

# 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

2024年12月号(No.490) <https://oliver-owners.jp/>



オリバー通信は オリバーの活動状況と不動産オーナー様のお役に些少とも立てるようにと 発行しております。

## 今月のピックアップ 5人に1人が認知症に 家族信託で賃貸物件の円滑な承継を



ノースポール

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)

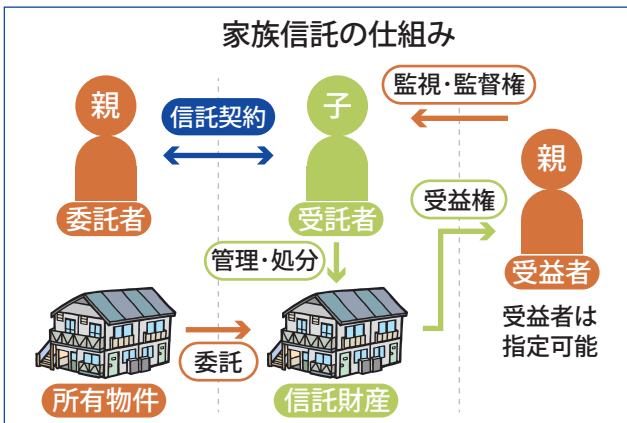
- 家族信託で賃貸物件の円滑な承継を
- 空室改善シリーズ
- オーナー様・お客様 体験談
- オリバー経営計画発表会のご報告

- 相続対策基礎セミナー開催
- スタッフインタビュー

## 今月のピックアップ 5人に1人が認知症に 家族信託で賃貸物件の円滑な承継を

### 家族信託とは

家族信託は、不動産・現金などの所有者（委託者）が、信頼できる家族（受託者）に財産を託し、一定の目的に沿って特定の人（受益者）のために財産を管理・処分する財産管理手法で、一般的には委託者は親、受託者は子が想定されます。これが注目される背景として、65歳以上の5人に1人が認知症になるとの統計があり、認知症により賃貸借契約や修繕工事などの契約行為ができなくなるリスクが挙げられます。



### 家族信託のメリット

家族信託は、アパート・マンションの承継対策として有効な手段の一つです。例えば、オーナー様である親が子を受託者、ご所有物件を信託財産として家族信託を始めると、以下のメリットがあります。

### ① 賃貸経営の権限を承継できる

親が元気なうちに、子に賃貸経営の権限を承継できるため、親からアドバイスを受けて子が実践的に賃貸経営を学べます。

② 認知症になっても子が賃貸経営を継続できる  
信託契約により子が管理者となり、所有権移転登記により物件の名義も子に変更されるため、子が適切に対応を引き継ぐことができます。

### 家族信託の注意点

#### ① 受託者に義務も承継される

子は信託財産に関する納税や損害賠償などの義務も承継することになります。

#### ② 相続税の軽減効果はない

実質的な所有者は親のままなので、親が亡くなると受益権が相続税の課税対象となります。

家族信託を始めるにあたっては、親が希望を整理し、家族全員で話し合い、家族信託に詳しい専門家のもとで信託契約を締結することが重要です。一部の家族で決めてしまうと、争いの原因になったり、受託者にとって望まない負担となる可能性があります。オリバーでお手伝いいたしますので、家族信託をきっかけに家族全員で話し合いをいただければと思います。

家族信託で賃貸物件の円滑な承継を

<https://oliver-owners.jp/topics/202412-1>



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

「ニーズが高い1LDKと決め手になる設備交換の組み合わせ」

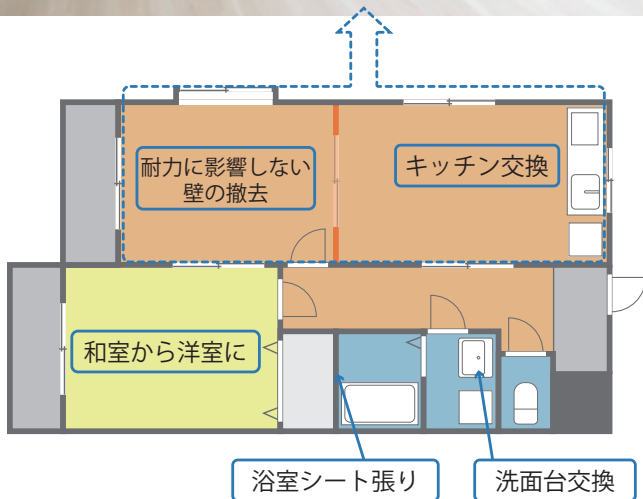
対策の結果 (RC造・専有面積43.23㎡・間取り2DK→1LDK)

・募集賃料 **17,000円アップ** (想定55,000円から72,000円に向上)  
投資効率 表面利回り22.17%



リフォームによる清潔感のある水回り、各部屋のエアコン、13.5帖のLDKはお客様に喜ばれ、大幅な賃料アップで成約となりました。

淵野辺北口店 店長 吉澤



### オリバー 賃貸管理部 内田セクションマネージャー

建築当時はDK7.5帖、洋室・和室各6帖と十分な広さでしたが、現在のニーズに合いにくい間取りです。そこで広さを活かして洋室の1LDKに間取り変更し、更に決め手にすべく水回り設備とエアコン増設をご提案しました。費用は掛かりますが、賃料の大幅アップで次の空室にも対策が打てるため好循環経営が見込めます。



参考になるケースが見つかるご提案事例  
<https://oliver-owners.jp/case/62>



## 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 3-6-12

☎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

## O様の土地活用・・・オーナー様体験談（シリーズ）

## 「利用者から感謝の声も」

## 企業の撤退で活用方法を相談

ある企業に駐車場を貸していたのですが、今年その企業が解約しました。オリバーさんに活用方法をご相談したところコンテナ収納とコインパーキングを提案してくれました。どちらも、土地を一括で借りてもらえる点は魅力でした。ただ自宅が近く、駐車場だった時に騒がしくて落ち着かなかったので、コン



古淵駅徒歩2分の好立地

テナ収納を選択しました。圧迫感が懸念でしたが、オリバーさんはコン

テナを重ねて置かず、落ち着いた色合いで、大きな看板も控えてくれたので、地域の方々にも好印象だと思います。オリバーさんとお付き合いのある兄のアドバイスがきっかけでしたが、私だけではコンテナ収納にはたどりつかなかったかもしれません。希望に叶う活用方法で嬉しく思います。

## 空室対策アドバイザー 佐藤リーダー（不動産活用部）

コンテナ収納は車を収納場所に横づけして荷物を収納でき、大変ご好評いただいております。今回は駅徒歩2分という希少な立地でのオープンとなり、多くの方々の収納問題を解消して利用者様から感謝の声をいただいております。O様の土地活用が地域貢献にもつながっていると思います。今後は定期清掃や利用者サポートなどしっかり行い地域に一層根付いた運営を行って参ります。



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

## Y様のマンションご購入・・・お客様体験談（シリーズ）

## 「期限があり迅速に対応してくれて感謝」

## リフォーム済みのマンションをご購入

購入のきっかけは母の実家に母と妹と一緒に暮らしていましたが事情で退去することになり、以前から実家でなくマイホームがほしいと願っていたので、すぐに探し始めました。オリバーさんのマンションのチラシを見て訪ねることにしました。丁寧に案内してくれて購入したかったのですが売れてしまいました。



その後範囲を少し広げて探してもらい、私の勤め先近くのペット可で駐

車場があるマンションを案内してくれました。間取りなどは母と妹次第でしたが二人とも気に入ってくれて購入を決めました。リフォーム済みですぐに住むことができ、引越しも済んで家族そろって新居で快適に過ごしています。期限がありましたから、迅速に対応してくれたことでスムーズに進み感謝しています。

## 売買アドバイザー 栗原チーフ（不動産営業部）

お引越しをお急ぎとのご希望を伺っておりましたので、流通量は少なくなりますが即入居できるリフォーム済みの物件を中心に探させていただきました。エリアを広げていただいたことでタイミングよく気に入っていただけるリフォーム済み物件をご紹介することができました。リフォーム費用込みで住宅ローンを組めるため資金計画が立てやすい点もメリットです。



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

## 第43期の経営目標は「飛躍」・・・経営計画発表会



## 今期も全社一丸となってスタート

経営計画発表会は、新事業年度が始まる10月に全社員が一堂に集い、今期の方針を共有するオリバーグループのイベントです。今期の経営方針と目標が発表され、不動産市場動向の報告と各部門の事業計画発表で目標達成に向けた取り組みを共有しました。また、42期の表彰で社員の活躍をたたえると共に内定式も執り行われ、お陰様で6名の新卒内定者を迎えることができました。オリバーグループは今期も一丸となって目標達成と効率化にこだわり飛躍を目指して参ります。

オリバーグループ第43期経営計画発表会  
<https://olivergroup.jp/2024keieikeikaku>

第43期経営目標 **飛躍**

— 40期からの取り組みを形にし“飛躍”をする。 —

## 重点方針1

効率化を徹底し生産性を向上させる

（業務効率化の推進で作業時間を圧縮しお客様ニーズに対しより最適化を図り、生産性向上につなげる。）

## 重点方針2

個人の成長と部門の発展を実現させる

（企業人として成長し部門の事業計画を達成させ、全社員で各部門の成長につなげ、もって自身の「夢」の達成へと向かう。）

## 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]

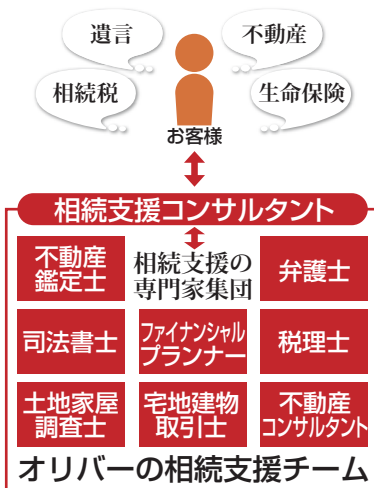
## パーキング365

☎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



（オーナー様にお世話になっているオリバーは「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

相続相談をご用命ください（無料）



板井



名見耶



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

### 第24期 相続対策基礎セミナー ……オーナー様の相続対策のスタートに

オーナー様の円満な相続を実現するための初心者向け全3回のセミナーです。セミナー後は講師やコンサルタントが個別のご相談に対応いたします。

**会場** 町田パリオ 5階会議室  
小田急線「町田」駅西口徒歩1分  
JR横浜線「町田」駅北口徒歩2分

**参加費** 無料 **定員** 各回20名



**第1回** オーナー様の相続対策 **日程** 2024/12/19 (木) 13:00~15:00

オーナー様の相続対策は、不動産を持っていない方の相続対策とは異なります。借入れをしても相続税は下がらない、という基本中の基本から分かりやすく解説します。

**第2回** 不動産売買と相続 **日程** 2025/1/23 (木) 13:00~15:00

不動産売買ではどのような税金がかかり、相続税にどのように影響するのでしょうか？相続対策としての不動産売買のポイントを分かりやすく解説します。

**第3回** オーナー業の引継ぎ方 **日程** 2025/2/27 (木) 13:00~15:00

万が一の時、速やかにオーナー業を引き継ぐことができるのでしょうか？事業承継のポイントについて分かりやすく解説します。

セミナーの詳細とお申込みはこちら  
<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/24>



名見耶

オーナー様特有の押さえておくべき相続対策のポイントについて初歩から分かりやすく解説させていただきます。

自主管理のオーナー様やお取引のないオーナー様も大歓迎！

## 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！

## オリバーのスタッフご紹介コーナー…スタッフインタビュー



## 早川 良成 株式会社オリバー 不動産営業部 部長

[保有資格] 公認不動産コンサルティングマスター、宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、マンション管理業務主任者、2級ファイナンシャル・プランニング技能士

## 「不動産売買の専門家でありコンサルとして」

オリバーの不動産営業部の最大の特長は、賃貸管理業がメインのオリバー内にある不動産売買部門である点で、土地の売買からマイホームやアパート・マンションなどの賃貸物件の売買をさせていただいております。構成人員は7名で、このマネジメントが私の業務です。不動産営業部では物件情報・査定・買取の広告や独自運営などホームページで最新情報をお届けするなどして、年間約900件のお問い合わせや反響をお客様からいただいております。多くのオーナー様から賃貸物件のご購入・ご売却のご相談をいただいております。皆様の信頼にお応えできるよう尽力しております。

ます。またご購入後の入居者募集・賃貸管理・建物管理についてのご相談も地域に類のないグループで総合的にサポートさせていただいております。更に賃貸管理部門や土地活用部門と協力して不動産を相続した方へのコンサルをはじめ、不動産投資セミナーを開催するなど、総合不動産グループの一員として市場の変化に対応し業務を進めております。不動産売買の専門家でありコンサルタントとしてあらゆるケースに対応し、お客様の問題解決ができるよう取り組んでおり、不動産の売買といえばオリバーと、信頼して言ってもらえるよう努めております。

## バースデイカード10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)24100038・24100624  
24100948

2等 商品券1万円分 (5名様)

24100076・24100254・24100392  
24100488・24100769

3等 商品券5千円分 (10名様)

24100031・24100193・24100289・24100326  
24100554・24100592・24100664・24100690  
24100833・24100924

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2025.1

**地域に類の無い**  
「こんな形が欲しかった」

**総合体制で管理**

宅建士59名・賃貸経営管理士29名



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



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



ご入居者に無料トラックも

4市に高密度な店舗展開

株式会社オリバー建設



建築士6名(一級3名・二級3名)



85台のオリバーカーが



10店舗で集中営業

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。

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