

オリバー通信

2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2月号 (No.481) <https://oliver-owners.jp/>



今月のトピック

住宅確保要配慮者と空室増加の社会課題へ対応



2月の花：梅

オリバー通信2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)

■住宅確保要配慮者と空室増加の社会課題へ対応 ■社内研修のご紹介

■空室改善シリーズ

■オーナー様・売買お客様 体験談

■新年スタートミーティングのご報告

■繁忙期総括セミナー・相続セミナー

■さがみはら能ちケットプレゼント

■オリバーの業務心得シリーズ

今月のトピック 住宅確保要配慮者と空室増加の社会課題へ対応

いわゆる「住宅セーフティネット法」が2017年に法改正され、超高齢化社会の進行や空家・空室の増加など社会課題の解決を目的に、高齢者や低所得者、子育て世帯など住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録とマッチングなどを行う住宅制度としてスタートしました。オリバーでは、この課題への対応としてオーナー様へ当制度のご案内とご相談をさせていただいております。

住宅セーフティネット制度への物件登録
都道府県などへ登録したい物件と、高齢者可・不可など対象とする要配慮者の属性を選択して申請し登録されると、専用サイトに掲載されます。尚、物件は新耐震基準への適合などの基準を満たす必要があります。

登録するメリット

一般的なお部屋探しに加えて、支援団体もお部屋を紹介したり、専用の物件紹介サイトに掲載されるなどお部屋のご紹介の機会が増加します。また、バリアフリー化などの工事費用の補助や家賃補助なども用意されていますが、各補助を受けるには10年間は要配慮者専用の住宅として募集する必要があります。

登録によるリスクと回避方法

物件登録による懸念点として、滞納や孤独死、入居後トラブルの増加が挙げられます。オリバーでは、家賃債務保証会社の活用や見守りサービスの導入、外国人専用窓口との連携などリスクを軽減する体制を整備しオーナー様の賃貸経営のリスクを回避いたします。

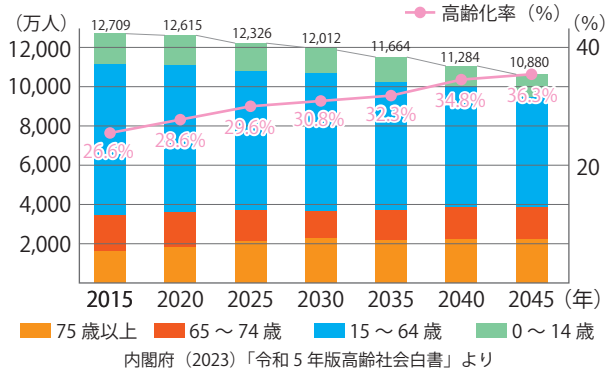
住宅セーフティネット制度の背景

2022年9月推計では人口減少の中65歳以上の高齢者人口は3,627万人と過去最多となり、ピークを迎える2042年まで増加する推計です。高齢者をはじめ増加する要配慮者への対応は、入居促進の取り組みとしても重要度を増すものとなります。



賃貸管理部
板井

人口の将来推計・総人口の減少と高齢者の増加



住宅確保要配慮者と空室増加の社会課題へ対応
<https://oliver-owners.jp/topics/202402-1>



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。

おしゃれな外観へリニューアル・・・空室改善シリーズ

SOLEIL (相模原市中央区陽光台) 「デザインと使い勝手の向上で即決まるリフォーム」

対策の結果 (専有面積41.60㎡・間取り2K→1LDK、リフォーム工事完了前に申し込み)

・募集賃料 **10,000円アップ** (想定60,000円から70,000円に向上)

① Before



**② スケッチを起こし
それをもとにリフォーム開始**



コンセプト
シンプルな外壁から変化を持たせるため、コンドミニアムのエントランスをモチーフに天然石や間接照明で温かみを持たせ目を引くポイントにしました。

オリバー建設 一級建築士 高貝

【お悩み、是非ご相談ください】



物件の課題と解決

- 課題①** エントランスや植栽が未整備で外観に改善が必要
結果① → エントランスをデザインからフルリフォームで一新
- 課題②** 間取り・内装が古く、設備も現在のニーズから不十分
結果② → 2Kから1LDKに間取り変更、内装カラーコーディネート、宅配ボックス・モニターホン新設、収納造作

オリバー 賃貸管理部 稲野

間取り1LDKにしてターゲットを広げるリフォームで収益改善を目指しました。エントランスのリフォームや宅配ボックスの設置は全室にとってグレードアップとなり収益性を引き上げます。



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/53>



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 3-6-1
☎042-786-1515

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

K様のマンション経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

「企業としての伸長度と集客力が魅力」

信頼できて任せられる管理会社

私の会社の倉庫があった敷地にマンションを建てました。マンションは高優賃（高齢者向け優良賃貸住宅）でした。当時高齢者施設は少なく自治体が率先して高優賃を促進していました。オーナー業は未経験でしたが、税制優遇があり、20年一括借上げでしたので本業に差し支えることはない判断しました。



オリバーさんのお付き合いは2年半で、借上げが終了して通常の賃

賃になるにあたって信頼できて任せられる管理会社を探しオリバーさんを選びました。企業としての伸長度や集客力も魅力で、こちらの意向を汲み取って提案もしてくれます。高齢者だけが対象では入居を維持できませんので、リフォームなど工夫して物件の高齢者向けイメージの脱却をお願いしています。

空室対策アドバイザー 井口

高優賃は高齢者に適した構造・設備を備え、緊急対応サービスを提供する賃貸住宅で、現在はバリアフリー住宅に介護などのサービスが付いたサービス付き高齢者向け住宅に一本化されています。高齢者の住宅確保に貢献されてきた大型29戸のご所有物件ですが、今後は幅広い入居者層にご利用いただけるよう、作りの良さを活かしたリフォームをご提案させていただきます。



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

T様のアパートご購入・・・お客様体験談（シリーズ）

「初めての物件購入、相談しやすく親近感」

駅近のアパートから賃貸経営スタート

元々不動産に興味があり、宅建士の資格を取得し大家さんのコミュニティに入会して勉強会に参加していました。そこでの交流が刺激になり、具体的に物件探しを始めるきっかけになりました。当初は、希望に合う物件が見つからず、探すエリアを広げたことでオリバー



駅近くで内装も綺麗なご購入物件

さんを知りました。最初に購入を決意して問い合わせた物件は残念ながら先約があり間に合いませんでした。その後も

オリバーさんから定期的に物件資料が届き、声をかけ続けてくれました。初めて購入した物件はネットで見つけましたが、オリバーさんの物件資料でもお勧めされていて急いで押さえてもらいました。オリバーさんは、強引さがなくて相談しやすく、親近感を持っています。管理もお任せすることにしました。

売買アドバイザー 田中

不動産投資家としてのスタートをお手伝いすることができ心から嬉しく思います。ご購入されたアパートは、ターミナル駅まで徒歩4分と立地が優れ、最近の入居者ニーズにこたえられる設備も備えるなど、初めての物件として良質で安心さを備えていると思います。将来に向けた物件の収益性維持や経営規模の拡大も含めて賃貸経営をしっかりとサポートさせていただきます。



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

新年スタートミーティング・・・社内イベントのご報告

社員の集いも「革新」

全社員が年頭に集う新年スタート（キックオフ）ミーティングは、今回からプロジェクトの発表や業務に活かす研修を受ける新たな場となりました。更に社員によるパネルディスカッションも行われるなど、全社員にとって今年の経営目標「革新」に向けた大きな刺激となりました。



新年スタートミーティング
<https://oliver-owners.jp/topics/202402-2> ▶



額見

賃貸市場の繁忙期に向けて全社員の意識がひとつになるようにと、このイベントの内容を刷新しました。

F P 研修・次世代リーダー研修・・・社内研修のご紹介

ビジネススキルアップでサービスの品質向上へオリバーは不動産業界の地位向上やサービス向上のため社員教育に力を入れています。投資・税金・相続などの基礎を学ぶFP（ファイナンシャルプランナー）の研修や次世代のリーダー育成研修を行い、社員のスキルアップに努めております。



社内研修のご紹介
<https://oliver-owners.jp/topics/202402-3> ▶



板井

社員がオーナー様の考え方やお悩みを共有するための大切な取り組みです。

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



土肥原
[練馬区]

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]

複合型駐車場
用地募集



お陰様で137拠点 1,159車室 稼働中!

パーキング365

☎042-562-0365 parking365@oliver.jp

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

繁忙期総括セミナーと健康づくり実践セミナー

・・・オーナーズクラブきずな会主催

繁忙期の動向と今後の対策の解説セミナーと体を動かして健康になるセミナーを同時開催します。オーナー様同士の交流会も軽食付きをご用意いたします。

日程 4/13(土) 14:30~18:00

会場 町田市文化交流センター

参加費 無料 **定員** 50名

セミナーの詳細とお申込みはこちら
<https://oliver-owners.jp/event/20240413> ▶



オーナー様の健康と順調な賃貸経営にお役立ていただける内容をお届けします。
 薄井 お申込みをお待ちしております。

相続対策基礎セミナー「オーナー業の引き継ぎ方」(3回シリーズ・第3回)

賃貸経営の事業承継をこれから検討される方におすすめのセミナーです。

日程 3/27(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



オーナー業の相続でポイントになるノウハウの承継について分かりやすく解説いたします。
 名見耶 親子でのご参加がおすすめです。

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。

大好評！ さがみはら能 チケットプレゼント

オリバーが文化支援で18年間後援する「さがみはら能」のチケットをプレゼント。過去の当選者様から大好評をいただいております。素晴らしい伝統芸能の世界をぜひお楽しみください。

開催日時	3/16(土) 13:30開演(13:00開場)
当選数	40組80名様
会場	相模女子大学グリーンホール
すり足会	当選者の方は別途でお申込みいただくと舞台上上がることができます(定員30名様)

ご応募はこちら

※ご応募締め切り：2/29(木)

<https://oliver-owners.jp/event/20240316>
 スマートフォンでアクセス ▶



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
で相談は
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



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。



【接客姿勢】

謙虚にして驕らず、己を明かし
「親しみある礼儀正しさ」が姿勢です。

オリバーグループ
会長 小川 秀男



我々不動産管理業はオーナー様の大切な資産の管理代行です。だからこそ賃貸借契約時に与信チェックの為お客様（入居者様）の収入や資産状況、年齢や家族構成等プライバシーについてお伺いし又、確認する事が業務上欠かせません。しかしお客様はプライバシーを明かす事に当然ながらためらいをお持ちであり、勿論それを守る法令遵守の徹底は当然ですが、このためらいを和らげる為に、まず担当者自身がどのような人間であるかをお客様に明かし、安心していただく事からスタートします。サービス業は気配り・心配りと言う言葉を良く耳にしますが、これがその第一歩です。加えて担当者は接客業としてお客様は大切な方と言う大

前提に基づき好意や親しみを持って接しており、そうする事で必ず理解されるものです。その具体の一つとして弊社ではこの考え方を名刺にも反映し「語りかける名刺」をコンセプトに名刺には大きな顔写真と出身地や趣味・モットーを記載し自己開示を凶っています。こうした姿勢は謙虚で驕らない対応へと、必ず繋がっていると思います。住まいと言う生活基盤を提供する不動産業は、お客様への誠意ある対応で安心や感謝される信頼産業でありそれを築く事が業務の最重要課題であり本質であろうと思います。成果はその結果として副次的に必ずついて来るものです。

(この心得は36項目周期で掲載)

バースデイカード12月・1月 ラッキーナンバー発表

オリバー通信1月号のラッキーナンバーにつきまして、12月のラッキーナンバーの掲載がもれましたこととお詫び申し上げます。12月ラッキーナンバーは、有効期限を1か月延長し4月までとさせていただきます。

12月のラッキーナンバー

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

1月のラッキーナンバー

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)

24010007・24010329
24010664

2等 商品券1万円分 (5名様)

24010177・24010442・24010565
24010877・24011047

3等 商品券5千円分 (10名様)

24010030・24010059・24010241・24010306
24010375・24010502・24010621・24010692
24010843・24010995

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 10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