

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

2026年8月号(No.510) <https://oliver-owners.jp/>



今月のトピック

代々の土地を守るための財産(資産)拡大計画

〔8月の景色〕

ヒマワリ

夏を代表する花「ヒマワリ」。座間市には首都圏最大級
55万本のヒマワリ畑があり、お盆の時期には「座間
市ひまわりまつり」が開催され多くの人で賑わいます。

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1-9-15
プロミティふちのべビル711区画
☎042-755-5655 (代表)

- 代々の土地を守るための資産拡大計画
- オーナー様 体験談
- 事業用資産の買換え特例の注意点
- 賃貸経営と空室対策セミナー
- 相続・事業承継対策基礎セミナー
- 社員紹介
- 社長コラム

今月のトピック

代々の土地を守るための財産(資産)拡大計画

オーナー様にとって、財産(資産)を安全に次世代へ引き継ぐには「資産を強くする」考え方が重要テーマかと思います。

例えば、アパートを購入するリスクに抵抗を感じるオーナー様も多いかもしれませんし、実際に現在の賃貸経営の収支やご家族の将来設計によっては、今ある資産を磨き上げることが最適なケースもあります。

しかし、代々引き継いできた大切な資産を守るための選択肢の一つとして、計画的な資産拡大も検討すべき対策の一つです。物件を増やすリスクを軽減し、時流に乗った優良資産へと洗練させていくことも、結果として安全に資産を次世代へつなぐ方法になることがあります。

ステップ1 基盤確立期(1～3年目)

自己資金を用意して未利用地へのアパート建築やエリア内の中古アパート等を買増して、安定経営の仕組み化に注力します。この時期の利益は使わずに返済や修繕に注力し、金融機関から融資を引き出せるよう実績を作ります。



ステップ2 買増し期(4～7年目)

中古アパートの元金返済が進み、安定した収支や入居率などの実績が評価されれば、次の投資を検討できる段階になります。さらなる買増しは、エリアやタイプの異なる物件を検討することで大学や企業の撤退など、地域の環境変化による経営リスクを分散し家賃収入を安定させることが重要です。



ステップ3 資産最適化期(8～10年目)

10年目を迎える頃、買増した物件分の家賃収入により手元資金に余裕が生まれてくれば買増しは成功したと言えます。この段階で、買増した物件の中で将来的に修繕費がかさみそうなものは保有を続けるか、売却して新たに資産を組み替えるかを検討します。これらにより、引き継ぐべき土地を優先して守り、次世代へ安心して承継できる優良な経営体質が完成します。

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】



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。

リスク対策の仕組み化

安定経営のポイントの一つとして、突発的な事故や環境変化をコントロール可能な状態にしておくことが挙げられます。

空室リスク 相模原はリニア開発（橋本駅周辺）や相模原駅の再開発による恩恵がある一方、エリア格差も存在します。空室が埋まらない理由を曖昧にせず、客観的な評価や社会情勢に変化がないかを把握しておきましょう。

修繕リスク 近年の資材高騰を考慮し、予期しない多額の一括出費で資金を削られないよう、毎月手堅く積立を行い修繕計画を立て、予定支出に変換して保管しましょう。

金利リスク 現在の金利上昇局面に対し、家賃収入に対する返済額を一定基準に抑えるなど、収支のバランスに余裕を持った返済計画を立てる（または固定金利を組み合わせる）ことが重要です。

災害リスク 火災や地震などの予期せぬ災害は、火災保険や地震保険を活用して、リスクをヘッジさせることが鉄則です。

滞納リスク 家賃の滞納トラブルは、未納家賃を保証する家賃保証会社などの仕組みで解

決し、オーナー様ご自身が解決に関わる必要がないようにすることが重要です。



イメージ

オリバーはオーナー様を多角的にサポート
今後、修繕費の高騰や金利上昇などにより、維持するだけでは資産を守ることが難しくなる可能性があります。そこで、今ある資産の守りを固め次世代に引き継ぐために、手堅く資産を拡大していく一つの手法として財産（資産）拡大計画をご紹介します。次世代に引き継ぐための優良資産の形成というゴールを達成するためには、目先の収入だけでなく、資産形成の全体像を管理する意識が必要です。相模原エリアの強みや将来性を活かし、リスクを仕組みで排除しながら、次世代へ誇れる強い資産基盤を作っていきましょう。オリバーでは賃貸経営のサポートはもちろん、購入から売却、相続の準備なども含め、不動産による資産形成全般をお手伝いさせていただきますので、ご活用いただければと思います。

代々の土地を守るための資産拡大計画
<https://oliver-owners.jp/topics/202608-1>



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 3-1 7-1 8
☎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・大和市の各市に9店舗で

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）

「借上げから管理委託でオリバーへ」

今年からマンションの管理をオリバーさんにお任せしています。家業の食品雑貨店の経営が厳しくなると思い、父の逝去を機に賃貸マンションを建てて借上げてもらいました。マンションは母がオーナーで、その1階をコンビニエンスストアにして私がオーナー経営者になり、お陰様で忙しくさせていただきました。昨年母を亡くし、マンションを相続



したことをきっかけに、借上げ契約の更新のタイミングでオリバーさん

へ移管しました。知り合いの不動産会社社員から、現在のマンションの経営状況なら通常の管理委託のほうがメリットがあると進言されたことも後押しになりました。以前、不動産会社に勤めていたことがあり、当時からオリバーさんの活躍は耳にしていたから、安心してお任せすることができました。

空室対策アドバイザー 関口（賃貸管理部）

不動産会社に勤務されていた頃の懐かしいお話を楽しみにお伺いさせていただいております。夢だったカフェの経営も実現されるなど、充実した日々を送るK様には、女性として力づけられる思いです。賃貸経営のパートナーとしてその一助となるべく、入居募集から建物の計画修繕、日々の入居者対応まで、長く安定した収益を生み続けられるよう全社でサポート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>

特例期限が延長へ 税負担を先送りできます

「事業用資産の買換え特例」の仕組みと注意点

2026年3月31日が適用期限だった「事業用資産の買換え特例」ですが、今年の税制改正により、さらに3年間の期限延長（2029年3月31日まで）が決定しました。

この特例は、10年以上保有している賃貸アパート等の事業用資産を売却し、新たに特定の賃貸物件等を購入した場合、売却によって生じた利益（譲渡益）の「原則80%（一部60%）」に対する課税を将来に繰り延べられる（先送りできる）制度です。売却時の税負担を一時的に抑え、新たな物件への投資資金を確保できるため、経営の健全化や資産の組み換えをじっくり見極めることができます。

注意したいのは「税金が免除されるわけでは

ない」点です。あくまで、新しく買い換えた物件を将来売却する時まで課税を先送りする仕組みです。また、新しく買い換える物件には、面積や構造、地域の組み合わせに関する細かな要件があります。例えば、売却地域と購入地域の組み合わせによっては繰延割合が60%になるケースもあるため注意が必要です。

近年の法改正では、建物の用途制限が一部厳格化されるなど、実務上のチェックポイントが増えています。「いつかアパート等の組み換えや整理が必要になるかもしれない」という方は、こうした税制の選択肢を把握しておくことで、長期的な経営安定の心強い備えになります。具体的な検討にあたっては、事前に税理士等の専門家へ相談し、最新の要件を確認しましょう。



不動産
コンサルタント
早川



オリバー不動産投資ページ ▶ <https://www.oliver-toshi.net/>

管理物件オーナー様限定 宝塚歌劇 貸切公演チケットプレゼント

宝塚歌劇 ミュージカルゴシック ポーの一族

全国賃貸管理ビジネス協会主催の宝塚歌劇貸切公演を行います。大人気で入手困難なチケットのため、オリバーに物件管理を委託いただいているオーナー様限定で抽選させていただきプレゼントいたします。

管理物件オーナー様限定

- 日程** 9月29日 火 **応募資格** 賃貸管理オーナー様
会場 東京宝塚劇場 **パーキング・収納物件のオーナー様**
当選者数 抽選で16組32名様 **ご応募はこちら**
応募締切 8月28日(金) <https://oliver-owners.jp/event/20260929>



© 宝塚歌劇

オーナー様向け ご好評の役立つセミナー・・・オーナーズクラブ「きずな会」主催

オーナー様必見！最新動向が分かる賃貸経営セミナー

① インフレ・建築費高騰への対抗策

賃貸経営と空室対策

インフレ・建築費高騰への対抗策など、最新の賃貸経営情報を分かりやすく解説します。

② 不動産オーナー様の相続・事業承継講座

事業承継に関わる税制改正とその対策

事業承継に関わる税制改正のポイントと対策。税制改正の全体像とオーナー様への影響を解説。

日程 8/30 日
14:00～18:00頃

定員 先着45名様限定

参加費 無料

会場 町田市文化交流センター

<https://oliver-owners.jp/event/20260830>

セミナーの詳細と
お申込みはこちら



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110拠点 5,062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
[宮城県]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]

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]関谷
[新宿区]

※[]内は出身地です

複合型駐車場
用地募集

お陰様で142拠点 1,198車室 稼働中！

パーキング365

☎042-562-0365 parking365@oliverg.jp



未利用地・空き家・空きビルの収益化をお手伝い

相続の診断・報告・提案・・・相続専門家チームにご相談ください

相続対策は？

遺言は？

賃貸継続は？

相続税評価額は？

相続税額は？

お客様

一つの窓口で相続全般を

業務別
専門家

弁護士

不動産
鑑定士

税理士

司法書士

土地家屋
調査士相続支援コンサルタント・
FPなど有資格者 11名

弊社の使命

（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。）

オリバー 賃貸管理部

ウェルスマネジメントチーム

☎042-753-7111

（受付時間 9:30 ～ 17:00）

第30期 相続・事業承継対策基礎セミナー

・・・全3回シリーズ第2回

不動産売買と相続

8/27 木 13:00～15:00

相続対策の基礎となる財産把握と評価について民法・税法を踏まえて解説。さらに、関連する不動産売買の基本的なポイントもあわせてご紹介します。



オーナー様にとって相続の準備に不動産売買の知識は欠かせません。財産把握のポイントをわかりやすく解説します。

セミナー講師：名見耶（上級相続支援コンサルタント）



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し込みはこちら ウェルスマネジメントチーム

☎042-753-7111（受付時間 9:30 ～ 17:00）<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/30>

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

不経コンサルタント
早川

長岡



花輪



田中



栗原



毛利



黒見



白杵

[相模原市]

[三浦郡]

[山梨県]

[山口県]

[相模原市]

[相模原市]

[相模原市]

[相模原市]

※ []内は出身地です

オリバーのスタッフ紹介



たかしま しょうえい

高島 将栄 オリバー建設

保有資格：2級建築施工管理技士補、宅地建物取引士

「任せていただける建物の専門家を目指して」

2025年度にオリバー建設へ新卒で入社し、社会人1年目があっという間に過ぎました。先輩方の指導をいただきながら、少しずつ建物の専門家としての歩みを進めることができました。先輩方に付いて、見積もりからオーナー様へのご提案、施工管理、完了検査まで、改修工事の一通りの流れを近くで体験できました。工事を一つ一つ自分の目で見ると、学校では知り得なかった、先輩方の幅広い知識と細やかな仕事ぶりに驚くことばかりでした。例えば、入居者様への工事のお知らせにも、安全確保のための細かな気配りがされており、体験するまで想像できないことでした。また、これらの

経験を通して基本的な知識の向上が必要と実感し、始業前に時間を作り資格試験の学習を始め、2級建築施工管理技士の第一次検定と宅地建物取引士試験に合格することができました。今後もこの習慣は継続したいと思います。現在、物件全体の工事を任せていただけるよう、独り立ちをしなければならない時期だと思えます。経験不足は先輩方の助けを借りながら、専門家としての知識とスキルの向上を継続し、安全に工事を遂行しご満足いただける仕上がりになれるよう1つ1つの仕事を丁寧に進め、建物の専門家として誇れる仕事ができるよう取り組んで参ります。

社長コラム

「AI」

現在、社内外を問わずAIの話題が溢れています。私たちの業務においても、既になくはない存在となっており、業務のスピードや精度を向上させる優れたツールとなっています。しかし、逆説的に人にしかできない役割が明確になりつつあります。道具がいかに進化しようとも、サービスの根幹にあるのは常に人です。AIによる効率化で生まれた時間やエネルギーは、お客様の複雑なお悩みや、大切な資産への想いに寄り添うためにこそ注がれるべきだと考えています。毎年当社では、

小川 彩奈

オリバーグループ 代表取締役社長



7月から9月までの3か月間、全社員で次の1年間がどうあるべきか、どうありたいかをディスカッションし、今後の方向性とその方針を決める重要な期間と位置づけています。また、これと連動して、思考の質をさらに高めるためのクリティカルシンキング研修を全社でスタートいたしました。私たち人が持つスキルを磨き続け、人でしか生み出せない価値の質を上げていくことが、お客様のお困りごとを根本から解決し、社会課題の解決の一端にもつながると確信し取り組んでおります。

バースデイカード7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)26070114・26070380
26070815

2等 商品券1万円分 (5名様)

26070240・26070515・26070578
26070948・26071056

3等 商品券5千円分 (10名様)

26070043・26070177・26070204・26070306
26070457・26070516・26070657・26070715
26070894・26071022

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2026.10



Dramatic Communication
アパマンショップ
NETWORK

全国1,100店舗網で

不動産の解決力は

地域に類の無い

総合体制の管理です

オーナー様の**収益最大化**と**リスクヘッジ**が業務です

物件の良質化
オリバー 現場研究会



建築士5名・施工管理技士4名・メンテナンス主任者20名

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
件数 No.1

アパマンショップ9店舗(相模原・町田・大和・座間)を展開。県下屈指の集客体制。



年間実績 **3,463** 件

※同エリア仲介件数次順位は1,000件台
※2026年1月発行全国賃貸住宅新聞調べ

管理 エリア
戸数 No.1

お蔭様でアパート・マンションの管理は地域No.1の実績で進んでいます。



年間実績 **11,298** 戸

※同エリア管理戸数次順位は5,000戸台
※2025年8月発行全国賃貸住宅新聞調べ

入居率 **98.08**%

管理員70名が日々賃貸管理・建物管理の品質向上と入居率向上に繋がっています。



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%
※2025年2月末実績 (住宅・土地統計調査より)

オリバーの宅地建物取引士67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、賃貸住宅メンテナンス主任者20名・米国不動産経営管理士(CPM)4名・相続支援コンサルタント14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



**アパート・マンション・貸家
1室からお任せください**

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



[プロミティふちのべ]

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)