

オリバー通信

11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11月号(No.501) <https://oliver-owners.jp/>



今月のトピック

リスクを抑えての収益化 オリバーの土地活用

【11月の花】コスモス

神奈川県では11月まで見頃となります。関東では、埼玉県鴻巣市の首都圏最大1000万本のコスモス畑が人気です。

オリバー通信11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)

- リスクを抑えての収益化 オリバーの土地活用
- 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
- カスタマーチーム通信
- 社長コラム

今月のトピック

リスクを抑えての収益化
オリバーの土地活用

土地活用と言えば、賃貸経営が有力な選択肢ですが、少子化やライフスタイルの多様化により取り巻く環境は年々複雑になっています。そこで、より低リスクで手間なく収益を最大化する方法として、居住目的にとらわれない土地活用も注目を集めています。

リスクを抑えた土地活用「トランクルーム」

未利用地などに収納専用建物を建てトランクルームとして運用するプランがあります。賃貸住宅と比べ、建築コストや運営費が抑えられる一方で、その利便性から景気の影響を受けにくく長期利用につながりやすいことから安定した収益が見込めます。建設・運営の一切をオリバーにお任せいただくことで、リスクを抑え一切の手間なく収益化を図ることができます。



1階バイクガレージ・2階トランクルーム
・空き敷地コインパーキングの複合活用



収益最大化へ活用方法を組み合わせ

その他、初期投資を抑えた不動産の借上げプランがあります。市場調査から設備の設置、運営、管理まで全てオリバーが行い、オーナー様は賃料収入を受け取ることができます。土地活用は、初期費用や収益性、オーナー様のお手間、税金などに違いがあり、オリバーでは活用方法を決め打ちせず、オーナー様専用の収支プランをご提案します。

大切な資産を次世代へとつなぐため、またオーナー様のゆとりある未来のためにオリバーの土地活用をご活用いただければと思います。



コインパーキングとコンテナの複合活用

リスクを抑えての収益化 オリバーの土地活用
<https://oliver-owners.jp/topics/202511-1> ▶



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。

ご家族が納得するグレードアップで賃料もアップ・・・空室改善シリーズ

対策の結果（軽量鉄骨造・専有面積54.62㎡・間取り2LDK）

・募集賃料 5,000円アップ（想定62,000円から67,000円に向上）
投資効率 表面利回り9.96%

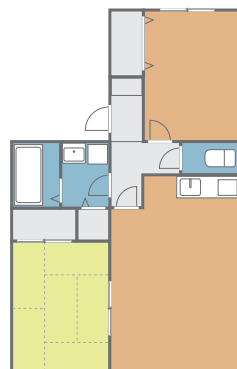
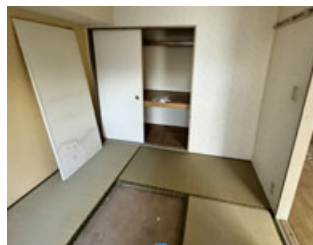


和室はニーズが限られ、特に若い層では使い方がイメージできず避けられる傾向です。それがリフォームによりオール洋室で内装も今風にまとめられ、お客様からの注



淵野辺北口店
店長 吉澤

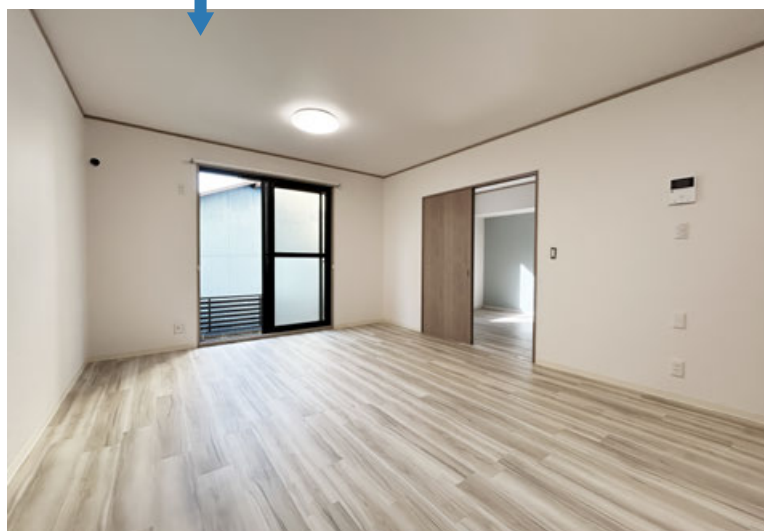
目度も高く、即内見・即申し込みと狙い通りの結果となりました。



和室を洋室にして壁紙でアクセントを



床を明るいフロアタイルにして印象と使い勝手を向上



オリバー 賃貸管理部 橋本セクションマネージャー

お子様のいらっしゃるファミリー層に選ばれるため、明るく落ち着いた内装とシステムキッチンへの交換など、分譲マンションのイメージを目標にリフォームをご提案しまし



た。これにより、賃料を5,000円アップしながら、工事完了後即申し込みとなり、スピード化や収益改善を実現できました。

参考になるケースが見つかるご提案事例
<https://oliver-owners.jp/case/69>



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

S様のマンション経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

知識も経験も豊富で安心して相談

主人が酪農を営んでいましたが、40年ほど前から複数のマンションを建てて賃貸経営に転換を図りました。知り合いの不動産会社などに管理を委託し、主人と二人の息子が手分けをして経営していました。しかし不運なことに主人も息子たちも亡くなり、私と次男の嫁とで一部の物件を経営していくことになりました。そこで管理会社を探していたところ、



知人からオリバーさんを勧められました。以前からオリバーさんは客付

けが多く、オリバー通信でも知っている会社でしたので任せることにしました。これまでほとんど賃貸経営に関わってこなかったのに勉強中ですが、オリバーさんは知識も経験も豊富で安心して相談させてもらっていて本当に頼りになります。

空室対策アドバイザー 関口リーダー（賃貸管理部）

突然賃貸経営を引き継ぐことになったオーナー様は、皆様とても苦労されていらっしゃると思います。今まで関わらなかった賃貸経営に取り組まれることはご不安も大きいと思います。それを解消すべく、安定経営を目指して空室対策や建物の修繕計画を始め必要なことを一つ一つ一緒に進めさせていただければと思います。同じ女性として安心して相談できるとおっしゃっていただき、これを励みにご提案を進めて参ります。



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

O様の土地で売却・・・お客様体験談（シリーズ）

困っていた土地売却も希望通りに

住んでいた自宅を売却しました。建物は築50年になり老朽化で維持が難しく、子供たちに引き継いでもリフォームや建て替えで費用が掛かり負担になると思い、売却することにしました。当初は近所の不動産会社にご相談したのですが、土地は出入り口が狭く周囲を隣家に囲まれている関係で、とても安い価格を提示されてしまい、あまり相手にしてもら



売却された土地は立地と広さからアパート用地に。

えず、急いではなかったものの困ってしまいました。これを見かねた義

妹が、大家さんをしている親族に相談してくれて、取引があるというオリバーさんを紹介してくれました。すると、4か月ほどで希望通りの売却が決まりました。驚きましたし本当に嬉しかったです。契約手続きも説明が丁寧で分かりやすく、オリバーさんとの出会いに感謝しています。

売買アドバイザー 長岡マネージャー（不動産営業部）

ご紹介いただいたオーナー様は、私が管理受託を担当していた頃にお世話になりました。改めて御礼申し上げます。一般的に旗竿地（敷地延長）はネガティブな先入観を持たれがちですが、投資目的の買主様であれば用途が明確で、条件に合うなら先入観なくご検討いただけます。今回、立地と敷地の広さがアパート用地としてのニーズに合ったことでご成約につながりました。



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

「笑顔ゾウさん委員会」活動報告

オリバーでは、社員から有志を募り様々なテーマに対応するための5つの委員会活動を行っております。「笑顔ゾウさん委員会」では、地域活動を通して皆様との絆を深める活動を行っております。今回は、その一環として本社がある淵野辺駅周辺で汚れが気になる場所の清掃活動を実施しました。我社では創業以来43年間、毎朝清掃活動を行っておりますが、いつもとは違う場所もお世話になっている街として大切に、今後も継続する予定です。なお、街に笑顔を少しでも増やしていけるよう、地域のお祭りなど様々なお手伝いをして参ります。



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 4,946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] 土地活用プランナー 後藤 [宮城県] 中村 [鎌倉市] 土地活用プランナー 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 1,196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/>

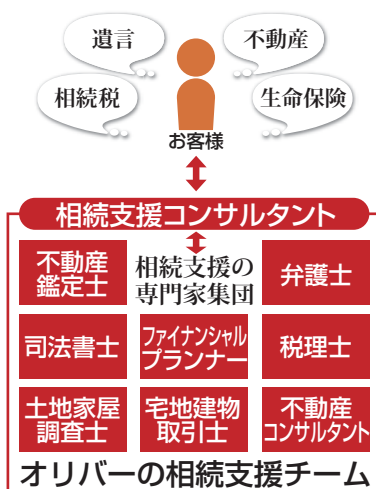
[]内は出身地です



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] 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として）
不動産など「**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

遺言書がない場合の不動産の遺産分割方法

遺言書などがなく相続が発生すると遺産分割協議により解決する必要があります。そして、遺産に不動産がある場合は4つの分割方法があります。①現物分割は、各相続人が単独で不動産の所有権を取得する方法。②代償分割は、ある相続人が不動産を取得する代わりに、他の相続人に法定相続分相当を現金（代償金）

で支払う方法。③換価分割は、不動産を売却し、必要経費を除いた残金を法定相続分にに応じて分割する方法。④共有分割は、不動産を相続人で共有する方法。但しこれは紛争の火種になることが多くお勧めしない方法です。税額にも影響するため、どの方法を選ぶかは事前にご相談くださると良いです。

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）

オーナー様が希望する形で相続を確実に終えるために、大切な準備のお話です。ぜひご家族でご参加ください。

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



11/29 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確実に実行するためのポイント、そして確実な事業承継の準備を解説。

セミナーの詳細とお申込みはこちら
<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/27-2> ▶



社員紹介・・・オリバーの入居者様対応（カスタマー）チーム



松沼 昭彦 株式会社オリバー 賃貸管理部

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、賃貸住宅メンテナンス主任者

入居者様の問い合わせやご相談への対応を行う賃貸管理部のカスタマーチームは、4名の専任担当と24時間受付のサポートデスクで、その数なんと年間4,000件の対応にあたっています。近年では入居者層の変化によりお問い合わせやご相談の傾向が変わってきました。

一つに外国人入居者の増加があり、相模原市の在留外国人は今年20,000人を超え年間約10%の増加率を示しています。出身も東南アジア、中東、アフリカなど幅広く、言葉・文化・ルールの違いから誤解や行き違いが生じることも多く、これらの違いを埋めてお互いに安心して生活していただけるよう、外国人専門の保証会社との提携による対応や、カスタマーチームによる現地対応で解決を図っています。

次に単身高齢入居者の課題で、管理物件の室内

での死亡事案が年間20件を上回るペースで発生しています。その7割が60～70代の独居男性で、ご親族とのかかわりもほとんどないことから、管理会社として故人の尊厳を守りつつ次の入居者を安心して迎えらるるよう、対応を粛々と進めています。

こうした社会的問題だけでなく、入居者様の個人的な問題も多数発生しており「廊下にセミの死骸があり怖くて通れない」「道路工事がうるさい」といった日常の不安や不満から、滞納者への対応やルールが守れない入居者への退去勧告など変わらず発生する問題もあります。入居者管理は、警察官や医師の仕事と同様、通常知り得ない個人やご家族の秘密や隠された内面に業務上踏み込むこともあります。経験豊かなチームで協力し、社会情勢とリンクしながら通常であれば出会わないような社会や個人の問題を解決していくことは、大変ではありますがやり甲斐や意義のある仕事と思います。

社長コラム

「第44期のスタートにあたり」

オリバーグループは10月より44期がスタートしました。今期の経営テーマは「SPEED & SURPRISE：圧倒的スピードで、最高の感動を創出する」としました。この背景として、現在の急速な社会変革があります。Chat GPT が公開されてたった3年弱で、人が行うことが当たり前だった業務が自動化され、新たなシステムやサービスが次々に誕生しています。これにより人に求められるスキルも変化していくと考えております。このような状況下、変化を早期に捉える

小川 彩奈

株式会社オリバー 代表取締役社長



こと、そしてその捉えた変化への対応が今期は一層重要になると考え、全社で常にアンテナを立て市場の変化に対応し、今後必要となる新たなスキルの習得に取り組み、既存の枠に捉われずに新たな取り組みに挑戦して参ります。これは、お客様や地域の皆様との絆を第一に、私たちに頂いているご期待を上回る感動を皆様へご提供するための挑戦です。今期も全社一丸となり進めて参りますので何卒よろしくお願い申し上げます。

バースデycard9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)25090062・25090466
25090859

2等

商品券1万円分 (5名様)

25090203・25090340・25090594
25090662・25090949

3等

商品券5千円分 (10名様)

25090004・25090140・25090288・25090301
25090408・25090534・25090627・25090736
25090816・25090920

バースデycard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2025.12



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43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 **No.1**
件数



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 **No.1**
戸数



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

更に、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)