入にお声掛けいただき、ありがとうございました。リフォーム前の物件は、ご自身の好みを反映できる点が大きなメリットで、O様もフローリングの色や銘柄を指定されたりクローゼットを施工されたりと、見違えるような内装に仕上がっていました。長く住まわれることを考え、こうした家づくりは満足度が高まると思います。



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

大好評！宝塚歌劇 チケットプレゼント

宝塚歌劇 応天の門 —若き日の菅原道真の事—

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25日(火) 12:30開場

会場 東京宝塚劇場 **応募締切** 4月2日(日)

当選者数 23組46名様(抽選)

詳細・お申込み

スマートフォンでアクセス▶



© 宝塚歌劇団

毎年恒例！オリバー地引網大会 開催

オリバー地引網大会 —オーナー様限定イベント—

地引網体験とバーベキュー、お子様向けゲームをご家族・ご友人でお楽しみください。今年はお参加者様全員に江の島展望灯台チケットプレゼント！

日程 5月20日(土) 8:30受付開始

会場 片瀬海岸西浜
(現地集合・現地解散)

詳細・お申込み

スマートフォンでアクセス▶



第44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420組カップル成立

参加資格 結婚を真剣に考えている独身の
男性27~45歳・女性25~45歳

日程 5月29日(月) 17:45~20:40頃

会場 帝国ホテル東京(本館4階 桜の間)

詳細・お申込み

スマートフォンでアクセス▶



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 4,809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 1,164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]

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]

※[]内は出身地です

不動産活用は私たちにお任せください! ✉ str@oliverg.jp

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

参加費
無料

第1部 2023年繁忙期総括セミナー

(講師：プリンプル住まい総研 上野典行氏)
(繁忙期の総括と今後の賃貸市場を鋭く分析。)

第2部 ミニ・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)
(ピアノとヴァイオリンのコンパクトなライブです。)

第3部 個別相談会 (会場限定)



イメージ

開催情報	会場参加	オンライン参加
日程	4月18日(火) 13:00~16:00	4月18日(火) 13:00~15:00
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

詳細とお申込みはこちら <https://oliver-owners.jp/event/20230418>
スマートフォンでアクセス▶



オリバー女性部会「オーナー様のためのやさしいセミナー」シリーズ

参加費
無料

オーナー様のためのやさしい終活セミナー

終活の基本を学べて、エンディングノートをご一緒に作成できるオーナー様のためのセミナー。



日程 4月22日(土) 13:00~16:00 会場 町田パリオ5階会議室

詳細とお申込みはこちら <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

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



板井



名見耶



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。



【社会人挨拶】とは
相手より先に名を呼び、褒め感謝を添え
「足の裏でも良ければ褒めよ」です。

オリバーグループ
会長 小川 秀男



仕事もスポーツも「応援される人物」になることが最大のテーマです。その第一歩が「足の裏でも褒めよ」。これは、ドラッグストア大手マツモトキヨシの元会長・松本和那氏の著書の一文です。一見、人を愚弄しているようですが、社員に褒めを徹底させる為のユーモアで、相手を素早く的確に捉え距離を縮める事は、ビジネスにおいても日常の人間関係においても極めて重要なキープポイントです。具体的には、相手の優れた所や大切にしている事を的確に見抜いて言葉にできる人は、単なる社交辞令ではなく相手に喜びや感動をもたらし、相手は好感

を持って応援してくれる様になります。その様な人は、相手の良い所に気付くことができる感性や知識を持ち、更に気付いた事の本質が相手に伝わる様に表現する事ができています。又「お客様から好かれたくば好きになれ」日頃からお客様を意識し、こちらから関心を持たねば良い所に気付かず距離を縮める機会も失います。仕事と言う経済行為は企業人としての挨拶からスタートします。気付きや感性を磨き、そのスタートにより知識を知恵に変え、お客様より「応援される人物」になってもらいたいと言う思いから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2月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分(1名様)

23020002

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)

23020103・23020297・23020632

3等 商品券5千円分(8名様)

23020131・23020342・23020364・23020487
23020705・23020760・23020854・23020914

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2023.5



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

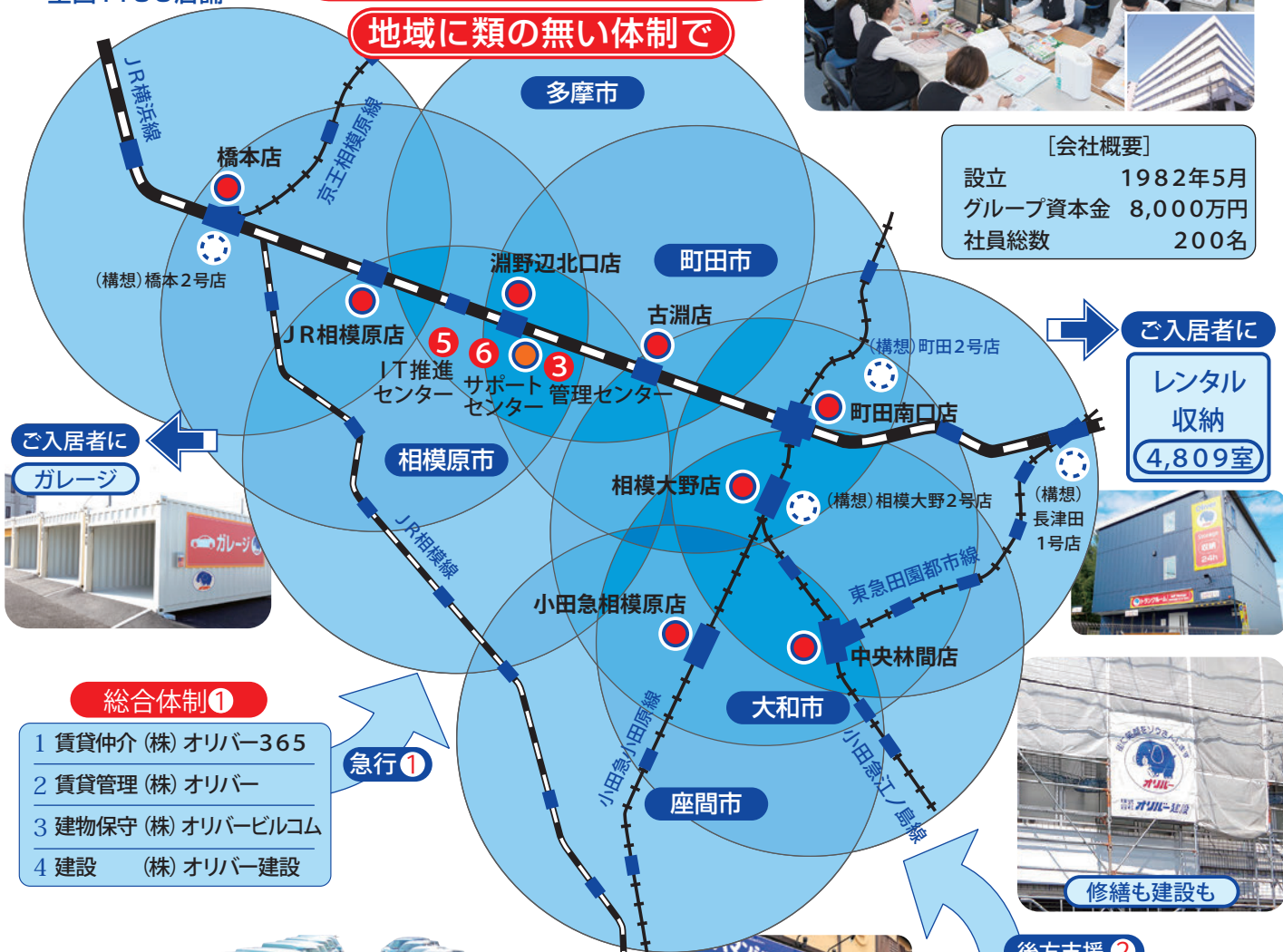
地域に類の無い体制で



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



ご入居者に
レンタル
収納
4,809室



修繕も建設も

総合体制①

- 1 賃貸仲介 (株) オリバー365
- 2 賃貸管理 (株) オリバー
- 3 建物保守 (株) オリバービルコム
- 4 建設 (株) オリバー建設

急行①



緊急時85台のオリバーカーが急行



9店舗で集中営業

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)オリバーインシュア
- 9 土地活用(株)パーキング365

- ① 県下屈指の集客体制 年間10,000万組以上
- ② 空室対策で高稼働率 95%以上
- ③ 管理員体制 スペシャリスト70名
- ④ 超・高密度な店舗体制 9店舗+3事務所

オーナー様の **収益最大化** と **リスクヘッジ** が業務です

ご相談お待ちしております

☎042-786-1616



社内見学も歓迎です

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