

# オリバー通信

4月

賃貸経営に関する情報やオリバーの取り組みなどをお伝えしております。



——— 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

2025年4月号 (No.494) <https://oliver-owners.jp/>



桜と菜の花

## 今月のトピック 改正建築基準法

### 住宅の省エネ促進と建築確認の範囲拡大

オリバー通信4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)

- 改正建築基準法
- 空室改善事例シリーズ
- オーナー様・お客様 体験談
- オーナーズクラブきずな会主催セミナー
- 相続対策基礎セミナー開催
- スタッフインタビュー
- 社長コラム

## 今月のトピック 改正建築基準法

# 住宅の省エネ促進と建築確認の範囲拡大

今年4月1日に改正建築基準法と改正建築物省エネ法が施行されます。建築分野における省エネ促進を目的に様々な見直しが行われます。今回は、賃貸住宅にも関わる改正の概要をご案内します。

### 省エネ義務化と建築確認の範囲拡大

今回の改正で、アパートを含む原則すべての新築住宅は省エネ基準への適合が義務化され、建築確認申請時に審査が追加されます。

また、これまで戸建てやテラスハウスなどの2階建て以下の木造建築では建築確認申請の際に構造計算書の提出などを省略できましたが、改正後は木造2階建てや延べ床面積200㎡（60.5坪）以上の平屋建て（新2号建築物）で省略できなくなります。

### 大規模な修繕にも建築確認が必要に

更に、既存の上記新2号建築物の大規模な修繕も、屋根をはじめ主要構造部の過半を改修する工事を対象に建築確認が必要となります。また、ご自宅やテラスハウスなどを建て替えるか大規模な修繕などを検討される場合、建築確認にかかる手続き期間と省エネ対応にかかる



費用の想定もしておく必要があります。ただし、小修繕では建築確認も省エネ基準も不要であり、同様に水回り設備の交換や壁紙の貼り換えなどのリフォームに建築確認は必要ありません。

### 賃貸でも省エネが選択基準に

現在、物件広告の省エネ性能表示に関する共通ルールの策定も始まっており、将来的には家電製品の省エネラベルのようにお部屋探しの選択基準になることも十分に考えられます。こうした時流から、既存のアパートについても商品力を維持するために省エネ性能を向上することが求められ、また賃貸市場での省エネ浸透を図るための補助制度なども想定され、オリバーではこれら最新情報を持って最適なお提案をさせていただきます。

住宅の省エネ促進と建築確認の範囲拡大

<https://oliver-owners.jp/topics/202504-1>



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9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

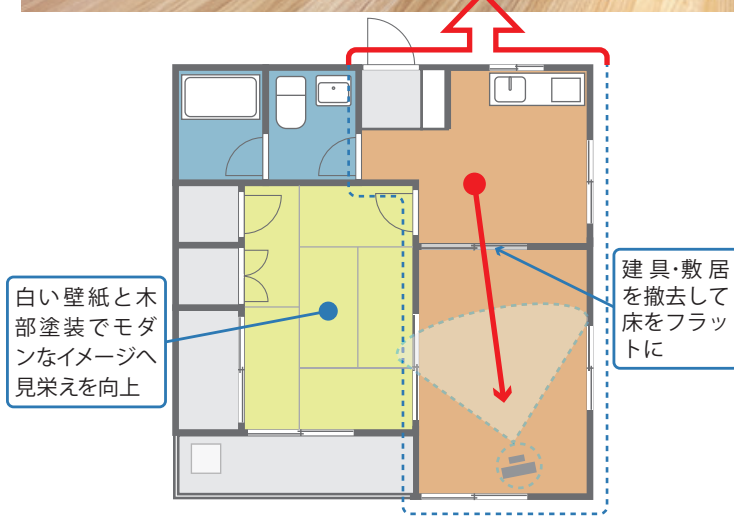
ご自宅からスマートフォン等でご相談いただけます。

現代風へと広さと使いやすさを改善しました・・・空室改善シリーズ

「LDK 10.5帖の改善に絞って賃料アップを実現したリフォーム」

対策の結果 (木造・専有面積37.19㎡・間取り2K→1LDK)

・募集賃料 **7,000円アップ** (想定50,000円から57,000円に向上)  
投資効率 表面利回り57.93%



オリバー 賃貸管理部 稲野マネージャー

2Kの間取りは、探すお客様も少なく内見していただくのも難しい現状です。コストをかけずにこの課題を解消するため、キッチンからの建具と敷居を撤去し床をフラットにして、LDK 10.5帖に色を合わせ、あえて和室を残しモダンなカラーのお部屋にしました。これらにより賃料アップと早期成約を実現しました。



参考になるケースが見つかるご提案事例  
<https://oliver-owners.jp/case/64>



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** (賃貸斡旋専門)  
株式会社 **オリバー365**  
NETWORK  
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

## U様のアパート経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

## 賃貸物件の相続・引継ぎもお任せください

## 息子たちに引き継ぐサポートを

父の急逝でアパートを相続しました。父が賃貸業を始めたきっかけは、受け継いだ土地を維持するための税金対策だったと思います。私は実家を出て会社勤めをしていますし、父は元気でしたから、賃貸経営は手伝いもしたことがありませんでした。しかし2棟ともオリバーさんの管理で、契約の名義変更なども含めて全面的にお任せしました。長く空室だ



った部屋についても、和室から洋室へのリフォームを提案され、お任せしたところすぐに入居が決まりました。

そんなこともあり母からは、父が賃貸業をしていた時より入居状況がよくなったと褒められました。父が苦勞をして代々の土地を守ったように、私も息子たちに良い状態で引き継ぎたいと思っていますし、オリバーさんにはそのフォローを期待しています。

空室対策アドバイザー 内田セクションマネージャ(賃貸管理部)

お父様の突然のご逝去には、大変なご心勞があったことと存じます。ご承知の通り、賃貸物件の相続や引継ぎは相続財産の中でもやるべきことが多く煩雑ですが、安心してお任せください。本業をお持ちのU様が不安なく、次の世代への引継ぎも視野に入れながら物件を維持し続けられるよう、順次ご提案をさせていただき、世代を超えた賃貸経営のパートナーとして信頼にお応えできるよう努めて参ります。



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

## S様のマンションのご購入・・・お客様体験談（シリーズ）

## 工事費を長期住宅ローンのメリットで

## 新築と見紛うばかりで驚き

前の住まいは賃貸で、新築で広さもあったので家賃はそこそこしましたから、ローンが組めるなら購入したいと考えました。これまでの賃貸が新築で、自然と購入も新築と思っていましたが、希望する物件は見つかりませんでした。そんな時、オリバーさんのチラシがポストに入り、中古マンションでしたが近く



新築と見紛うフルリフォームのお部屋

だったのが冷かしつもりで訪ねてみました。ところが、フルリフォームで

新築と見紛うばかりで驚き、一転して購入を決断しました。また、私たちが初めての内覧と聞いてリフォーム前の部屋も案内してくれました。少しでも比較してから購入を決められるようにとの心遣いでした。営業が強引でなく好感が持てて安心できました。お陰様で初めてのマイホームで快適に暮らしています。

売買アドバイザー 田中リーダー(不動産営業部)

初めてのマイホーム購入をお手伝いでき心よりうれしく思います。ご希望と違っても現地へ足を運ばれることは物件との出会いが広がりその後の学習につながります。フルリフォーム済みの物件の現地販売会は、実際のお部屋をご自身の目で確認できる良い機会です。更に、ご購入にあたっての大きなメリットに、工事費を住宅ローンに含めることができ、即入居できる点があります。



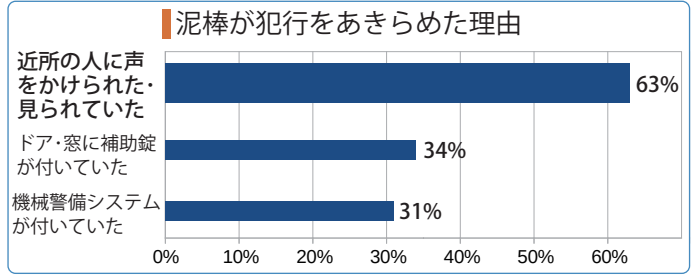
お客様体験談 バックナンバー ▶ <https://www.oliver-sumai.net/>

## 「知らない人にも挨拶を」・・・オリバーの防犯看板

### 泥棒は見られていると諦めます

財団法人都市防犯研究センターの調査によると、泥棒が犯行をあきらめる圧倒的な理由は「近所の人に声をかけられた」で63%に上ります。オリバーでは防犯の注意喚起を行うだけでなく、管理物件へ視覚効果などもある防犯看板の設置を行っており、看板では「知らない人にも挨拶を」と呼び掛けております。入居者様が被害にあわないことは勿論、オーナー様のご所有物件を少しでも安全な経営にするための工夫の一つです。

【お問い合わせ】オリバー賃貸管理部  
☎042-753-7111 (9:30～17:00)



## 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107拠点 4,814室 稼働中!

30坪～500坪 募集中

☎042-756-2266 str@oliverg.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



#### トランクルームの運営 と 管理員(巡回点検・清掃)



### 複合型駐車場 用地募集



お陰様で139拠点 1,170車室 稼働中!

パーキング365

☎042-562-0365 parking365@oliverg.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

## 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



## 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 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(有資格者 11名)  
オリバー相続サポートセンター

☎042-753-7111

## 第25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

## 不動産売買と相続

相続対策の手法として欠かせない不動産売買のポイントを分かりやすく解説します。

日程 4/19 (土) 13:00~15:00

会場 町田パリオ 5階まちなか会議室

参加費 無料 定員 各回20名

【お申込み・お問い合わせはこちら】

☎042-753-7111 担当：名見耶 (なごや) 受付時間 9:00~17:00



名見耶

(上級相続支援コンサルタント)

不動産売買にかかる税金や相続税への影響について、オーナー様が知っておきたい情報を分かりやすく解説します。

## オーナー様向け豪華2本立てセミナー・・・オーナーズクラブ「きずな会」主催

## ① 不動産所有者のための

## 認知症への備え「家族信託」

- ・認知症の問題の基本を知る
- ・家族の資産を守る鍵となる「家族信託」とは
- ・家族信託を活用した資産対策例をご紹介します

## ② 誰でもできる！

## 健康づくり実践セミナー

- ・身体と心の健康を保つ秘訣とは
- ・猫背の人は6歳も老けて見える!? 若返りの特効薬
- ・道具を使わない簡単筋トレ・ストレッチ実践

セミナーの詳細とお申込みはこちら

<https://oliver-owners.jp/event/20250429> ▶



日程 4/29 (火) 14:00~17:30頃

定員 先着50名様限定

参加費 無料

会場 町田市文化交流センター



長野

オーナー様同士、弊社社員との交流に懇親会・個別相談会も是非ご参加ください。

## 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



## 若月 英継 株式会社オリバー建設 リーダー

[保有資格] 1級建築施工管理技士、乙種第4類危険物取扱者、有機溶剤作業主任者、2級ファイナンシャルプランニング技能士

## 「施工管理者として責任を持てる品質に」

私は、オリバー建設の部門リーダーとして、主に管理物件の外壁や外構の修繕工事、突発的に発生した漏水対応など修繕工事など、日々現場を飛び回っています。その中で、突発的な工事に対応させていただくほど、改めて計画修繕の重要性を痛感しています。材料費と人件費の上昇により工事費は高止まりの傾向で、突発的な工事ほど資材や人手の手配に費用が掛かるため、こうした工事を減らし建物の維持を効率化するため計画修繕のご提案を推進しています。建設会社でありながら工事削減提案を奇妙に思われるかもしれませんが、入居者様への快適な住環境とオーナー様への資産の維持という基本のご提案も私たちの重要な

役割ととらえています。私自身は、施工管理者として工事の大小を問わず、最少でも開始前と完了後は必ず現場を自身の目でチェックしています。協力会社に現場の写真をメールで送ってもらうことはしておりますが、信頼できる協力会社であったとしても現場を見れば指摘事項や修正事項は必ず出てくるものです。また、現場の完了検査や清掃確認は入居者様の生活にかかわります。これらを含めて施工管理者として責任を持てる品質に仕上げることで、オーナー様に完了報告できると思っております。オーナー様と入居者様に良質で安心・安全な施工をご提供するために欠いてはならない基本として推進しています。

## 社長コラム

## 「繁忙期の経験を活かして成長へ」

賃貸市場は、2月から3月が繁忙期のピークとなります。アパマンショップオリバー各店では、お陰様で今年も沢山の皆様にご来店いただき賑わいを見せており、各部門からの応援体制を整備して全社一丸となって対応にあっております。これにより、2月末日時点での弊社管理物件の平均入居率はお陰様で過去最高の98.05%を記録しており、オーナー様のご協力の賜物と御礼申し上げます。また、賃貸借契約業務や原状回復リフォーム業務を始めとする賃貸管理部門も同様にフル稼働の

## 小川 彩奈

株式会社オリバー 代表取締役社長



日々を送っております。この時期は、会社にとっては日頃の取り組みの成果を最大限発揮することができる貴重な時期であり、更に社員個人にとっては多くの経験を積んで大きく成長できる大切な機会と捉えています。繁忙期を経験すると、組織も社員も次のステージに向かう課題が見え、それを超えるための変革に向かい、その成果を持って次の繁忙期を迎える。この大きな改善のサイクルを継続して回し続けることで、会社としても社員個人としても着実に成長できるよう取り組んでおります。

## バースデイカード2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)

25020138・25020410  
25020678

2等 商品券1万円分 (5名様)

25020027・25020263・25020535  
25020742・25020937

3等 商品券5千円分 (10名様)

25020080・25020205・25020281・25020337  
25020451・25020617・25020630・25020644  
25020824・25020880

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2025.5

**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60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



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