

# オリバー通信

10・11月  
合併号



——— 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10・11月号(No.489) <https://oliver-owners.jp/>



今月のトピック

お部屋の探し方が変わる

スマートフォンとSNSでニュートレンド



コスモス

オリバー通信10・11月号合併号  
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)

■お部屋の探し方が変わる

■空室改善シリーズ

■オーナー様・お客様 体験談

■オリバーの土地活用

■相続対策基礎セミナー開催

■相続トラブル回避シリーズ

■スタッフインタビュー

## 今月のトピック お部屋の探し方が変わる スマートフォンとSNSでニュートレンド

繁忙期の準備を始める時期に差し掛かりました。少子化により若年人口は減少傾向にあるものの、国交省の調査によると首都圏の賃貸入居者の年齢層は30歳代以下が55%を超え人口が多い40歳代以上を上回るなど、賃貸市場は依然若年層がメインと言えます。今、若年層がどのようにお部屋探しをするかを把握することは、繁忙期対策を検討するうえで極めて重要です。

スマートフォンではビジュアルが最重要  
20～30歳代の9割以上がスマートフォンでインターネットを利用しており、パソコンによるお部屋探しと行動が異なります。物件情報アプリには大量の物件情報が公開されており、パソコンと比べ画面が小さいスマートフォンの利用者には、文字より写真などのビジュアルが価値を持つようになっています。  
オリバーでは毎月560物件を撮影し、天候や時間帯の変化など物件がより魅力的に見える写真に差し替えるなど、日々物件情報を改善しています。例えば、外部照明が優れた物件では夜間の外観写真を掲載し差別化しています。

SNSでお部屋探し  
近年の特長として、SNS（LINEやYouTub

eなどのサービス）でお部屋探しをする若年層が増えています。使いなれたSNSアプリで検索し、物件の動画や写真を視聴して、それを投稿した不動産会社に問い合わせをする動きが見られるようになりました。20歳代の約6割がお部屋探しにSNSを利用したという調査もあり、お部屋探しが物件情報アプリ以外に広がっている点が注目されています。

オリバーではTikTokやInstagram、YouTubeなど人気のSNSへ物件紹介動画の投稿を始めています。現在、管理物件に限定し、物件をよく知る賃貸仲介店舗が動画を作成し投稿することでお部屋の特長が分かりやすく、SNSユーザーは引っ越し後の暮らしを具体的にイメージできる動画として喜ばれています。

オリバーのYouTubeチャンネル  
オリバーのSNSの一例です。ご覧ください。  
[https://www.youtube.com/@oliver365\\_official](https://www.youtube.com/@oliver365_official)



お部屋の探し方が変わる  
スマートフォンとSNSでニュートレンド ▶  
<https://oliver-owners.jp/topics/202410-1>



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...



米国不動産経営管理士  
井口  
[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](mailto: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。

## フルリフォームでこう変えました・・・空室改善シリーズ

「ファミリー層のツボを押さえて賃料アップを実現したリフォーム」

対策の結果 (RC造・専有面積55.09㎡・間取り3DK)

・募集賃料 **10,000円アップ** (想定83,000円から93,000円に向上)  
(リフォーム工事中に成約)



フロアタイル張替で全室の内装イメージを統一

ニーズの少ない和室



17年入居で劣化



収納含め洋室化



キッチンセット交換



中央林間店  
店長 村田

リフォーム内容はオーソドックスですが、水回りやエアコンなどの新しい設備とネックになる要素がないことで賃料アップでも早期に反響がきました。

エアコン2基追加 (全室設置)

キッチン交換



### オリバー 賃貸管理部 須藤リーダー

ファミリー向け物件は長期入居による安定経営が魅力ですが、原状回復費用が高額になりがちで、賃料が下落すると工事費が見合わなくなります。今回は、ファミリー向けでポイントとなる水回り設備の交換と全室エアコン取り付け、更にニーズの少ない和室の洋室化を行い賃料アップを目指し、早期成約も実現しました。



参考になるケースが見つかるご提案事例  
<https://oliver-owners.jp/case/61>



## 担当店舗 アパマンショップオリバー中央林間店



大和市中中央林間5-1-1  
 ☎046-273-1515



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

## S様のアパート・マンション経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

## 「賃貸経営に欠かせないパートナー」

## 賃貸経営も土地活用もお任せ

アパート、マンションなどは相続したものです。アパートの空室に困っていた時、オリバーさんが相談に乗ってくれて満室にしてくれて以来のお付き合いです。マンションは別の大手不動産会社に管理を任せていましたが、家賃値下げを打診されたことを機にオリバーさんへ相談し管理を移しました。マンション



建設の借り入れがあり、簡単に家賃値下げできません。オリバーさんは、

そういう事情も踏まえて家賃を下げない空室対策の提案をしてくれて満室になりました。外装改修やリフォームには費用がかかりましたが、その結果入居は安定しています。会社を運営しているので本業をおろそかにはできませんから、オリバーさんは賃貸経営に欠かせないパートナーです。

## 空室対策アドバイザー 長野マネージャー（賃貸管理部）

外装改修工事によるイメージアップと和室を洋室に変更するリフォームは、入居者ニーズに大きく影響するものとして優先順位を高くご提案し、ご採用いただいたことで安定入居の結果につながりました。現在、賃貸経営の引継ぎを進めていらっしゃるのとこと、S様のご経験を活かし、オリバーはサポート方針として長期安定経営を目指し長所伸展の形にて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>

## N様のマンションご購入・・・お客様体験談（シリーズ）

## 「せかされずに納得して購入できました」

## 子供の成長に合わせて初めてのマイホーム

10年ほどアパートで暮らしていますが、子供が大きくなり、物も増えていくにつれて手狭になってきました。部屋を持たせたいとも思っていたので、ネットで賃貸も売買もあわせて探していました。ちょうどその頃に私好みのマンションの広告がポストインされました。対面キッチンで和室があり、今の住



これからリフォームを待つリビング

まいと生活圏も子供の学区も変わらずちょうどいいマンションです。ま

ずは見てみようとおリバーさんに連絡して案内してもらいました。内装がやや古びていたものの気に入り、主人とよく相談して決めることにしました。オリバーさんもせかすことなく待ってくれて、お陰様で納得して購入できました。今は、リフォーム中で引っ越しが今から楽しみです。

## 売買アドバイザー 田中リーダー（不動産営業部）

今回は相模原市の子育て住宅支援の制度利用をご提案させていただきました。要件に合う方が申請し審査を通れば住宅の取得などに補助金が出るという制度で、お子様のためのマイホーム購入というN様にぴったりの制度だったため、申請のお手伝いで補助金取得につなげることができ、内装のリフォームやクリーニングなど気になる点の解消にご活用いただくことができました。



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

相続対策基礎セミナー「遺言書の作り方」(3回シリーズ・第3回)

遺言書の具体的な作成手順と、その内容を確実に実行するための方法を解説します。

日程 11/29 金 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

お申込み 名見耶(なごや)

(上級相続支援コンサルタント)

☎042-753-7111



ご参加者様の声『自分の意思を家族に残すことの大切さを理解できました』

収益をあげるだけでなく地域に誇れる土地活用を・・・オリバーの土地活用

収納サービス・駐車場サービスなど土地に合った土地活用



最も収益が高くなるサービスを組み合わせた活用プランをご提案いたします。

高山

オーナー様と地域と共生の土地活用を総合提案

オリバーグループの土地活用は、トランクルームや駐車場などを組み合わせた総合土地活用をご提案させていただきます。オーナー様の収益が高くなる活用プランで土地をお借りしてニーズが高く地域になじむサービスを展開し、運営は完全にお任せいただき、オーナー様はお手間を掛けずに確実に安定した収益が得られ好評をいただいております。

【土地活用相談窓口】☎042-756-2266

【総合駐車場相談窓口】☎042-562-0365

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 4,831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]



土地活用プランナー  
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)



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]

複合型駐車場  
用地募集



お陰様で138拠点 1,158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

## 相続と資産の専門家チームが解決します



（不動産管理会社のオリバーは「**相続のお手伝いも不動産管理会社の使命**」と心得て取り組んでおります。）

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



板井



名兎耶



井口

■相続支援コンサルタント  
オリバー相続サポートセンター  
☎042-753-7111

## 相続トラブル回避シリーズ・・・「贈与税の基礎控除 年110万円問題」

生前贈与は、贈与者と受贈者の合意によって成立し、贈与税は原則受贈者が申告し支払います。贈与税は、年間110万円までの基礎控除が定められているため、これを活用される方も多くいらっしゃいます。しかし、税務調査にかかわるトラブルも発生しています。

①「現金で手渡したのに税務署に指摘された」  
現金の手渡しでも税務調査で双方の口座などお金の流れが調査されることがあり隠すことは難しいとされています。年間110万円を超え、申告していない生前贈与があった場合、贈与税の申告と追徴税を含む納税が必要となります。

②「受贈者名義で口座を作って贈与していた」  
贈与者が受贈者にことわりなく受贈者名義の口座を作り毎年110万円以内で預金を続けた場合、受贈者との贈与の合意ないと判断されると、口座の預金が生前贈与ではなく贈与者の相続財産と判断されます。この場合、贈与税ではなく相続税の修正申告が求められることがあります。

### ③「贈与契約で贈与税が発生した」

贈与のたびに贈与契約を交わすことはトラブルを回避するうえで有効です。しかし、100万円を10年間贈与し続ける契約を1回の書面でまとめて締結した場合、合計1,000万円の給付を受ける権利とみなされ贈与税がかかる可能性があります。1年ごとに110万円以下の贈与契約を締結すれば、10年間繰り返しても贈与税はかかりません。

贈与契約は、贈与契約書に記録を残し、また生前贈与で引き渡した財産は受け取った受贈者が管理しましょう。そうしておくことで、後から税務調査で課税処分を受けたり、遺産分割について相続人間のトラブルにつながることを防止できます。

せっかく時間をかけた節税対策が逆効果にならないよう、生前贈与を含めた財産の引継ぎ方法は専門家と共に計画を立て、法改正やご家族の状況の変化に合わせて計画を修正していくことが重要です。

贈与税の基礎控除 年110万円問題  
<https://oliver-owners.jp/topic/202410-2> ▶



## 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]

## オリバー通信からお知らせ

オリバー通信は、最新の役立つ情報をお届けできるよう努めております。今回、10月・11月合併号を出版させていただき、11月中旬以降に12月号がお手元に届くようにさせていただきます。引き続きご愛読のほど、よろしくお願ひ申し上げます。

## オリバーのスタッフご紹介コーナー…スタッフインタビュー



佐藤 真樹 株式会社オリバー 不動産活用部リーダー

[保有資格] 宅地建物取引士、土地活用プランナー、ファイナンシャルプランナー2級

## 「土地活用が地域で喜ばれ貢献になるように」

不動産活用部は、未利用地や低稼働不動産へ活用の再生を行う部門です。オーナー様から土地をお借りして収納用コンテナを設置し、未利用地をお借りして建物型トランクルームを建設し、またビルやそのフロアをお借りしてトランクルームにして、レンタル収納サービスを運営しています。全18名体制で業務にあたっており、私はオーナー様に土地活用をご提案するチームとして働き、他にコンテナや収納ブースの設置工事を管理するチーム、収納サービスの利用者募集や借主様とのお契約を行うチーム、各現場を定期巡回し清掃・メンテナンスを行うチームで構成されています。現在、相模原市・町田市・八王子市などに

合計4,831室(コンテナ収納97か所3,745室、屋内トランクルーム11か所1,086室)を展開し、うち約92%が稼働中となっており大好評をいただいております。オリバーは、利用者様には安全で安心、使いやすい収納スペースをご提供し、地域には定期清掃や地域になじんだ現場づくりで喜ばれ、その上でオーナー様に安定して長期の収入をお約束して運用しております。私もお提案する際は、現場を内覧していただき、その良さを体感していただくと共に、地域とそこに住む人々の期待に応えるサービス提供を通じて、オーナー様の土地活用が地域に貢献するものになるよう取り組んでおります。

## バースデイカード9月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分または  
ディナークルーズペアチケット (3名様)

24090152・24090608  
24090778

2等 商品券1万円分(5名様)

24090003・24090340・24090512  
24090741・24090882

3等 商品券5千円分(10名様)

24090103・24090173・24090279・24090302  
24090411・24090556・24090641・24090712  
24090874・24090931

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2024.12

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できること。

- 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

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

空室が埋まらない 清掃が不徹底 家賃が下がる 緊急時・管理会社が遠隔地

オーナー様の **SOS** はお任せください



地域に類の無い

「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

宅建士59名・賃貸経営管理士29名

[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



レンタル収納  
4,831室

ご入居者に



ガレージサービス

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



85台のオリバーカーが



10店舗で集中営業



ご入居者に無料トラックも



株式会社オリバー建設

建築士6名(一級3名・二級3名)