

オリバー通信

5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5月号 (No.507) <https://oliver-owners.jp/>



今月のトピック

公示地価上昇と賃貸経営



[5月の景色]

バラ

横浜市の市花は「バラ」。花の女王とも呼ばれるバラは5月から最盛期を迎え、横浜市内の公園でバラをテーマに様々なイベントが開催され賑わいます。

オリバー通信5月号
インデックス



相模原市中央区鹿沼台1-9-15
プロミティふちのベビル711区画
☎042-755-5655 (代表)

- 公示地価上昇と賃貸経営
- オーナー様 体験談
- お客様 体験談
- オリバーランキング

- 相続対策基礎セミナー
- 社員紹介
- 社長コラム

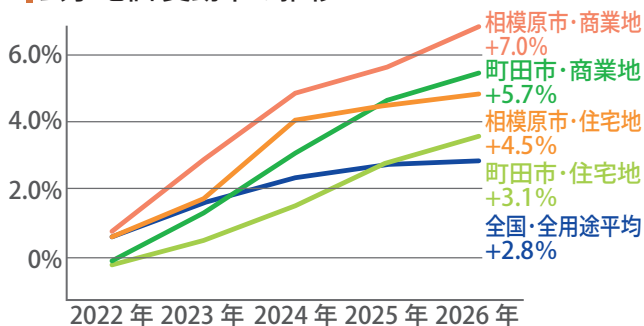
今月のトピック

公示地価上昇と賃貸経営

2026年3月発表の公示地価では、全国の地価が5年連続で上昇しました。今回は公示地価から、東京都・神奈川県の家賃市場における変化と、増税リスク、そして取るべき対策をお伝えします。

地価の局地的なエリア格差

公示地価 変動率の推移



東京・神奈川ともに地価は堅調ですが、同じエリアでも局地的な格差が広がっています。例えば、相模原市の橋本駅周辺では、リニア新駅建設や再開発への期待から一部商業地で前年比+9.8%と急上昇しました。一方、一部の郊外エリアでは地価が横ばいやマイナスの地点もあり、駅からの距離や利便性など立地条件がこれまで以上に資産価値を左右する時代になっています。

家賃の「デカップリング現象」

当社では、他社管理のオーナー様より更新のたび家賃を下げざるを得ないご相談をいただきます。現在、地価の上昇ペースに対して家賃相場が追いつかない連動性の喪失「デカップリング現象」が見られます。通常、地価が上がると新築の家賃相場が上がり、徐々に相場全体が引き上げられますが、現状は局所的な投資で地価が上がる一方、所得水準に依存する傾向の家賃は地価ほど上がらず、地価と家賃の乖離が広がっています。

2027年度 固定資産税の増税リスク

さらにオーナー様の収益に影響するのが、2027年度の「固定資産税の負担増」です。固定資産税の評価額は原則3年に1度見直され、次回の2027年度は5年連続で上昇した今回の公示地価などを参考に算定されます。アパートやマンションなどが建つ土地には「住宅用地の特例」があり、1戸あたり200㎡までの土地は固定資産税の課税標準額が6分の1に軽減され、適用される物件は影響が抑えられます。

非住居の固定資産税の増税

相模原市緑区・橋本駅周辺（商業地・200㎡）（地価変動率+9.8%）の店舗で試算。

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。

- 公示地価
約 647,000 円 / m² → 約 711,000 円 / m²
- 評価額目安（公示地価 × 200 m² × 約 0.7）
約 9,058 万円 → 約 9,954 万円
- 年間固定資産税概算
約 126.8 万円 → 約 139.4 万円
- 前年比増加額概算
+ 約 12.5 万円 / 年
※ 実際の税額は評価替えの時期や負担調整措置により異なります。

店舗・事務所などの物件は特例が適用されません。橋本駅周辺の 200 m² の店舗・事務所であれば、地価上昇（+9.8%）により負担増となり、収益を直接圧迫します。

3つの対策で収益を確保

賃貸住宅経営では、こうした市場環境変化を乗り越える工夫が必要な時代です。大切な資産を守り引き継ぐために3つの対策をご提案しています。

① 物件の競争力を高めるバリューアップ

家賃を上げて収益を確保するには商品力の向上がポイントです。物件や経営状況に合わせたリフォームや無料インターネットの導入などが有力な手法です。

② 資産の入れ替えによるリバランス

将来的な需要が見込みにくいエリアや修繕

費がかさむ物件は、不動産市場が好調な今のタイミングで売却し、収益性の高いエリアへ買い替えるのも有効な手段です。当社では、賃貸管理、建物管理、売買、相続などの対応を一貫してサポートします。

③ シミュレーションと資金計画

2027年度の税額の大まかな試算をはじめ、大規模修繕や今後の維持費、ローン返済、売却・建て替え・相続を見据えた中長期的な準備と取り組みをサポートします。

市場の変化に即した対策をサポート

2026年の地価公示からは、不動産市場が新たな転換期を迎えていることが分かります。物件ごとの状況を見極め、早めに対策を打つことが重要です。私たち管理会社は、オーナー様の経営パートナーとして、市場の変化を的確に捉え、賃貸経営の安定と発展を全力でサポートいたします。ご所有物件の賃貸経営戦略や今後の方向性について、ぜひご相談ください。



再開発で相模原の街も様変わりしてきます

公示地価上昇と賃貸経営
<https://oliver-owners.jp/topics/202605-1>



アパマンショップオリバー 相模大野店



相模原市南区相模大野 3-17-18

☎042-766-1515



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

K様のアパート経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

「振り返ると管理を移して本当に良かった」

生前、主人が大手ハウスメーカーで建てた3棟のアパートは、私が相続してからも順調でしたが、借り上げ契約が満了してからは、不信感を持つような対応が続きました。付き合いのある不動産会社に相談したところ、オリバーさんを紹介してくれて、地元企業の安心感もあり、お任せすることにしました。実は、アパート1棟を焼失しました。幸い人的被害



はなく、オリバーさんの提案を受けて建物は解体することに決め、工事

もお願いしました。火災の後処理にも手を尽くしてくれました。その間に跡地を駐車場にする提案もしてくれて、解体中に近隣の企業から問い合わせがあり駐車場として一括で貸すことになりました。お陰様で良い着地点に導いてくれました。オリバーさんに管理を移して本当に良かったと思います。

空室対策アドバイザー 長野マネージャー（賃貸管理部）
火災警報器の設置などリスクヘッジをされていても、残念ながらリスクをゼロにすることはできません。今回は、オーナー様のご希望をもとに駐車場への転換をご提案させていただきました。損害をリカバリーして収益を回復することと、オーナー様のご心労を軽減することを第一に、今後更なる収益につなげられるよう活用プランを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>

S様の住み替え・・・お客様体験談（シリーズ）

「ご高齢者様の住み替え」

自宅の戸建ては老朽化が進み、自宅の建て替えかマンションへの住み替えを検討していました。知り合いの不動産業者に手ごろなマンションを依頼しました。年齢のこともあり最寄り駅に近く、なるべく低層階を希望していました。案内してくれた物件が希望に合わず、帰り道にオリバーさんの店舗を通りがかり立ち寄りました。担当者は別の事務所にいまし



たが、その日のうちに物件を案内してくれて、レスポンスの速さに感心し

ました。その後も継続して案内してもらい、希望に合う分譲マンションを購入しました。実は、物件探しの際に建て替えをやめることにしました。それで、自宅戸建ての売却もオリバーさんをお願いして、そちらも買主さんが決まりました。一貫して対応が丁寧でフットワークも良く好感が持てました。

売買アドバイザー 田中リーダー（オリバーの売買）
駅近の住まいは、買い物、通院、行政サービスなどが徒歩圏や公共交通機関で完結する利便性の高いエリアとして、ご高齢者様の住み替え物件として重視されており、戸建てより満足度が高くなるという調査もございます。また、駅近ゆえに物件の価値が下がりにくい利点もあり、これからのライフスタイルに合ったお住み替えのご決断をされたと思います。



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

入居者クレーム・対応依頼件数 トップ10 ……オリバーランキング

オリバーグループに蓄積されたデータをもとにランキング形式で情報をお届けするオリバーランキング。今回は、2025年10月から2026年3月までの6か月間に、管理物件の入居者様から受け付けたクレームなど不具合と対応依頼の件数です。入居者様にどういうことが発生しているかをお知らせします。

1位 室内の修繕 2249件



全受付5809件中、給湯器など設備の不具合や、水漏れ、扉の建て付け不良など専有部の対応依頼です。

2位 室外の修繕 651件



集合ポストや駐輪場などの共用部設備や植栽など敷地内についての対応依頼です。

3位 鍵紛失 205件



玄関鍵の紛失のご連絡や解錠・鍵交換のご依頼です。

4位 騒音・振動 137件
生活マナーに関する苦情と対応依頼です。

5位 安否確認 112件
ご家族などからの現地確認の依頼です。

6位 ごみ関連 76件
ごみ出しマナーや清掃の対応依頼です。

7位 違法駐車・駐輪 71件
駐車場や周辺道路の駐車・駐輪の対応依頼です。

8位 家賃関係 63件
家賃のお支払いやご相談のご連絡です。

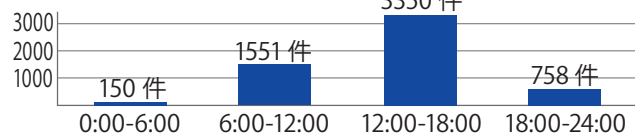
9位 ネット関連 52件
インターネット導入などのお問い合わせです。

10位 放置物 21件
放置物の片付けの対応依頼です。

基本情報 (2025年10月～2026年3月)

6か月間の大・小受付件数 **5809件**

受付時間帯別件数



クレーム・対応依頼のポイント

- 現地出勤や電話処理など1か月平均968件もの対応依頼を受け付けます。
- 修繕から紛失、マナー、安否確認など幅広く専門的な知識が必要となる対応が求められます。
- 営業時間外も908件発生し専用窓口で受け付けます。

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110拠点 5,081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



トランクルームの運営と管理員(巡回点検・清掃)



※[]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@oliverg.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



一つの窓口で相続全般を



相続支援コンサルタント・FPなど有資格者 11名

業務別
専門家

弁護士

不動産
鑑定士

税理士

司法書士

土地家屋
調査士

—— 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2回



名見耶

（上級相続支援コンサルタント）

相続財産の大きな割合を占める不動産。特にオーナー様は、その把握と準備は円満な相続の基礎と言えます。



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

不動産の売買と相続

5/23 土 13:00~15:00

相続対策の基礎となる財産把握と評価について民法・税法を踏まえて解説します。さらに、関連する不動産売買の基本的なポイントもあわせてご紹介します。

セミナーの詳細とお申し込みはこちら ウェルスマネジメントチーム

☎042-753-7111（受付時間 9:30 ~ 17:00）

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

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

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 オリバー通信同封はがきを投函(切手不要)

電話 「売却無料査定・相談」とお申し付け下さい

FAX オリバー通信同封はがきをそのまま送信

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



不証コガリカフ
早川
[相模原市]



長岡
[三浦郡]



花輪
[山梨県]



田中
[山口市]



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



はなわ たいち

花輪 太一 オリバー 不動産売買事業部

保有資格 [宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士]

「真の目的を達成する伴走者として」

私が所属する不動産売買事業部は、土地・戸建て・マンション・収益物件の売買を8名体制で担っております。人生の大きな転換点と言える不動産の購入・売却のご要望を叶えることが、私たちの使命でありゴールと言えます。しかし買うこと・売ること自体はプロセスであり最終目的ではないと思います。お客様が目指されることは、その先の生き方や暮らし方であり、最初のヒアリングでこの目的の根本を把握することを重視します。例えば、ご自宅のご売却のご相談をいただいた場合、査定のご提示とともに、ご売却の目的をお伺いして、住み替えの場合は手順を計画したり、ご売却を先延ばしにすること

がお客様にとって最良であれば、その理由と共に先延ばしをご提案することもあります。お客様にとってのメリット・デメリットを包み隠さず、判断材料をご提示させていただいております。私は、オリバーの売買仲介で新卒入社から20年、リピーターとしてご連絡いただくお客様や、私以外に依頼するつもりがないとまでおっしゃっていただくお客様もいらっしゃることは何より嬉しく、また、身の引き締まる思いがいたします。現在は、ご相談が増えている相続関連の対応も力を注いでおります。これまで育てていただいたお客様に知識と経験でお役に立ちたいと思い取り組んでおります。

社長コラム

ち こうどういつ

「知行合一」

賃貸住宅市場の繁忙期は終息を迎え、既に次の繁忙期に向けた重要な準備が動き出しています。オリバーでは、社外の知見を実務へ還元する取り組みを加速させています。現在、不動産業界の各種研修会や研究会へ多くの社員が参加を予定しています。スキルアップや事務効率向上、SNSの活用や最新AIの業務活用など、社員の課題に応じてテーマは多岐にわたりますが、参加のルールは一つです。研究会での学びを受けて「いつまでに何を実行するか」を具体的に提示し行動へ移すこと

小川 彩奈

オリバーグループ 代表取締役社長



です。単なる知識の習得に留まらず、自らの業務をどう効率化し改善するか。この徹底したアウトプットが、社員と組織の成長につながると思います。こうした取り組みによる新たな知見は、すべてオーナー様やお客様へのサービス改善や新しいサービスのご提案へとつながっていて、これらを通して皆様の期待を超える感動をお届けできると考えております。「知行合一」知識は行動を通して知恵となると言われる通り、全社一丸となり知見を磨き実践を積み重ねて進んでまいります。

バースデイカード4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)26040308・26040409
26040896

2等

商品券1万円分 (5名様)

26040029・26040074・26040144
26040269・26040938

3等

商品券5千円分 (10名様)

26040051・26040111・26040129・26040341
26040440・26040503・26040566・26040602
26040763・26040856

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2026.7



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14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)