

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

2025年5月号 (No.495) <https://oliver-owners.jp/>



今月のトピック 2025年地価公示 4年連続の地価上昇と賃貸経営への影響



オリバー通信5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)

■ 2025年地価公示

■ 空室改善事例シリーズ

■ オーナー様・お客様 体験談

■ オリバーの土地・不動産活用

■ オリバー地引網大会

■ スタッフインタビュー

■ 社長コラム

今月のトピック 2025年地価公示

4年連続の地価上昇と賃貸経営への影響

国土交通省は、今年1月1日時点の地価公示を公表しました。これは土地の取引価格の指標として利用されるほか、地価の変動が分かりやすいことから資産評価の目安としても活用できます。今回は、全用途の全国平均変動率が+2.7%（前年+2.3%）と4年連続で上昇しました。

相模原市で全国平均を上回る地価上昇率

現在の地価の上昇傾向は、景気の緩やかな回復や海外からの資金の流入などの要因で、都市部だけでなく全国へと波及しています。相模原市の平均変動率は住宅地が+4.3%、商業地が+6.6%と全国平均を上回る上昇率となりました。これまでは中央リニア新幹線駅開業への期待から橋本駅周辺の地価上昇が高かったのですが、今回は大型分譲マンションの新築が続き駅周辺の住宅需要が高い相模大野駅周辺や、相模総合補給廠返還地の開発への期待から相模原駅周辺などのエリアが幅広く地価上昇を牽引する形となりました。なお、町田市の平均変動率は、住宅地が+2.5%、商業地が+4.7%でした。

地価と賃料相場の関係



再開発に注目が集まる相模原駅エリア

一方で、地価上昇が続くことで一般の消費者が購入可能な相場を超えつつあるとの見方や、金利上昇が見込まれるなどの経済状況から地価が上限を迎えつつあるとする見方もあります。こうした地価の状況がもたらす賃料相場への影響ですが、賃料は人口の増減による需給バランスが最大の要因で、地価変動の影響は賃貸借契約の更新時期に反映されるため遅れて少しずつ反映する傾向にあると言われています。更に、賃料は築年数や広さや間取り、設備のグレードや周辺の賃料相場など様々な条件に基づき算出されます。オリバーでは、こうした複雑さを増す市場動向を捉えてデータベースを基に賃料査定をさせていただき、更に賃料アップにつなげる物件価値やサービスの向上をご提案し、オーナー様の賃貸経営をサポートさせていただいております。

2025年地価公示

<https://oliver-owners.jp/topics/202505-1>



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



米国の不動産経営管理士
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相談いただけます。

現代的な内装への変更に絞って改善しました・・・空室改善シリーズ

「和室の洋室化と2設備の導入のみで早期成約を実現したリフォーム」

対策の結果（鉄筋コンクリート造・専有面積23.86㎡・間取り1K）

・募集賃料 **5,000円アップ**（想定49,000円から54,000円に向上）
投資効率 表面利回り12.00%

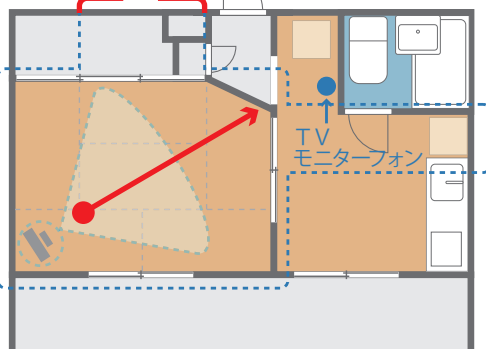


中央林間店
店長 村田

駅徒歩5分の立地と鉄筋コンクリート造の安心感
は内装を現代風にするこ
とで十分ニーズが見込め
リフォーム中にご成約と
なりました。

和室を洋室にして、
キッチンと合わせて
広く使え、選ばれ
る形へとリニューアル
しました。

TVモニターフォン
やサーモ付き水栓
になりました。



オリバー 賃貸管理部 須藤リーダー

築38年のマンションで、古さを感じるお部屋
のため賃料を下げざるを得ない状況でしたが、
小規模リニューアル対策で立地を活かした早
期客付けが可能と考え、和室の洋室化やTV
モニターフォンやサーモスタット付
き水栓の導入、レンジフードの交換
などに留め、コストを抑えて賃料アッ
プと早期成約を実現しました。



参考になるケースが見つかるご提案事例
<https://oliver-owners.jp/case/65>



アパマンショップオリバー 中央林間店



大和市中中央林間 5-1-1
☎046-273-1515



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

M様のマンション経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

賃貸経営の立て直しに向けてご相談を

父が賃貸経営を始めました。金銭面の管理は母が行っていましたが、母の入院で私が全面的に対応することになりました。中堅の管理会社とサブリース契約を結んでいたのですが、何度か賃料を下げられていて、まだローンも残っていますし資金繰りが難しい状況でした。それでオリバーさんに相談しました。隠し事ができない性分で、実情をすべてお話ししま



座間市にご所有の6階建てマンション

した。オリバーさんは、良し悪しをはっきり答えてくれて、安心して立

て直しをお任せできました。おかげで私は無理のないローンの形へと銀行に交渉ができました。オリバーさんは、誠実に話を聞いて提案してくれるので信頼しています。母の手術も成功し色々と良い方向に向かっていきます。

空室対策アドバイザー 須藤リーダー（賃貸管理部）

サブリースは、安定収入につながるメリットのある契約ですが、賃料値下げの問題は今も続く賃貸業界の課題で、相続対策として建築され急増したサブリースでの家賃契約が、今年で10年の更新期を迎えサブリース会社からの家賃の値下げ交渉が増加しています。M様はしっかりと状況を把握されてご相談いただいたことで、収支の改善に向けて二人三脚で進めさせていただきました。今後も安定経営に向け良い方向へのご提案を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>

K様の土地のご購入・・・お客様体験談（シリーズ）

条件とは違うご提案が物件との出会いに

2年程前から住宅展示場巡りをして、気に入ったハウスメーカーを見つけたので、土地を探し始めたのですが、希望に合う物件が見つかりませんでした。そうした中、当時の住まいの近くに売地が出たので問合せました。それがオリバーさんで、知人も勤めていますし、当時の住まいもオリバーさんの管理物件であり期待が高まりましたが、残念ながらこの土地は断念し、引き続き探してもらうことにしました。売地のほかに建



地は断念し、引き続き探してもらうことにしました。売地のほかに建

売住宅も提案してくれて案内してもらおうと、オリジナリティのある建物で、立地も駅徒歩圏と申し分ありません。注文住宅にこだわってきましたが、これならばと購入を決断しました。オリバーさんには気兼ねなく相談でき、依頼して良かったと思っています。

売買アドバイザー 栗原チーフ（不動産営業部）

なかなかご希望に叶う土地をご紹介できず、ご心配をおかけいたしました。今回この上なく好立地だったため建売でしたがご紹介させていただきました。一般的にご希望の土地が見つからずお困りの方は、優先順位をつけて優先度の低いものから一つずつ条件を外してみることをお勧めしております。そうすることで物件との出会いが増え、現地をご覧いただくことで、マイホームのイメージが固まります。



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

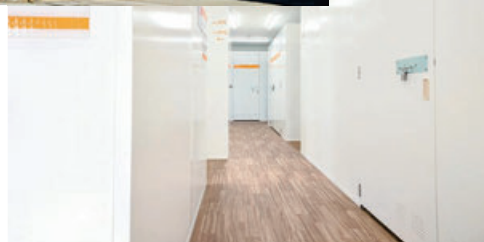
地域に誇れる活用法をご提供・・・オリバーの土地活用

オーナー様と地域との共生へ総合提案

オリバーグループの不動産活用は、トランクルームや店舗・駐車場などを組み合わせた総合活用をご提案させていただいています。オーナー様の土地やビルの空きフロアなどをお借りして、ニーズが高く地域に馴染むサービスを展開しています。運営はオリバーにお任せいただき、オーナー様はお手間なく確実に安定した収益が得られ、定期巡回による美観の維持など地域の皆様にも好評をいただけるよう進めて参ります。

【土地活用相談窓口】☎042-756-2266

【総合駐車場相談窓口】☎042-562-0365



矢部駅徒歩圏に屋内型トランクルームを新規オープンいたしました。

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107拠点 4,814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]



佐藤
[町田市]



後藤
[宮城県]



樋川
[相模原市]



伏井
[大阪府]



西依
[相模原市]



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]

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

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



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]

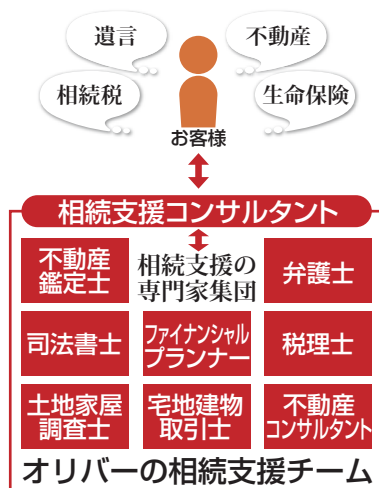


黒見
[相模原市]



白杵
[相模原市]

相続と資産の専門家チームが解決します



（オーナー様にお世話になっている不動産管理会社のオリバーは「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。）

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

相続相談をご用命ください（無料）



板井



名児耶



井口

■相続支援コンサルタント（有資格者 11 名）
オリバー相続サポートセンター

☎042-753-7111

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

地引網大会と 海の生き物教室

オーナー様
限定！

毎年恒例、大好評のオリバー地引網大会を今年も開催いたします。地引網でとれた海の生き物を楽しく学べる「海の生き物教室」や、浜辺でのバーベキュー、お子様に人気のゲームなど盛りだくさんのイベントです。ご家族、ご友人もお誘いあわせのうえ、ぜひお申込みください。

日程 6/1 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100名様限定

参加費 大人 5,000円（税込）
小・中学生 3,000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に加入します。



長野

ご家族でお楽しみいただける楽しい企画をご用意して皆様のご参加をお待ちしております。

お申込みはこちら

<https://oliver-owners.jp/event/20250601>

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



お子様が楽しいゲームもたくさんご用意

オリバーのスタッフご紹介コーナー…スタッフインタビュー



剣地 祐 株式会社オリバービルコム チーフ

[保有資格] 消防設備士乙種1類～7類、第二種電気工事士、宅地建物取引士
2級ファイナンシャル・プランニング技能士

「三方良しの考え方で良質な賃貸住宅を維持」

私は、オリバービルコムで水回り・電気・ガス設備のトラブル対応から共用部の清掃・消防設備や給水設備などの点検や管理、植栽などの管理など賃貸物件の維持推進に欠かせないメンテナンス業務に取り組んでおります。特に1万1千戸を上回る賃貸物件を管理するオリバーには日々様々な不具合相談をいただいております。私は年間約1,500件の対応を行っております。その中でも漏水の事例が目立ち、要因としては給湯管や排水管の腐食と入居者様の使い方の問題に分けられます。その修繕にあたっては、入居者様とオーナー様へのご説明やご調整などを経て更に保険の申請手続き

なども行い速やかな解決を図ります。こうした状況もあり、オーナー様には設備保証共済のご提案をさせていただいております。定額の掛け金をお支払いいただくことで設備の故障や小修繕に共済が定める費用の限度内で即座に対応手配が可能で、費用も共済から支払われる仕組みです。私は、これらトラブル対応やご提案にあたり「三方良し」の考え方を心掛けております。入居者様の暮らしを守り、オーナー様の賃貸経営をサポートさせていただき、これらを通して良質な住環境の保全という役割を果たせるように、日々の業務に取り組んでおります。

社長コラム

「動機善なりや 私心なかりしか」

これは、京セラ株式会社創業者の稲盛和夫氏の言葉です。何かに取り組むとき、その動機が誰から見ても普遍的に良き動機であり、そこに利己的、自己中心的な考え方や私心がないかを問いなさい という教えです。会社はもとより個人の成長のためにも重要な考え方だと理解しています。また、オリバーには「絆業」という考え方があります。「お客様の問題や課題解決が当社の使命であり業務である。お客様の期待にお応えし三代に渡る信頼関係を築いていく」そのような考えに基づき業務に取り組む

小川 彩奈

株式会社オリバー 代表取締役社長



ことを「絆業」と定めています。日々の業務を行う上で大小様々な判断を積み重ねることになりますが、その規範となりオリバーの風土として育ててきた考え方です。どちらの言葉も、社会に求められてこそ企業の存在価値があるという、企業活動の原点だと思います。動機が善であり私心なく、お客様と地域社会のために一生懸命に取り組むことで、この絆業を実現することができると考え、私自身もこの教えを大切にしており、全社員にも大切にしたいと思います。

バースデーカード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)

25030329・25030602
25030823

2等 商品券1万円分 (5名様)

25030005・25030190・25030467
25030708・25030951

3等 商品券5千円分 (10名様)

25030063・25030125・25030279・25030291
25030404・25030527・25030547・25030661
25030763・25030915

バースデー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2025.6



Dramatic Communication
アパマンショップ
NETWORK

全国1,100店舗網で

地域に類の無い

「こんな形が欲しかった」

総合体制 管理で



オリバー賃貸管理センター

オーナー様の**収益最大化**と**リスクヘッジ**が業務です

宅建士62名・賃貸経営管理士29名

おかげさまで地域密着42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

※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)を展開し、この地域に集中。県下屈指の集客体制で、ご所有物件の空室を迅速に解消します。

管理 ^{エリア}
戸数 **No.1**



年間実績 **11,411** 戸

※2025年2月末実績

神奈川県央地域を中心に、アパート・マンション(分譲含む)・戸建て・月極駐車場など、お蔭様で管理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

※2025年2月末実績

入居者様の満足度向上は大きなポイント。約70名の管理員が日々の賃貸管理・建物管理を行い住み心地を高め入居率向上に繋がっています。

オリバーの宅地建物取引士62名・賃貸不動産経営管理士29名・建築士6名・建築施工管理技士4名

不動産経営管理士2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M4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



私たちがサポートいたします

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、株式会社パークینگ365
株式会社オリバーインシュア

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)