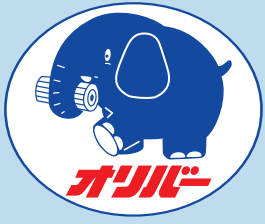


# オリバー通信

6月



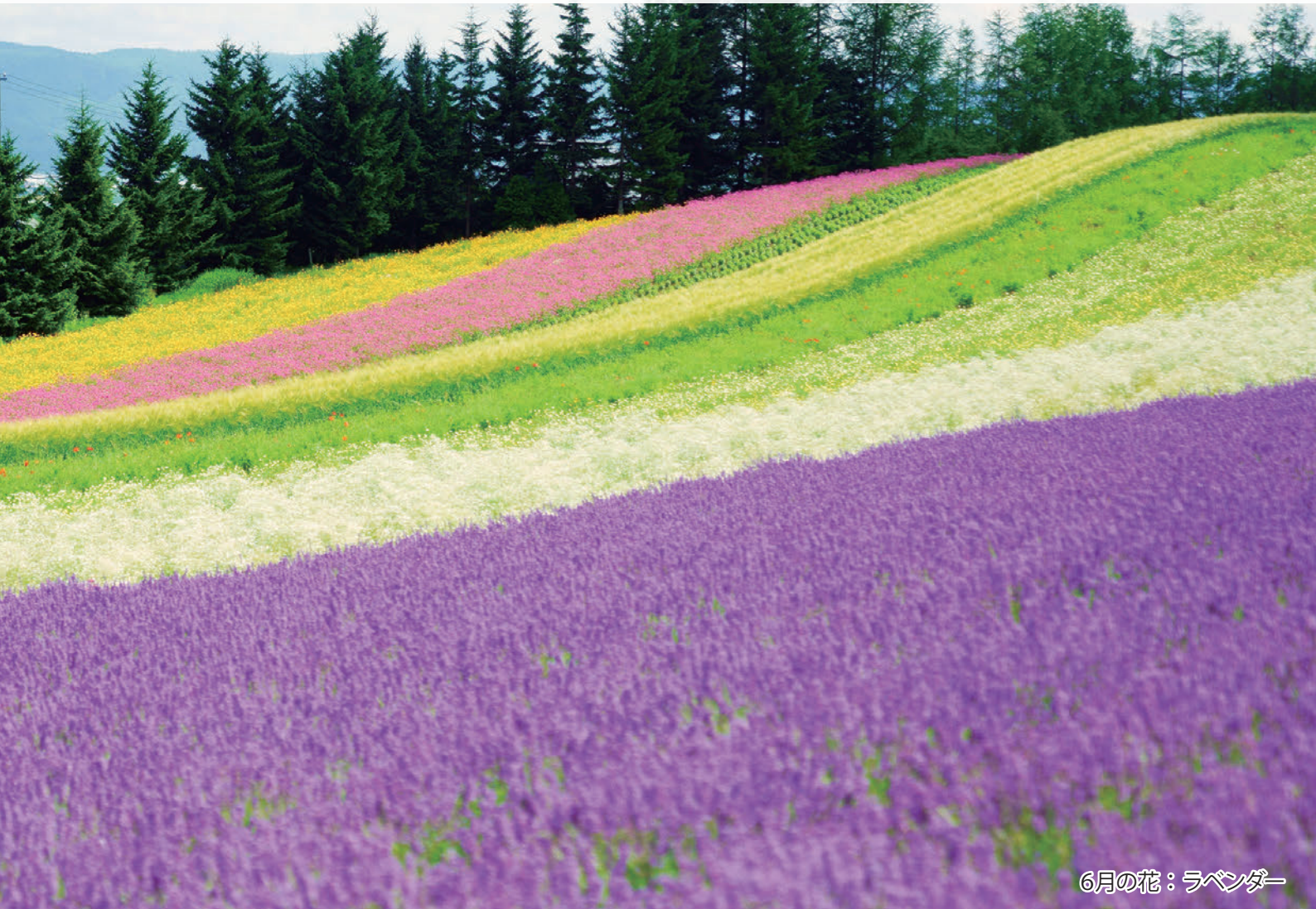
——— オリバーは街に笑顔をゾウさんします ———

オリバー通信ウェブ

2023年6月号 (No.473) <https://oliver-owners.jp/>



## 地価上昇と賃料への影響



6月の花：ラベンダー

### オリバー通信6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)

■地価上昇と賃料への影響

■空室改善レポート

■オーナー様・売買お客様 体験談

■土地活用の総合提案

■賃貸経営のお役立ち動画配信

■相続対策基礎セミナー

■オリバーの業務心得シリーズ

## 地価上昇と賃料への影響

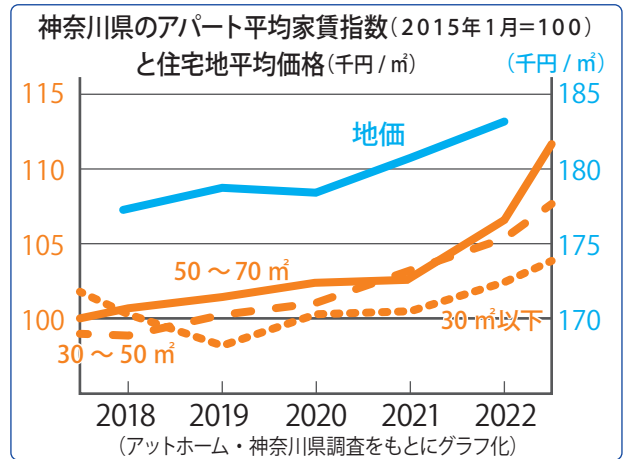
2023年度地価公示は、全用途の全国平均変動率は1.6%（前年0.6%）と上昇幅が拡大しました。今回は、地価の動向と賃貸市場への影響についてご案内いたします。

**上昇率が拡大した影響が相模原にも**  
住宅地は、都心で資産性を重視した不動産購入が地価上昇をけん引し、更に周辺エリアへ波及して将来性のあるエリアや利便性の高いエリアで高い上昇率を記録しました。相模原市は、平均変動率1.9%（前年0.8%）と全国を上回る上昇率となりました。特に橋本駅周辺は利便性に加え、リニア中央新幹線の開業や再開発と言った将来性を兼ね備えたエリアとして地価上昇をけん引しています。商業地では、相模原市の平均変動率は3.0%（前年0.9%）と、こちらも上昇率が拡大し、橋本2丁目で10.3%と県内4位の上昇率となりました。

### 地価上昇と賃料

賃料の上下変動の最大の要因は、人口増減による需給バランスです。地価がもたらす賃料への影響としては、地価上昇から遅れて少しずつ賃料が上昇する傾向にあると言われま

す。現在は地価上昇により新築物件の土地の仕入れコストが上昇することと、物価上昇による住宅コストの高騰等も影響し、購入を見送る層が増加して賃貸市場に流れ、賃貸住宅のニーズが上昇する可能性があると言われています。



一方、賃料は間取り・広さ・日照・通風を始め設備の充実や周辺の賃料相場等々要因で決定されます。賃貸経営のコスト上昇が見られる中、現在の市場動向を捉え賃料アップへと物件の価値・サービスの向上が、賃貸経営に欠かせない取り組みとなっています。オリバーではネット・AIを活用した賃料査定と多角的な空室対策等市場の動きを捉えたサポートをご提案させていただいております。

地価上昇と賃料への影響

<https://oliver-owners.jp/topics/202306-1>



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](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「ターゲットを広げて賃料アップにつなげるリフォーム」

対策の結果

・募集賃料 **5,000円アップ** (想定63,000円から68,000円に向上)



競合物件が多い2DKの間取り



淵野辺北口店  
淵之上 俊

2DKの間取りは競合物件が多く退去で賃料が下がりがちです。ニーズの高い1LDKにすることで入居者層を広げ賃料アップと早期成約を狙いました。

物件の課題と解決

- 課題① 競合が多く賃料下落の傾向にある2DKの間取りを  
→ 洋室・DKを13.5帖のLDKにしてニーズ拡大を図る
- 課題② 築35年の設備が残り古い印象を与える為  
→ システムキッチンへの交換や浴室へのシート張り・鏡交換、押し入れをクローゼットへ変更し設備を更新



オリバー 不動産経営管理士 稲野健史

賃料下落の原因を見ると、築年数よりも間取りや人気設備の有無がポイントになります。このお部屋は、1LDKにすることで単身者もターゲットに加えることができ、更にその層が好む水回り設備に刷新したり、クローゼット化やエアコンの追加、明るいカラーコーディネートで幅広いニーズに応え、家賃アップに成功しています。



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/45>



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**  
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

## K様のアパート経営

## オーナー様体験談

## 「賃貸経営の肝は入居の安定」

## 15年程前に賃貸経営の環境が変化

父から受け継いだ土地にアパートを建てました。土地は区画整理をして、建物も良いものを建てましたから大きな投資が必要でした。入居者さんがいるのか不安でしたが、ファミリー向けが良かったのか、お陰様で満室になりました。その後、複数のアパートを所有して管理会社を設立し、入居者募集だけを不動産会社に依頼し入居は安定していました。ところが15年程前に賃貸経



営の環境の変化から自主管理では難しさを感じ、専門の管理会社を探すことにしました。オリバーさんを選んだのは、集客力に大きな魅力を感じたからです。長期の入居が多い反面、退去すると空室が長期化する傾向にありました。賃貸経営の肝は入居の安定ですから、オリバーさんの早期客付けは魅力です。

## 空室対策アドバイザー 井口 真

15年程前、賃貸物件の供給過大により需給バランスが変わり始めた時期だと思います。以降、インターネットによる入居者募集、入居者ニーズを満たす募集プランや設備導入等賃貸経営が多様化対応で複雑化してきました。当社は、これに対応すべく、オーナー様の安定経営に尽力し入居者様に喜ばれ、地域に貢献することを目指し、サービスの開発と提供に努めております。



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

## A様のマンションご購入

## お客様体験談

## 「控えめで優しい対応」

## 老後の住まいの安心と娘の財産に

50代に差し掛かった時に、老後の住まいが心配になりました。また娘に少しでも財産を遺してあげたいという思いもあり、ネットやチラシでマイホーム探しをしていました。無理せず購入できる価格で立地を絞って探していました。ようやく昨年見つけたのが今回購入したマンションです。ただ別の不動産会社とお話ししていて、そちらは少し予算をオーバーしていました。ローン返



良く知る街の大規模マンションをご購入

済が心配になり、結局購入を見送りました。その後同じマンションの別のお部屋が予算内で売りに出て、現状渡しでしたがオリバーさんはどんなリフォームをすれば良いか説明と共に案内してくれました。控えめで優しい対応をしてくれたので、安心してお話しを進めて購入を決めることができました。

## 売買アドバイザー 栗原 圭汰

お引越ははまだ先で今は具体的なリフォームの計画なので、どんなお部屋に生まれ変わるのか楽しみにされていることと思います。無理のないローン返済は、年収の20%以内に納めるのが一般的です。しかし、ご購入のきっかけが老後の心配でいらっしやいましたので、少しでもローンに不安があると本末転倒で、手持ち資金でのご購入は安心な選択だったと思います。



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**

間取り変更リフォームを動画で解説

家賃を維持・向上させるお部屋作りは、今後のインフレ社会を見越した好循環な賃貸経営のポイントになります。ご自宅で好きな時間にご視聴いただけるので、オリバーの成功事例を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/madori>



**地域に親しまれ喜ばれる土地活用** をご提案いたします

オーナー様と地域のための土地活用を総合提案  
 オリバーグループは、トランクルームや駐車場など地域に求められ、オーナー様の収益が高くなる活用プランをご提案いたします。土地をお借りして地域になじむ拠点を作り、利用者に喜ばれ土地を綺麗に維持する運営全てをお任せいただき、オーナー様のお手間なく収益が確実に得られます。

【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 4,835室 稼働中!

**30坪~500坪 募集中**

☎042-756-2266 str@oliver.jp

**大好評! 土地活用のご提案と運営はお任せください**

トランクルーム 土地活用窓口

駐車場 土地活用窓口



トランクルーム 運営

管理員(巡回点検・清掃)



**複合型駐車場  
 用地募集**



お陰様で139拠点 1,158車室 稼働中!

**パーキング365**

☎042-562-0365 parking365@oliver.jp

**未利用地・空き家・空きビルの収益化をお手伝い**

※[ ]内は出身地です

オーナーズクラブきずな会主催セミナーのお知らせ

# 相続対策基礎セミナー

受講コース  
月1回×全3回

参加費  
**無料**

## 「相続と遺言の基礎知識」その①

- ・相続税がいくらかかるか知りたい、財産の相続税評価が知りたい方。
- ・税理士や不動産会社から提案されている相続対策を実施すべきか迷っている方。

**日程** 7/29 (土) 13:00~15:00

**会場** 町田パリオ 5階会議室  
JR横浜線「町田」駅 徒歩2分  
小田急線「町田」駅 徒歩1分

**参加費** 無料  
当講座は今回で19回目を数え、  
たくさんのお客様にご参加を賜り  
相続対策にお役立ていただいています。

**お問合せ**  
上級相続支援コンサルタント  
名見耶 (なごや) ☎042-753-7111



ご参加者様の声『子供と将来を考える良い  
きっかけになりました』

**申込み** ・パソコンでお申込み  
<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/19>

・スマートフォンでお申込み  
QRコードからアクセス→



※スマートフォンでメールを受信する方は info-owners@oliverg.jp を受信許可に設定してください。

——— この街に育ててもらったオリバーです。 ———

—弊社とお取引のないオーナー様もお気軽にどうぞ—

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「相続のお手伝いも不動産管理会社の使命」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

**相続支援コンサルタント**

|             |                   |                |
|-------------|-------------------|----------------|
| 不動産<br>鑑定士  | 相続支援の<br>専門家集団    | 弁護士            |
| 司法書士        | ファイナンシャル<br>プランナー | 税理士            |
| 土地家屋<br>調査士 | 宅地建物<br>取引士       | 不動産<br>コンサルタント |

オリバーの相続支援チーム

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。



【オリバープライム】とは

緻密スケジュールで「目的・目標を明確に、  
期日を切り、段取りを練り、実行と検証」です。

オリバーグループ  
会長 小川 秀男



対人対応であるサービス業の目指す要は、お客様への緻密サービスです。細かな所まで注意が行き届いていて手落ちがないことです。その為にオリバーでは「オリバープライム」と言う仕事の設計・管理を全社で推進しております。これは、全社員が1年間の目的・目標を明確にすることから始まり、それを達成する為に「緻密なスケジュールを立て、日々の段取りを練り、進捗のチェックを行い、PDCA(計画・実行・評価・改善)により改善を繰り返す」と言う仕事のやり方であり仕事の仕組み化です。これにより、業務効率の向上、期限厳守、ミス・漏れ防止を社員が自

主的にすることで自身の成長とオーナー様・お客様へのサービスの品質向上が図れ、更にこの活用により仕事の段取りが見え、ベストな対応が描けて目標を必達するという当事者意識が向上し、計画を達成するブレイクスルーとなります。また実際に本人も上司も大きな効果を実感することで必須のツールと位置付けられ、誰でも育め熟練さえすれば必ずその人の成長速度が大きく向上します。仕事の大小を問わず確実に実行し信頼性が増すことにより、更に大きな仕事を担えるようになり、企業人として飛躍し成長する基礎作りにしてもらいたいと望むものです。

(この心得は36項目周期で掲載)

バースデイカード5月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分(1名様)

23050640

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)

23050078・23050335・23050890

3等 商品券5千円分(8名様)

23050165・23050284・23050360・23050459  
23050510・23050675・23050715・23050948

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2023.8



Dramatic Communication  
**アパマンショップ**  
NETWORK  
全国1100店舗

空室が埋まらない 清掃が不徹底 家賃が下がる 問題時・管理会社が遠隔地

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  
レンタル  
収納  
4,835室



1室より承ります

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



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

私達の誇りは、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くことです。

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  
☎042-786-1616

これが私達の誇りです