

オリバー通信

1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

2024年1月号 (No.480) <https://oliver-owners.jp/>



年頭のご挨拶

人・体制・業務の「変革」で力強い前進を



富士山と日の出

オリバー通信1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)

■年頭のご挨拶

■空室改善シリーズ

■オーナー様・売買お客様 体験談

■イヤヤーエンドフェスタのご報告

■人材育成プランのご紹介

■河津桜まつりツアー

■相続対策基礎セミナー

■2024年部門宣言

年頭のご挨拶 人・体制・業務の「変革」で 力強い前進を

代表取締役社長
小川 彩奈



あけましておめでとうございます。

旧年中は皆様より多大なるご理解とご協力を賜りましたことを厚く御礼申し上げます。本年はコロナによる移動制限もなく久しぶりの自由なお正月を楽しまれたことと存じます。

さて、オリバーグループでは、少子高齢化による人手不足社会でも着実に前進するために今期の経営目標を「変革」と決めました。具体的な取り組みの一例としましては、複雑化した業務フローを見直し、それらをシステムにより自動化してより早く、より正確に実行できるよう更なる推進をして参ります。一方で研修や資格取得によるスキルアップを継続して、人でなければできない情報の分析やオーナー様へのご提案、コンサルティングなどに人的リソースを充てて参ります。オーナー様の課題解決にはDX(デジタルトランスフォーメーション)とコンサルティングで貢献する「変革」への取り組みに全社一丸となって邁進して参ります。

また、賃貸仲介は繁忙期に入っており、退去から募集開始までのフローやウェブ反響への

対応などデジタル化・自動化によるスピードアップと連携強化などと共に、オーナー様のご協力を賜りながら新規入居者の年間成約数5,500件を必達させるべく取り組んで参ります。

また、オーナーズクラブきずな会では、オーナー様に直接ご参加いただけるイベントやセミナーを再開できるようになってきましたので、賃貸経営のお役に立つセミナーや日々の暮らしの潤いになるツアーなどの企画をご用意して参ります。これらを通してオーナー様との信頼の絆を育んで参りたいと思います。

その他、新たな取り組みとして、地域社会における住生活を担う企業として高齢者など住まいの確保に配慮が必要な方々に保険やセキュリティなどにより居住支援を推進し地域や社会への貢献を広げて参ります。

今年も社員一同、オーナー様の貸主としての社会貢献を代行し、ご期待にお応えできますよう努めて参ります。何卒よろしくお願ひ申し上げます。

年頭のご挨拶

<https://oliver-owners.jp/topics/202401-1> ▶



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

「内装デザインの差別化と原状回復費用の削減を狙ったリフォーム」

対策の結果（専有面積25.08㎡・間取り1K、募集開始後1か月で成約）

・募集賃料 **4,000円アップ**（想定50,000円から54,000円に向上）



町田店
岡村

単身向け賃貸では珍しい腰壁の内装は分かりやすい特長になり早期の反響につながりました。設備のネックが解消されているので成約を妨げません。

物件の課題と解決

- 課題① 内装に特長を持たせつつ原状回復費を抑えたい
- 結果① → 腰壁の採用で部分的なクロス交換ができるように
- 課題② 室外洗濯機置場や設備の老朽化の改善
- 結果② → 洗濯機置場を室内に移設、TVモニターフォン新設、室内物干しの新設、エアコン交換、ミニ冷蔵庫交換



オリバー 賃貸管理部 井口

入居者ニーズのネックとなる室外洗濯機置場の移設と必須設備の交換等で改善し、腰壁の採用で内装の差別化を図ることで収益性向上を実現しました。また壁紙の損耗は壁下部で発生する傾向なので下部に汚損が目立たず丈夫なクロス、上部に量産クロスを配することで次回の原状回復費用を削減する狙いもあります。



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/52>



担当店舗 アパマンショップオリバー町田店



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）

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

N様のマンション経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

「相談しやすく的確に提案してくれる」

空室解消をきっかけに管理をお任せ

主人は3人目の子供が生まれて間もなく相模原に会社を立ち上げたのですが、生活の下支えにと賃貸マンションを購入してオーナーになりました。物件所有の安心感が支えになったと思います。主人は会社の業績アップに奔走していて、オーナー業は主に私が対応していました。オリバーさんとのお付き合いは、



空室の解消がきっかけです。管理報告を怠らず特に賃料など数字の面でし

っかりしています。息子がリフォームの仕事をしているのでメンテナンスは自前が多いですが、多忙な時はオリバーさんをお願いしています。適正な価格と施工で信頼しています。物件のことをよく把握してくれて相談しやすいですし、的確に提案をしてくれるので、安心してお任せできます。

空室対策アドバイザー 相澤

今回はご紹介できませんが、沢山のお話をいただき、ありがとうございました。ご所有物件には、間取り変更のリフォームをご提案させていただき、3DKをニーズの高い2LDKにすることで空室期間の短縮と賃料アップが実現できました。立地もよく、ファミリーが暮らしやすい物件ですので、長く住んでいただけのように、入居者対応等しっかりと取り組んで参ります。



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

I様のマンションご購入・・・お客様体験談（シリーズ）

「不具合にもすぐに動いてくれました」

リフォーム済みのマンション購入

元々は単身赴任だったのですが、子供たちが進学で上京することになり、家族一緒に暮らせることになりました。ただ、将来的には実家に住むつもりでしたので、賃貸を選びました。気に入っていましたが、2台分の駐車場代がネックになっていました。その後、近所でオリバーさんのモデルルーム内覧会に立ち寄る機会があり、



それが縁で物件探しをお願いしました。何件も案内してくれた結

果、駐車場2台確保で、駅に近くて生活圏が変わらず、フルリフォームで見晴らしもいい、とてもいい物件を紹介してくれて、無理のないローンを提案してくれたので購入を決めました。実は浴室に不具合が見つかったのですが、すぐにオリバーさんが動いてくれて、今は家族そろって気分よく暮らしています。

売買アドバイザー 栗原

不具合も無事解消し快適に過ごされているとこのことで安心いたしました。賃貸と比較してご購入の利点として、設備や内装を自由にリフォームできる点があげられ、今回リフォーム済みをご購入されましたが、将来もライフスタイルの変化に合わせて手を入れられます。更にご自身の資産として活用できるので、お子様が住んだり賃貸にしたりと用途は様々な検討いただけます。



イヤーエンドフェスタ・・・オリバーの忘年会開催のご報告

コロナ禍を経て4年ぶりの開催へ
 去る12月5日、レンブラントホテル東京町田にてオーナー様と社員との忘年会を開催いたしました。お料理や出し物、ゲーム等をお楽しみいただき、ご参加者皆様の笑顔と「今年一番楽しかった」とのお言葉も賜りました。今後もオーナー様に喜んでいただける企画をご用意して参りますので、ぜひご参加ください。



オリバーの社内研修制度・・・人材育成プランのご紹介

若手社員のビジネススキルアップへ
 オリバーではオーナー様やお客様へのサービス向上の基盤となる人材育成プランを実施しており、現在若手社員向けにビジネスの現場において判断・実行に欠かせない論理的思考と創造的思考について外部講師を招き習得しております。



オリバーの社内研修制度
<https://olivergroup.jp/kenshu2312/> ▶



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]



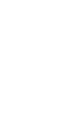
飯室 [山梨県]



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

一足早く春の訪れを感じるバスツアー・・・イベント開催

オリバーの大人気企画!河津桜まつりツアー

オリバー恒例の春の訪れを一足早く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。河津桜まつりやワイナリーでのお食事、お土産のお買い物など盛りだくさんのツアーにぜひご応募ください。



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> ▶



相続対策基礎セミナー「不動産売買と相続」(3回シリーズ・第2回)

相続対策にあたり不動産売買を視野に検討中の方にお勧めです。

日程 2/28(水)
13:00~15:00

会場 町田パリオ 5階会議室

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『売買と相続の税金について具体的な話がきけました。引き続き相談させてもらいます』

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。

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

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

年頭にあたりオーナー様へ部門宣言

2024年の年頭にあたり、オリバーグループ各部門責任者より今年1年のオーナー様
 にお約束を宣言させていただきます。

オリバー365 福田 雄一

お客様のライフスタイルに合わせた
 提案を行い、県下 No.1 仲介店舗へ



「モノを売るではなく、コトを売る」をスロー
 ガンに、お客様唯一のお住まいをご案内いた
 します。

不動産営業部 早川 良成

不動産(物)の販売から
 体制(サービス)の販売へ



売買ありきのスタートではなく、オリバーの
 総合体制を活かしオーナー様にベストな選択
 をご提案します。

不動産活用部 土肥原 信二

地域の皆様に喜んでいただける
 不動産活用方法をご提案いたします



地域の皆様にも喜んでいただける収納サー
 ビスでオーナー様の土地活用をお手伝いいたし
 ます。

オリバー建設 高貝 英雄

一級建築士による診断と
 効果的な修繕計画をご提案いたします



建築士による適確な診断で、賃貸経営に効果
 的な修繕計画を建物コンサルタントとして推
 進いたします。

オリバービルコム 神沼 比呂志

修繕のスピード対応と最適な設備管理を
 ご提案いたします



建物設備専門スタッフによる迅速で適確な対
 応と予防保全提案でオーナー様をサポートし
 ます。

賃貸管理部 板井 克憲

賃貸経営の良きパートナーとして、
 オーナー様の収益最大化を実現します



時流に沿った空室対策や入居者満足を図るサ
 ービスで、安定した賃貸経営のお手伝いをさ
 せていただきます。

パーキング365 山下 敏史

ライフスタイルの変化に合わせICTを
 活用しサービスの向上を目指します



スマートパーキングを推進し、サービスの質
 にこだわりオーナー様と利用者様から選んで
 いただけるオンリーワンを実現いたします。

情報システム部 尾崎 諭

サービス向上と効率化へDXを
 推進します



オーナー様・お客様へのサービス向上と社内
 の業務効率化・最適化に繋がるDXの推進に
 努めます。

総務部 額見 信也

社員が活躍できる職場環境
 づくりを求め続けていきます



働きやすく社員が活躍できる職場環境づく
 りを推進し、オリバーの未来を担う人材の採
 用を目指します。

オーナー様への部門宣言

<https://oliver-owners.jp/topics/202401-2>



バースデイカード12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)

23120320・23120438
 23120790

2等 商品券1万円分 (5名様)

23120004・23120141・23120288
 23120689・23120892

3等 商品券5千円分 (10名様)

23120037・23120103・23120193・23120358
 23120414・23120547・23120578・23120764
 23120819・23120910

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2024.4



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



10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