

オリバー通信

10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10月号(No.500) <https://oliver-owners.jp/>



今月のトピック

路線価上昇中 相続対策の見直しを



マリーゴールド

オリバー通信10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)

- 路線価上昇中 相続対策の見直しを
- 空室改善事例
- オーナー様 体験談
- お客様 体験談

- 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

路線価上昇中 相続対策の見直しを

相模原市・町田市は地価上昇

国税庁が2025年の路線価を公表しました。主に相続税や贈与税を計算する際の評価基準として用いられる公的な価格です。

全国平均は、住宅需要の高まりや再開発などを背景に、前年比2.7%と4年連続で上昇しました。相模原市・町田市も堅調な上昇が続いており、特に再開発が進む相模大野は県内2位の大幅な上昇率（16.3%）を記録しました。



県内2位の上昇率「相模大野駅北口」

相続財産が増えていませんか？

資産価値の上昇は明るいニュースである一方、相続対策を見直すタイミングでもあります。土地が値上がり続けると相続財産が想定よりも大きくなり、例えば前年比で平均4%ずつ地価が上昇すると5年後には約21.7%も価格が上がる計算で、控除に収まるからと対策を考えていなかった方が他人事ではなくなるケースもあり、ご自身の相続財産を再算定してみましょう。

相続税額が約32%上がるケース

父が亡くなり、母と長男・長女が相続人で、父の財産が自宅の土地6,000万円、母が貯金3,000万円とします。配偶者控除を活用して母が土地を相続した場合、通常は相続税を0円にできますが、その後母だけが自宅で暮らして亡くなると、簡易的な試算で長男・長女には620万円の相続税がかかります。更に相続開始前5年間で毎年4%ずつ自宅の地価が上昇すると、長男・長女にかかる相続税は200万円増加して820万円となる試算です。

ご家族と資産に応じた手法

相模原市や町田市はここ数年、地価が上昇しているエリアであり、ここに不動産をお持ちのオーナー様は相続対策の見直しをお勧めします。ご家族と資産の状況に応じて様々な手法がございます。上記の例なら不動産は母ではなく長男・長女に相続させたり、母に居住権を設定し長男・長女に所有権を相続させるなどが挙げられます。円満な相続を実現するために、まずはオリバーの相続セミナーやご相談窓口をご活用いただき、ご家族の希望に沿う相続対策のご提案をさせていただきたいと思います。

路線価上昇中 相続対策の見直しを

<https://oliver-owners.jp/topics/202510-1> ▶



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



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。

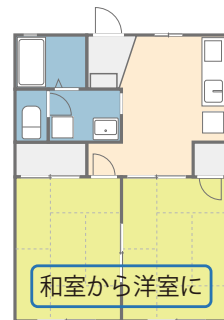
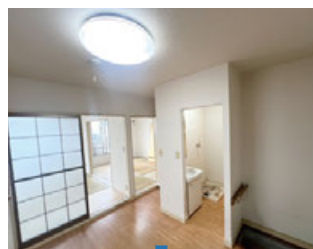
若者向けイメージを一新して賃料アップ・・・空室改善シリーズ

対策の結果（軽量鉄骨造・専有面積39.25㎡・間取り2DK）

・募集賃料 7,000円アップ（想定53,000円から60,000円に向上）
投資効率 表面利回り14.74%



需要が少ない畳敷きを明るい洋室に



和室から洋室に

DKも洋室に合わせた明るい内装に



オリバー 賃貸管理部 稲野マネージャー

賃料アップのため、ターゲットを市内の職場に通う若者に定め、そのための募集対策に絞りました。最大の問題となる和室を洋室に変更し、全室明るい色使いで統一してイメージを一新することに特化するご提案させていただき実行いただいた結果、下落傾向だった家賃を好転させることができました。



参考になるケースが見つかるご提案事例
<https://oliver-owners.jp/case/68>



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

E様のアパート経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

絆を大事にしていることを実感して信頼

日光台のアパートは、自宅を新築するときにはハウスメーカーから勧められて建てました。管理は知り合いの不動産会社に任せ、バブル景気でしたから良い賃料で貸し出せました。5年ほど前その会社が廃業することになり、管理をオリバーさんに移しました。当初、空室の相談もしづらかったのですが、オリバー



大忘年会に参加すると親近感がわき、お付き合いの距離が一気に縮まりました。お陰様でリフォームを提案してもら

い満室になりました。また、オリバー通信の業務心得シリーズの終了を残念に思い、社長のコラムが読みたいことをお伝えしたら、それが理由ではないでしょうけれど連載が始まりました。オリバーさんが本当に絆を大事にしていることを実感して信頼を寄せています。

空室対策アドバイザー 稲野マネージャー（賃貸管理部）

オリバー通信へのご要望は大変ありがたく、今後ご愛読いただければと存じます。また、バブル期以降はデフレの影響から賃料が下落する傾向にありましたが、今後は物価高に対応するため、いかに賃料を維持・上昇させていくかが安定経営のポイントになります。最新の入居者ニーズに応えつつ、リフォームなどのコストを抑えるご提案で、好循環な賃貸経営を継続していただけますようサポートして参ります。



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

Y様のアパート・土地で売却・・・お客様体験談（シリーズ）

賃貸の客付けも売却もオリバーで

アパートを売却しました。30代後半で少しまとまった貯金ができ、不動産投資が一番手堅いと思い購入した物件です。多少のトラブルはあったものの入居は常に安定していて、借り入れも順調に返済を終えました。売却を決めたのは、定年を控えて身辺を整理しようと考えたからです。そこで、客付けでお付き合いのあるオリバーさんに相談しました。急



売却された土地がある橋本エリアは再開発などで地価が上昇傾向です。

いでいなかったので、4か月ほどで希望通りの売却ができました。

客付けはもちろん、売却でもオリバーさんをお願いして良かったと思います。今年、妻から橋本の実家の売却について相談されました。オリバーさんなら信頼できるからとお任せし、立地の良さもありますが、こちらにも期待に伝えてくれて、速やかに売却できました。対応も結果も非常に満足しています。

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）

ご満足いただけたとのこと、とても嬉しく思います。近年の不動産売買の市場動向として、2020年を境に建築コストの高止まりや新築供給の減少などにより、特に都市部の不動産価格が上昇を続けており、町田市・相模原市など周辺エリアもその影響を受けております。また、不動産への需要は高く、これら好機を捉えたご判断の結果だったと思います。



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

アパマンショップ オリバー淵野辺北口店 リニューアルオープン

アパマンショップ オリバー淵野辺北口店が、リニューアルオープンいたしました。「温かみのある安心感」をコンセプトに仕上げました。私たち社員もお客様を明るく、優しくお迎えし、ご来店いただいたお客様がお知り合いにもご紹介したくなるような店舗対応を実現して、皆様のご期待を超えるサービスができるよう努めて参ります。

店長：吉澤



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]

地銀ワン
後藤
[相模原市]

地銀ワン
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]

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@oliver.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]

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]

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



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
[山梨県]

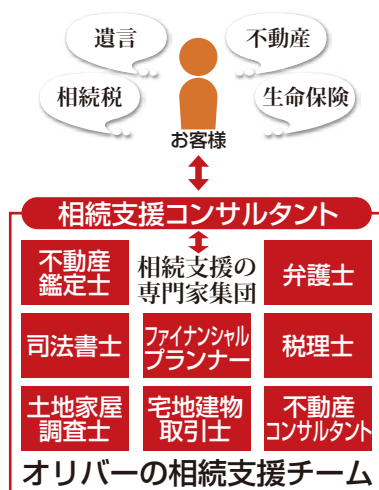
栗原
[相模原市]

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27期 相続・事業承継対策基礎セミナー



名児耶

（上級相続支援コンサルタント）

一般的な相続対策ではなく、オーナー様に押さえていただきたい相続・事業承継対策を分かりやすく解説します。

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
JR横浜線「町田」駅北口徒歩2分

参加費 無料 **定員** 各回20名



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

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

セミナーの詳細とお申込みはこちら

<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/27> ▶



家族信託で親を詐欺から守る

家族信託は、詐欺や悪徳商法から遠方に住む親を守ることにもつながります。親子間で家族信託契約を締結することで、信託登記により不動産の名義人を受託者に変更し、また預貯金を受託者名義の別口座で管理できます。これにより、悪徳業者が登記を見て連絡しても、親ではなく受託者である子に連絡が入り

ます。仮に親が騙され不動産を担保に入れようとしても、必ず受託者である子の確認が必要になります。更に、親が騙されてお金を口座から引き出すのも防止できます。但し、家族信託は親が意思能力を欠くと締結できません。元気なうちに家族で話し合い、家族信託などの対策を準備しておくことが重要です。

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



淵之上 俊 株式会社オリバー365 淵野辺北口店リーダー
※保有資格：宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士

「お客様に感動いただけるご提案を」

私はアパマンショップオリバー淵野辺北口店に所属し、賃貸仲介の専門家として日々の業務に取り組んでおります。当店は、地域の皆様から大学生まで幅広いお客様に長くご愛顧いただいております。私の仕事は、物件のウェブ広告作成、お客様からの反響への対応、内見のご案内、契約から鍵渡しまでの手続きなどがあり、更に当店は若手社員も多いことから部下の指導やアドバイスをしています。特にお客様との面談やご案内時は力が入る仕事になります。最近のお客様はウェブで見つけた物件が見たいと店舗を訪れます。しかし例えばオートロックを必須条件にするお客様でも、帰宅時間が遅く不安という方には

オートロックよりも夜道が明るく駅に近い物件がいい場合もあります。お客様が物件を選定するに至った背景を捉え、潜在的なご要望を満たすご提案でお客様から高評価をいただいております。相模原に暮らして40年、不動産業界で18年以上、淵野辺エリアを担当して12年、法律知識を始め物件のことも街のことも多くの知識を得ることができました。これを活かしてお客様に感動いただける体験をご提供させていただくとともに、店舗の若手スタッフへのアドバイスにも活用してスキルアップのサポートを行い、店舗全体が明るく活き活きとお客様をお迎えできるよう基盤づくりにも貢献して参りたいと思います。

社長コラム

「事業年度末にあたり」

オリバーグループ各社は、9月に期末を迎え各社各部門、業務の最終対応段階に入っており、1年の集大成となって現れます。今期は、お陰様で業績は堅調に推移しているほか、オーナー様や地域を始め関係者の皆様との絆を深めるための委員会を発足し、生成AIの業務利用を開始するなど様々な取り組みを進めて参りました。また来期の事業計画の策定へと重要な時期でもあります。これに当たり1年を振り返ると、不動産市況は大きく変化しました。金融機関の金

小川 彩奈

株式会社オリバー 代表取締役社長



利上昇、建築費の上昇、それらの影響を受けた新築賃料の上昇や生成AIの普及などにより事業を取り巻く環境は更に大きく変化しています。このような事業環境において、今策定している事業計画は、半年後には変更を余儀なくされる可能性もあります。しかし、どのような環境においても、私たちは「絆業」という理念のもと、お客様と地域社会のために今何をすべきなのかを考え、全社一丸となり真摯に取り組み前進させて参ります。

バースデйкаード8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)25080003・25080544
25081043

2等 商品券1万円分 (5名様)

25080073・25080412・25080652
25080844・25080974

3等 商品券5千円分 (10名様)

25080150・25080216・25080286・25080315
25080354・25080483・25080604・25080690
25080764・25080904

バースデйка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2025.11



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)