

オリバー通信 8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8月号(No.475) <https://oliver-owners.jp/>



不動産の評価額に影響
路線価の発表時期に相続税の再試算を



8月の花：ヒマワリ

オリバー通信8月号 インデックス



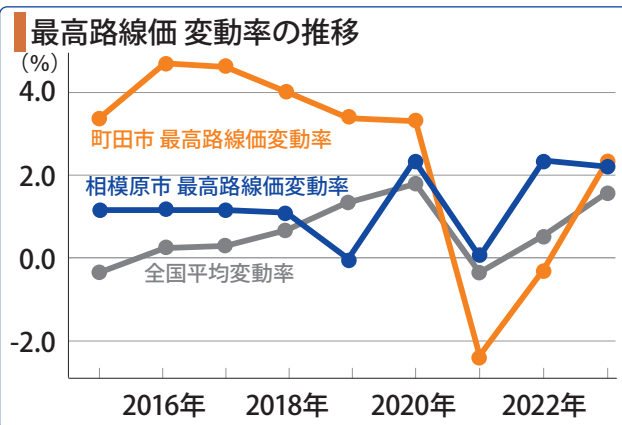
相模原市中央区鹿沼台1-2-18
☎042-755-5655(代表)

- 路線価の発表時期に相続税の再試算を
- 空室改善レポート
- オーナー様・売買お客様 体験談
- 相模原法人会絵はがきコンクール
- さがみはらSDGsパートナー登録
- 相続対策基礎セミナー
- オリバーの業務心得シリーズ

不動産の評価額に影響 路線価の発表時期に相続税の再試算を

国税庁は2023年分の路線価を発表しました。路線価は、1月1日時点の道路に面する土地1㎡当たりの評価額で、相続税や贈与税の算定基準となります。

地価動向は復調へ



全国平均は2年連続で前年を上回り、前年比プラス1.5%と伸び幅が拡大しました。上昇幅が大きい地域の傾向として、コロナ禍の影響が弱まり経済活動の回復が見られる観光地や繁華街、再開発で利用価値が高まった地域が中心です。一方、リモートワークの普及によりオフィス街の上昇幅は限定的です。昨年に続き下落した地域も下げ幅は縮小しており、全体として回復傾向です。

神奈川県の前年変動率は前年比プラス2.0

%、東京都は前年比プラス3.2%。相模原市は最高路線価の相模大野以外にも、リニア中央新幹線等による再開発といった地価上昇につながりやすい環境となっています。

ご所有土地の相続税算定に影響あり

路線価は相続税の算定基準ですから、その上昇は課税対象となる人の増加や納税額に影響します。相続財産に占める土地の割合は減少傾向にはありますが、それでも33%程を占めており相続税の算定に影響を及ぼします。預貯金と違い土地の相続税の算定には、路線価をもとに小規模宅地等の特例等の適用を考慮する必要があり、試算しないと全体像が見えにくく、特にオーナー様は相続財産に占める不動産の割合が大きくなりがちなので、路線価の動向には注意が必要です。

そこで、オーナー様には路線価が発表されご所有不動産の評価額が変わるこの時期に、相続税の試算をお勧めしております。事前準備等ご負担に感じるオーナー様も多いかと思いますが、オリバーは相続のお手伝いも管理会社の使命として捉えており、相続税の試算等相続対策もサポートさせていただきます。

路線価の発表時期に相続税の再試算を
<https://oliver-owners.jp/topics/202308-1>



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...

【ご相談・お問い合わせ担当】

042-786-1616

contract@oliverg.jp



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】



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「16年の入居者ニーズのギャップを埋めるリフォーム」

対策の結果（専有面積23.61㎡・間取り1ルーム）

- ・募集賃料 **5,000円アップ**（想定37,000円から42,000円に向上）
- ・入居者募集期間 リフォーム後 **2週間でお申込み**

Before



16年間の長期入居で傷んだお部屋

After



解決① 見せる収納を造作してお部屋の使い勝手を向上

解決② 天井・床のコーディネートとアクセントクロスで印象アップ



見栄えの良さと水回り設備の清潔感、収納の使い勝手など、ネット上で目に留まりやすく、内見時も好印象でお勧めしやすく申込みにつながりました。

淵野辺北口店 吉澤 創

物件の課題と解決

課題① 長期入居で傷んだ内装のデザインと使い勝手を改善

結果① → デザインクロス・床材と収納造作でイメージアップ

課題② 設備の交換と新規導入で最新の入居者ニーズに応える

結果② → キッチンの交換、浴室床シート張り、温水洗浄便座新設、TVモニターフォン新設で住みやすいお部屋に



オリバー 不動産経営管理士 稲野 健史

前入居者様に16年もご入居いただいたお部屋です。次は、短期成約できるお部屋を目指してリフォームをご提案しました。劣化した水回り設備の改善から、使い勝手を向上させる収納の造作、内装のコーディネートなど全体に手をを入れて、16年で変化した入居者ニーズに応えられるお部屋になり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/47>



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

H様のアパート経営

オーナー様体験談

「迷っていたアパートの建て替えを決意」

土地を残すための出口戦略

実家があった町田の畑や竹林等を相続しました。子供の教育費の足しにと思い、そこにアパートを建てて自分たちで管理することにしました。最寄駅からは離れていても近くに大学があり、単身者向けのアパートが少なかったため新築当初から順調な入居状況でした。ただ、年数を重ねて建物は古くなり、周辺に



アパートが増える
と空室が
長期化する
ようになりました。
また
年齢の事

もあり管理するのも難しくなっていました。どうするか迷っていたのですが、今回オリバーさんにご相談して建て替える決心をしました。思い入れのある場所ですから売却したくありませんでした。最近完成して、オリバーさんに管理をお任せして募集を開始してもらい、あと1室で満室です。

空室対策アドバイザー 稲野 健史

オーナー様はいつか、建て替えるか売却するかなど賃貸経営の出口戦略を考える必要がございます。今回は、土地を残すためのプランとして収納豊富で全室角部屋の間取り1LDKの物件への建て替えによる収益の確保をご提案させていただきました。その特長を活かして若い入居者層にアプローチし、4室中残り1室も好条件で決められるよう店舗と連携して進めております。



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

S様の土地で売却

お客様体験談

「お互いが納得いく形で遺産分割できました」

アパート・駐車場・実家を兄弟で相続

昨年、父が亡くなり弟と2人で不動産を相続しました。実家とアパート、駐車場が同じ敷地内にあります。父の遺言もあり、現金化して半分ずつ分ける予定でした。しかし弟がアパートを相続したいと希望しました。弟は父に代わりアパートと駐車場の対応をしてきたので、愛着がありました。気持ちは十分に理解できたので、



アパートと駐車場を弟が相続しつつ、お互いが納得いく形でどう

分割するかを考えました。まずアパートの管理を任せているオリバーさんに相談して、いろいろとやり方や注意点を教えてもらい、実家の解体費用など思いもしなかった課題も出てきました。オリバーさんが手続きや対応に奔走してくれて、数か月足らずで土地を売却し平等に分割できて、本当に感謝しています。

売買アドバイザー 長岡 俊一郎

相続財産に占める不動産の割合は減少傾向にあります。それでも3割以上に上ります。一般的に不動産は分割が難しい財産です。今回は、アパートと駐車場の収益力を損なわず、かつ買い手が見つかりやすくなるようご実家の解体と土地の分筆をご提案させていただきました。不動産の共有によらず、ご兄弟でご納得いただける形を見つけることは、将来に問題を残さない最善の方法です。



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

相模原法人会 女性部会 主催「税に関する絵はがきコンクール」開催中

優秀作品は出展・表彰

オリバーが加盟する相模原法人会で子供の絵はがきコンクールを開催。優秀作品は出展・表彰がございます。ご家族・ご親戚へお声掛けください。

募集内容 税に関する絵はがき

応募資格 相模原市内の小学6年生

応募点数 児童1人につき1点

応募締切 2023年9月15日消印分

応募方法 相模原法人会のホームページをQRコードからご確認ください。▶



応募・お問合せ

公益社団法人 相模原法人会 女性部会
電話 042-755-3027

相模原法人会ホームページ

<http://www.sagamiharahojinkai.or.jp>

さがみはらSDGsパートナー登録

住まいや不動産に関わるSDGsの取り組みへ

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等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」企業として登録しました。オリバーは、地域の安全な不動産取引の推進や高齢者雇用の推進等SDGsの達成に向けて取り組みを広げて参ります。

さがみはらSDGsパートナー登録証交付
<https://olivergroup.jp/sagamihara-sdgs-kofu/> ▶



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@oliverg.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]

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@oliverg.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

受講コース 月1回×全3回

相続対策基礎セミナー その③

「自筆証書遺言と公正証書遺言の作り方」

参加費
無料

遺言書の具体的な作成手順と、遺言内容を確実に実行するための方法を分かりやすく解説いたします。

日程 9/23 (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

名児耶 (なごや) ☎042-753-7111

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@oliver.jp を受信許可に設定してください。



ご参加者様の声『相続を円満に実施する遺言書のポイントを押さえられました』

——— 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



板井



名児耶



薄井

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 オリバー通信同封はがきを投函(切手不要)
 - 電話 「売却無料査定・相談」とお申し付け下さい
 - FAX オリバー通信同封はがきをそのまま送信
 - 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

不動産コンサルタント
早川
[相模原市]長岡
[三浦郡]花輪
[山梨県]田中
[山口県]栗原
[相模原市]黒見
[相模原市]白杵
[相模原市]

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。



【事業目的】とは

人や社会の発展に不動産や建設で貢献し
創り出す「信頼と企業利益の追求」です。

オリバーグループ
会長 小川 秀男



企業の社会貢献とは、企業活動そのものにあります。まず雇用の創出により地域の活性化に繋がり雇用そのものが社会貢献活動となります。また、企業が提供するサービスや製品は直接的・間接的に必ず社会に貢献します。例えば賃貸管理業は、社会へ物件を供給し、入居者様に良質な住まいと環境を維持・保全し提供します。オーナー様より賃貸物件をお預かりして管理することが、まさに人の生活基盤たる住まいを社会にお届けする重要かつ直接的な貢献となっています。また入居者様には安全で快適な住まいを利用いただくことで、鋭気を養い社会で活躍していただけるこ

とにより間接的社会貢献としても果たしています。社会では社会貢献度の高い企業が飛躍し、逆に低い企業は消滅の道をたどります。よって企業の目的は「企業利益の追求」なるも利益は社会貢献による副次的結果で発生するもので、事業や成果をもって社会に貢献し、社会やお客様方と信頼を積み重ねる。進め方としてはオーナー様や入居者様、地域や社会と共にオリバーも発展できる「三方良し」が極めて重要となります。ついては業務心得の最初の指針として全社員がこの心得を共有し業務に当たってもらいたいと思うものです。

(この心得は36項目周期で掲載)

バースデカード7月 ラッキーナンバー発表

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)23070139・23070579
23070763

2等

商品券1万円分 (5名様)

23070239・23070456・23070498
23070723・23070982

3等

商品券5千円分 (10名様)

23070048・23070094・23070290・23070297
23070364・23070539・23070640・23070685
23070889・23070970

バースデ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2023.10



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
ガレージ

ご入居者に

レンタル
収納

4,835室

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

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。

これが私達の誇りです

- 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

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