

オリバー通信

8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8月号(No.498) <https://oliver-owners.jp/>



今月のトピック

計画修繕がもたらす好循環経営



ヒマワリ

オリバー通信8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)

- 計画修繕がもたらす好循環経営
- オーナー様 体験談
- お客様 体験談
- オリバー奨学金制度

- 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

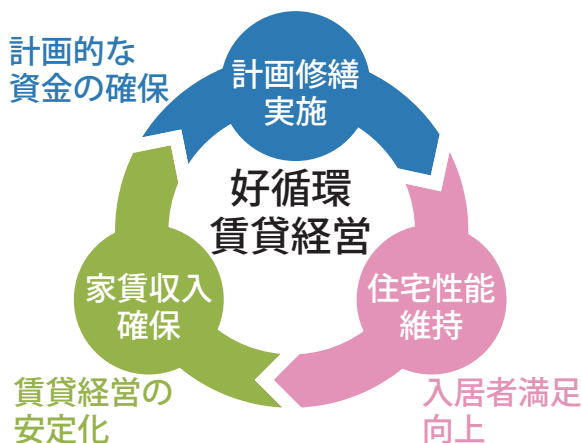
今月のトピック

「計画修繕」がもたらす好循環経営

オーナー様の大切な賃貸住宅を長く収益を生むよう維持し安定経営を実現する「計画修繕」についてご案内します。

計画修繕で好循環経営

建物は人間と同様、年を重ねるたびに適切なメンテナンスが不可欠になります。木造や鉄筋コンクリート造など建物の構造や外壁・鉄部などの場所に応じた修繕工事が必要であり、放置すれば時間の経過とともに収益性は低下していきます。安定経営のため長期修繕計画を立て、適切な修繕工事を行うことが重要です。



計画修繕の進め方

① 長期修繕計画を作成

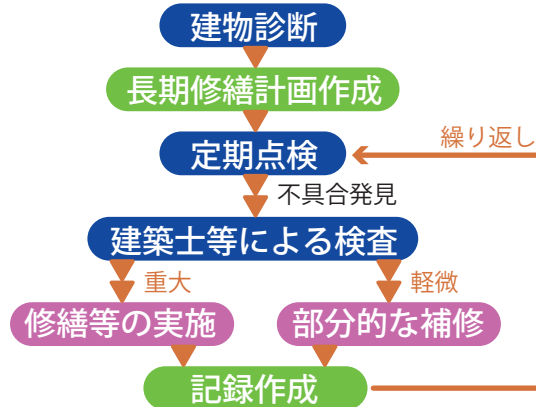
建物や設備の修繕時期と費用を把握するための

計画を策定します。これは、建物や設備の現状を確認し劣化の進行具合によって、その後の実施時期や工事規模が異なるため、建物ごとに建築士などが現地で診断を行った上で策定する必要があります。

② 定期点検を行い不具合を発見

建物を定期点検します。策定した長期修繕計画を機械的に実行するのではなく、定期点検で効率的な工事の実施時期を判断するための情報を収集し、緊急対応が必要な不具合が見つければ計画を前倒して実施したり、劣化が想定より緩やかなら実施時期をずらすなどの調整を行います。

計画修繕のスタートから実施の流れ



(民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブックより)

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。

③ 修繕工事を実施

長期修繕計画に基づく修繕時期が近付いたら、その時点での検査を行います。具体的な修繕内容を設計して見積もり、修繕工事を実施します。この工事を記録しておき、次の修繕に向けた準備をします。

修繕資金の確保

多くのオーナー様が計画修繕を行わない理由の一つに「資金不足」を挙げています。長期修繕計画を立てれば、特に修繕費が高額になる時期が見込めるので、これに備えて計画的に資金を積み立てることが必要です。積み立て方法は、専用口座を設けて家賃収入の一部を積み立てたり、掛金が全額経費計上できる賃貸住宅修繕

共済を利用したり、法人化していれば生命保険を利用する方法や、不足分を金融機関からの融資を充てる方法もあります。

賃貸経営を安定して継続するために

計画修繕は、数十年にわたる長期の計画になるため、相続や建て替え、売却などの賃貸経営の出口戦略にも関わります。建物の資産価値を守ることは勿論、収益力や売却価格、相続対策や納税など検討すべき材料が多岐にわたるため、オーナー様だけで進めるのに負荷が大きい取り組みだと思います。まずは長期修繕計画についてオリバーの建築士と賃貸経営管理士にご相談いただき、好循環経営のスタートをサポートさせていただきたいと思います。

木造1K10戸の修繕時期と費用のイメージ（民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブックより）

5～10年目	11～15年目	16～20年目	21～25年目	26～30年目
- ベランダ・階段・廊下塗装 - 室内設備修理 - 排水管高圧洗浄等	- 屋根・外壁塗装 - ベランダ・階段・廊下塗装・防水 - 給湯器等修理・交換 - 排水管高圧洗浄等	- ベランダ・階段・廊下塗装 - 室内設備修理 - 給排水管高圧洗浄等・交換 - 外構等修繕	- 屋根・外壁塗装・葺き替え - ベランダ・階段・廊下塗装・防水 - 浴室設備等修理・交換 - 排水管高圧洗浄	- ベランダ・階段・廊下塗装 - 室内設備修理 - 給排水管高圧洗浄等・交換 - 外構等修繕
1棟当たり約70万円	1棟当たり約520万円	1棟当たり約180万円	1棟当たり約800万円	1棟当たり約180万円

・新築後30年間にかかる費用 1棟当たり約1,740万円

・修繕資金の確保方法 ① 積立（預貯金・金銭信託・修繕共済） ② 融資

計画修繕がもたらす好循環経営

<https://oliver-owners.jp/topics/202508-1>



アパマンショップオリバー



相模原市中央区鹿沼台 1-2-18

☎042-768-1515



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

K様のマンション経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

空室対策と修繕に不安を感じオリバーへ

賃貸マンションは、父が老後の安定収入を考えて建てたようです。ただ、定年を前に他界してしまい、老後を楽しめず残念だったろうと思います。私が相続した当初は当時の管理会社に任せきりでも問題なく、入居状況も良かったと思います。しかし、年数を重ねると空室が出始め、空室対策や外壁タイルの剥がれへの対応などで管理に不安を持ち、客付け



でお世話になって
いるオリ
バーさん
に相談す
ることに
しました。
その対応

が信頼できると感じ、管理をオリバーさんに移管しました。空室はすぐに解消してくれて、外壁タイルの剥がれも修繕してもらいました。今空室があるのですが、退去リフォームを自分でやらせてもらっています。そういう柔軟さもありがたいと思っています。

空室対策アドバイザー 橋本セクションマネージャー(賃貸管理部)

オリバーでは、オーナー様の収益最大化とリスク最少化を最優先に取り組んでおります。空室期間を短くする客付けで収益を確保していただき、建物の計画修繕の費用を積み立てていただき、この実施により選ばれる物件であり続けるという好循環な賃貸経営をご提案しております。外壁タイルの剥がれは被害が出た時の賠償責任など大きな経営上のリスクとなりますので、これを回避する修繕計画に取り組んでおります。



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

T様のマンションのご売却・・・お客様体験談（シリーズ）

滞りなく母の遺志を継げたと感謝

母のマンションの売却をオリバーさんに相談しました。母が医療施設に入所することになり、その費用を捻出するためでした。家財などもそのままだったので、オリバーさんが処分業者を手配してくれました。その上、こちらの事情をくんで、現状渡しで購入希望者を探すことを提案してくれました。しかし準備を進めるうち、母が他界しました。葬儀の手配や相続



手続きな
どに追わ
れました。
その際も、
オリバー
さんが司
法書士の

先生も紹介してくれたり、本当に助かりました。結果的に、よい買主さんを見つけてもらい、売却することができました。母は、以前から相続でもめないように準備してくれていたのだと思います。オリバーさんのおかげで、滞りなく母の遺志を継ぐことができたと心から感謝しています。

売買アドバイザー 田中リーダー(不動産営業部)

気の休まることのない日々を過ごされたことと思いますが、不動産に関することはご負担を軽減できるようサポートさせていただきました。また、お母様が公正証書遺言を遺されていたことがスムーズに進めることができた一番の要因と思います。不動産は、遺言書の有無が円満な相続を左右します。無事、お母様のご遺志を実行するお手伝いができ安心しております。



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

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



長野耕士 株式会社オリバー 賃貸管理部マネージャー

〔保有資格〕宅地建物取引士、賃貸住宅メンテナンス主任者、相続支援コンサルタント

「自分ごととして問題解決までサポート」

私は賃貸管理部のオーナー様担当チームに所属しております。オーナー様の賃貸経営パートナーとして、収益最大化とリスクヘッジのご提案やオーナー様の手足となって関係者との調整を行ったりトラブル対応を行うこともあり、大小合わせて年間5000件を超える案件が入り、オーナー様のリスク軽減につながるよう取り組んでおります。11000戸の管理物件には、それぞれの暮らしがありクレームも絶えません。以前、

担当物件で火災が発生した際は、被害を最小にすべく段取りを組み、保険申請や建物についてカスタマーチームやオリバー建設と連携しながら入居者対応や現地対応を進め、問題を解決したことがありました。火元入居者との折衝は困難で、オーナー様や入居者様に寄り添い解決までサポートしました。オーナー様が再開する際に理解が得られるよう近隣へも配慮する対応も私のモットーとして取り組んでいます。

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109拠点 4,900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



加藤
〔相模原市〕

地租ワン
後藤
〔宮城県〕

地租ワン
樋川
〔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〕

平賀
〔町田市〕

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@oliver.jp

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



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
〔山梨県〕

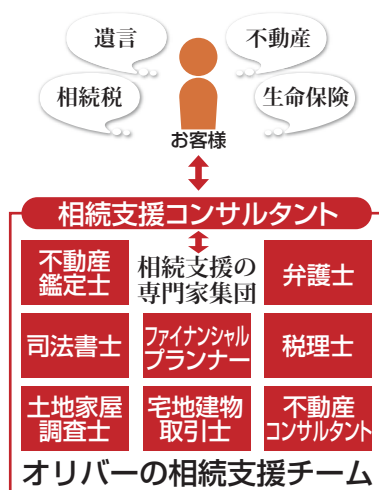
栗原
〔相模原市〕

黒見
〔相模原市〕

白杵
〔相模原市〕

※[]内は出身地です

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

遺言書の作り方

遺言書の具体的な作成手順と遺言内容を確実に実行するための方法を解説いたします。

日程 **8/28 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>



「自筆証書遺言」と「公正証書遺言」の違いといった基本から始めます。相続を円満に確実に実行に移すためのポイントを学んでいきましょう。

名児耶（上級相続支援コンサルタント）

遺言書の必要性が高いケース・・・トラブルになりやすい状況とは

遺言書がない場合、相続人が遺産分割を決めることになりますが、相続人全員の同意がないと実行できないため、相続人同士で対立しやすい状況が問題となります。遺言書の内容が決まっていない状態でも、遺言書の必要性が高いケースとして、相続人同士が不仲、後妻（後夫）がいて前妻（前夫）との子がいる、子供がいない夫婦で兄弟姉妹がいる、相続人がいない、認知症の相続人がいる方などが挙げられます。共通しているのは相続をきつ

けにトラブルになりやすい状況ということです。親族にトラブルの火種を残すことは、被相続人としても避けたいことだと思います。遺言書さえ作っておけば、基本的に遺言書通りの遺産分割ができますし、遺言書は何度でも作り直すことができますので、まずは被相続人としてどうされたいのか希望をまとめ、相続のご相談などの準備を始めませんか。どの段階でも早過ぎることはありません。お気軽にご相談ください。

オリバー奨学金制度スタート

オリバーグループは、この街に育てていただいたという感謝の思いから、地域の学生の皆様が未来へ向かう歩みをご支援させていただくため、奨学金制度をスタートいたしました。相模原市、町田市、八王子市内に所在する大学に在籍する大学生3名を選考させていただき、返済義務のない奨学金を給付いたします。

この取り組みを通じて、経済的な理由で学業継続が困難な学生の皆様に支援させていただき、地域の未来を担う人材の育成を目指して参ります。

オリバー奨学金制度
<https://olivergroup.jp/scholarship/>



F P知識スキルアップ研修・・・社内スキルアップの取り組み

外部講師をお招きし、投資・税金・相続などの基礎を学ぶF P（ファイナンシャルプランナー）知識スキルアップ研修を行いました。今回の研修では、事業承継について、委任や後見、贈与や信託のメリット・デメリットなどを学び、オーナー様のお役に立てるお話ができるよう、具体的な知識の獲得に取り組みしました。今後も、研修や自己学習を通じて社員のスキルアップを図って参ります。



板井 オーナー様のお役に立つための重要な取り組みです

社長コラム

「社外を知る」

オリバーでは、社員が社内だけに留まるのではなく、社外を知ることが重要視しています。特に賃貸市場の繁忙期後となるこの時期は、業界団体の研修会や研究会への参加、同業他社との情報交換会、スキルアップセミナーへの参加など、社外の情報に触れることを積極的に推奨しており、社外の企業や専門家の皆様の多大なご協力の下、社員が社外に目を向ける機会を頂いております。これは、社外を知ることによって自社を客観視できるようになり、次年度に向けて取り組むべき方針や位置付けを明確に

小川 彩奈

株式会社オリバー 代表取締役社長



することを目的にしています。気が付くと時代が変わっていたという井の中の蛙にならないよう、業界の最新の情報や法令、他社の素晴らしい取り組みから知見と視野を広げます。これらにより会社が抱える課題や目指すべき目標を見つめなおすことができ、今取り組むべきことを明確にし業務を推進できるようにしていきます。また、自身のスキルやキャリアについても同様で、他社や他業界で活躍している方々の考え方、取り組み姿勢等から刺激を頂き、大きく成長して欲しいと願っています。

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)

25060069・25060405
25060722

2等

商品券1万円分 (5名様)

25060003・25060218・25060532
25060610・25060922

3等

商品券5千円分 (10名様)

25060137・25060269・25060317・25060361
25060462・25060582・25060662・25060815
25060828・25060962

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2025.9



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

※同エリア仲介件数2位は1,000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

※同エリア管理戸数2位は5,000戸
※2024年8月発行全国賃貸住宅新聞調べ

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

※相模原市平均入居率89.6% (※1)
※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。

(※1) 住宅・土地統計調査より計算

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)