

オリバー通信

7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7月号(No.509) <https://oliver-owners.jp/>



今月のトピック

生成AIを味方につける、これからの賃貸経営

〔7月の景色〕ジニア（百日草）と富士山

初夏から長く咲く百日草。キク科で以前は仏花として知られていましたが、今では学名「ジニア」で呼ばれ、ガーデニングや切り花などで人気となっています。

オリバー通信7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）

- 生成AIを味方につける賃貸経営
- オーナー様 体験談
- お客様 体験談
- 賃貸経営と空室対策セミナー

- 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

生成AIを味方につける、これからの賃貸経営

現在、生成AIの利用はビジネスや日常生活を問わず急激に広がっています。ビジネスの現場では生成AIによる業務効率化や新たな価値創造が期待され、賃貸経営においても例外ではありません。既に日々の情報収集や経営のヒントとして活用を始めているオーナー様もたくさんいらっしゃるようです。

生成AIとは

「ChatGPT」や「Gemini」などのサービスが知られています。利用者のテキストや音声の入力をもとに、データの集計・要約・分析を行い、瞬時に結果を生成してくれるサービスです。これにより、専門知識が必要だったり、膨大な時間をかけて行っていた作業が、パソコンやスマートフォンに一言依頼するだけで、瞬時にほぼ希望に近い結果をもたらしてくれます。

生成AIによる賃貸経営サポート

賃貸経営では、これまでの勘や経験ではなく、生成AIによるデータや数字を根拠に判断することができ、安定した経営につながることは知られています。これまでは、大量のデータを集約・分析することは個人では難しいことでしたが、パソコンとネットワークさえあれば誰でも生成AIを利用でき、複雑化する賃貸経営を効率よく運営するための心強いパートナーになりつつあ

ります。

例1：内装のアイデアなど画像加工

室内の写真を読み込ませて内装のデザイン案を作成でき、更に弊社ではポータルサイトの内装写真に家具を配置する「バーチャルホームステージング」を作成させ集客強化を図るなど、生成AIの活用を進めています。

空室写真に生成AIで家具を合成した例

加工前の写真



イメージ

例 ↓ AIで生成

写真を明るく、家具を合成



イメージ

バーチャルホームステージングはポータルサイトで注目されるための有力な手法です。

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@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。

例2：物件の賃貸市場調査

自治体などが発表する人口動態データを基に、将来のエリアの賃貸市場予測を大まかに捉えることができます。

生成AIに指示

（相模原市の人口動態のデータから、5年後の人口と世帯数を算出し、その結果を基に相模原市全体のマクロな賃貸需要予測を端的に出力してください。）

生成AIの回答 ↓

相模原市の今後5年間のマクロな賃貸需要は「総量として底堅く拡大し、単身者向け物件への集中が進む」と予測されます。算出結果によると、5年後の人口は約717,485人と微減（-0.7%）する一方、世帯数は約374,731世帯へと大幅に増加（+5.4%）します。賃貸の需要単位は「世帯」であるため、マクロな市場規模は縮小せず拡大傾向を維持します。また、平均世帯人員が2.03人から1.92人へ減少することから、需要の軸は単身・少人数向け物件へシフトします。

（※様々な要因により回答の内容は変化します）

生成AIの活用でさらに価値あるご提案を最終的に、生成された回答の中から何を参考にされるかはオーナー様ご自身の選択ですが、生成AIはご判断の材料として大量のデータを

瞬時に分かりやすくまとめてくれる優れたツールです。

今回は、誰でもご利用いただける汎用的な生成AIツールを前提にお話しさせていただきましたが、弊社では、これらのサービスに加え、不動産に特化した査定やデザインなどの専門AIツールも組み合わせ、ご提案のスピード化と精度向上につなげております。



イメージ

弊社では生成AIを活用して価値あるご提案をスピーディーに行えるよう取り組んでいます。

ご利用にあたっての注意点

個人で利用できる「ChatGPT」や「Gemini」は、入力された情報が生成AIの学習データとして利用される仕組みになっています。そのため、ご本人や入居者様のプライバシーにかかわる個人情報など「外部に漏れてはいけない情報」は入力しないようご注意ください。なお、オリバーが業務に使用している生成AIについては、入力したデータが外部の学習に利用されないようになっており情報漏洩の予防を図っておりますので、どうぞご安心ください。

生成AIを味方につける、これからの賃貸経営
<https://oliver-owners.jp/topics/202607-1> ▶



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

Y様の土地活用・・・オーナー様体験談（シリーズ）

「生産緑地からコンテナ収納へ」

先々代から受け継いできた土地を生産緑地として維持してきましたが、10年前にコンテナ用地としてオリバーさんと契約しました。私は会社勤めなので将来大きな負担になると思い、他の活用方法を探しました。いろいろな不動産業者に当たってみましたが、立地や初期費用の面から、お互いに条件が合いませんでした。実は、その中の1社にオリバーさん



さんがいて、親身に相談に乗ってくれたのですが、話が進まざがっかりしてい

たところ、後日条件付きならと連絡をもらい、二つ返事をお願いしました。条件の一つが契約年数で、私がそれを上回る10年契約を申し入れたくらいです。少ない初期費用で管理も手間いらずというコンテナ収納は、希望通りの活用方法で、今でも感謝しています。今後も長期的にお任せしたいと思います。

土地活用アドバイザー 加藤（不動産活用部）

大切な土地の維持のお役に立てて心から嬉しく思います。10年前は、広いご所有地全体をどうしたらコンテナ収納として運営し続けることができるかを検討させていただき、いくつかの条件をクリアすれば大規模現場としてオープンできるとご提案させていただいた形です。オリバーでは土地を守りたいオーナー様に最適なプランをご提案させていただいております。



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

K様のアパートのご売却・・・お客様体験談（シリーズ）

「管理担当の査定のお勧めがきっかけ」

秦野市のアパートを売却しました。きっかけは、相模原市のアパートの管理を任せているオリバーさんから、所有物件の価値を知り経営に役立てようという趣旨で、物件価格の査定を勧められたことです。丁度終活を考え始めていたこともあり、秦野市の物件の査定をお願いしました。査定書を拝見して売却を決断し、売買担当の方の尽力もあり思ったより

イメージ も早く引き渡しまで完了しました。買主様は都内の方で、オリバーさん



の情報網あつての成約だったと思います。早期退職制度の退職金を元手に始めた賃貸経営で、お陰様で家族が過不足なく暮らして来れました。子供も独立し、ひと段落ということで、まずは1棟を手放した次第です。売却した物件は、今でも入居は安定していて、買主様のお役に立てることを願っています。

売買アドバイザー 長岡マネージャー（オリバーの売買）

早めに終活を検討されるのは、ご家族皆様にとっても良い将来につながると思います。賃貸経営を承継されるのか、別の形の資産にして遺すのか、ご自身の楽しみにどれだけ割り振るか、こうしたご決断はお元氣であればこそできることです。弊社ではオーナー様の将来を良い形にするための資産管理のご提案を部門をまたいで行いますので是非ご活用ください。



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

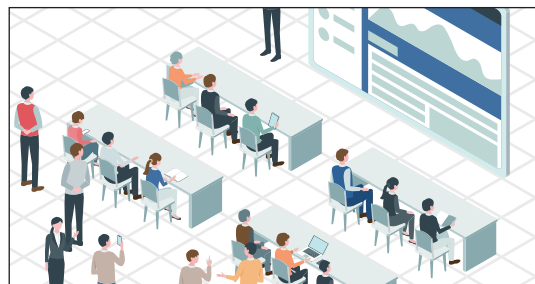
オーナー様向け ご好評の役立つセミナー・・・オーナーズクラブ「きずな会」主催

オーナー様必見！最新動向が分かる賃貸経営セミナー

① インフレ・建築費高騰への対抗策

賃貸経営と空室対策

- ・インフレ・建築費高騰への対抗策
- ・今時の空室対策、AIで変わるお部屋探し
- ・築年数に応じた「建物の健康診断」ロードマップ



② 不動産オーナー様の相続・事業承継講座

事業承継に関わる税制改正とその対策

- ・なぜ賃貸経営の事業承継はトラブルになりやすいのか？「相続」と「事業承継」の違いとは？
- ・事業承継に関わる税制改正のポイントと対策。税制改正の全体像とオーナー様への影響を解説。

日程 8/30 日
14:00~18:00頃

定員 先着45名様限定

参加費 無料

会場 町田市文化交流センター

JR横浜線「町田」駅 町田ターミナル口直結
小田急線「町田」駅 西口徒歩5分

懇親会・個別相談会

セミナーの先生方と、弊社社員が、オーナー様からのご相談にお答えいたします。オーナー様同士の交流もお楽しみください。

セミナーの詳細とお申込みはこちら
<https://oliver-owners.jp/event/20260830> ▶



長野

賃貸経営を取り巻く大きな環境の変化を捉えるための①賃貸経営セミナーと、②2026年度税制改正が事業承継にもたらす影響の2本立てです。参加者様同士で交流を深めていただく懇親会もごさいます。

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

加藤
[相模原市]後藤
[鎌倉市]
[宮城県]中村
[鎌倉市]木通川
[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@oliverg.jp



未利用地・空き家・空きビルの収益化をお手伝い

相続の診断・報告・提案・・・相続専門家チームにご相談ください

相続ドックは？

遺言は？

賃貸継続は？

相続税評価額は？

相続税額は？

お客様

一つの窓口で相続全般を

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



相続支援コンサルタント・
FPなど有資格者 11 名



——— 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30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

オーナー様の相続対策セミナー | 7/30 木 13:00～15:00

分かりやすい相続対策の入り口としてご活用いただける基礎セミナーです。事業承継に必要な賃貸経営の取り組みについても解説します。



オーナー様にはオーナー様特有の相続準備がございます。賃貸経営の承継も含めて基礎から解説いたします。

セミナー講師：名見耶（上級相続支援コンサルタント）



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

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

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〕

※[]内は出身地です

オリバーのスタッフ紹介



なお たくや

直 拓也

オリバー365統括マネージャー

保有資格：宅地建物取引士

「全店舗の成長を目指します」

私は本年5月にオリバー365の統括責任者に着任いたしました。日々新しい仕事に直面し、大きな責任と変化を感じながら取り組んでいます。オリバー365は、賃貸仲介専門会社として4市に9店舗を構え、社員57名で集客とお客様のお部屋選びの満足を追求し、お陰様で年間約3500件と地域No.1のご紹介仲介実績となっています。以前は店長として、店舗内の社員教育を行ってきましたが、これからは、より高い視座から対応する必要があり、多くのお客様に最大限のご満足を提供できるよう、全店舗の成長を促し目標を必達できるスキルアップに取り組んでまいります。

す。直近では大きな体制変更を行い、新たに4人の店長を誕生させました。店長が店舗のポテンシャルを生み出すと言っても過言ではなく、店長の業務を組み直し、研修を行い、経験に頼らず店舗運営が進む仕組みを作り、新任店長たちが現状を把握し、目標を理解し、責任を持って店舗運営ができるようにしているところです。私が店長時代に、メンバーに合わせた環境作りを行い、皆が成長してくれたことの喜びを糧にして、今後は統括責任者として、全社員が誇りをもって活躍できる環境を作り、これが会社全体の成長につながるよう取り組んでまいります。

社長コラム

「成長に向けて」

新入社員が研修を終え、正式に配属となりました。繁忙期が終わり、次の成長に向かって全社が動き出しています。また、業界団体主催の研修会や他社との情報交換会への参加、会社が主催する全社向けや各階層別の研修など、一人一人のアップデートや成長に向けて動き出しています。さらに社員個人としても、それぞれの成長に向けて、宅地建物取引士をはじめとする様々な資格取得やスキルアップを目指し、新たなスタートを切っています。当社は、お客様の問題を解決することを使命としています。お

小川 彩奈

オリバーグループ 代表取締役社長



客様の問題を解決するためには、社員一人一人が成長していくことが非常に重要であると考えています。お客様の問題を理解し、解決すべき点を見つけ出し、その方法をご提案するには、専門家としてのスキルが必須です。またこの取り組みが、社員個人のスキルの幅を広げ、人生の幅を広げることにもつながると考えています。会社も個人も成長しアップデートしていく。社員には、このことを意識し自身の成長を実感しながら、次の繁忙期に向かって取り組んでもらいたいと思っています。

バースデイカード6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)26060175・26060373
26060763

2等 商品券1万円分 (5名様)

26060109・26060252・26060459
26060619・26060953

3等 商品券5千円分 (10名様)

26060035・26060164・26060317・26060438
26060502・26060558・26060692・26060824
26060852・26060901

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2026.9



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

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。



年間実績 **3,463** 件

※同エリア仲介件数次順位は1,000件台
※2026年1月発行全国賃貸住宅新聞調べ

管理 エリア
戸数 No.1

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。



年間実績 **11,298** 戸

※同エリア管理戸数次順位は5,000戸台
※2025年8月発行全国賃貸住宅新聞調べ

入居率 **98.08** %

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がっています。



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)

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 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



[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)