不動産オーナー様との通信誌

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

2025年7月号（No.497）

オリバー通信ウェブ
https://oliver-owners.jp/

今月のトピック

オーナー様の法人化 メリットと注意点

オリバー通信7月号
インデックス

- オーナー様の法人化
- 空室改善シリーズ
- オーナー様・お客様 体験談
- 本社移転のお知らせ
- 相続対策基礎セミナー
- スタッフインタビュー
- 社長コラム

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）

今月のトピック

オーナー様の法人化 メリットと注意点

法人化は節税対策として多くのオーナー様の関心を集めています。法人化がメリットにつながる3つのポイントと注意点をご紹介します。

法人化するメリット

❶ 所得９００万円超で節税に

個人で収入がある場合は所得税、法人で収入がある場合は法人税等を納める必要があります。個人の所得税は、所得９００万円超で税率３３％の税率となり、更に所得が高くなるほど税率が上がります。一方、法人税は８００万円以下の部分が税率15％、８００万円超の部分が同２３.2％と所得税よりも低い税率です。この違いから、９００万円を超える所得がある方は法人化により個人より低い税率が適用されます。

❷ 損失の繰り越し機会の増加

大規模修繕工事などによる欠損金の繰越控除は、青色申告している個人が3年間で赤字の残存があっても終了し、法人は１０年間可能で、課税所得の控除期間が長期となります。

❸ 家族を社員にして節税

家族に社員として働いてもらうことで、オーナー様一人で給与を受け取るより所得を分散できた場合、結果として所得税を抑えられる形となる場合もあります。

イメージ

法人化の注意点

個人の場合、所得がなければ所得税を納める必要がありませんが、法人は赤字であっても法人住民税の均等割（最低７万円）を納めなければなりません。また、法人で不動産を売却すると他の売上と合算して税額が計算されるため法人税が上がってしまう可能性があります。

メリットにつながる法人化へ

このように法人化の節税メリットは大きいものの、誰でも必ず効果が得られるわけではありません。また、設立や維持にもコストや手間はかかるため、いつ、どのような形で法人化することが最大のメリットにつながるか、オリバーがご相談に対応させていただき、提携する税理士法人をご紹介させていただきます。

オーナー様の法人化 メリットと注意点
https://oliver-owners.jp/topics/202507-1 ▶

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…

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］

【ご相談・お問い合せ担当】
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。

水回り設備と床の色彩でニーズに応えるお部屋に・・・空室改善シリーズ

「浴槽を撤去して賃料アップを実現したリフォーム」・募集賃料１０,０００円アップ

対策の結果（軽量鉄骨造・専有面積16.11㎡・間取り1K）

（想定３５,０００円から４５,０００円に向上
投資効率 表面利回り１１.１１％）

床や巾木の色使いで現代的な印象に

シャワーブースにしてトイレを分離

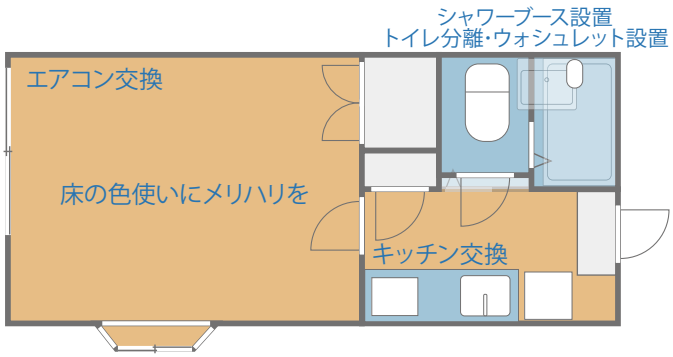
キッチン・コンロを交換して清潔に

ＪＲ相模原店
店長 江成

コンパクトなお部屋ながら、浴槽をシャワーブースにしたことでバス・トイレ別と表記して募集でき、早期の反響につながりました。更に水回りの綺麗さや設備の新しさも成約の後押しになりました。

オリバー 賃貸管理部　相澤セクションマネージャー

長期入居による劣化で原状回復だけでも多額の費用が掛かり、更に３点ユニットバスのためニーズが弱く賃料が下がる想定でした。そこで、思い切ってトイレの分離工事だけでなく、ウォシュレットや照明の新規設置、古いエアコンやキッチンの交換、ロフトへ昇るはしごのスマートなものへの交換など設備の刷新、更に木部塗装など見栄えにもこだわりイメージアップを図りました。



参考になるケースが見つかるご提案事例
https://oliver-owners.jp/case/67 ▶

アパマンショップオリバー ＪＲ相模原店

相模原市中央区相模原２-２-１８
℡０４２-７６９-１５１５

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

Ｔ様の土地活用・・・オーナー様体験談（シリーズ）

空き地にコンテナが最適と思い

父から土地を相続しました。もとは貸地でしたが更地になっていて、実は生前父がオリバーさんへコンテナ設置を打診していましたが、相続でいったん立ち消えになりました。私もいずれは息子に引き継ぎたいと思っていましたから、その時に融通が利きやすい状態が望ましいと思っていました。しかし、空き地は定期的に草刈りが必要で、固定資産税を含めて維持にはそれなりのコストがかかります。検討の結果、父と同じく土地の維持にはオリバーさんのコンテナ設置が最適と思いお願いすることにしました。オリバーさんは、対応が紳士的で計画書も分かりやすく、事前に稼働中のコンテナを案内してくれて、安心して契約できました。長くお付き合いできる信頼できる会社と思います。

空室対策アドバイザー 後藤リーダー（不動産活用部）

将来を見据えた土地の維持にご用命いただき、ありがとうございます。土地の維持には想像以上にお手間と費用がかかりますが、オリバーでは徹底した定期清掃や、借地権が発生しない土地賃貸借契約で契約終了もスムーズな点など、土地の引き継ぎに最適なプランをご提案させていただいております。地域の皆様にも見栄えが良いと喜んでいただいており、今後も皆様のご期待に沿えるよう運営を行ってまいります。

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

Ｙ様のアパートのご購入・・・お客様体験談（シリーズ）

賃貸経営のスタートに申し分ない物件

車が好きで、ガレージ付き賃貸を借りようと思ったのですが物件が少なく、自分で建てようかと考えたことがあり、賃貸経営に興味を持つきっかけになりました。自分で調べたり、オーナー業をしている知人に話を聞いたり、その間資金集めもしました。知人は中古物件から始めることを勧めてくれて、まずはネットで物件探しを始めました。価格と利回りが魅力的な物件を見つけてオリバーさんに問い合わせたのですが、その物件は建築年数上で断念し、オリバーさんから紹介してもらった別の物件を購入しました。建物の状態が良く、管理はオリバーさんで、賃貸経営の入り口として申し分ありませんでした。空室が１室ありましたが、購入後すぐに入居が決まり満室になりました。何より、会社に活気があり安心して任せられます。

売買アドバイザー 長岡マネージャー（不動産営業部）

最初にお問い合わせいただいた物件は、建物の劣化が進んでいたため、資産形成の１軒目としては正直にお勧めしない旨をお伝えさせていただいておりました。将来ガレージ付き賃貸の新築に向けて、まずは手がかかりにくく着実な収益が見込める物件をご提案させていただき、ご判断いただきました。今後、賃貸経営を拡大されていくお手伝いをさせていただければと存じます。

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

オリバー 本社事務所移転のお知らせ

株式会社オリバーは、組織体制強化のため、本社機能（経営企画部・情報システム部）をプロミティふちのべビルへ移転いたしました。これにより、賃貸管理部と会計・経理・情報システムを一体化し業務のスピードや正確性向上により効率化を図ります。更に、固定席を持たないアドレスフリーの新しいオフィススタイルとなりコミュニケーション向上とＤＸによる効率化が図られ、皆様への更なるサービス拡充に努めて参ります。なお、不動産営業部と不動産活用部につきましては、従来通り旧本社で営業を行っております。

［アドレス フリーで機能性を向上］

【新住所】相模原市中央区鹿沼台１-９-１５
プロミティふちのべビル７階７１１号室
ＪＲ横浜線「淵野辺」駅南口徒歩３分
※電話番号・ＦＡＸ番号は変更ございません

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109拠点 4,900室 稼働中！

30坪～500坪 募集中

042-756-2266 str@oliverg.jp

複合型駐車場 用地募集

お陰様で141拠点 1,181車室 稼働中！

パーキング365

042-562-0365 parking365@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

加藤［相模原市］ 佐藤（土地活用プランナー）［町田市］ 後藤（土地活用プランナー）［宮城県］ 樋川（土地活用プランナー）［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］

駐車場 土地活用窓口

山下［入間市］ 髙山［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］ 山本［相模原市］ 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

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

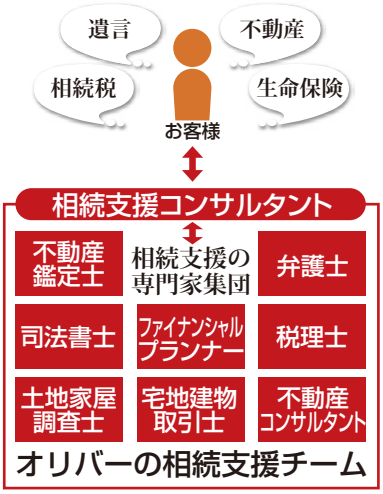
042-755-1515
FAX 042-707-9626
https://oliver-toshi.net/

［　］内は出身地です

早川（不動産コンサルタント）［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］ 臼杵［相模原市］

※［　］内は出身地です

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

第26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

相続の財産把握とその評価

相続対策の基礎となる財産の把握とその評価の方法について、民法・税法の基礎を踏まえつつ、具体的な事例とともに解説します。

日 程 7/24（木） 13：00～15：00
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込みはこちら
https://oliver-owners.jp/event/souzoku/26 ▶

遺産分割や税金について対策する際のスタートは、相続財産には何があり、いくらなのかを把握することです。具体例で分かりやすくお話しします。

名児耶（上級相続支援コンサルタント）

「代償分割」と「換価分割」 ・・・不動産を複数の相続人に分ける方法

相続財産が不動産で複数の相続人がいる場合、被相続人や相続人の希望に応じて遺産分割の方法を選択しておく必要があります。例えば、相続財産が評価額３,０００万円の土地で、相続人である子供が３人いたとします。長男にこの土地を相続させたい場合、長男が土地を単独相続したうえで他の２人に代償金を支払う「代償分割」という方法があります。代償金は評価額の３分の１相当額にするのが基本となります。一方、３人とも土地を必要としない場合、土地を３人で共有相続した後、売却してその代金を分ける「換価分割」という方法があります。売却代金の分配は共有持ち分に応じて行います。どちらの方法で分割しても、最終的には相続財産を３分の１ずつ受け取ることができます。どちらの方法で分割するか、遺産分割協議書か遺言書の文面で判断されますが、相続人の税金などに影響することがあり事前に専門家に相談されることをお勧めします。

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

浅原 健太　株式会社オリバー　不動産活用部チーフ

「土地活用が地域に誇れるように」

私は、不動産活用部に所属し、お客様に収納サービスを提供させていただく業務に対応しております。このチームでは、サービスをご紹介するホームページの運営や、お問い合わせの受付対応、ご契約手続き、ご契約後のサポートなどのお客様対応業務と、拠点の清掃手配や退去後のチェック、修繕手配といったメンテナンス対応業務をメインに１３名で推進しております。オリバーは、東京都と神奈川県では９４拠点4,0４２室（全１０９拠点・４,９４６室）の収納を提供させていただいており、お陰様で年間１ ,０００契約以上に対応しております。お客様からは「清掃が行き届いていて良い収納場所だった、ネット申し込みが手軽で良かった、要望に柔軟に応えてくれた」などネットでのクチコミをいただいており、オーナー様からお預かりしている土地を喜ばれる形のサービスにしてご提供できていると思います。これを支える基盤として、お客様の情報や拠点の情報、業務管理を専用のシステムを開発して行っており、この担当者として業務のミスや漏れを防止し より良いものに改修するため日々学習とスキルアップに努めております。お客様のご期待に応え、想像以上だったと喜んでいただくことで、オーナー様の土地活用が地域に誇れるよう地道な努力を続けて参ります。

社長コラム

「道路清掃」

小川 彩奈
株式会社オリバー 代表取締役社長

オリバーでは、毎朝営業開始前に各店舗や事務所の周囲を清掃させていただいています。時間にするとわずか１０分ほどですが、毎日継続するとゴミがなくなり、長期休暇などで清掃ができない日が続くと、ゴミが増えることに気が付きます。当社が道路清掃を始めたのは創業時で、会長が破れ窓理論に共感したことからスタートしています。破れ窓理論とは、１枚の割れた窓ガラスを放置していると、次第に他の窓ガラスも割られ、やがて街全体が荒廃してしまうという理論です。１９９４年にニューヨークで当時のジュリアーニ市長がこの理論を踏まえて街の美化に取り組んだことで広く知られるようになりました。私たちは、道路清掃を一過性のことではなく継続することに意義があると確信し４０年以上取り組んでいます。決して華やかでも大きなことでもありませんが、時に通行人の方からお手伝いの申し出をいただくこともあり、街をきれいにしようという取り組みが、少しでも街の価値を上げることに貢献できたらという思いで、社員一同、誇りを持って日々取り組んでおります。

バースデイカード5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）
25050264・25050663
25051024

2等 商品券1万円分（５名様）
25050073・25050352・25050557
25050772・25050965

3等 商品券5千円分（１０名様）
25050004・25050146・25050189・25050311
25050420・25050499・25050637・25050696
25050846・25050898

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2025.8

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

仲介件数 エリア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。

管理戸数 エリア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げています。

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5名・建築施工管理技士4名

米国不動産経営管理士(CPM)4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ティング 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

1室からでもお任せください

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

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)