

オリバー通信

9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9月号 (No.476) <https://oliver-owners.jp/>



急浮上

土砂災害・水害リスクの説明義務



9月の花：コスモス

オリバー通信9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)

- 土砂災害・水害リスクの説明義務
- 空室改善レポート
- オーナー様・売買お客様 体験談
- 箱根紅葉バスツアー

- 不動産投資基礎セミナー
- オーナー様の相続対策セミナー
- オリバーの業務心得シリーズ

急浮上

土砂災害・水害リスクの説明義務

気象庁の大雨情報に2021年から線状降水帯という言葉が加わったそうですが、近年こうした災害情報を多く目にするようになりました。自然災害と住宅の安全への関心も高まっており、不動産取引においては土砂災害は2001年から、水害は2020年から重要事項として説明が義務化されて来ています。

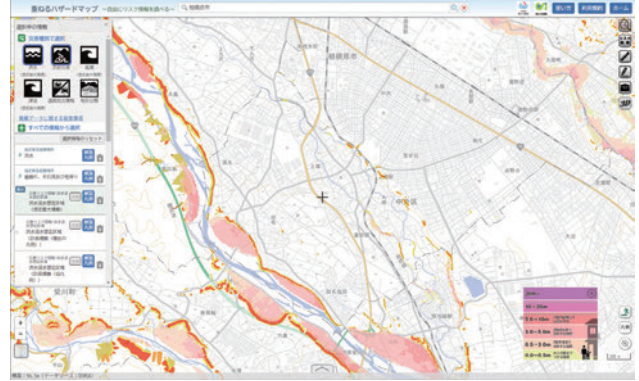
土砂災害警戒区域・特別警戒区域

これは、土砂災害が発生した場合生命に危害が生じる恐れがある地域です。土砂災害は、急斜面地の崩壊や地すべり、土石流といった斜面地やその近くで起こり得る災害です。対象地域は、土砂災害ハザードマップで指定されており、重要事項説明で土地・建物の場所が土砂災害警戒区域内か否かの説明を行う事が義務付けられています。

水害ハザードマップ

水防法に基づき大雨で洪水等が想定される範囲や程度等を示した地図で、宅地建物取引業法施行規則で土地・建物の場所が該当するか重要事項説明が義務付けられています。注意点としては、水防法に基づく最新のハザードマップを用いる必要がある点です。

最新情報はインターネットで確認



重要事項説明で使用できるハザードマップは市町村がネット等で公開しています。国土交通省では「ハザードマップポータルサイト」をネット上で公開しており、様々な災害リスクを確認することができます。例えば、相模原市は土砂災害・洪水共に相模川・境川の地域に多いことが分かります。

契約前に災害の可能性に関する周知を行うことで契約後のトラブルを回避すると共に、借主・買主が防災に関心を持って避難経路等を調べる等の生命を守る行動につながる重要な情報となります。オリバーでは、該当地域の物件も不利にならないように、かつ確実に情報をお伝えして、オーナー様とお客双方の生命と財産を守るよう取り組んでおります。

土砂災害・水害リスクの説明義務

<https://oliver-owners.jp/topics/202309-1>


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「長所を伸ばすリフォームで賃料を30%アップ」

対策の結果 (専有面積84.24㎡・間取り4LDK→3LDK)

・募集賃料 **28,000円アップ** (想定90,000円から118,000円に向上)



過去に好まれたリビング隣接の和室



JR相模原店 原隆

ペット可物件の希少性で差別化を図っていましたが、更にフルリフォームにより使い勝手やイメージが飛躍的にアップして成約につながりました。

解決① LDKと和室をつなげて解放的な住空間に

物件の課題と解決

課題① 部屋数が多いものの84㎡の広さを活かしていない

結果① → 和室とLDKを繋げて21帖の広々LDKに変更

課題② 特に水回り設備の古さが目立ち収納も使いにくい

結果② → キッチンの交換、浴槽の交換、独立洗面台の交換と押入れをクローゼットにして使い勝手の向上



オリバー 不動産経営管理士 長野 耕士

専有面積84㎡の広い物件ですが、間取り4LDKと部屋割りが細かく実際より狭い印象を与えていました。4人家族でも3部屋で十分な現在の住まい方に合わせてLDKを広く、古さが目立つ水回り設備を交換して最新のニーズに応えました。相模原駅周辺で家賃11万円オーバーは挑戦的な設定ですが早期に決定できました。



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/48>



担当店舗 アパマンショップオリバーJR相模原店



相模原市中央区相模原2-2-1

☎042-769-1515



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様のマンション経営

オーナー様体験談

「管理をお任せできて助けられました」

思い切ったリフォームで空室対策

17年前に主人から相続で賃貸マンションを受け継ぎました。築32年になる物件です。このマンションについては、私はほとんどタッチしていなかったので、入居者募集でお付き合いのあったオリバーさんに管理もお願いすることにしました。管理をお任せできてとても助けられました。入居者トラブルもうまく対応してくれて手間になることはほとんどありません。ファミリータ



イブの物件で入居状況は比較的安定していたのですが、今後の空室対策のためオリバーさんにご相談しました。オリバーさんからは家賃を下げるのではなく、思い切ったリフォームを提案されました。実施してもらうとすぐに入居が決まって安心しました。オリバーさんの実績を信じて良い結果につながりました。

空室対策アドバイザー 内田 兼史

可能な限り賃料を維持・向上できる対策をとることで将来の好循環な賃貸経営につながる為現在の入居者ニーズに応えられるリフォームをご提案させていただきました。部屋数よりも広い住空間や使い勝手の良い設備・収納が好まれる傾向ですので、3DKから2LDKへの間取り変更やキッチン交換を実施していただき、賃料のアップと早期成約に成功しました。



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

Y様のマンションご購入

お客様体験談

「本当に希望通りのマンションでした」

丁寧な案内で安心して購入

今回、子供と孫のためのマンションを購入しました。オリバーさんのポストिंगチラシがきっかけです。予算感や立地がぴったりで問い合わせで内覧させてもらいましたが広さが合わず、他の物件を紹介してもらうことにしました。条件は、間取り3LDKでリノベーションがしてあって、駅近くなどです。できれば今年の夏休みに引越しができればよいと思っていました。内覧は3人



の休みが合わず大変だったと思います。同じマンションを別々に案内してもらったこともありました。お陰様で安心して購入できました。本当に希望通りのマンションで、予算オーバーでしたが想定内だったので購入を決めることができました。引越しも済んで、お陰様で今では落ち着いて新生活を始めています。

売買アドバイザー 田中 洋行

不動産価格は上昇傾向にあり、相模原市内の中古マンション相場も、ここ3年で約17%の上昇が見られ資産価値としても高くなっています。当初のご予算からオーバーとなりましたが、好条件のマンションで相場よりもお手ごろな価格でもありご紹介させていただきました。特に引越し前のお住まいに近く、生活環境が変わらない点もお勧めさせていただいたポイントです。



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

箱根で秋を感じるバスツアー 開催

大好評!紅葉バスツアー11月10日開催

今回は箱根を巡るバスツアーです。紅葉の名所として知られる芦ノ湖で船上からの景色をお楽しみいただけます。紅葉やお食事など盛りだくさんのツアーにぜひご応募ください。

開催 11/10 (金) 8:30~17:30

箱根・紅葉バスツアーの詳細とご応募はこちら
<https://oliver-owners.jp/event/20231110> ▶



イメージ

地域に親しまれ喜ばれる土地活用をご提案いたします

オーナー様が地域に誇れる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最も高くなる活用プランをご提案いたします。土地をお借りしてトランクルームや駐車場を作り、利用者に喜ばれ土地を綺麗に維持する運営を全てお任せいただき、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

8月にオリバーパーキング相模原2丁目がオープン



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



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 1,185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

不動産投資基礎セミナー

参加費
無料

初めての1棟アパート購入編

1棟アパート投資のメリットとデメリットや、安定した賃貸収入を得る為のポイントなど、不動産投資をご検討中の皆様に分かりやすく解説するセミナーです。

開催 10/14(土)・15(日)・21(土)・22(日)
①10:30～11:30 ②13:30～14:30 ③15:30～16:30

会場 オリバーの売買(淵野辺南口店)
JR横浜線「淵野辺」駅 徒歩6分

参加費 無料

お問合せ オリバーの売買 ☎042-755-1515

申込み ・パソコンでお申込み
<https://oliver-owners.jp/event/20231014>

・スマートフォンでお申込み
QRコードからアクセス➡



オーナー様のための「相続対策基礎セミナー」(全3回シリーズ)

オーナー様の相続対策は、それ以外の方とは異なります。よく言われる様々な誤解をとりてオーナー様ならではの悩みを解消する3回シリーズのセミナーです。

オーナー様のための「相続対策基礎セミナー」第1回

オーナー様の相続対策

講師：オリバー 相続コンサルタント 名見耶高広



開催 10月28日(土) 13:00～15:00

参加費 無料

会場 プロミティふちのベビル7階

お申込みはこちら

パソコンからアクセス

<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/20>

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 名見耶 薄井

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

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

オリバーの売買

投資物件・マイホーム
不動産の売却はお任せください

☎042-755-1515

FAX 042-707-9626

<https://oliver-toshi.net/>

[]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。



【利益を出す】とは
「人に喜ばれれば利益が出る」
又「人は利益と共に成長する」です。

オリバーグループ
会長 小川 秀男



一般的に、利益とは担当者が一生懸命働いて出した最終数値のことです。しかし、その最終数値はそれまでのプロセス（過程）によるもので、会社のシステムやサービス対応、その品質や商品力等の指標でもあり又、社員の成長を量る指標でもあります。例えば、弊社の屋外型トランクルーム事業で言えば、全拠点を安全上と使いやすさで1階に抑え、収納を便利にするスチールラックを提供する等幅広くニーズに応える改善を継続し、更にコンテナや看板の色やデザインを周辺環境になじむ様にして地域に違和感なく安心して頂ける土地活用を行い、こうした改善の結果、喜ばれるサービスとなって行き、利便性やサ

ービス等でご納得頂け対価性が伴うことでご利用頂けて、初めて利益となって表れます。つまり、弊社のサービスや改善と、それに対する利用者様・オーナー様・地域の皆様の喜びの総合評価が最終数値としての利益となり、その大小がサービスへの満足度や社員の成長の指標となるものです。こうして考えると「利益を出す」とは単に儲けを出すことではなく「お客様本位」と言う企業姿勢であり社会公器への追求でもあります。弊社が利益を出すことに対しては全社員が公明正大に誇りをもって推進してもらいたいと思い、心得としたものです。

(この心得は36項目周期で掲載)

バースデイカード8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)

23080208・23080533
23080844

2等 商品券1万円分 (5名様)

23080013・23080267・23080352
23080686・23081009

3等 商品券5千円分 (10名様)

23080074・23080246・23080309・23080339
23080408・23080450・23080592・23080746
23080779・23080869

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2023.11



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



安心の土地活用



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



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