

オリバー通信

4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4月号(No.506) <https://oliver-owners.jp/>



今月のトピック

アパート・マンション購入時のリスクと回避

[4月の景色]

ネモフィラ

視界いっぱいに広がる青い景色が印象的なネモフィラは4月から見ごろを迎えます。横須賀「くりはま花の国」では約100万株のネモフィラが彩る丘を楽しめます。



オリバー通信4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)

- 賃貸物件購入時のリスクと回避
- オーナー様 体験談
- お客様 体験談
- オリバー地引網大会

- 相続対策基礎セミナー
- 社員紹介
- 社長コラム

今月のトピック

アパート・マンション購入時のリスクと回避

今回は、アパート・マンション1棟を購入する際のリスクと回避方法についてご案内いたします。リスクはあらゆる物件に含まれており、それを回避し最小限にとどめる必要があります。

リスクの少ない物件の傾向

一般的に、東京都・神奈川県シンプルな中古アパートは、築年数は経過していても比較的リスクと言われます。ご自身の投資計画に合い、経営上で低リスクな物件の資料を取り寄せましょう。

投資の初歩は低リスクと言われる物件で

- 物件価格4,000万円～6,000万円
- 4～8部屋のワンルーム・2DK
- 東京都・神奈川県で通勤や生活がしやすい

レントロールと賃料相場を比較

更に、こうした低リスクと言われる物件でも、レントロール（家賃一覧表）を精査することが重要で、家賃設定が市場と比較して適正かを見極める必要があります。

中古物件の場合、相場より高い家賃で一時的に入居させて高稼働に見せかけて販売し、購入後に解約するといった悪質なケースもあり、また新築未入居物件の場合、シミュレー

ションはあくまで想定家賃であるため、市場の家賃相場と乖離していると入居者募集に悪影響となり想定していた家賃収入が見込めなくなります。

サブリースの有効性と問題

新築物件などのサブリース契約にも大きなリスクが潜みます。オーナー様にとって空室は大きなストレスとなる要因ですので、空室でも一定額の収入が保証されるサブリースは魅力的です。しかし、度重なる家賃の引き下げ交渉や、想定した収入が得られないリスクがあります。

物件と周辺環境を現地でチェック

下見として、必ず現地調査を行うことも重要です。



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@oliver.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。

契約前提の現地調査は建築士などに同行してもらいましょう。現地でなければ確認できない敷地状況や屋根・外壁の傷み、設備の状態などを見逃さないようにすることです。

事前の現地調査のポイント

- スマートフォン（カメラ、簡易ライト、簡易メジャー、水平器など）を持っていく
- 物件資料・レントロールを確認しておく
- 駅から物件までの環境（街灯・歩道・店舗の傾向など）を確認する
- 物件の周辺環境を確認する
- 物件の外観・共用部・敷地・隣地境界などを確認し写真に残す
- 空室がある場合は室内を確認し写真に残す

例えば、パンフレットなどの物件資料では駅から物件までの距離が遠かったとしても、現地調査により道が平坦で駅に駐輪場があることが分かれば、条件を工夫して空室を埋められる可能性は十分あります。また、物件資料やレントロールでは良好に見えた物件でも、現地調査で建物が極端に傷んで見える物件は、修繕に掛かる費用を追加する必要があります。

融資は返済比率50%を目安に

また、物件購入時はアパートローンの利用も

検討項目に挙がります。銀行ローン申し込み時は、収支計画を立て検証することは勿論、融資を受けやすい状況か否かは物件選定にかかっています。家賃収入に対する返済額の割合である返済比率を管理することもポイントで、目安は50%以下とされています。

お一人でリスクを抱えない

購入後も、賃貸経営には様々なリスクが発生します。例えば、入居者トラブル対応や、募集条件の不適合による空室の長期化、退去発生時の原状回復リフォームでの費用対効果、物件購入のタイミングなど、リスクの要因は非常に複雑であり、またゼロにすることも現実的ではありません。あらゆる場面でサポートできる総合体制の管理の有無も確認を要します。オリバーでは他社で購入された物件でも賃貸、売買から建設、管理、活用まで、各分野の人材がワンストップでリスクを回避する方法をご提案いたします。お一人で悩まず、お気軽にご相談いただければと思います。



オリバーの各分野の人材がオーナー様をサポート

アパート・マンション購入時のリスクと回避
<https://oliver-owners.jp/topics/202604-1>



アパマンショップオリバー 橋本店



相模原市緑区橋本 3-2-9-6

☎042-779-1515



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

Y様のアパート経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

「オリバーのことは耳にしていました」

私の所有する物件は相続したものです。相続財産には放棄を考えるほど負債があり、そのため経営の安定化が大きな課題で、入居者確保やリフォーム、清掃などを依頼していた業者の料金や対応がルーズで、家賃も下がる一方でした。そこで、アパート2棟の管理をオリバーさんに任せることにしました。仕事柄、



地元の経営者と交流があり評判を耳にしていたからです。オーナー業は決して楽なものではありませんから、オリバー

さんのようにサービスがパッケージ化されていることは大きな安心です。物件のこともよく把握して、必要な対策を提案してくれます。最近も外装改修工事を提案してくれて、費用をかけたくないのが本音ですが、将来を考えて実施しました。今後も、物件の課題に合わせた対応を期待しています。

空室対策アドバイザー 橋本セクションマネージャー（賃貸管理部）

支出を抑えることは賃貸経営にとって大事なことです。収入源となる建物を健全に維持し、収益を改善するには適切なタイミングでの計画修繕が重要です。今回の外装改修工事で建物の美観と寿命を延ばし、長期安定経営へとベースを固め、客付けにも力を入れ稼働率を上げて参ります。受け継がれてよかったと思っただけですよう収益改善を第一にお手伝い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>

O様の土地ご購入・戸建てで売却・・・お客様体験談（シリーズ）

「ただいま売却スタートです」

主人に先立たれ、今の住まいは広すぎるので売却することにしました。10年前にオリバーさんで購入した土地に建てた家です。当時、主人の頭にはこんな家を建てようプランがあったらしく、



近頃の広い土地を探していました。それがなかなか見つからず、知人が持ってきてくれたオリバーさんのチラシをきっかけに希望の土地が見つかったと喜んだことを覚えています。当時担当してくれた方が売却も担当してくれて、安心

して任せています。売却を始めたばかりのこの家は、地震に強い鉄骨造で1階にガレージや事務所、2階に広い水回りなど特長的な住居となっていて、それだけに売却が難しい物件だと思います。差し迫った売却ではなく良い方に住んでいただきたいので、オリバーさんの地域の情報力に期待して朗報を待ちます。

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）

ご購入をお手伝いさせていただいたご自宅のご売却をご依頼いただいたことが感慨深く、今回は建物の特長や当時の思いをお聞かせいただきありがとうございます。現在、金利上昇局面で購入希望者の物件選別が厳しくなっておりますが、特長のある本物件には多くの関心が寄せられると思います。沢山のお客様に物件の特長をお伝えし、ご縁を結んで参りたいと思います。



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

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!

テレビでおなじみ「ささき隊長」

地引網大会

海の生き物教室

バーベキュー アトラクション



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、昼食代など全て含みます。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。

お申し込みはこちら

<https://oliver-owners.jp/event/20260510>
スマートフォンでアクセス▶



大漁を願って力いっぱい網を引きます



とれた魚で学ぶ「海の生き物教室」



湘南の浜辺でバーベキュー



楽しいゲームも盛りだくさん

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 5,081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] 地積ファン後藤 [宮城県] 中村 [鎌倉市] 地積ファン樋川 [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]

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

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

- 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・FPなど有資格者

- 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29期 相続・事業承継対策基礎セミナー …… 全3回シリーズ第1回



名見耶
(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



オーナー様の相続対策 | 4/25 (土) 13:00~15:30

オーナー様の相続対策は、不動産を持っていない人の相続対策とは違います。「借金をしても相続税は下がらない」という基本中の基本からお話いたします。

セミナーの詳細とお申し込みはこちら
<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/29-1>



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



不証コンサルタント
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] 毛利 [相模原市] 黒見 [相模原市] 白杵 [相模原市]

オリバーのスタッフ紹介



なかむら ゆきお

中村 諭規郎 オリバー 不動産活用部

保有資格 [宅地建物取引士]

「お客様満足がチームのやりがいです」

私は、不動産活用部で土地活用の新規開設に向けて対象地の開拓を担っています。当部門では、オーナー様の未利用や活用方法をご検討中の不動産を借り上げて、土地に収納用建物の建築や収納用コンテナの設置、またビルのフロアをトランクルームにするなどを行い収納サービスを運営し、これらによるオーナー様の収益最大化を目指しています。オリバーに入社して半年、オリバーとオーナー様との絆の深さに驚くと共に、多くのオーナー様に喜んでいただいているサービスを、お取引のないオーナー様にも広げていきたいと考え、その対応に注力しています。不動産テックの導入でご提案力を引き

上げるなど、社会や市場の変化に対応できるようチームの足場固めを推進しています。入社時に印象深かったことは、現場を案内してくれた社員が、生き活きと現場の魅力を説明してくれて、その言葉が事実として清掃状況や使用状況に表れていたことです。チームがサービスに自信と誇りを持ち、地域の皆様の笑顔にやりがいを感じており、良い環境で仕事ができると感じました。私は、長く仕事で不動産に携わってききましたが、ご満足いただいた時のお客様の笑顔が私にとってのやりがいであり、この共通のやりがいを推進力に業務を進め、チームとして成長していきたいと思えます。

社長コラム

「逆算思考」

4月は入学式がある学生さんだけでなく、私たち社会人にとっても大きな区切りとなる年度のスタートとなります。入社式が執り行われ、また人事異動も多く発令され、大きく環境が変わる方も多いと思います。また、賃貸市場では人口移動が落ち着き、繁忙期が終息する時期でもあります。オリバーの事業年度のスタートは半年後の10月です。この半年間は、今回の繁忙期の課題を解消し、次の繁忙期をより成功させるための準備期間として非常に重要な時期と捉えています。この半年間を実

小川 彩奈

オリバーグループ 代表取締役社長



りあるものにするため、スタートの時に特に大切だと思うことが、ゴールを決め、そこから逆算するという逆算思考です。仕事においても、人生においても、この考え方は重要だと思っています。目指すゴールが思い描けること、そこから現在との差を認識し、その差を埋めるためまずは大きく今年は何をするか、そのため今月は何をするか、今何をするかを考えられる社員になり、成長し、それぞれの夢を手にしてほしいと思い、機会があるごとにこの逆算思考の重要性を伝えています。

バースデイカード3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)26030105・26030589
26030970

2等 商品券1万円分(5名様)

26030168・26030389・26030647
26030761・26030937

3等 商品券5千円分(10名様)

26030042・26030133・26030257・26030307
26030454・26030526・26030609・26030709
26030820・26030880

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2026.6



Dramatic Communication
アパマンショップ
NETWORK

全国1,100店舗網で

不動産の解決力は

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
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、賃貸住宅メンテナンス主任者20名・米国不動産経営管理士(CPM)4名・相続支援コンサルタント16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



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。



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】

ご相談お待ちしております

☎042-786-1616

(受付時間9:30~17:00)