

オリバー通信

7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7月号 (No.474) <https://oliver-owners.jp/>



オーナー様へ

消費税の「インボイス制度 スタート直前」となりました



7月の花：マリゴールド

オリバー通信7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)

■インボイス制度 スタート直前

■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SDGsパートナー認定

■あんしんサービス24

■賃貸経営のお役立ち動画配信

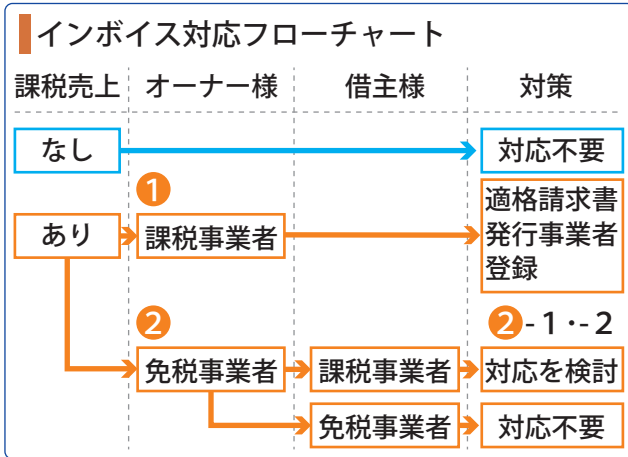
■相続対策基礎セミナー

■オリバーの業務心得シリーズ

オーナー様へ

消費税の「インボイス制度 スタート直前」となりました

2023年10月1日から、消費税のインボイス制度（適格請求書等保存方式）がスタートします。店舗・事務所・駐車場・コンテナ用地等のオーナー様に影響する制度です。



①の課税事業者のオーナー様の対応

既に消費税を納付しているオーナー様は、インボイス（適格請求書）発行事業者の登録申請を9月30日までに税務署に行います。登録してインボイスを発行することで、課税事業者の入居者様が賃料の消費税を仕入税額控除できるようになります。

②の免税事業者のオーナー様の対応

課税事業者になるか免税事業者のままか任意

インボイスに関するご相談・税理士のご紹介依頼等
<https://oliver-owners.jp/topics/202307-1>



☎042-753-7111 (受付9:00~18:00)
 担当：加藤拓也・遠山徹雄

で選んでいただく形です。

②-1・課税業者になる場合

課税事業者の届出とインボイス発行事業者の登録申請を行い、インボイス（適格請求書）の発行や帳簿の備え付け、消費税納付を準備します。増加する負担に対しては、条件はありますが、賃料の消費税額の40%を仕入税額とみなして控除できる簡易課税制度や売上税額の20%を納税額にできる支援措置（2026年まで）等の対策があります。

②-2・免税事業者を継続する場合

手続きは不要ですが、課税事業者の借主様から賃料減額の要請が入る可能性があります。この場合、借主様も免税事業者からの仕入れ税額控除を一定割合認められる経過措置が受けられる為減額幅は交渉の余地があります。

②の免税事業者の店舗・事務所・駐車場・コンテナ用地等のオーナー様は、税理士にご相談のうえ有利な方法をご選択ください。また、オリバーはオーナー様のインボイスへの対応状況の把握が管理業務上必要となります。ご案内状へのご返信がまだの方や対応を迷われている方はご連絡ください。

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「水回りの機能性向上で収益最大化を実現したリフォーム」

対策の結果

・募集賃料 **15,000円アップ** (想定70,000円から85,000円に向上)



町田店
永井一徳

和室の洋室化や水回り設備の改善は、確実に入居者ニーズを捉えました。清潔感の向上と使い勝手は、ファミリータイプに必須の空室対策です。

物件の課題と解決

課題① 使い勝手の問題でニーズが少ない和室を洋室化

結果① → 他の洋室・DKとイメージを合わせ広く使える工夫

課題② 築35年の古い印象を与える水回り設備を改善

結果② → キッチン・洗面台の新設、浴室の塗装で築年数を感じさせない清潔感を演出



オリバー 不動産経営管理士 井口 真

経年による設備の劣化は、入居者ニーズの減少と賃料下落の原因になります。ファミリー向けのお部屋の水回り設備は、決定権を持つ女性の印象を大きく左右します。今回、キッチン・浴室・洗面台に手を入れると共に、和室の洋室化等使い勝手の向上に絞ってリフォームを行い、大幅な賃料アップと申し込みを獲得しました。



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/46>



担当店舗 アパマンショップオリバー町田店



東京都町田市原町田4-2-8

☎042-732-1515



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

S様のアパート経営

オーナー様体験談

「入居者さんに喜ばれる部屋になりました」

リフォーム完成後3日で申込み

父から農地とアパートを引継ぎました。突然のことで、相続税のやり繰りに苦労しました。アパートの間取りは3LDKで、当初は高めの賃料設定でも入居は順調でした。しかし景気後退後は徐々に退去が増えて、更に次の入居がなかなか決まらなくなりました。これを機に地元不動産会社へ管理を移し一時は入居



が改善しましたが、こちらも長期空室が増えてしまい、オリバーさんに相

談しました。空室解消にリフォームを提案され1室お任せしたところ、完成後3日で申込みが入りました。リフォームの内容が、この結果につながったと思います。コスト面を考慮しながら入居者さんに喜ばれる部屋になりました。返済と空室の解消に先が見えるようになり、やっと肩の荷が下りた気がします。

空室対策アドバイザー 関口 雅子

空室対策としてのリフォームは、競合物件を分析し入居者ニーズを捉え、適切なコストで行えば賃貸経営を好転させるきっかけになります。今回は、お部屋の広さに対し、物件が持つ長所を集客に活かせていないと想定、壁紙・床材を工夫した内装のコーディネートや水回り設備の交換で清潔感や明るさを表現し早期成約につなげることができました。



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

M様の1棟アパートご購入

お客様体験談

「うまく維持できたらもう1件購入したい」

入居者ニーズを考慮してアパートを購入

今回、初めてアパートを購入しました。建築関係の職人ですから定年はありませんが、将来を見据えた安定収入を確保したいと思っていました。知人がオリバーさんに勤めていて、担当者を紹介してもらい、物件を探してもらいました。オリバーさんからメリットとデメリットを説明してもらい、オーナーでもある義母にも教



満室で購入されたアパートからスタート

わり10物件以上検討しました。当初、資産価値に意識が向い

ていましたが、今は、家賃や間取り、周辺環境等入居者さんのニーズがあるかが重要と思っています。それを考慮してアパートの購入を決めました。オリバーさんが管理してきた物件で、安心して所有できます。ここがうまく維持できたらもう1棟購入したいと考えています。

売買アドバイザー 花輪 太一

ご購入と管理のご依頼、誠にありがとうございます。M様の仰る通り、アパートは入居者ニーズに応じて高い収益を生み出せることが重要です。今回のアパートは満室の状態でご購入いただき、比較的長期の入居者様が多いことは、安定した賃貸経営のスタートに良い結果をもたらしてくれると思います。将来の収益維持に向けて、今後もご提案をさせていただきます。



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

さがみはらSDGsパートナー認定のお知らせ

持続可能な地域社会を目指して

相模原市と共にSDGsの達成に向けた取り組みや地域課題の解決、SDGsの普及啓発に取り組む企業として、オリバーグループは「さがみはらSDGsパートナー」企業に認定されました。SDGsは、全世界が幸せに暮らし続ける為の目標です。



さがみはら
SDGs
パートナー

つながる つまみがる しあわせの輪

さがみはらSDGsパートナー認定
<https://olivergroup.jp/sagamihara-sdgs-partner/>



オリバーグループ

あんしんサービス24 入居者様にトラブル解決サービスを追加

近隣トラブル解決支援を追加しサービス拡充
オーナー様はご存じかもしれませんがオリバーでは、管理物件の入居者様のお困りごとを24時間フリーダイヤルで受け付け、速やかな解決をサポートする「あんしんサービス24」をご提供しております。更にサポートの充実を図る為、迷惑行為や騒音等近隣トラブルの解決支援として元警察官の相談員が対応にあたるサービスの提供も開始いたしました。これらサービスの開発により、入居者様の満足度向上により退去防止にもつながるよう取り組んでおります。

あんしんサービス24 追加

24時間電話受付

24時間・365日フリーダイヤルでお困りごとを受け付け。

出動・サポート

水回りなどのトラブル対応に現場へ出動。出動費無料(60分)。

健康・医療相談

24時間・365日カウンセラーが電話相談に対応。

追加

近隣トラブル解決支援

迷惑行為へ元警察官の相談員が解決に向けサポート。

あんしんサービス24について
<https://oliver-owners.jp/topics/202307-2>



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

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

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



加藤
[相模原市]



土地活用プランナー
佐藤
[町田市]



土地活用プランナー
後藤
[宮城県]



樋川
[相模原市]



一級建築士
伏井
[大阪府]



山下
[伊勢原市]



山下
[入間市]



高山
[東村山市]



平賀
[町田市]

トランクルーム 運営

管理員(巡回点検・清掃)



土地活用プランナー
清水
[群馬県]



浅原
[海老名市]



今野
[相模原市]



大山
[千葉県]



玉井
[町田市]



名取
[横浜市]



山口
[川口市]



飯室
[山梨県]



糸井
[相模原市]



梶野
[八王子市]



角田
[横浜市]



依田
[長野県]

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

賃貸経営のお役立ち動画 **無料配信中**

モデルルーム(ホームステージング)を動画で解説
内覧を増やしてお申込みを後押しする空室対策
「モデルルーム(ホームステージング)」を動画で分
かりやすく解説しております。12分程の動画は、対
策の基本からオリバーの成功事例等盛りだくさん。
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/home-staging>



オーナーズクラブきずな会主催セミナーのお知らせ

受講コース 月1回 × 全3回

相続対策基礎セミナー その②

「財産把握とその評価」

参加費 **無料**

相続対策の基礎となる「財産把握と評価の仕方」を
分かりやすくご説明いたします。

日程 8/26 (土) 13:00~15:00

会場 町田パリオ 5階会議室

参加費 無料

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

申込み

<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/19>
QRコードからアクセス→



ご参加者様の声『興味のあるところを聞き取りやすく、分かりやすく教えてくれました』

※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。

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

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



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

<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。セミナーやイベント、プレゼント等最新情報をお届けしております。ぜひお見逃しなく！

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。



【クレーム】とは

「即・即・即」クレームのクレームにしない、
お客様はクレームで怒らずその対応で怒る。

オリバーグループ
会長 小川 秀男



賃貸管理業は住まいと言う生活基盤の提供サービス業であり、建物や設備を始め清掃や入居マナーから近隣対応迄あらゆる対処が求められます。不具合の発生は入居者様の生活に直接支障をきたす為対応を誤ると重大事に発展する事があります。各オーナー様より弊社に直接管理や斡旋をお任せいただいている物件は、逗子市や三浦市の世帯数に匹敵する25,000戸に及びます。そして、年間の不具合対応は約4,600件、マナー等の入居者対応は約3,700件と多種多様で膨大な数です。勿論、未然防止策は取っておりますが、一市に匹敵する暮らしがある以上問題発生は避けられず、その解決が管理会社に求められます。私

達は賃貸管理業のプロとして、お客様の意を汲み原因を究明し、解決に向け日時や方法等お客様とオーナー様に報告・調整し了解をいただき日々実施し完了しています。対応の機敏さとの確さが欠けた時、お客様は激怒する事もあり、まさに「クレームで怒らずその対応で怒る」。但しこれは期待の裏返しであり、期待に応えることで、ほとんど全てのクレームは感謝と信頼に変わります。問題発生時は全社員が当事者意識を持ち、入居者様が安らげる良質な環境提供へと確実に積み上げることで、オーナー様の住宅供給の社会貢献を代行する業務となり感謝と信頼を勝ち取る為の心得です。（この心得は36項目周期で掲載）

バースデイカード6月 ラッキーナンバー発表

NEW! 賞品が新しくなりました!

1等 商品券3万円分または
横浜ランドマークタワーディナーペアチケット (3名様)

23060073・23060643
23060800

2等 商品券1万円分 (5名様)

23060215・23060246・23060403
23060815・23060909

3等 商品券5千円分 (10名様)

23060034・23060191・23060311・23060359
23060485・23060528・23060573・23060629
23060737・23060773

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2023.9



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

ご入居者に
ガレージ



空室対応と建物維持



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



9店舗で集中営業



安心の土地活用



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

