不動産オーナー様との通信誌

オリバー通信 10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
https://oliver-owners.jp/

2026年10月号（No.512）

あけぼの山農業公園

コスモス
コスモスはキク科の一年草で、和名は「アキザクラ（秋桜）」。日本の秋の風物詩として定着しています。

今月のトピック

生成ＡＩで変わる賃貸管理業の世界

オリバー通信10月号
インデックス

- 生成ＡＩで変わる賃貸管理業の世界
- オーナー様 体験談
- 相続した実家の売却で使える特別控除の注意点
- 不動産投資サイトリニューアル
- 相続・事業承継対策基礎セミナー
- 社員紹介
- 社長コラム

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）

今月のトピック

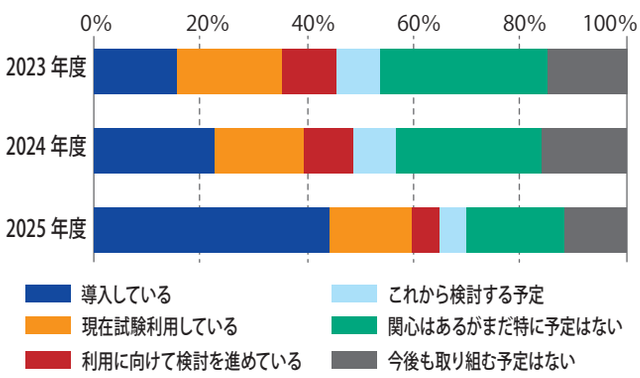
生成ＡＩで変わる賃貸管理業の世界

ビジネスの現場だけでなく日常生活においても生成ＡＩが急速に浸透しています。今回は生成ＡＩに関する日本企業の導入状況と、オリバーの取り組みの一部をご紹介いたします。

生成ＡＩ活用の現状と課題

日本のビジネスシーンにおいて生成ＡＩの活用は浸透しつつあります。情報処理推進機構が今年７月に公表した調査によると、国内企業の約５８.０％が生成ＡＩの導入や試験利用を進めています。一方で同調査では、効果が期待以上または期待通りと回答した企業は３１.８％にとどまりました。利用が一部社員の補助ツールにとどまり、業務全体の改革に至っていないことが要因です。また、読み込ませたデータが生成ＡＩの学習に利用されると外部に漏洩する可能性があるため、情報流出の不安から本格利用をためらう企業も少なくありません。

企業における生成ＡＩの導入状況の推移



出典：独立行政法人情報処理推進機構（IPA）

賃貸管理業界での生成ＡＩの活用事情

紙の書類や手入力が多く残されている不動産業界でも導入が拡大しています。生成ＡＩは、自然な文章を作り出せることから、賃貸管理では契約書確認、問い合わせ対応、修繕提案の資料作成など、初歩的に事務作業の効率化に活用されはじめています。今後、業務効率化に直結する取り組みとして期待されています。

オリバーにおける生成ＡＩの活用

こうした時流において、オリバーでは積極活用を進めており、部分的な効率化ではなく、生成ＡＩを前提とした業務プロセス全体の見直しという抜本的な改革を目指して取り組んでおります。

そこで、反復業務やデータ処理など生成ＡＩが得意な領域は徹底的に任せる方針です。スタッフがこれらに対応していた時間を短縮し、オーナー様との時間を創出し、ご相談への対応や新サービスの開発などに注力することが重要と考えており、スタッフは人間ならではの強みを活かしたコンサルティング領域へシフトすることを目指しています。

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...

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。

オリバーで業務活用されている生成ＡＩ

- 外装改修のカラーシミュレーション
  外壁塗装の検討をしやすくするため、物件の外観写真に対しデザインパターンを指定してシミュレーション画像を生成。

- 現場報告書の分析
  コインパーキングの現場報告書を基に不具合の傾向を分析し、現場巡回の頻度や対応の定型化等、現場管理の精度を向上。
- データ保管などの自動処理
  受領書類の分類や格納を自動化し、情報の検索性と管理精度を向上。
- プログラムの生成
  現場スタッフが生成ＡＩを活用して業務自動化プログラム等を生成。
- お客様応対の品質評価
  担当社員のお客様応対の記録を生成ＡＩで分析し、客観的な評価と改善点をレポート化することで、応対品質やサービスを向上。
- 書類の一次チェック
  記載漏れや不整合を生成ＡＩが解析し、専門スタッフとの二重チェックでミスを防止。
- データの自動転記
  システム間のデータ転記を自動化し、入力ミスと作業時間を削減。

更に、これら取り組みを全社員参加のウェブミーティングで発表する機会を毎週設け、新技術や新たな使い方などスキルの共有が行われています。これらにより事務時間の削減や業務改善を行い、現地確認やオーナー様へのご相談対応に時間を充て、サービス品質向上を目指しております。

安全性を担保するオリバーの利用ルール

生成ＡＩの活用において懸念される点は、情報セキュリティです。一般的に生成ＡＩサービスでは、入力データが生成ＡＩの学習に利用され、外部へ情報が漏洩するリスクが存在します。オリバーでは、情報セキュリティを重要問題と捉え厳格なルールを徹底しており、入力データが社外のＡＩ学習に用いられないよう、安全性が担保された生成ＡＩサービスのみを使用しリスク軽減を図っています。オリバーは、こうした情報管理のもとで安全に最新のテクノロジーを有効活用し、オーナー様のご判断を支えるコンサルタントとしてより高品質なサービスのご提案を目指してまいります。

生成ＡＩで変わる賃貸管理業の世界
https://oliver-owners.jp/topics/202610-1 ▶

アパマンショップオリバー 淵野辺北口店

相模原市中央区淵野辺３-６-１２
☎０４２-７８６-１５１５

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

Ｙオーナー様のマンション経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

「今後も入居者ニーズに応えていきたい」

定年後の安定収入を考えて相模原のマンションを購入しました。しかし５年ほどして空室が長期化するようになり、空室解消に向けて相模原で一番の集客実績を信頼し、オリバーさんに対策をお願いしました。オリバーさんには、建設部門とメンテナンス部門があることも魅力でした。お陰様で、すぐに満室になりました。現在も入居は安定していますが懸念もあり、築３８年で、バス・トイレ一体型のワンルームで入居者ニーズに合わなくなっている点です。そこで、退去のたびにバス・トイレの分離工事を実施し、今後も宅配ボックスの設置などでニーズに少しずつ応えていきたいと思います。また見栄えの向上のためオリバーさんに外壁塗装もお任せしました。オリバーさんの総合力が役立っていますし、心強い味方になっています。

空室対策アドバイザー　須藤リーダー（賃貸管理部）

築３８年とはいえ、鉄筋コンクリート造のマンションですから、今回の外壁塗装のように定期的なメンテナンスを行えば、物理的な耐用年数は７０～１００年以上とも言われます。一方で建物寿命が長い分、時代の変化に合わせて入居者ニーズに応えていくことが重要です。引き続きリフォームや宅配ボックスの設置などのご提案で安定経営につながるよう、お手伝い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

相続した実家の売却で使える特別控除の注意点

不動産を売却して利益が出た場合、通常であれば約２０％の税金（所得税・住民税等）が課税されます。しかし、一定の要件を満たすことで売却益から最大３,０００万円までを控除できる「被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例（通称：空き家の３ ,０００万円特別控除）」という制度があります。特例が適用できれば、相続した空き家を売却する際の税負担を軽減でき、手元資金を確保できます。一方、本制度は自動適用されないため、要件を満たした上で確定申告を行う必要があります。主な適用要件は以下の通りです。① 昭和５６年（１９８１年）５月３１日以前に建築された、現行の耐震基準に適合している区分所有建物ではない家屋であること。② 相続開始の直前において、被相続人以外にその家屋に居住していた人がいなかったこと（老人ホーム等に入所していた場合も、一定の要件を満たせば対象となる場合があります）。③ 相続の時から売却まで事業・賃貸・居住の用に供されていないこと（家屋を取り壊して土地を売却する場合や、売却後に買主が取り壊す・耐震改修する場合も対象）④ 土地と建物を合わせた売却代金が１億円以下であること。⑤ 相続開始から３年を経過する日の属する年の１２月３１日までに売却すること。なお、２０２４年以降の譲渡で相続人が３人以上の場合、控除額は１人当たり最大２,０００万円に制限されます。本制度は、上記のほかにも適用要件が細かく設定されているため、売却活動をスタートする前や売買契約を結ぶ前に、税務署・自治体窓口、または相続不動産の知識を持つ専門家へ事前に相談しておくことを強くお勧めします。（オリバーの売買 長岡）

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

オーナー様の資産を守る ・・・オリバー 第４５期 事業計画策定会議 開催

オリバーでは新事業年度を前に、新たな経営目標を指針に全社員が新事業年度に行う業務計画の策定に取り組みました。人口減少や建築資材の高騰、人件費の高騰などの社会情勢や、建物の老朽化や空き家など不動産業界の課題などを踏まえ、建物の価値を最大化し、オーナー様の資産を守るという使命を果たし、頼れるパートナー集団となるため、社員一人一人が実行すべき具体的な業務と目標をチームで話し合い計画としてまとめました。１０月からの新事業年度も、オーナー様やお客様への最善のサービスのご提供ができるよう推進して参ります。

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110拠点 5,062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142拠点 1,198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］ 土地活用プランナー 後藤［宮城県］ 中村［鎌倉市］ 土地活用プランナー 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］

駐車場 土地活用窓口

山下［入間市］ 髙山［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］ 糸井［相模原市］ 角田［横浜市］ 依田［長野県］ 関谷［新宿区］

※［　］内は出身地です

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［山口県］ 栗原［相模原市］ 毛利［相模原市］ 臼杵［相模原市］

※［　］内は出身地です

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 042-866-9193
（受付時間 9:30 ～ 17:00）

第３1期 相続･事業承継対策基礎セミナー ・・・新シリーズスタート！

オーナー様の対策に特化した相続の基礎と事業承継に役立つ情報をお届けします。セミナー後は講師や弊社コンサルタントがご相談を承ります。

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

第１回 10/29（木）13：00～15：30
1. 相続の基礎知識
2. 相続対策としての生命保険の活用

分かりやすい相続対策の入り口としてご活用いただける基礎セミナーです。相続対策としての生命保険の活用方法と注意点についてもご紹介します。

第２回 11/26（木）13：00～15：30
1. 相続財産の把握とその評価
2. 不動産売買の基本

相続対策の基礎となる財産把握と評価について分かりやすく解説します。更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。

第３回 12/24（木）13：00～15：30
1. 遺言書の作り方
2. 賃貸経営と家族信託の活用

遺言書の種類や具体的な作成手順と遺言内容を実行するためのポイントに加えて、事業承継の準備として家族信託の基礎と活用法をご紹介します。

セミナーの詳細とお申込みはこちら
https://oliver-owners.jp/event/souzoku/31 ▶

名児耶
（上級相続支援コンサルタント）

オーナー様の相続対策・事業承継対策に特化したセミナーです。セミナー後は個別のご相談も承ります。

自主管理のオーナー様やお取引のないオーナー様も大歓迎！

オリバーのスタッフ紹介

くりはら　けいた
栗原　圭汰　オリバー不動産売買事業部 チーフ

保有資格：宅地建物取引士

「誠実な応対と新たな価値のご提供を」

不動産売買事業部は、売買仲介専門の部署で部長以下７名体制で取り組んでおります。私は新卒入社以来１０年間所属し、主にマイホームの売買仲介に携わって参りました。先輩方からは、お客様のお話を伺い、求められる生き方や暮らし方を実現するためのお手伝いを誠実に行うことが最も大事な使命と教わり、それを実現するためのスキルアップに取り組んで参りました。現在は、投資物件の売買について更なるスキルアップに取り組むと共に、後輩への指導を行う立場となり、私にとって大きな節目を迎えております。現在力を入れていることが、ＳＮＳによる「オリバーの売買」の認知度向上です。初めてマイホームの購入を検討される３０代から４０代が日常的に接するメディアで、特に女性に人気のインスタグラムへ動画で物件をご紹介する取り組みです。研修への参加や他社の研究を通じて改善を続け、少しずつではありますが閲覧やフォローが増え始めています。お客様のご要望に誠実にお応えするという先輩方が大事にしてきた姿勢を受け継ぎつつ、このような新たなサービスもお客様にご提供することでオリバーの売買に頼んでよかったと心から思っていただけるよう取り組んでおります。

社長コラム

「成長」

小川 彩奈
オリバーグループ 代表取締役社長

次の繁忙期に向け、またオリバーグループの長期的なビジョン実現のため、現在社内では、体制変更や新たな取り組みの真っ只中です。これに並行して、社内外で様々なテーマの研修も受講し、個人と組織の成長に繋げています。そのような中、アパマンショップである賃貸仲介店舗部門では、新たな店長と副店長が複数名誕生しています。彼・彼女達にとっては、店舗運営の中で初めて経験することも多く、大きな挑戦です。お客様からお褒めの言葉や感謝の言葉を頂いたり、店舗メンバーの成長を目の当たりにしたりと、自身や自店舗の取り組みがとても素晴らしい結果となり、感無量の日もあるでしょう。一方で、時には困難を前に苦悩を抱える日もあるかもしれません。しかし、「試練は乗り越えられる者にしか訪れない」という言葉がある通り、自身の経験することは必ず自身が乗り越えられることだと言われています。多くのことを経験し、そこから学び吸収し、成長の糧として、自身の将来の可能性を広げていって欲しいと願っています。

バースデイカード9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）

26090307・26090368・26090684

2等 商品券1万円分（5名様）

26090129・26090154・26090426
26090710・26090754

3等 商品券5千円分（10名様）

26090021・26090088・26090301・26090315・26090366
26090379・26090521・26090790・26090847・26090926

New!
4等 ギフトカード1千円分（10名様）

26090019・26090140・26090309・26090444・26090455
26090583・26090656・26090824・26090919・26090941

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2026.12

Dramatic Communication
アパマンショップ
NETWORK

全国1,100店舗網で

お困り事の解決には

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

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

仲介件数 エリア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

管理戸数 エリア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げています。

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 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

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)