

# オリバー通信

# 12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12月号(No.502) <https://oliver-owners.jp/>



[12月の植物] イチョウ

神宮外苑の銀杏並木が有名で、例年12月上旬まで146本の銀杏が黄色いトンネルを作り、美しく都会的な景色が楽しめます。

## 今月のトピック

## 繁忙期に向けたオリバーの集客体制は

オリバー通信12月号  
インデックス



オリバークループ

相模原市中央区鹿沼台1-9-15  
プロミティふちのベビル711区画  
☎042-755-5655 (代表)

■繁忙期に向けたオリバーの集客体制は

■空室改善事例

■オーナー様 体験談

■お客様 体験談

■経営計画発表会 ご報告

■社員紹介

■社長コラム

## 今月のトピック

# 繁忙期に向けた オリバーの集客体制は

賃貸市場の繁忙期（1～3月）が近づいてきました。神奈川県の間流入人口の半数以上がこの時期に集中しており、弊社ではこのチャンスを活かしオーナー様に満室経営を実現いただくための体制を整備しております。

### ネットへの大量物件情報掲載

お部屋探しの中心となるポータルサイトで物件をアピールできるよう、弊社では14,000件を超える物件情報を公開しつつ（10月現在）毎月600件を超える物件写真を更新したり、物件紹介動画をYoutubeなどへ配信しており、信頼度の高い情報公開で集客を図っています。

### 賃貸ならアパマンショップ

弊社はアパマンショップとしてマスメディアへの露出による知名度で全国から集客していることに加え、北里大学や多摩美術大学など大学との提携や社宅を探す企業との提携など、地域とのつながりによる集客体制も構築しています。

### 反響センターの新規設立

繁忙期の弊社には月間2,000件を超える反響をいただきます。いかに早くご要望を汲み取り、



店舗内装のリニューアルも進めています

物件情報をそろえ、ご来店につなげられるかが鍵となります。このための専門組織として反響センターを新たに設立しました。スピーディーな反響対応で物件の紹介機会を逃しません。

### 高密度出店体制と高品質な対応

相模原市、町田市、座間市、大和市に9店舗を展開し、厳正な点検のもと品質・サービス・清潔感を高い基準でクリアさせ、お客様からの物件、地域、暮らし、大学など様々な疑問にお答えし、ご成約につなげております。

### 商品力の向上提案

オーナー様には、宅配ボックスなどニーズの高い設備導入のサポートなど選ばれるためのご提案や、入学式など移動のタイミングに合わせた家賃発生時期のご相談など、繁忙期の入居促進に最適なお提案をさせていただいております。満室経営実現のため、全社で新たな集客体制・サポート体制を推進し成果を出して参ります。

繁忙期に向けたオリバーの集客体制は  
<https://oliver-owners.jp/topics/202512-1>



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。

## 賃料アップ・早期成約を実現するグレードアップ・・・空室改善シリーズ

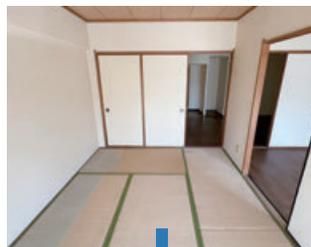
間取り3DK→2LDK対策結果(軽量鉄骨造・専有面積51.30㎡)

・募集賃料20,000円アップ(想定65,000円から85,000円に向上)  
投資効率 表面利回り10.04%

リフォームで間取りがすっきりと広々となり更にDKだった時よりLDKになったことで内見でも築年数を感じさせず、賃料にも納得感を持ってご成約となりました。長期入居にもつながるものと見込めます。



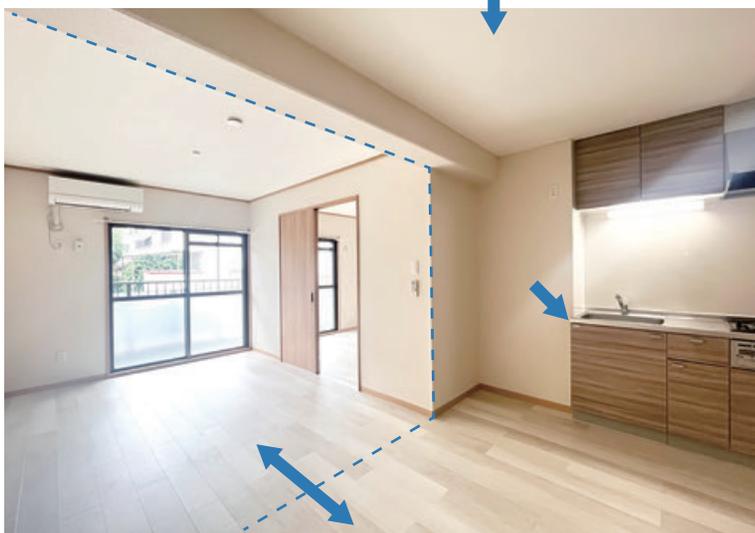
相模大野店  
店長直



和室を洋室にして押入れもクローゼットへ



耐力に影響しない壁を除き、間取りを人気の高い2LDKへ変更



オリバー 賃貸管理部 須藤リーダー

将来的な長期収益力確保のための商品力アップを目標にリフォーム提案を策定しました。間取りを人気のLDKに変更、和室を洋室に変更、水回り設備の交換など、全面的なグレードアップでニーズを掴むリフォームの実施で反響増加・家賃アップ・早期成約を実現、目標を達成することができました。



参考になるケースが見つかるご提案事例  
<https://oliver-owners.jp/case/70>



## 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  
年間1万組ご来店の専門店です

## A様のアパート経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

## 40年以上のお付き合いで安心してお任せ

当時、主人が相続対策で建築から管理までオリバーさんにお任せしてアパートを建てました。その後、主人が亡くなり私と娘が引き継いで今に至ります。オリバーさんとの打ち合わせは、幸い娘が宅地建物取引士を取得して内容が分かりますので任せています。昨年新築したアパートもオリバーさんに管理をお任せしました。このアパートは、別のアパート



の駐車場に建てました。駐車場を利用する入居者が少なくなりほと

んどが空き状態でしたから、これを活用しました。お陰様で満室になりました。娘はこのアパートを知るために実際に住んでみて、オーナー業に専念してくれる勉強家なんです。オリバーさんは知識豊富で相談しやすく安心してお任せしています。

**空室対策アドバイザー** 内田セクションマネージャー(賃貸管理部)  
オリバーが設立間もない頃よりご愛顧を賜り心より感謝申し上げます。相続に伴う賃貸経営の引き継ぎは容易ではありませんが、資格を保有し勉強熱心なお嬢様のご尽力もあり、安定した経営状況となっていると思います。今後も積極的に不動産活用をサポートさせていただき、弊社が建てさせていただいた物件も含め、未長く建物の維持向上を図り安定経営を継続していただけますよう努めて参ります。



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

## I様の分譲マンションご購入・・・お客様体験談（シリーズ）

## 住み替えは分譲マンションに決断

分譲マンションを購入しました。以前は市内の戸建てに住んでいたのですが、家内を亡くして一人で暮らすには広すぎたためです。戸建ては築50年で、家内の介護のため手を入れていましたが、息子たちに継がせるには向かないと思い売却しました。売却を依頼した不動産業者に住まい探しもお願いしたのですが見つかりませんでした。自分でネットで探すことに



して、見つけた分譲マンションがオリバーさんの物件でした。

早速問い合わせをしたところ、この部屋は元々賃貸に出していたそうで、簡単なリフォームだけで入居できる点も気に入りました。購入を決めて、自分で少しずつ荷物を運ぶ過程で、親しいご近所様もできました。防犯面でもご近所との交流は大切ですから、いいところに住み替えできたと喜んでます。

**売買アドバイザー** 田中リーダー(不動産営業部)  
当初はご購入を迷われている様子でしたので、何件かご要望に近いマンションもご紹介させていただき、それらと比較できたことも決め手となったとのことでお役に立てて嬉しく思います。また防犯面では、近所の人に声をかけられて犯行をあきらめたケースが63%に上るとい警察庁の調査もあり、今後ご近所付き合いで安全な暮らしを確保していただければと思います。



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

オリバー奨学金制度

この度、オリバー奨学金の支給対象者を決定し、3名の大学生に奨学金の支給を開始する贈呈式を開催いたしました。本制度は、オリバーが地域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支援するために制定いたしました。15名の熱意あるエントリーをいただき、自己PRや小論文をもとに厳正な審査を行い支給対象者を決定いたしました。オリバーは、僅かでも社会で活躍する若者をサポートできればと考え、この取り組みを継続して参ります。



3名の支給対象者へ証書をお渡ししました。

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109拠点 4,946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] 中村 [鎌倉市] 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 1,183車室 稼働中!

パーキング365

☎042-562-0365 parking365@oliverg.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] 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 [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

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。

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）

**相続支援コンサルタント**

不動産鑑定士	相続支援の専門家集団	弁護士
司法書士	ファイナンシャルプランナー	税理士
土地家屋調査士	宅地建物取引士	不動産コンサルタント

オリバーの相続支援チーム



■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

地域イベントに参加させていただきました

淵野辺北口商店街主催のハロウィンイベントに参加させていただきました。あいにくの雨模様となりましたが、オリバー淵野辺北口店には「トリックオアトリート!」の元気な声が響き、お菓子と住む象くんのキーホルダーをプレゼントしてもらいました。子供たちからも元気もらえるイベントになりました。



第44期 経営計画発表会 ご報告

経営計画発表会は、オリバーグループの新事業年度が始まる10月に全社員200人が一堂に集い、今期の方針を共有するイベントです。今期は社会変革の速さに対応し、皆様からのご期待を超える感動をお届けするという目標が掲げられました。

オリバーグループ第44期経営目標

SPEED&SURPRISE: 圧倒的スピードで、最高の感動を創出する

また、市場動向の報告と各部門の事業計画の発表が行われ、目標達成に向けた取り組みが宣言されました。地域関連委員会による地域清掃の活動報告や、パートナー関連委員会によるお取引先様とのイベント開催など、各委員会の取り組みも発表されました。前期の成



果に対して表彰で社員の活躍が称えられ、更に来年度入社予定の新卒内定者3名の内定式も執り行われました。第44期のオリバーグループは、皆様に感動をお届けできる企業を目指し、今期も全社一丸となって取り組んで参ります。

## 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



細萱 宏貴 株式会社オリバー建設

保有資格[二級建築士、1級建築施工管理技士補、足場の組立て等作業主任者]

「建物の専門家として知識と経験を積んでいきます」

私はオリバー建設に所属し、相模原南部・大和エリアのアパート・マンションの建物修繕のご提案から施工管理を担当しております。施工管理は大きく分けて、計画通りに工事を進めるための工程管理、事故を予防する安全管理、コストパフォーマンスを高める原価管理、工事の出来栄が基準を満たすか検査する品質管理を行います。特に入居者様の安全確保や、工事費用と家賃収入とのバランスなど、一般的な建設会社では見過ごしがちな事項を頭に置いて対応しております。加えて賃貸物件の専門家としてオーナー様のご要望に沿うよう施工管理を行っております。工事完了後も問題が再発しないよう、ご提

案前に現場を確認し、工事中も足場がかかれば要所を見直し、小さな外壁のヒビなど問題を残さないよう繰り返し建物と向き合います。こうして経験を積むだけでなく、建物の専門家として資格試験への挑戦も続けております。入社後、二級建築士や1級建築施工管理技士補を取得し、今は一級建築士を目指しております。自分でもこれほど勉強するとは思っていなかったほど、今では生活の一部になっています。学生時代に校舎の建て替え現場を間近で見志した建築の仕事が続いていくため、資格はもちろん建物の専門家として一生勉強だと思い、オーナー様や入居者様、地域の皆様に貢献していきたいと思っております。

## 社長コラム

## 「自己研鑽」

秋から冬にかけて、不動産業や建設業に関連する資格試験がいくつか実施されます。当社でも、10月の宅地建物取引士試験には、担当業務に関わらず多くの社員が挑戦しました。また、11月には賃貸不動産経営管理士、相続支援コンサルタント、2級建築施工管理技士などの試験があり、多くの社員が資格取得に挑戦致しました。社員は繁忙期が明けると、それぞれが目指す資格取得に向け計画を立てて走り出し、自己研鑽に励みます。当社では、社員一人一人

小川 彩奈

株式会社オリバー 代表取締役社長



のスキルアップとそれによる個々の成長、そしてその成果としてお客様のお困りごとの解決を図る歩みと考え、宅建合格プロジェクトの社内有志による受験者サポートなど積極的に資格取得や学習の支援を行っています。社会的要請に応えられる企業であるためにも社員の成長が必須であり、こうした社員の自己研鑽が嬉しく誇りに思います。皆様のご期待に応えるため成長する企業であり続けられるよう、社会的地位の向上へと励んで参ります。

## バースデイカード10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)

25100283・25100505  
25100660

2等 商品券1万円分 (5名様)

25100132・25100377・25100583  
25100720・25100930

3等 商品券5千円分 (10名様)

25100007・25100068・25100187・25100245  
25100318・25100443・25100624・25100770  
25100848・25100895

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2026.1



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



宅建士62名・賃貸経営管理士29名

オーナー様の**収益最大化**と**リスクヘッジ**が業務です

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 **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 **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

更に、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 に対応

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)