

オリバー通信

12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12月号(No.479) <https://oliver-owners.jp/>



今月のトピック

繁忙期直前 集客と事前準備



12月の花：ポインセチア

オリバー通信12月号 インデックス



オリバーグループ

相模原市中央区鹿沼台1-2-18
☎042-755-5655(代表)

■繁忙期直前 集客と事前準備

■空室改善シリーズ

■オーナー様・売買お客様 体験談

■河津桜まつりツアー

■賃貸経営のお役立ち動画

■相続対策基礎セミナー

■オリバーの業務心得シリーズ

今月のトピック 繁忙期直前 集客と事前準備

賃貸市場のトップシーズン（1～3月）が間近です。都市部の大学を目指す受験生が増え、コロナ禍で途絶えた外国人留学生も戻ると言われており賃貸需要が期待されます。オリバーではこれを取り込む集客対策として、アパマンショップの全国プロモーションは勿論、オリバーでも独自にGoogle口コミの活用やクラウド化による反響対応のスピードアップ、動画による物件プロモーション等で顧客接点の拡大を図っております。

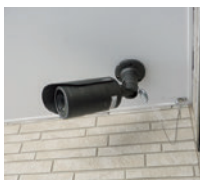
必須設備の事前導入で物件改善

全国賃貸住宅新聞の必須設備ランキングに挙がるエアコン・TVモニターフォン・室内洗濯機置場等は、これがないと新入生や新社会人の選択肢から外れる可能性が高く、また共用部のおすすめ設備も物件の満足度向上につながる為オリバーでは物件毎に優先すべき改

空室対策におすすめの共用部設備（一例）



宅配ボックス設置・
メールボックス交換



防犯カメラ設置



オートロック
設置

善項目を検討し改善をご提案しております。

リフォーム内容を事前に決めて紹介に繋げる

オリバーでは、新入生に好まれる内装のカラーコーディネートや必須設備の導入、和室の洋室化等入居者ニーズへの対応に



ついて、原状回復工事と同時に行う計画をご提案し事前にご了解いただく事で、工事完了前からお客様に詳細をご紹介でき早期成約に繋がっています。

即決に対応するための事前の条件設定

繁忙期のお客様は、短期で決めて入居まで1～2か月の時間差がある傾向です。賃料や入居時期の交渉が入ってからオーナ



ー様にご相談すると間に合いません。仲介店舗の営業マンは、賃料や入居時期の対応幅を事前にオーナー様に決めていただくでご紹介しやすくなります。機会損失を防ぎ、早期成約に繋がりをやすくなるためご理解を賜ります様お願いいたします。

繁忙期直前 集客と事前準備

<https://oliver-owners.jp/topics/202312-1>



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10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。

リフォームでこう変えました・・・空室改善シリーズ

「全てに手を入れなくても賃料アップ・早期成約できるリフォーム」

対策の結果（専有面積38.9㎡・間取り2DK、募集開始後1週間で成約）

・募集賃料 **8,000円アップ**（想定48,000円から56,000円に向上）



和室でDKの良さが活かせません



JR相模原店
江成

ハウスメーカー施工や築浅物件が多いエリアでも使い勝手で見劣りしない商品作りにより即時反響・短期間成約が実現できました。

物件の課題と解決

課題① ニーズの少ない和室が早期成約のネックに

結果① → 洋室化と内装全体をカラーコーディネート

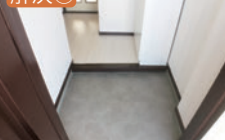
課題② 近年必須となっている設備が不足している

結果② → キッチン交換や洗濯機置場の室内移設、シューズボックス交換、TVモニターフォン設置などで改善

解決①



解決②



解決②



オリバー 賃貸管理部 相澤

ターゲットにしたい20代後半のニーズの取り込みを検討したとき、室外洗濯機置場や和室は大きなネックになります。その課題を解決しつつ、使える建具はあえてそのままにしてレトロ感を演出し工事費を抑え、賃料アップと入居者ニーズをバランスさせ収支の改善を図りました。狙い通り、募集開始後1週間で成約となりました。



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/51>



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2-2-18

☎042-769-1515



Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

（賃貸斡旋専門）

株式会社 **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

O様のアパート経営・・・オーナー様体験談

「物件をよく把握して改善提案をしてくれる」

立地とお部屋の改善で満室に

工場を経営していた父がアパートを所有して、今は母が引き継いで私が手伝っています。私自身も、複数の賃貸物件を購入してオーナー業に専念するようになりました。管理は全て地元の管理会社に任せています。母名義の相模原の物件はサブリース会社に全てお任せできたのですが、サブリース契約が終了して通常



管理に変わってから家賃設定やメンテナンス等の様々な場面で意思

疎通が図れずにいました。そこで、物件近くのオリバーさんにご相談して管理をお任せすることにしました。入居者トラブルには根気よく対応して解決まで道筋をつけてくれましたし、物件をよく把握してオーナー目線で改善提案をしてくれて、信頼してお任せしています。

空室対策アドバイザー 須藤

管理をお任せいただいているアパートはいずれも駅徒歩圏の立地としっかり手の入ったお部屋の良さで満室を実現されています。今後は、迅速な入居者対応や不具合対応等入居者様の満足度向上を図り退去防止に努めて参ります。また、修繕計画やリフォームプランの具体的なご提案で物件の価値を維持しO様の好循環な賃貸経営のサポートに注力して参ります。



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

A様の一戸建てご売却・・・お客様体験談

「2週間で売却決定、住み替えもスムーズに」

利便性の高い駅近マンションに住み替え

今回、自宅を住み替えました。妻が階段の上り下りや買い物に出歩くのも辛そうで、住み替えにいい機会だと思ったのです。駅近くにマンションを見つけて、とてもよい物件だったので購入しました。売主様が居住中に売買を



しましたので、引越しまではずいぶん時間がありませんでした。自宅の売却は、賃貸オーナーとしてオリバーさんと長いお付き合いがあり、隣家もオリバーさんで売買さ

れたのを知っていたので、お任せすることにしました。オリバーさんは2週間で買主様を見つけてくれて驚きました。引越し時期の見込みがずれたと少し慌てましたが、買主様がいい方で引渡しをこちらに合わせてくれました。オリバーさんがうまく交渉してくれたお陰でスムーズに住み替えることができました。

売買アドバイザー 長岡

オーナー様として長くお付き合いを賜り、またお嬢様のご自宅購入やA様のご自宅売却でもご用命をいただきありがとうございます。お住まいは年齢と共に、ご自宅へのサポート設備や利便性の高い集合住宅へのお住み替えが有力な候補になります。お住み替えは思い入れのあるご自宅を手放す寂しさもありますが、今回それ以上に暮らしやすさがあり素晴らしい選択と思います。



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

一足早く春の訪れを感じるバスツアー・・・イベント開催

大好評! 河津桜まつりツアー2月22日開催

オリバー恒例の河津桜まつりをお楽しみいただく大人気の日帰りツアーを開催いたします。本州一とうたわれる早咲きの桜並木やワイナリーでの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。

2024年

開催 **2/22** (木) 8:00~19:00

河津桜まつりツアーの詳細とご応募はこちら
<https://oliver-owners.jp/event/20240222> ▶



イメージ

賃貸経営のお役立ち動画・・・無料配信中

解説 収納スペースの改善事例

一般的に賃貸住宅への不満として多く挙げられるのが収納です。現在のライフスタイルに合った収納とその具体的な施工例を詳しく解説します。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/shunou> ▶



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 1,185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]

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

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

「オーナー様の相続対策」その①

このような状況のオーナー様にお勧めです

- ・相続対策に何をしたいか迷っていて賃貸経営の事業承継を心配している方。
- ・オーナー様とそうでない方の相続対策がどう違うかを知っておきたい方。

日程 2024年 **1/24** **水**
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** **定員** **20名**

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『借入れと相続税について誤解していたことが分かりました』

申込み ・パソコンでお申込み

<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/21>

・スマートフォンでお申込み

QRコードからアクセス→

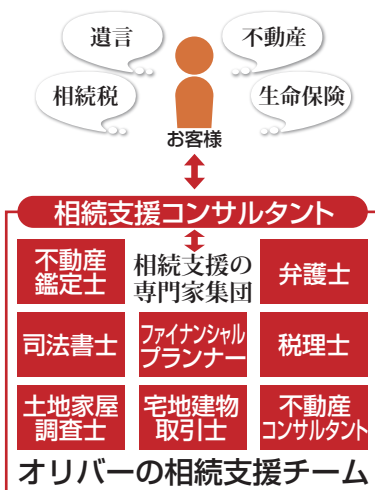


※スマートフォンでメールを受信する方は info-owners@oliverg.jp を受信許可に設定してください。

——— 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、手を付けづらい「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

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



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。



【全社的意識】

風通しを良化して社内紹介活発に
「営業なくして企業なし」が全社的意識です。

オリバーグループ
会長 小川 秀男



オリバーは6法人のグループで200名のスタッフが総合不動産・建設業としてお客様の需要を満たすべく専門性を活かした業務の推進や改善に向け日々向上に努めています。しかし対応範囲が広いが故、他の部署や法人の提供する商品やサービス等が見えにくくなっている場面があり、これを解決する手段が「風通し良化」です。各部署が情報を公開し合い、関心を持ち合う事でコミュニケーションが増し理解・認識を深め、これらの商品・サービスを最良のパターンで組み合わせる事ができる仕組みは、お客様へのご提案に欠かせません。「営業なくして企業なし」営業とは自身の為にするもの

ではなく、お客様の成功の支援であり、心からお客様の為になる事を考えるものであり、よってグループ全体の業務理解が必要です。オリバーの一員である以上、組織の障壁を廃し、お客様のご要望や問題を他人事とせず受け止めて担当部署へ取り次ぐ事が求められ、その為のDX等社内システムの構築も強力に推進しています。全社員が常にお客様の為になる推進体制の意識を持ちお役に立った時副次的に売り上げに繋がる事を共通認識とし、一枚岩でベクトルが合い他部門を応援し合える組織となる事こそオリバーの推進する営業の考え方です。

(この心得は36項目周期で掲載)

バースデイカード11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)

23110061・23110468
23110824

2等 商品券1万円分(5名様)

23110152・23110236・23110420
23110658・23110888

3等 商品券5千円分(10名様)

23110004・23110112・23110208・23110303
23110405・23110463・23110552・23110709
23110729・23110756

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2024.2



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



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

地域に類の無い体制で



ご入居者に
レンタル
収納
4,835室



ご入居者に
ガレージ



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できることです。

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