

# オリバー通信

2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

2026年2月号 (No.504) <https://oliver-owners.jp/>



梅とメジロ

[2月の景色]

梅の名所として知られる小田原「曾我梅林」は2月に見頃を迎えます。約35,000本の梅と富士を望む早春の景色を楽しもうと多くの人で賑わいます。

## 今月のトピック

### 賃貸オーナー様が押さえるべき遺産分割のポイント

オリバー通信2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)

- 遺産分割のポイント
- オーナー様体験談
- お客様体験談

- 相続・事業承継対策基礎セミナー
- 社員紹介
- 社長コラム

## 今月のトピック

# 賃貸オーナー様が押さえるべき遺産分割のポイント

オーナー様にとって、相続は愛着ある物件を次の世代へどう遺すかという、人生の一大事業です。そのため、オリバーは管理会社としてそのお手伝いをさせていただいております。今回はオーナー様に知っていただきたい遺産分割のポイント（法定相続分と遺留分）を整理してご案内いたします。

### 法定相続分と遺留分

相続の話し合い（遺産分割協議）において基準となる2つのルールがあります。

- 法定相続分：民法で定められた、遺言書がない場合の目安となる取り分。
- 遺留分：遺言書があっても一部の相続人に法律上保障された最低限の取り分。

### 法定相続分とは

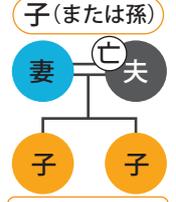
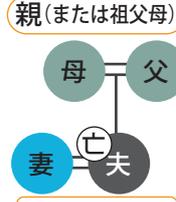
遺言書がなく遺産を分ける際に『誰が』『どのくらい』受け取れるかの目安が民法に定められています。

- 『誰が』：配偶者は常に相続人で、更に子がいれば子も相続人になり、子がいなければ親、子も親もいなければ兄弟姉妹の順番です。これを基に、オーナー様にとって、誰が相続人になるかを把握しておくことが大切です。
- 『どのくらい』：親族の構成により目安となる割合が変わり、これを基に相続人同士で話し

合いを行います。子供がいらっしゃらなくても被相続人の親や兄弟姉妹がご健在の場合、配偶者が相続財産のすべてを受け取れるわけではないことは、あまり知られていません。

### 夫が死亡した場合の『優先順位』と『取り分の目安』

※配偶者(妻)は順位に関係なく常に相続人です。

第1順位	第2順位	第3順位
子(または孫)	親(または祖父母)	兄弟姉妹
		
妻 1/2 子 1/2	妻 2/3 親 1/3	妻 3/4 兄弟姉妹 1/4

### 遺留分とは

遺言書で「妻に全財産を相続させる」と遺しても妻がすべて相続できるわけではなく、他の相続人には「最低限もらう権利」が民法に定められており、これを遺留分と言います。相続人が妻と父の場合、遺言書には妻にすべて相続させるとあっても、父には財産の6分の1に相当する金銭（代償金）を請求する権利（遺留分侵害額請求権）があります。なお、兄弟姉妹には遺留分はありません。

### 法定相続分の落とし穴

モデルケースをご紹介します。

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。

## モデルケース

## 財産

不動産：8千万円（自宅、賃貸不動産）

金融資産：2千万円（現金・預貯金・株式）

## ご家族

夫・妻・夫の兄・夫の妹（子供なし・両親他界）

ご主人が他界されました。子供には恵まれなかったものの、奥様は賃貸物件からの収入と年金収入で不自由なく生活されています。ご主人の相続財産は、苦楽をともにした自分がすべて相続するものと奥様は考えていらっしゃいました。ところが、ご主人の兄と妹から「私たちにも相続権がある。法律で認められた割合の財産がほしい」と主張されました。遺言書がなかったため、法定相続分として遺産の4分の1は兄弟姉妹に相続する権利が与えられています。これにより奥様は、ご主人の兄と妹と遺産分割協議を行わなければならない、これが不調に終わった場合は家庭裁判所に調停を申し立てることになり、最終的には裁判所の審判に委ねることになります。

## 相続と不動産のプロなら

ご主人の生前にご相談いただければ、遺言書の作成をお手伝いいたします。兄弟姉妹には法定相続分があるものの遺留分はないことをもって相続財産のすべてを奥様に遺すことが



可能です。一方、相続開始（死亡）後では遺産分割協議を肅々と進めるほかありません。

## 専門家への相談が解決の一步

このように、将来ご家族が苦勞することを防止するためにも事前の準備が重要です。

しかし、家族のためを思い、これらを準備しようとしても、オーナー様一人で抱えるには必要な知識と考えるべきポイントが多すぎるのも事実です。そこで不動産の相続専門家に相談されることをお勧めいたします。オリバーでは、専門チームで提携する弁護士や税理士と連携し、オーナー様の相続に関する全体像を把握してレポートを作成し、最適な解決策をご提案させていただきます。是非ご利用ください。



ウェルスマネジメントチーム  
安保大高（あんぼひろたか）

ご相談はオリバー ウェルスマネジメントチームへ  
☎042-753-7111（受付時間 9：30～17：00）

賃貸オーナー様が押さえるべき遺産分割のポイント  
<https://oliver-owners.jp/topics/202602-1>



## 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 3-6-1 2

☎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・大和市の各市に9店舗で

年間1万組ご来店の専門店です

## T様の土地活用・・・オーナー様体験談（シリーズ）

## 「守ってくれていると感じるコンテナ収納」

17年前より、自宅の隣地を駐車場として貸していました。駐車場前の道路が整備拡張されると車通りが増えて、道路から自宅への視線が気になるようになりました。特に頻繁に通るバスからは庭やリビングが丸見えになり困っていました。そんな時に我家へコンテナ設置の提案にオリバーさんが来たのです。最初は大規模なコンテナ収納のイメージしかなく



半信半疑でしたが話を聞くとこのスペースなら小さな土地でのコンテナ

収納のモデルケースにできるとのことでした。管理は全部オリバーさんがやってくれて、何より道路からの目隠しに丁度良いのでオリバーさんをお願いしました。結果は目隠しになって自宅を守ってくれて、利用者さんとも気さくに挨拶を交わせる関係ができ、良い土地の使い方ができていると思っています。

**土地活用アドバイザー** 加藤スタッフ（不動産活用部）  
オリバーでは、ご自宅の前でもオーナー様にも地域にも違和感なく融合し利用者様が気持ちよく利用できることをテーマに、看板の高さを抑え、コンテナの色使いは環境に溶け込みつつ明るくして、また現場管理として月2回以上清掃とメンテナンスをするなど、オーナー様と利用者様に安心してご活用いただけるよう努めております。今後とも末長くよろしくお願いたします。



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

## K様の分譲マンションご購入・・・お客様体験談（シリーズ）

## 「住み続けたかった分譲マンションを購入」

気に入って10年以上借りていた分譲マンションが、昨今の物価高もあり家賃が大幅に値上がりになるとのことです。それでオリバー古淵店を訪ねたところ、近くで住環境が変わらない良い物件を紹介してくれたのですが、借りている分譲マンションの別の部屋が売りに出ていると連絡してくれました。話だけでも聞いてみようとおリバー



さんに案内してもらったところ同じ階にリフォーム済みの部屋が売り

に出ているとは知らず驚きました。何の準備もなく購入を決めたのですが、オリバーさんが親身にサポートしてくれました。家賃程度の支払いになるようローンを組んでもらい、頭金は必要でしたが貯金が資産に変わったと考えれば喜ばしい出費です。新居では今までにない新鮮な気持ちで過ごしています。

**売買アドバイザー** 栗原チーフ（不動産営業部）  
住まいを借りるか買うかの選択は悩みどころで、当社でもこれを解説するセミナーを開催して、多くの方にご参加いただいています。それぞれの主なメリットとしては、賃貸ならライフサイクルに合わせて気軽にお引越しでき、購入はローンが終われば出費が軽減され不動産資産もでき安心感が高まります。今回の購入のご決断は、より安定した暮らしにつながるものと思います。



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

## 新年スタートミーティング・・・全社一丸となって

2026年の業務開始となる1月5日、全社員の成長や会社の発展を目指してオリバーグループ全社員が参加する新年スタート（キックオフ）ミーティングが開催されました。賃貸市場の繁忙期を迎えるに当たり、小川社長からオーナー様やお客様との絆づくりという原点を徹底する方針が共有され、更に業務が集中する繁忙期のために神奈川県警察担当官による交通安全講習や提携する弁護士事務所の弁護士による情報セキュリティに関するコンプライアンス講座でリスク対策を行いました。また宅地建物取引士な



宅地建物取引士など資格合格者へ表彰

どの資格合格者への表彰や生成AIの業務活用発表、繁忙期に向けた社員の決意表明など、今年1年に臨み、また繁忙期に向けた緊張感と共に全社的に士気が高まるイベントとなりました。オリバーグループは本年も、全社一丸となってお客様へ感動をお届けできるよう全力で取り組んで参ります。

## 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] 後藤 [鎌倉市] 中村 [鎌倉市] 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 1,183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



不審コガタフ 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・・・専門家チームにご相談ください

## 相続対策は？

遺言は？

賃貸経営は？

相続税は？

相続分割は？

お客様

相続相談 ↓ ご用命ください(無料)

一つの窓口で相続全般を

相続支援コンサルタント  
(有資格者 11名)

不動産  
鑑定士

司法書士

土地家屋  
調査士

業務別  
専門家

ファイナンシャル  
プランナー

宅地建物  
取引士

弁護士

税理士

不動産  
コンサルタント

## —— 弊社の使命 ——

（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。）

オリバー 賃貸管理部  
ウェルスマネジメントチーム

☎042-753-7111

(受付時間 9:30 ~ 17:00)

## 第28期 相続・事業承継対策基礎セミナー …… 全3回シリーズの2・3回

オーナー様の対策に特化した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弊社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  
JR横浜線「町田」駅北口徒歩2分

**参加費** 無料 **定員** 各回20名



## 第2回 | ① 相続財産の把握とその評価

相続対策の基礎となる財産の把握と評価について分かりやすく解説いたします。相続財産を誰に何を承継するかを決めるうえで起点となる重要な内容です。

## ② 不動産売買の基本

オーナー様にとって財産把握と評価に欠かせない不動産売買の基本について解説します。

**開催日時** 2/26 木 13:00~15:30

第3回 | ① 遺言書の作り方  
② 家族信託の活用方法

**開催日時** 3/19 木 13:00~15:30

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の基礎と活用法を解説します。

セミナーの詳細とお申込みはこちら  
<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/28>



名見耶  
(上級相続支援コンサルタント)

相続財産の把握や不動産売買は、オーナー様にとって相続・事業承継対策の出発点と言ってもいい内容です。

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紹介



安保 大高 株式会社オリバー ウェルスマネジメントチーム  
保有資格[1級ファイナンシャルプランニング技能士・宅地建物取引士]

## 「オーナー様の資産のかかりつけ医」

現在、私はオリバーのウェルスマネジメントチームに所属しております。この業務は、資産の「かかりつけ医」をイメージしていただくと分かりやすいと思います。問診で資産状況を把握し、課題を見つけて対策を処方し、結果を経過観察していくことで、オーナー様が資産全体を健全な形に保ち次世代につなげていくお手伝いをいたします。私は、信託銀行などの金融機関で25年間にわたり相続や事業承継の専門家として数多く

のご相談を受け、お聞きする力を養い、課題を発見しその解決策を蓄積してきました。ご家族様の状況、資産構成など一つとして同じではありませんし、また万能な手法もありませんが、身につけたスキルで難解な法令を読み解き複雑な権利関係を解消する方法をご提案いたします。また、前職のお客様から今でもご相談をいただくなどまさに人間関係業であり、こうしたご期待には内容と結果でお応えすべく取り組んでおります。

## 社長コラム

## 「お客様のために徹する」

繁忙期がピークを迎えております。このために一年間、全社で変革に取り組んで参りました。組織力強化のために本社機能を移転し、生成AIや新システムの導入、業務フローの見直し、パートナー企業との連携強化など、ご提供するサービス品質の向上に特に注力して参りました。賃貸の繁忙期中は1か月に約900組ものお客様にご来店いただき、大量の入退去のお手続きをスピーディーに推進し、またオーナー様にもご成約に向けたご提案をさせていただくなど、全社員の業務量がピー

小川 彩奈

株式会社オリバー 代表取締役社長



クを迎えます。しかし、繁忙ではあっても私たちの理念である「絆業—3代にわたる絆—」を決して忘れてはいけないと全社員に繰り返し説いております。私たちに信頼を寄せてお任せ下さるお客様を決して裏切ってはいけません。お客様に誠実に向き合い、前の繁忙期よりも一層高いレベルで期待を超える感動を目指し、全社一丸となってお客様が抱えていらっしゃる問題解決に徹し、それがひいては繁忙期の大きな成果としてオーナー様にお喜びいただけるよう精一杯取り組んでおります。

## バースデイカード12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)25120127・25120330  
25120602

2等 商品券1万円分 (5名様)

25120005・25120228・25120399  
25120780・25120904

3等 商品券5千円分 (10名様)

25120072・25120264・25120294・25120452  
25120514・25120562・25120638・25120708  
25120844・25120951

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2026.3

## バースデイカード1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)26010055・26010552  
26011045

2等 商品券1万円分 (5名様)

26010138・26010287・26010615  
26010808・26011030

3等 商品券5千円分 (10名様)

26010110・26010206・26010340・26010414  
26010484・26010591・26010679・26010731  
26010869・26010950

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2026.4



Dramatic Communication  
**アパマンショップ**  
NETWORK

全国1,100店舗網で

「こんな形が欲しかった」

**地域に類の無い**

**総合体制の管理です**

オーナー様の**収益最大化**と**リスクヘッジ**が業務です

物件の良質化  
オリバー 現場研究会



建築士5名・施工管理技士4名・メンテナンス主任者20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

※同エリア仲介件数次順位は1,000件台  
※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

※同エリア管理戸数次順位は5,000戸台  
※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がっています。

(※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67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



**アパート・マンション・貸家  
1室からお任せください**

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)