

オリバー通信

9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9月号 (No.499) <https://oliver-owners.jp/>



ヒガンバナ

今月のトピック

物件の良質化を目指してオリバー現場研究会

オリバー通信9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1-9-15
プロミティふちのべビル711区画
☎042-755-5655 (代表)

- オリバー現場研究会
- オーナー様 体験談
- お客様 体験談
- バスツアーのご案内

- 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

物件の良質化を目指してオリバー現場研究会



入居者様や近隣の方に点検中を告知する看板

今回は、オリバーで定期的に行っている現場研究会についてご紹介いたします。

オリバーの現場研究会とは

良質な物件は、物件探しで内見に来たお客様が住みたいと思い・入居者様が長く住みたいと思う、またオーナー様には問題解消と改善の実行で収益最大化とリスクヘッジができています。これを実現する管理体制が重要で、オリバー現場研究会は管理物件のこれら良質化を図ることを目的とし、敷地・施設・建物・設備・清掃美化などを賃貸管理担当、大規模修繕担当、メンテナンス担当、仲介担当、役員など各分野のオリバーの専門家が管理物

件に集結し直接チェックを行うものです。

現場でつぶさにチェック

今回は、7月25日に相模原市緑区橋本のマンションで実施させていただきました。1996年築、鉄筋コンクリート造5階建ての物件で、まずは現地で現場研究会の目的や注意事項の再確認を行い、それぞれ約1時間かけて建物・敷地・設備を丁寧に慎重にチェックし、専門家として目に留まった点を記録していきました。猛暑日で熱中症対策を十分に行った上で、入居者様にも配慮しながら、点検、

次のページへ続く ▶

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



米田不動産経営管理士
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。

発見、記録を繰り返し、また現地で直接専門家同士の意見交換も行われます。

現状の評価と課題の抽出

現場チェックの後帰社し、全員で記録を持ち寄り説明や評価、対応の必要性や内容の検討を行い、具体的な改善に向けた次の行動と担当者を決め、オーナー様へご報告や改善提案に向けた行動を開始します。今回は外壁や陸屋根、共用廊下など建物を重点的に、機械式駐車場や敷地フェンス、車止めなどの課題や評価部分についても位置づけされ、課題についてはオーナー様や入居者様のリスクをもとに基本方針を定め、ご報告や改善計画の策定を進めることが確認されました。

全管理物件の良質化を目指して

オリバーでは、研究会を通して物件の良質化の推進に全社で取り組んでいます。現場研究会には、オリバーの一級建築士、1級建築施工管理技士、消防設備士、米国不動産経営管理士、宅地建物取引士、賃貸住宅メンテナンス主任者などの有資格者と賃貸管理・建物管理・入居者管理の実務を行う専門家集団があたります。

これとは別に、通常は管理物件の定期巡回や定期点検を通して健全性の確認と記録を実施し、物件担当者が課題を取りまとめてオーナー様への報告提案を行うことを基本としますが、現場研究会を行うことで専門家の知見を共有し、共通の基準により状況把握をスムーズに行えるようにしています。これにより物件対応の円滑化を進め、更に改善提案の精度向上と品質向上を図っております。



物件の良質化を目指してオリバー現場研究会
<https://oliver-owners.jp/topics/202509-1> ▶



アパマンショップオリバー



相模原市中央区鹿沼台 1-2-18
 ☎042-768-1515



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

G様のマンション経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

レスポンスよく対応して家賃アップを実現

祖父が自動車関連の法人を設立し、父が賃貸マンションを建てました。父の代からマンションの管理はオリバーさんにお任せしていました。父が他界して母が会社とマンションを引き継いだのですが、母も体調を崩したため、娘の私が引き継ぎました。会社経営と賃貸経営を両立することは大変でしたが、賃貸経営はオリバーさんに今までの経緯や管理方針に



ついて相談しながら、スムーズな運用ができています。設備のリニューアル

ルなど課題もありますが、オリバーさんは課題を理解し、問題解決に向けてレスポンスよく対応をしてくれています。物価高の今、退去時リフォームを工夫してもらい、家賃アップも実現しました。これからも安定入居で健全な運営を期待しています。

空室対策アドバイザー 長野マネージャー（賃貸管理部）

ご所有物件は需要の高い、専有部が広いファミリー向けマンションですが、物価高による退去時リフォームは広さがある分コストアップの影響は大きくなります。そこで、内見時に決定権を持つ女性にアピールできるカウンターキッチンや水回りを重点的に綺麗に維持しつつ、客付けへの影響が小さい部分を見極めて既存設備を活かすことで、市場を見て賃料を引き上げるといった基本的な対応で良い結果につながっております。



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

H様の一戸建てご売却・・・お客様体験談（シリーズ）

評判を聞いて売却はオリバーだけに依頼

父が建てた実家の一戸建てを売却しました。当時その一戸建てに引っ越せたことが嬉しかったことを覚えています。私たち姉弟は、結婚や勤め先の都合で実家を出るまで10年以上ここで暮らし、父にとっては終の棲家となりました。実家は姉弟で売却して均等に分割することを決めました。ただ最寄り駅徒歩圏の住宅地で立地が良いものの、敷地が22坪



とやや小さめなので時間はかかると思っていました。売却にあたり親し

い知人から土地の売却でお世話になったと評判を聞いていたので、オリバーさんだけに依頼しました。時間はかかりましたが、親身になってこまめに報告をしてくれていたため、心配なく安心して待つことができました。契約が決まってからは手続きもスムーズに進み、オリバーさんに頼んでよかったと思います。

売買アドバイザー 栗原チーフ（不動産営業部）

近年は預貯金の割合が増加傾向にあるものの、相続財産の内36.5%が土地家屋となっています（2023年国税庁発表）。そのため不動産をどうするかは相続を円滑に進めるポイントになりますが、現金化して等分することが円満に決定されていたことは何よりでした。ご姉弟にとっても思い出深いご実家ですから、喜んでいただけるご契約となり安心いたしました。



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

秋のオリバーバスツアー

・・・オーナーズクラブ「きずな会」主催

小江戸 川越 和菓子作り体験と
巾着田 曼珠沙華まつり

今年の秋のバスツアーは、一面の曼珠沙華の景色と和菓子作りをお楽しみいただきます。お友達、ご家族お誘いあわせのうえお申し込みください。

日程 10/2 木 8:30~18:30頃

※当日の交通状況で時間が前後する場合がございます。

定員 60名様限定(60名様の場合バス2台)

※1組2名様まで。オーナー様ご同伴であればお友達もご参加可能。

応募締切 9/8 月 18:00まで

ツアーの詳細とお申込みはこちら

<https://oliver-owners.jp/event/20251002>



小江戸川越を散策



和菓子作り体験



イメージ



長野

恒例の大人気バスツアーにぜひご応募ください。スタッフが同行させていただき、おもてなしさせていただきます。

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109拠点 4,900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]地鉄ファン
後藤
[宮城県]地鉄ファン
樋川
[相模原市]山崎
[相模原市]西依
[相模原市]山下
[伊勢原市]北億
[北区]清原
[大阪府]山下
[入間市]高山
[東村山市]平賀
[町田市]平賀
[町田市]

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]山本
[相模原市]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]

パーキング365

お陰様で141拠点 1,181車室 稼働中!

☎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

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 オリバー通信同封はがきを投函(切手不要)

電話

「売却無料査定・相談」とお申し付け下さい

FAX

オリバー通信同封はがきをそのまま送信

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

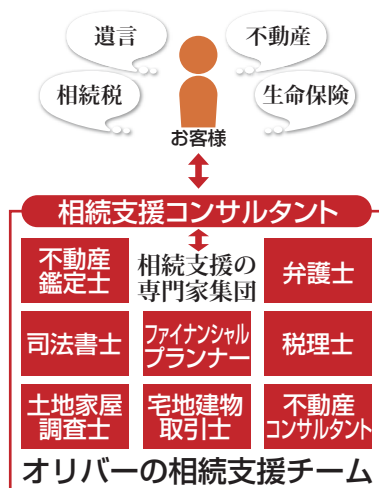
<https://oliver-toshi.net/>

[]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]臼杵
[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27期 相続・事業承継対策基礎セミナー

・・・新シリーズスタート！

初心者向け全3回のセミナーです。相続の基礎と事業承継に役立つ情報をお届けします。セミナー後は講師やコンサルタントがご相談を承ります。

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 | 9/20 (土) 13:00~15:30

- 1 相続の基礎知識
- 2 賃貸経営の事業承継

分かりやすい相続対策の入り口としてご活用いただける基礎セミナーです。事業承継に必要な賃貸経営の取り組みについても解説します。

第2回 | 11/1 (土) 13:00~15:30

- 1 相続財産の把握とその評価
- 2 不動産売買の基本

相続対策の基礎となる財産把握と評価について分かりやすく解説します。更に関連する不動産売買の基本的なポイントもあわせてご紹介します。

第3回 | 11/29 (土) 13:00~15:30

- 1 遺言書の作り方
- 2 家族信託の活用方法

遺言書の種類や具体的な作成手順と遺言内容を実行するためのポイントに加えて、事業承継の準備として家族信託を解説します。

セミナーの詳細とお申込みはこちら
<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/27> ▶



名見耶

（上級相続支援コンサルタント）

オーナー様の相続対策・事業承継対策に特化したセミナーです。押さえるべきポイントを分かりやすく解説します。

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



長岡 俊一郎 株式会社オリバー 不動産営業部マネージャー

※保有資格（宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、2級ファイナンシャル・プランニング技能士）

「お客様に喜んでいただくことを第一に」

私が所属する不動産営業部は「オリバーの売買」として土地・戸建て・マンション・賃貸物件の売買を年間70件契約に対応しております。また、私はオーナー様の資産運用のお手伝いも多く、最近は高齢化社会でもあり売却のご相談も増え、速やかに査定しつつお話を伺い、オーナー様のご年齢や相続の有無、その他の資産状況などにより、ご売却だけでなくご提案させていただきます。あるケースでは、アパートを売却して余生を楽しむ足しにと、ご相談いただきましたが まだお若く、市場価格が下がる兆候もないため5年先のご売却をご提案させていただき、修繕して賃貸を維持

することを選ばれました。これは、オーナー様が真に望まれていることは何か、その気持ちに寄り添い、その時に儲かるか否かではなく安心や喜んでいただける形にすることを第一に考えることが仕事であり、それができる社内体制や文化があるからで、売買担当でも賃貸管理や建物管理、活用などをご提案できる環境にすることが大きな要因です。これらからお陰様でオーナー様からお客様をご紹介いただいたり、繰り返しご用命をいただけていることは、こうした取り組みを評価いただけた結果だと誇りに思っており、この社風を後輩たちと共有していく役割も果たしていきたいと思います。

社長コラム

「使命感を持つ」

業務上、社内外で多くの方にお会いする機会を頂くのですが、素晴らしい仕事をされているとしゃると感じる方には、いくつか共通点があります。それは明確な夢、ビジョンを持ち、使命感を持ってその実現に取り組まれているとしゃるといことです。目の前のお客様に絶対にご満足頂ける対応をする・自分がチームを良くする・自社が地域を良くする・社会を良くするという目的意識と、それらを自分がやる・自社がやる・自分にしかできない・自社にしかできない等、これら任務を絶対に果た

小川 彩奈

株式会社オリバー 代表取締役社長



すという使命感を持ち、それによる強い信念と覚悟で仕事に取り組まれている方は、素晴らしい仕事をされているとしゃるよう感じます。当社は10月より新たな事業年度を迎えます。新事業年度に向け管理職全員で合宿を行い、自社・自部門の存在意義に立ち返り、新事業年度の事業方針を策定致しました。8月には各部門が事業計画を策定し、お客様や地域の皆様に最高のサービスをご提供できるよう邁進致します。計画が計画で終わらぬよう、全社で使命感を持って取り組んで参ります。

バースデイカード7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)25070006・25070408
25071028

2等 商品券1万円分 (5名様)

25070066・25070260・25070538
25070750・25070895

3等 商品券5千円分 (10名様)

25070142・25070203・25070308・25070338
25070469・25070607・25070643・25070679
25070830・25070965

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2025.10



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

オーナー様の**収益最大化**と**リスクヘッジ**が業務です

オリバー賃貸管理センター



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



年間実績 **3,575** 件

※同エリア仲介件数2位は1,000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。

管理 エリア
戸数 No.1



年間実績 **11,411** 戸

※同エリア管理戸数2位は5,000戸
※2024年8月発行全国賃貸住宅新聞調べ

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。

入居率 **98.1** %



総合体制で入居者様の暮らしをサポート

※相模原市平均入居率89.6% (※1)
※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。

(※1) 住宅・土地統計調査より計算

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

米国不動産経営管理士(CPM)4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 が対応

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)