

# オリバー通信

3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3月号 (No.505) <https://oliver-owners.jp/>



## 今月のトピック

### 知っておきたい「生前贈与」



桜

[3月の景色]

日本さくら名所100選に選ばれている横浜市の三ツ池公園は、ソメイヨシノや八重桜など約1000本の桜を長く楽しめるスポットとして人気です。

オリバー通信3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)

■生前贈与

■オーナー様体験談

■お客様体験談

■管理物件オーナー様限定プレゼント

■オリバー地引網大会

■社員紹介

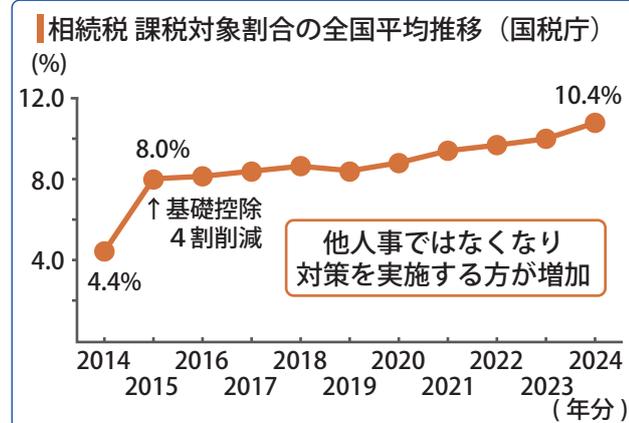
■社長コラム

## 今月のトピック

## 知っておきたい「生前贈与」

生前贈与に伴う納税額が過去最高に  
現在、生前贈与の利用が増加しており、2024年の納税額は3,935億円と過去最高を記録しました。今回は、生前贈与についてご案内します。

## 生前贈与が増加する背景



生前贈与が増加した理由は、2015年1月1日から相続税の基礎控除を4割削減する法改正をきっかけに、早めに対策した方が増えたためです。この法改正により相続税の課税対象者は、法改正前の割合が2014年に4.4%だったところ、2024年には10.4%と1割を超え、更に都道府県別では東京都は20.0%、神奈川県は15.5%の方が課税対象になっており全体の4分の1以上を占めています。この様に一部の富裕層だけの課題だった相続税が、より身近なものとなり、こ

れまで築いてきた財産を大切なご家族に適切に引き継ぐため早期に行動に移された方が増加していることを知っていただければと思います。そして、その対策のひとつとして生前贈与が利用されている背景があります。

## 2つの贈与制度

贈与には主に2つの仕組みがありますが、2024年の法改正でその使い勝手が大きく変わりました。

## ●暦年贈与

年間110万円の基礎控除（非課税）があり、相続財産から分離されます。

2024年の改正：相続財産の持ち戻し期間が、3年から7年へ順次延長されます。相続財産の持ち戻しとは、贈与した財産を相続発生時点より所定の年数分遡って相続財産に加算することです。

注意点：相続時点から遡って最大7年間、実質的に贈与がなかったこととして相続税を計算する必要があるため、長生きを見越して早く始めないと効果が薄くなってしまいます。

## ●相続時精算課税制度

まとまった金額の財産移転ができ、新設され

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@oliver.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。

た仕組みとともに注目が集まる贈与制度です。累計2,500万円まで贈与税を非課税とし、相続時にまとめて精算します。

2024年の改正：年間110万円の基礎控除が新設されました。この基礎控除分は、相続財産に持ち戻されません。

注意点：一度この制度を選択すると、その贈与者からは暦年贈与を受けられなくなるため慎重な判断が必要です。

### オーナー様が贈与制度を利用するメリット

#### ケース

将来値上がりが見込まれる高額な資産（不動産や有価証券）を贈与する場合、相続発生時の評価額を贈与時点の評価額に固定することができ、財産評価額を抑える効果があります。  
注意点：贈与した資産が値下がりした場合も贈与時の価格が適用されます。

### 選択はプロのシミュレーションで

上記のケースは一例で、毎年贈与額は同じでも、選択する制度によって最終的な税負担が数百万円単位で変わることもあります。資産状況や家族構成によって結果は千差万別です。どちらの制度が得策か判断するには、様々な条件などを検証する必要があり、この判断をするためのサポートはオリバーのウェルスマネジメントチームにお任せください。



- 相続税はどの程度かかりそうか？
  - 誰に、何を残したいか？
  - 贈与を利用する場合、何年程度の対策期間が必要か？
  - 対策をした場合、どの程度効果があるか？
- これらを丁寧にヒアリングさせていただき、現状で最適なお提案をすると共に、法改正や状況の変化に応じて再提案をさせていただきます。モデルケースはあくまで一例です。オリバーは、不動産のプロとして、そして資産承継のパートナーとして、管理会社の使命と捉え「オーダーメイドの対策案」をご提案いたします。是非、円満な相続・事業承継の準備にご活用ください。

相続支援コンサルタント  
マネージャー  
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）

知っておきたい「生前贈与」  
<https://oliver-owners.jp/topics/202603-1>



## アパマンショップオリバー 橋本店



相模原市緑区橋本 3-29-6  
☎042-779-1515



Dramatic Communication

**アパマンショップ** (賃貸斡旋専門)  
NETWORK 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

## S様のマンション経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

### 「一貫した管理体制が魅力です」

勤め先の子会社の社長を任された経験から、定年になったら自分の会社を立ち上げようと資金を確保していました。そうした中、賃貸経営を始めた長男に触発されて、賃貸マンションを購入しました。管理は自分でやることにして、苦労しつつも入居者さんとの交流など楽しみもありました。しかし、客付けがうまくいかず、自分でも物件近くの不動産会社に依頼するようになる中でオリバーさんを知りました。依頼した中で、一



番客付けが早く対応も丁寧でした。私自身、物件と自宅を往復するのが疲れるようになり、満室を機にオリバーさんへ管理をお任せすることにしました。お陰様で時間に余裕ができました。総合的に不動産を一貫してお任せできるのが魅力で、様々なイベントを通してオーナーを大事にしてくれています。

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)  
オリバーでは、賃貸管理、建物管理、土地活用、売買、事業承継とオーナー様の課題を解決するサービスのご提供を使命と考え取り組んでおります。最近、ご所有物件の外壁塗装をご提案させていただき、その実施により商品力が増し収益力の向上につながりました。今後も、長期的に好循環な賃貸経営をサポートさせていただくため、修繕計画や収益改善策を策定しご提案させていただきます。

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)

オリバーでは、賃貸管理、建物管理、土地活用、売買、事業承継とオーナー様の課題を解決するサービスのご提供を使命と考え取り組んでおります。最近、ご所有物件の外壁塗装をご提案させていただき、その実施により商品力が増し収益力の向上につながりました。今後も、長期的に好循環な賃貸経営をサポートさせていただくため、修繕計画や収益改善策を策定しご提案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>

## I様のアパートで売却・・・お客様体験談（シリーズ）

### 「管理も売却も親身に対応してくれた」

終活の一環でアパートを売却しました。30代前半で相続対策のために建てた物件で、自分で管理していました。結婚してから、このアパートに入居したこともあります。入居者さんと家族ぐるみの交流もあり住み心地も良く、家計を助けてくれた物件でした。オリバーさんとは、20年以上のお付き合いです。空室解消の依頼をきっかけに、入居者対応な



どでも奔走してくれて管理をお任せすることにしたのです。75歳まで

に手放そうと考えていたのですが、健康面のこともあり売却を早めることにしました。築40年ということもあり不安はあったのですが、オリバーさんが早期成約につなげてくれて、長引けば迷いも出たと思います。管理だけでなく、売却でも親身に対応してくれて、安心してお任せできました。

売買アドバイザー 長岡マネージャー(不動産営業部)

空室やメンテナンスが必要な箇所がある状態であったため、売却に時間がかかると心配されていた。しかし、立地や敷地の広さ、物件の造りの良さからメンテナンスさえ実施すれば収益が見込める物件で、投資物件の需要が旺盛な市場動向から、こうした物件を喜ばれる買主様はいらっしゃいます。売主様、買主様双方に喜んでいただけて嬉しく思います。



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

管理物件オーナー様限定 宝塚歌劇 貸切公演チケットプレゼント

宝塚歌劇

グランド・ラメント

蒼月抄

—平家終焉の契り—

全国賃貸管理ビジネス協会主催の宝塚歌劇貸切公演を行います。大人気で入手困難なチケットの為、オリバーに物件管理を委託いただいているオーナー様限定で抽選させていただきプレゼントいたします。

管理物件オーナー様限定

日程 4月22日 水

応募資格 賃貸管理オーナー様

会場 東京宝塚劇場

パーキング・収納物件のオーナー様

当選者数 抽選で18組36名様

ご応募

応募締切 3月19日(木)

スマートフォン ▶



<https://oliver-owners.jp/event/20260422>



© 宝塚歌劇

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110拠点 4,982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] 北藤 [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]

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]

※ [ ]内は出身地です

複合型駐車場  
用地募集



お陰様で142拠点 1,192車室 稼働中!

パーキング365

☎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 [山口県] 栗原 [相模原市] 黒見 [相模原市] 白杵 [相模原市]

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)

—— 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。)

一つの窓口で相続全般を

- 不動産鑑定士
- 司法書士
- 土地家屋調査士



相続支援コンサルタント  
(有資格者 11名)

- 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

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)

大好評! 第11回オリバー地引網大会・・・オーナーズクラブ「きずな会」主催

湘南・江ノ島の人気イベント!

地引網大会

テレビでおなじみ「ささき隊長」

海の生き物教室

バーベキュー アトラクション



大好評! もりだくさんのオリバー地引網大会を今年も開催。お誘いあわせのうえお申込みください。

日程 5/10日 8:50~13:00

会場 片瀬海岸西浜 ※現地集合・現地解散

定員 先着120名様限定

参加費	価格	(優遇価格)	
		管理オーナー様限定 (パーキング・コンテナ含む)	
大人	10,000円 (税込)	6,000円 (税込)	
小・中学生	6,000円 (税込)	4,000円 (税込)	
小学生未満	無料	無料	

※特別で優待価格です。地引網代、教室代、昼食代など全て含まます。オリバーが参加者様のけがなどを対象にレクリエーション保険も加入します。

お申込みはこちら

<https://oliver-owners.jp/event/20260510>

スマートフォンでアクセス▶



力を合わせて魚を浜辺に引きあげ



湘南の浜辺でバーベキュー



ささき隊長「海の生き物教室」



楽しいゲームもたくさんご用意

## オリバーのスタッフ紹介



名児耶 高広 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 [ 上級相続支援コンサルタント、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 ]

## 「円満な相続を」

私はオリバーに入社して22年、賃貸仲介や賃貸管理・賃貸経営のサポート業務を経験し、相続・事業承継のサポート担当として取り組んで参りました。これらの専門知識と、自らの経験やオーナー様からのご相談に対応する中での実務知識を駆使して、オーナー様とご家族の円滑な相続・事業承継をサポートし、資産を守り次世代へ引き継ぐ架け橋となるよう取り組んでおります。相続のお話はご家族から言い出しにくく、また関連する法制度や手続きが広範に及び、相続は多くのオーナー様の悩みの種であることを実感しております。相続サポートを担当した中では、もっと早く

対応できていればと悔いの残る経験をして、以後ご本人様のご希望を叶え、ご家族の皆様が円満な形で乗り越えることを目標にスピード感を持って対応することと、早く相続の重要性を知っていただくことを重点に取り組んでおります。その入口として、相続対策基礎セミナーの開催は大切な機会と捉えております。既に7年間にわたりセミナーで講師を務めさせていただきましたが、最近ようやく、次の世代もオリバーに任せておけば安心、とっていただく機会が増えて参りました。オーナー様の資産を守る取り組みの重要な一つとして、使命感を持って続けていきたいと思っております。

## 社長コラム

## 「大きなゴール」

賃貸不動産業界にとって、1月より始まった繁忙期の締めくくりを迎えるのがこの3月です。例年、この3か月間は平月を大幅に上回るお客様にご来店頂き、数多くのお部屋探しをお手伝いさせて頂いております。同時に、賃貸オーナー様とも満室経営の実現に向け、密な連携をさせていただく重要な時期でもあります。この繁忙期に、いかに質の高い応対やご提案ができるか。それは、繁忙期突入前の昨年12月までに積み重ねてきた準備と取り組みが、成果として表れるものだと確信し

小川 彩奈

株式会社オリバー 代表取締役社長



ております。弊社では、この期間に見えた市況の変化や課題を真摯に受け止め、個人と組織の両面から課題を整理いたします。その上で、1年後にあるべき姿を明確に描き、4月より新たな施策を始動させます。ここで肝要なのは「大きなゴール」を描くことだと思います。直近の課題解決や業務改善も当然重要ですが、現状を俯瞰し、中長期的な視点で社会的意義のある使命を目指すことが、結果としてオーナー様の課題解決と三方良しの実現に繋がると信じて取り組んでおります。

## バースデイカード2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)

26020044・26020394  
26020435

2等 商品券1万円分 (5名様)

26020081・26020145・26020214  
26020296・26020889

3等 商品券5千円分 (10名様)

26020239・26020276・26020467・26020471  
26020531・26020627・26020634・26020793  
26020843・26020931

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2026.5



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

全国1,100店舗網で

**賃貸の解決力は**  
**地域に類の無い**  
**総合体制の管理です**



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

オーナー様の**収益最大化**と**リスクヘッジ**が業務です

**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  
件数 No.1



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。県下屈指の集客体制。

管理 エリア  
戸数 No.1



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

お蔭様でアパート・マンションの管理は地域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%  
※2025年2月末実績 (住宅土地統計調査より)

管理員70名が日々賃貸管理・建物管理の品質向上と入居率向上に繋げています。

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 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



**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



[プロミティふちのべ]

**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)