

# オリバー通信

4月



——— 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

2024年4月号(No.483) <https://oliver-owners.jp/>



4月の花：チューリップ

今月のトピック  
相続登記が義務化、過去の未登記分も要対応

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1-2-18  
☎042-755-5655(代表)

■相続登記が義務化

■空室改善シリーズ

■オーナー様・売買お客様 体験談

■地引網大会 開催のお知らせ

■相続対策基礎セミナー

■オリバーの業務心得シリーズ

## 今月のトピック 相続登記が義務化、過去の未登記分も要対応

不動産登記法の改正により、今年4月1日から相続登記が義務化されました。相続登記は亡くなった方から不動産を相続すると必要になる名義変更で、改正の目的は社会問題となっている所有者不明土地の増加を抑えるためです。

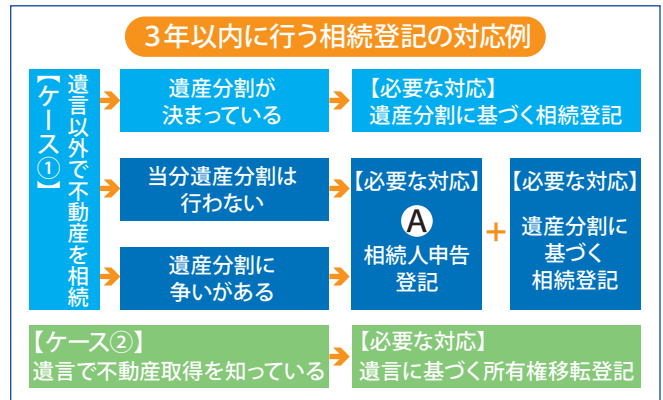
### 相続登記の罰則

義務化後に亡くなった場合、相続開始及び所有権を取得したと知った日、または遺産分割された日から3年以内に登記しなければなりません。また義務化前の相続で未登記の場合も施行後3年以内に行う必要があります。正当な理由なく期限内に登記しないと罰則として10万円以下の過料を科される可能性があり、更に過料を払っても登記義務はなくなりません。

### 相続登記を行わないリスク

不動産の名義が被相続人のままでは、相続人が売却やローンの担保にすることはできません。また借金を滞納している相続人がいた場合、債権者による代位登記で滞納者の法定相続分の相続登記が行われ、これが債権者によって差し押さえられる可能性があります。

### 相続人申告登記（図のA）



遺産分割で争いがあるなど期限内の相続登記が難しい場合、新設された「相続人申告登記」という登記を行うと過料を回避することができます。相続人が複数いても単独で申請できるため、争いがあったとしても手続きを進めることができます。ただし、相続人申告登記をしたとしても、遺産分割協議がまとまったら、その日から3年以内に相続登記を行う必要がある点は注意が必要です。

相続登記は、相続人自身が行うか弁護士・司法書士に依頼します。オリバーでは、オーナー様の資産を守るため提携弁護士・司法書士と共に相続のお困りごとに対応しております。是非ご相談ください。



相続支援  
コンサルタント  
名兎耶

相続登記が義務化 過去の未登記も要対応  
<https://oliver-owners.jp/topics/202404-1>



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10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...



不動産コンサルタント  
薄井  
【町田市】



賃貸不動産経営管理士  
関口  
【相模原市】

【ご相談・お問い合わせ担当】

☎042-786-1616

✉ contract@oliverg.jp



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。

## リフォームでこう変えました・・・空室改善シリーズ

市川マンション(相模原市緑区南橋本)「若者向けに広さをアピールするリフォーム」

対策の結果(専有面積25.39㎡・間取り1K、募集開始後2週間で成約)

・募集賃料 **11,000円アップ**(想定34,000円から45,000円に向上)



橋本店  
板倉

8帖の居室は床のデザインが広さを強調して、物件写真や内見で効果を発揮しました。反響も早く、募集開始から2週間と短期での成約になりました。

### 物件の課題と解決

- 課題① 長期入居で床板が抜けるほど劣化した和室  
結果① → 若年層に絞った内装デザインで見栄えを一新
- 課題② スペース効率の悪い収納、設備の劣化や不備  
結果② → 建具付き収納の撤去、見せる収納造作、キッチンセット交換、モニターフォン新設



### オリバー 賃貸管理部 長野

20年の長期入居で和室の劣化と設備の老朽化が進行し、原状回復工事だけでも多額の費用が掛かる一方、家賃は上げられない状況でした。そこでターゲットを若年層に絞ったリフォームを行い収益力向上を図りました。費用が掛かるバス・トイレ分離工事には手を付けず、1万円を超える家賃アップと短期成約を実現しま



参考になるケースが見つかる空室改善レポート集  
<https://oliver-owners.jp/case/55>



### 担当店舗 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**  
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

年間1万組ご来店の専門店です

## I様のマンション経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

## 「父が信頼を寄せて、25年以上のお付き合い」

## 相続した物件の経営サポートを期待

父から所有マンションを受け継ぎました。祖父がバブル期に建てたマンションで、税金対策だったと思います。その後、父が相続したのですが返済には苦労したと思います。相続後に父が住まいの修繕サービス事業を立ち上げたのも相続したマンションの管理と資産運用を円滑に維持するためだったと理解しています。



ただ私自身は闘病中の父に代わって税理士と打ち合わせて数字は

把握しましたが、賃貸管理についてはほとんど関わってきませんでした。オリバーさんとは少なくとも25年以上お付き合いがあります。父はずっと信頼を寄せていましたし、長く物件を見てきたオリバーさんは私にとってありがたい存在です。これまで通り、親身なサポートを期待しています。

## 空室対策アドバイザー 稲野

現在は賃貸管理を担当させていただいておりましたが、20年前の入社当時は仲介店舗で駅近の好物件として客付けをさせていただき、私にとっても長くご縁をいただいている物件です。今後ご期待にそえるよう、空室対策、入居者対応、日常メンテナンス、リフォーム、修繕工事など、I様の賃貸経営を総合サポートさせていただき、収益向上と資産価値の維持に努めて参ります。



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

## O様のマンションご購入・・・お客様体験談（シリーズ）

## 「根気よく紹介し続けてくれて感謝」

## リフォームを前提に初めてのご購入

5年前、定年を前に官舎から退去しなくてはならず、マイホーム探しを始めました。結局、再雇用となりましたが、いずれは退去しなければならず、自分で探すのに少し疲れていました。そんな折、オリバーさんの内覧会を訪ねると、色々とお話しができて物件紹介を依頼することにしました。希望条件は絶対に生活圏を変えないことと、マンションの4階以下でした。購入した物件は、



探し始めたころに目をつけていたマンションで、待った甲斐がありました。実は、室内が荒れ放題で購入を迷ったほどだったのですが、リフォームをして満足いく仕上がりになりました。こうして希望通りの住まいを手にしたのも、オリバーさんが根気よく紹介し続けてくれたからだ、とても感謝しています。

## 売買アドバイザー 長岡

エリアを限定したマイホーム探しは難しいものですが、少ないチャンスを上手に活かされたご購入でした。中古マンションをお探しの方の中には、自分好みのリフォームをするためにリフォーム前の物件に限定して探す方もいらっしゃいますが、なかなか見つからないのが現状です。結果的にリフォーム前提でこの物件に決められたことは勇気も必要で良いご決断だったと思います。



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

オーナー様限定イベント ご家族・お友達とどうぞ・・・オーナーズクラブきずな会主催

湘南・江ノ島

# オリバー地引網大会

大人気イベント「地引網大会」を開催します。昔ながらの伝統漁法体験とテレビ・本でおなじみ「ささき隊長」の海の生き物教室、お子様向けゲーム、バーベキューなど楽しみは盛りだくさんです。

**開催** 6月22日(土) 8:50~13:00

※天候やウイルス感染拡大状況等の関係で日程変更・中止になることがあります。

<b>参加費</b>	大人	4,000円 (税込)
	小・中学生	2,000円 (税込)
	小学生未満	無料

※特別で優待価格です。入場料、昼食代全て含まます。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に加入します。

**募集人数** 先着100名様限定

※定員になり次第応募を締め切らせていただきます。

**お申込みはこちら**

<https://oliver-owners.jp/event/20240622>  
スマートフォンでアクセス▶



全員で力を合わせて魚を浜に引き上げます

きずな会推進メンバー同



今年もたくさんのオーナー様にご参加いただき楽しんでいただけるよう、新しい企画と合わせて今から準備を進めております。ご家族・ご友人とお誘い合わせのうえ是非ご参加ください。



浜辺のテントでバーベキュー



お子様がお楽しみいただけるゲーム



ささき隊長が海の生き物を楽しく解説

## 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106拠点 4,807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



土肥原 [練馬区] 加藤 [相模原市] 樋川 [相模原市] 一級建築士 伏井 [大阪府] 山下 [伊勢原市] 山下 [入間市] 高山 [東村山市] 平賀 [町田市]

トランクルーム 運営

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]

### 複合型駐車場 用地募集



お陰様で136拠点 1,148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

※[ ]内は出身地です

## 第22期 相続対策基礎セミナー・・・オーナー様の相続対策のスタートに

これから相続を考える方におすすめの初心者向け全3回のセミナーです。セミナー後は講師やコンサルタントが個別のご相談に対応いたします。

**会場** 町田パリオ 5階会議室  
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1回** | 相続と遺言の基礎知識 **日程** 5/25(土) 13:00~15:00

相続対策の基礎知識と遺言について、相続の学習を始めたばかりの方も全体像が把握できるように、分かりやすく解説します。

**第2回** | 相続の財産把握とその評価 **日程** 6/29(土) 13:00~15:00

相続対策を始めるうえで基礎となる財産の把握と評価の仕方について、民法・税法の基礎を踏まえて解説します。

**第3回** | 遺言の作り方 **日程** 7/27(土) 13:00~15:00

自筆証書遺言と公正証書遺言について、違いと具体的な作成方法、そして遺言を確実に実行するためのポイントを解説します。

セミナーの詳細とお申込みはこちら  
<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/22>

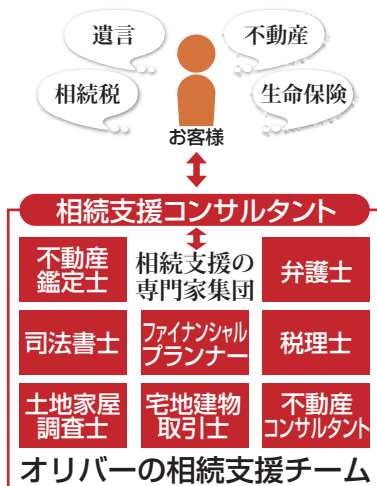


名見耶

相続の学習をこれから始める方に大好評をいただいております。実際に役立つ生きた情報をお届けしますので是非ご家族でご参加ください。

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！

相続と資産の専門家チームが解決します



(オリバーでは、オーナー様の「資産を守る取り組み」として、手を付けづらい「相続のお手伝いも不動産管理会社の使命」と捉えております。)

1つの窓口で相続の各専門家が対応

相続に関するあらゆる分野をサポート

相続相談(無料)を承ります

■相続支援コンサルタント



板井



名見耶



薄井

オリバー相続サポートセンター

042-753-7111

## 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

## 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]

## 最新イベント情報をチェック！

最新情報はオリバーのウェブサイトで

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

スマートフォンでアクセス▶



オリバーでは、オーナー様へ学びの場や楽しみ事のご提供を行っております。セミナーやイベント、プレゼント等最新情報をお届けしております。ぜひお見逃しなく！

## オリバーの業務心得シリーズ

オリバーは、社会やお客様と社員との絆業（相互信頼形成企業）を目指し、36項目の判断基準を「業務心得」として歩んでいます。



## 【道路清掃】

小さなボランティア、継続で私達の心と地域を磨き「街の価値を上げる」です。

オリバーグループ  
会長 小川 秀男



オリバーは創業以来42年間、毎朝社員が道路清掃をしています。当初は信号で停止した車から灰皿の中身を道路に捨てる人も多く、それを清掃したことがきっかけとなり、ゴミを捨てないと言う社員へのマナー教育の一環としても続けてきました。継続する中で掃除中に地域の皆様よりねぎらいのお声をいただいたり、通りがかりの方から清掃のお手伝いを申し出いただくこともありました。また相模原市長より2度の表彰もいただきました。こうした私達の小さな取り組みが地域に発信できていることに深い感慨を覚えます。振り返ると、社員教育

としての意味合いも大事ですが、それ以上に社員一人一人の取り組みが点から面へと地域に広がり、綺麗な街づくりに繋がることは何より素晴らしいことです。なぜなら街が綺麗になることは、いずれ「街の価値」が上がり又、社員が清掃を通して地域に関心を持ち、地域の一員として融合できるからです。地道に情熱を持って道路清掃に取り組み継続することがオリバーの姿勢であり誇りであると全社員が捉える事が出来た時自身と地域を磨き、街の価値を上げられ、共に未来を築く企業文化へと定着できたらという思いから心得としたものです。

(この心得は36項目周期で掲載)

## 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  
横浜ランドマークタワーディナーペアチケット (3名様)24030100・24030719  
24030904

2等 商品券1万円分(5名様)

24030004・24030269・24030510  
24030936・24030965

3等 商品券5千円分(10名様)

24030020・24030038・24030252・24030396  
24030425・24030528・24030607・24030763  
24030808・24030515

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2024.6



Dramatic Communication  
**アパマンショップ**  
NETWORK  
全国1100店舗

空室が埋まらない 清掃が不徹底 家賃が下がる 問題時・管理会社が遠隔地

オーナー様の **SOS** はお任せください

「こんな形が欲しかった」

**総合体制で管理**



オリバー賃貸管理センター

[会社概要]  
設立 1982年5月  
グループ資本金 8,000万円  
社員総数 200名

地域に類の無い体制で



ご入居者に  
ガレージ

ご入居者に  
レンタル  
収納  
4,807室



安心の土地活用



空室対応と建物維持

1室より承ります

4市に高密度な店舗展開



緊急時85台のオリバーカーが急行



10店舗で集中営業



修繕も建設も

受託総数 25,000戸

- ① 県下屈指の集客体制 年間10,000万組以上
- ② 空室対策で高稼働率 95%以上
- ③ 管理員体制 スペシャリスト70名
- ④ 超・高密度な店舗体制 10店舗+3事業所

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社会貢献を代行できることです。

オーナー様の **収益最大化** と **リスクヘッジ** が業務です

社内見学も歓迎です



ご相談お待ちしております  
☎042-786-1616

これが私達の誇りです