

オリバー通信

4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4月号 (No.471) <https://oliver-owners.jp/>



4月の花：チューリップ



民法の相隣関係規定が改正
隣地が所有者不明でも有効活用が可能に

オリバー通信4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)

■民法の相隣関係規定が改正

■空室改善レポート

■オーナー様・売買お客様 体験談

■土地活用を総合提案

■賃貸経営のお役立ち動画配信中

■オリバー地引網大会

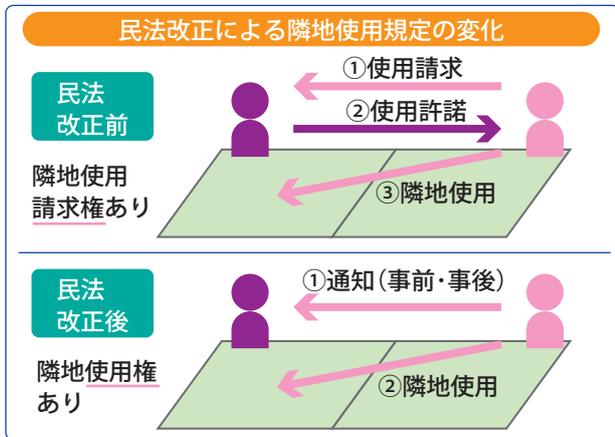
■オリバーの業務心得シリーズ

民法の相隣関係規定が改正 隣地が所有者不明でも有効活用が可能に

相隣関係規定とは、隣り合った土地の所有者同士がその利用を調整するための規定で、民法で定められています。例えば、隣地から枝が越境した場合や隣地を経由して水道管を設置せざるを得ない場合などの基本的なルールです。今回は、大きく3点が改正され、今年4月1日より施行されました。

改正点1 隣地使用権

改正前は、隣地の使用には隣地所有者の承諾が必要で、不仲や所有者不明により承諾を得られないと、裁判で判決を得る必要がありました。改正後は、使用目的や行使方法が具体的に定められ、その範囲なら隣地の所有者に通知すれば使用できるようになりました。



改正点2 ライフラインの設備設置権

隣地を経由しないと上下水管等ライフラインを引き込めない場合、改正前は規定がなく、隣地所有者が分からないと引き込めませんでした。改正後は、ライフラインを設置する権利が明文化され、通知すれば必要な範囲で隣地を使用できるようになりました。

改正点3 越境した枝の切り取り

改正前は、越境した隣地の木の枝は所有者に切らせる必要があり、所有者が不明の場合対処が困難でした。改正後は、所有者不明等の場合は自分で越境した枝を切れるようになりました。また木が共同所有でも、その一人から承諾を得れば切ることができます。

隣地が所有者不明でも有効活用へ

所有者不明の土地は九州の面積に匹敵と言われており、不動産取引や土地活用で問題になっています。今回の改正で、隣地に所有者不明土地があり手を付けられずにいた土地も、ルールに則ってスムーズに解決できる道筋がつけられるようになりました。弊社でも、これら法改正による変化を捉え、オーナー様の土地活用をお手伝いさせていただきます。

隣地が所有者不明でも土地活用が可能に
<https://oliver-owners.jp/topics/202304-1>



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「長期空室の解消に絞ったリフォームで早期申込みへ」

対策の結果

・工事開始後、3日で申込み(工事前 空室期間200日以上)



小田急相模原店 長島 大輔

前オーナー様が退去時の工事関係は原状回復工事までとし、現状の入居者ニーズに対応しない方針でしたので空室が長期化しました。

物件の課題と解決

- 課題① 傷みのあるフローリングがお部屋を古い印象に
→ 明るい色のフロアタイルでイメージアップ
- 課題② インターフォンやインターネット設備が古いまま
→ インターフォンはTVモニターフォンに交換し、インターネット設備も40Mbpsから320Mbpsへグレードアップ



オリバー 不動産経営管理士 井口 真

長期空室は最優先課題であり、その解消に絞った対策を迅速に実施する事が重要です。今回は、ポータルサイトや内覧時の印象改善と必ずニーズのある設備をアップグレードする事ですぐに効果が出ました。TVモニターフォンは今や当たり前の設備で、ネットスピードも40Mbpsでは不足を感じる方が増えています。



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/case/43>



担当店舗 アパマンショップオリバー小田急相模原店



神奈川県座間市相模が丘1-24-1
☎042-765-1515



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

K様のアパート経営

オーナー様体験談

「愛着のある物件、安心してお任せしています」

兄妹でアパートを相続

賃貸経営は、父が建てたアパートを相続したことがきっかけです。もとは畑でしたが、当時「アパートを建てるよ」と聞かされただけで詳しい経緯は分かりません。父が亡くなり、アパート2棟を兄妹で1棟ずつ受け継ぎました。同時に、母ひとりでは心配でしたから同居することにしたのですが、自宅の建築中は



所有するアパートに住んでみることにしました。親子揃ってお世話にな

った愛着のある物件です。アパートの管理はずっと母がしていて、オリバーさんとも親しい関係です。私は賃貸経営の経験がなく、母とオリバーさんの助けを借りながら続けてきました。決して順調とは言えませんが、オリバーさんは迅速に対応してくれるので、私も妹も安心してお任せしています。

空室対策アドバイザー 長野 耕士

ご所有物件のある橋本エリアは、リニア中央新幹線に伴って開発が進み、物件数の増加が想定され、入居者募集と退去防止は重要な課題となります。外装改修工事をご決断なされ、建物の美化と性能面の維持・向上、ご案内時のイメージアップや入居者様の満足度向上は勿論、適切にメンテナンスされていることへの信頼感向上による入居促進と退去防止につながります。



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

H様の1棟アパートご購入

お客様体験談

「念願の一棟アパートを購入できました」

区分所有マンションから一棟アパート経営へ将来の備えとして不動産投資を始め、区分マンション8戸を取得しました。しかしキャッシュフローが良いとは言えず一棟アパートを検討していたところ、オリバーさんが扱うアパートに巡り合いました。オリバーさんは、売買だけでなく管理に精通されており、アパート経営のメリットとデメリットや留意点などを説明し



H様ご所有アパートの内装

てくれて、売買契約の日には管理部門の皆さんを紹介するために、

社内の案内もしてくれました。この会社なら管理を任せられると感じました。物件の紹介から、売買契約、決済までの流れもスムーズで、本当に感心しています。引き続き一棟アパートの不動産投資を拡大していきたいと思っておりますので、これからも条件に合う物件情報の紹介を期待しています。

売買アドバイザー 長岡 俊一郎

H様は、不動産投資を広げていきたいというご希望をお持ちで、現在2棟目のアパートをご紹介させていただき、前向きにご検討をいただいているところです。ご所有アパートを増やすことは、資産形成は勿論、節税や個人年金の確立等のメリットがある他、次の物件購入を狙う際の資金調達にも役立つケースがあります。今後も、ご期待にそえる物件情報のご提供に努めて参ります。



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

賃貸経営のお役立ち動画 無料配信中

動画で分かる賃貸経営のお役立ち情報

オーナー様共通の課題である空室改善から相続などを分かりやすい動画で解消に向けた解説をさせていただきます。ご自宅で好きな時間にご視聴いただけるので、賃貸経営の課題解消にお役立てください。

無料動画セミナーのご視聴はこちら！
<https://oliver-owners.jp/moviecontent>



地域と利用者様に喜ばれ、オーナー様の収益最大化をご提案

収納サービス・駐車場サービスなど土地に合った土地活用



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。オリバーグループの土地活用なら、その後の運営を完全にお任せいただき、お手間なく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 4,809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138拠点 1,151車室稼働中!

遊休地・月極駐車場等の有効活用にも

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 [山梨県] 糸井 [相模原市] 梶野 [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

不動産活用は私達にお任せください! ✉ str@oliver.jp

毎年恒例！オリバー地引網大会 開催

オーナー様限定イベント

オリバー地引網大会

毎年恒例の大人気イベントを開催します。昔ながらの伝統漁法体験と、お子様向けゲーム、バーベキューなど楽しみは盛りだくさんです。

開催 5月20日(土) 8:50~13:00

※天候やウイルス感染拡大状況等の関係で日程変更・中止になることがあります。

参加費	大人	4,000円 (税込)
	小・中学生	2,000円 (税込)
	小学生未満	無料

※特別ご優待価格です。入場料、昼食代全て含まます。
オリバーが参加者様のけがなどを対象にレクリエーション保険に加入します。

募集人数 先着100名様限定

※定員になり次第応募を締め切らせていただきます。

お申込みはこちら

<https://oliver-owners.jp/event/20230520>

スマートフォンでアクセス▶



ご参加者様全員で力を合わせて網をひきます



沢山とれたらお土産としてお持ち帰りも



お食事は浜辺でバーベキュー



お子様からお楽しみいただけるゲーム



江の島展望灯台チケットプレゼント

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事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。



【対応のルール】とは

業務はすべてメモでする「人の話は手で聞け・報告は目でする」業務・会議から朝礼迄です。

オリバーグループ
会長 小川 秀男



この心得にある『人の話は手で聞き・報告は目でする』とは、情報を得たらメモを取り、報告の前にはメモを確認すると言うことです。人は「24時間で74%忘れる」と言われており、メモを取ることでこれを防止し、同時に自身がやるべき事を描くこともできます。また『オリバープライム』とは、オリバーの全社員が取り組む仕事術の事で、メモにやるべき目的や狙いを明確にして記し、これを要素に分解して段取りを組み、これらをスケジュールに落とし込み、実行して完了報告後に「済」とするものです。全ての業務は社内外に対してミスや漏れの

無い正確な遂行や報告が必須であるだけでなく、メモを見直して業務を練ることにより品質や効率を向上させ業績向上を図ると共に、これら精度向上をベースにしたサービス提供により、社会的地位向上へと繋げるものです。更に、オリバーではDX化を推進し、メモをデータに置き換え全社がこれら遂行状況や報告を共有し、サービス提供に活用しています。この心得にある一つの行為は単純なもので誰でも出来ることであり、これを習慣にすることで必ず成長出来るからこそ、手を抜かず全社員に徹底し・成長してもらいたい為の心得です。

(36項目周期で掲載)

バースデイカード3月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分(1名様)

23030347

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)

23030223・23030481・23030757

3等 商品券5千円分(8名様)

23030144・23030184・23030263・23030395
23030442・23030685・23030798・23030840

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2023.6



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



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
ガレージ

ご入居者に
レンタル
収納
4,809室



安心の土地活用



空室改善と建物維持

4市に高密度な店舗展開



緊急時85台のオリバーカーが急行



9店舗で集中営業



修繕も建設も

受託総数 25,000戸

- 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事業所

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。

オーナー様の **収益最大化** と **リスクヘッジ** が業務です

社内見学も歓迎です



ご相談お待ちしております

これが私達の誇りです

042-786-1616