

オリバー通信

6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6月号 (No.496) <https://oliver-owners.jp/>



今月のトピック 満員御礼「家族信託セミナー」

認知症による賃貸経営のリスクを軽減する



アジサイ

オリバー通信6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)

- 認知症による賃貸経営のリスクを軽減する
- 空室改善シリーズ
- オーナー様・お客様 体験談
- オリバー業績業務発表会のご報告

- 相続対策基礎セミナー
- スタッフインタビュー
- 社長コラム

今月のトピック 満員御礼「家族信託セミナー」

認知症による賃貸経営のリスクを軽減する

オーナーズクラブきずな会主催のセミナー「不動産所有者のための認知症への備え：家族信託」を開催しました。48名のオーナー様にご参加いただき満席となり、家族信託の講師にL&F代表 森久純氏をお迎えしました。分かりやすい内容で好評をいただき、同時開催の相談会でもたくさんのご相談をいただきました。認知症は触れづらい話題ではありますが、現実になった際の混迷とご負担は大きく、オリバーではこれらリスクを回避する方法として家族信託をご提案させていただいております。今回は、セミナーでご紹介した認知症の問題と家族信託の概要をご紹介します。

認知症の拡大と問題点

65歳以上の5人に1人が認知症になると予測され、財産管理・資産承継が注目される時代になりました。認知症で意思能力を失うと、契約行為は無効となり、預金口座などの資産は凍結されます。こうした突然の危機的状況下でオーナー業を承継するご家族には多大なご負担がかかります。国交省のアンケートでは、物件の老朽化対策よりも相続への対応に不安があるオーナー様のほうが多いという結果でした。



家族信託の仕組み

家族信託は、親が元気なうちから子（家族）に財産の管理・処分を任せる仕組みです。親が委託者となり物件などの管理を受託者である子（家族）に託し、賃料収入や売却益は受益者として親が受け取る形で信託契約を締結しておくことで、親が認知症になってからも後見制度を使わずに、受託者が介護費用や税金の支払い、賃貸経営にかかる契約行為を行えます。

オリバーでは管理会社の責務として

家族信託のポイントは「親が元気なうちにできるだけ早く」始めることです。オリバーでは日々の賃貸経営の判断が滞ることのないようオーナー様とご家族様をサポートさせていただきますので、ぜひご相談ください。

認知症のリスクを軽減する注目の手法
<https://oliver-owners.jp/topics/202506-1> ▶



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...

【ご相談・お問い合わせ担当】

☎042-786-1616

✉ contract@oliverg.jp



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]



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。

和室と設備の課題に絞って改善しました・・・空室改善シリーズ

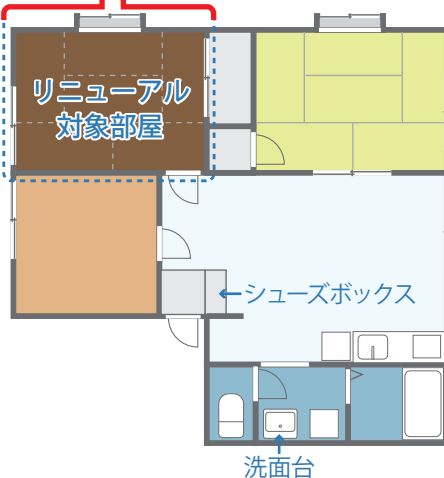
「和室の洋室化と設備交換で賃料アップを実現したリフォーム」

対策の結果（軽量鉄骨造・専有面積57.22㎡・間取り3DK）

・募集賃料 **5,000円アップ**（想定70,000円から75,000円に向上）
投資効率 表面利回り13.04%淵野辺北口店
店長 吉澤

和室が複数ある3DKが珍しくないエリアの中、客付けにプラスに働く新設備が増えたことで、賃料を上げて1か月でご成約できました。

各室を個性の異なるデザインにして印象付けしてご家族に選ぶ楽しみをご提供しました。時流対応の基本は入居希望者に選ばれる商品化がテーマです。



オリバー 賃貸管理部 内田セクションマネージャー

和室が2間となっており選ばれづらい状況でした。そこで子供2人が洋室を使う想定で和室を明るい洋室に、合わせてDKも明るい色合いにし、古さが目立つ洗面台と小さいシューズボックスを交換することで使い勝手を向上。更に床材を変えて印象に変化をつけたことが入居者層に受け、早期成約と賃料アップにつながりました。



参考になるケースが見つかるご提案事例
<https://oliver-owners.jp/case/66>



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**

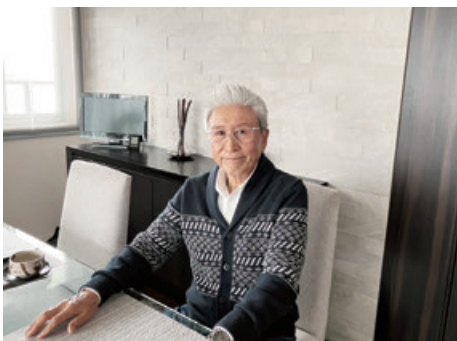
相模原市・町田市・座間市・大和市

年間1万組ご来店の専門店です

N様のマンション経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

安定入居に繋がるご提案で安心してお任せ

大学卒業後まもなく実家を受け継ぎ、相続対策のために会社を設立してビルを建設しました。都内の駅前の立地で順調な賃貸経営のスタートでした。他にもいくつか賃貸マンションを建てて経営してきましたが、元気とは言え高齢となり都内の物件はすべて売却しました。相模原市の物件は、付き合いのあった都内の不動産会社から信頼できる会社としてオリバーさんを



紹介してもらったので、管理をお任せしました。この物件は退去時に大

規模なリフォームが必要ですが、適切な提案をしてくれて安定入居に繋がっています。担当者以外の方にも物件の状況が共有されていて、安心してお任せできます。お陰様で目標だった年1回の海外旅行にも心置きなく出かけられています。

空室対策アドバイザー 相澤セクションマネージャー（賃貸管理部）

賃貸経営の出口まで見据えて取り組まれてくれたことは素晴らしいことと思います。また、一時的にご所有物件に住まわれたことがあると伺いました。リフォームのイメージが付きやすくなったり、入居者の傾向や管理の品質を実感されたりと、賃貸経営を継続する上での重要度や優先度のご判断につながるご経験になられたと思います。尚、オリバーではオーナー様が安心してご旅行に出かけられるよう今後もサポート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>

S様のマンションのご売却・・・お客様体験談（シリーズ）

賃貸と売却を分かりやすく比較しご提案

結婚後にマンションを購入しました。築6年の綺麗な物件でしたが、家族が増えて引越すことになりました。私たちが退去したマンションを父が買ってきて、弟を数年住ませた後、賃貸用にして、客付けをオリバーさんをお願いしていました。父が他界し、相続で再び私がこのマンションの所有者になり、賃貸をやめて娘夫婦に5年ほど住ませました。



父や弟や私たち家族を長年支えてくれた愛着のある物件です。娘夫婦が

退去したので賃貸も視野に入れてオリバーさんに相談すると、賃貸のメリット・デメリットを多面的に数字で示してくれ、分かりやすい丁寧な説明を聞いて、後悔なく売却判断ができました。オリバーさんとは人生の節目・節目でご縁があり、しっかりと対応してくれたことに感謝しています。

売買アドバイザー 花輪セクションマネージャー（不動産営業部）

ご相談いただいた際、賃貸も検討されていたことと、賃貸仲介部門・賃貸管理部門と連携して家賃査定と想定利回り、リフォーム費用や修繕費用など、収支も試算させていただきました。その上で、S様にとって初めてとなる賃貸経営についてや現在のマンション相場などS様にとって最も有利になる形を総合的に検討していただけるようご提案させていただきました。



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

第2四半期・業績業務発表会開催のご報告

ご期待を超える「感動」を目指して

弊社事業年度が第2四半期を終え、1～3月の賃貸市場繁忙期の総括と成功事例の発表、委員会の始動報告などが行われました。

まず小川社長からは繁忙期後の改善や効率化に向けた取り組みの重要性が共有されました。

繁忙期の総括としては、管理物件稼働率が98%を記録したことや賃貸仲介の来店数や成約数が前年比を上回ったことなどの結果報告がありました。また、オーナー様委員会・入居者様委員会・お取引先委員会・地域委員会・社員委員会のメンバー紹介と活動報告が行わ



れ、地域委員会では地域清掃活動などが報告されました。更に6名の新卒新入社員の紹介も行われました。

発表会を通じて、今後もオーナー様やお客様のご期待を超える感動のご提供を目指すことで全社員の意思統一が図られました。

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109拠点 4,900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



加藤
[相模原市]



佐藤
[町田市]



後藤
[宮城県]



樋川
[相模原市]



伏井
[大阪府]



西依
[相模原市]



山下
[伊勢原市]



山下
[入間市]



高山
[東村山市]



平賀
[町田市]



平賀
[町田市]

複合型駐車場 用地募集



お陰様で141拠点 1,181車室 稼働中!

パーキング365

☎042-562-0365 parking365@oliverg.jp

トランクルームの運営 と

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]



橋本
[福島県]



関谷
[新宿区]

未利用地・空き家・空きビルの収益化をお手伝い

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



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]



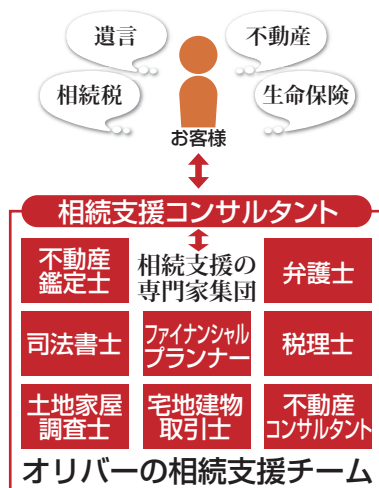
黒見
[相模原市]



白杵
[相模原市]

※[]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



名児耶



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26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

これから相続を考える方におすすめ

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ご相談に対応いたします。

会場 町田パリオ 5階まちなか会議室
小田急線「町田」駅 西口徒歩1分
J R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 | 相続と遺言の基礎知識

日程 6/19 木 13:00~15:00

相続対策の基礎知識と遺言について、全体像が把握できるように、初めての方にも分かりやすく解説します。

第2回 | 相続の財産把握とその評価

日程 7/24 木 13:00~15:00

相続対策の基礎となる財産の把握とその評価の方法について、民法・税法の基礎を踏まえつつ、具体的な事例とともに解説します。

第3回 | 遺言の作り方

日程 8/28 木 13:00~15:00

自筆証書遺言と公正証書遺言の違いと具体的な作成方法、そして遺言書を確実に実行するためのポイントを解説します。

セミナーの詳細とお申込みはこちら
<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/26>



名児耶

（上級相続支援コンサルタント）

よくある事例のご紹介を交えて、本当に役立つ相続の基礎を分かりやすく解説します。ぜひご家族でご参加ください。

自主管理のオーナー様やお取引のないオーナー様也大歓迎！

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



井口 真 株式会社オリバー 賃貸管理部マネージャー

※保有資格（不動産経営管理士（CPM）、宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、賃貸住宅メンテナンス主任者、相続支援コンサルタント）

「多角的なご提案で世代をつなぐお手伝いを」

私は、賃貸管理部の受託チームに所属しています。ここでは、ご自身で管理されているオーナー様や他社にお任せされているオーナー様よりお悩みやお困りごとのご相談をいただいた時、問題点の抽出と改善提案をさせていただき、またオリバーに管理をお任せいただく場合は管理代行契約書の締結から入居者管理の移管や建物管理の移管を行っております。年間130件以上のお問い合わせをいただき、オーナー様の「収益最大化」と「リスクヘッジ」の実現を最重要課題にして、賃貸経営の安心・安全な好循環を軌道に乗せるべくお手伝いをさせていただいております。具体的には、建築士・施工管理技士同行で建物や

共用部・専有部の現場状況から、入居者様の状況、契約書類等の調査を基に、建築士、宅建士、賃貸経営管理士、弁護士、税理士などの知見を取りまとめオーナー様に問題解消のためのご提案をさせていただき、これらの実施によりリスクヘッジと収益を最大にすることが私の仕事です。さらにオーナー様の将来展望のアドバイザーとして物件を良い形にして次世代に引き継ぐための取り組みにも注力しており、相続や家族信託、建て替えやリノベーションなど、多角的なご提案でオーナー様の賃貸経営や物件承継をご支援し、不動産経営管理士としての使命を全うすべく努めております。

社長コラム

「理念研修」

4月に新卒新入社員6名が入社いたしました。入社後一番最初に行う研修が、理念研修です。4月1日前後に入社した社員も含め、オリバーの理念とは何か、ビジョンとは何か、使命とは何かについて3時間もの時間を掛けて研修を行います。またその翌週には、今年度より新たに入社後2年目の社員を集めて理念研修を追加で実施いたしました。オリバーでは、それほどまでに全社員が共通の理念を持って業務に取り組むことを大切にしています。オリバーの理念は「社会と社員の夢を実現する永遠の企

小川 彩奈

株式会社オリバー 代表取締役社長



業」です。会社の発展は手段であって目的ではなく、お客様と社会と私たち全員が「三方良し」となる形を実現すること、そして永遠に続く企業を目指しています。また研修では、お客様の問題や課題を解決することこそが当社の使命であるということを、多くのディスカッションを通して全員で理解していきます。オリバーに入社した初日に理念研修を行うことで、将来的にどこにつながっていくのかということ意識しながら業務を習得してもらえよう、確実な成長を願い、送り出しています。

バースデイカード4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)25040131・25040463
25040844

2等 商品券1万円分 (5名様)

25040075・25040346・25040598
25040723・25040960

3等 商品券5千円分 (10名様)

25040008・25040036・25040203・25040266
25040431・25040519・25040637・25040666
25040779・25040917

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2025.7



Dramatic Communication
アパマンショップ
NETWORK

全国1,100店舗網で

地域に類の無い

「こんな形が欲しかった」

総合体制 管理で



オリバー賃貸管理センター

オーナー様の**収益最大化**と**リスクヘッジ**が業務です

宅建士62名・賃貸経営管理士29名

おかげさまで地域密着**42**年の実績です

オリバーは街に笑顔をゾウさんします

神奈川県央・神奈川県北・多摩南部エリア

仲介 エリア
件数 **No.1**

管理 エリア
戸数 **No.1**

入居率 **98.1%**



年間実績 **3,575** 件

※2025年1月発行全国賃貸住宅新聞調べ

アパマンショップ9店舗(相模原・町田・大和・座間)を展開し、この地域に集中。県下屈指の集客体制で、ご所有物件の空室を迅速に解消します。



年間実績 **11,411** 戸

※2025年2月末実績

神奈川県央地域を中心に、アパート・マンション(分譲含む)・戸建て・月極駐車場など、お蔭様で管理No.1の実績で進んでいます。



総合体制で入居者様の暮らしをサポート

※2025年2月末実績

入居者様の満足度向上は大きなポイント。約70名の管理員が日々の賃貸管理・建物管理を行い住み心地を高め入居率向上に繋げています。

オリバーの宅地建物取引士62名・賃貸不動産経営管理士29名・建築士5名・建築施工管理技士4名

不動産経営管理士(CPM)2名・賃貸住宅メンテナンス主任者20名・公認不動産コンサルティングM4名 に対応

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事業と社会貢献を代行できること。

これが私達の誇りです



1室からでもお任せください

株式会社オリバー 株式会社オリバー 365
株式会社オリバー建設 株式会社オリバービルコム
株式会社パーキング365 株式会社オリバーインシュア

社内見学も歓迎です

担当者がオリバーの社内をご案内させていただきます。



ご相談お待ちしております

042-786-1616

(受付時間 9:30~17:00)