

アドミニ村回覧板

----- アパート・マンション家主さん向け満室経営お手伝いお役立ち情報誌 -----

2024 July

Vol. 35

アドミニ村ってなあに？

入居者様も、オーナー様も、みんなが笑顔になるコミュニティでありたい。かつての日本ではどこにでも見られた温かい村のような風景。それが私たちが目指す「アドミニ村」。

©アドミニキャラクター「あどみん」

TOPICS
#35

判断力を磨き、自らの責任のもと より安心してもらえる仕事を提供する

CONTENTS

- P-03 業界ニュース 第26回
～家賃アップ大作戦～ ぶっちゃけ、家賃を上げたい！
- P-05 ご紹介キャンペーン～謝礼進呈～
コインパーキング運営のご紹介
- P-06 お困りごと対応術 Case27/お客様の声
- P-07 収益物件情報



株式会社アドミニ

〒541-0053 大阪市中央区本町2-2-5 本町第2ビル4階
TEL. 06-6271-1502 FAX. 06-6271-2011
賃貸住宅管理業者：国土交通大臣(2)第0003347号/宅地建物取引業免許：大阪府知事(9)第34110号





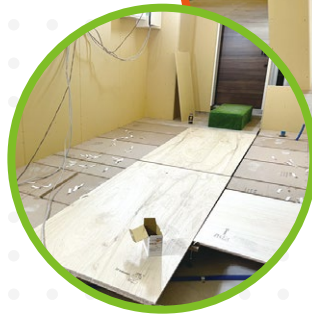
判断力を磨き、自らの責任のもと より安心してもらえる仕事を提供する



皆様に支えていただき、多くの管理物件を預らせていただいておりますアドミニですが、得意分野はまだあります。その一つがクリニックなどの設計・施工。今回お話を聞いたのは、設計・施工の新メンバーとして2023年に入社した片岡千明さん。「自らの責任でできる仕事の範囲を増やすため、もっと経験を積んでいきたい」と、向上心にあふれる片岡さんの仕事内容や目標を紹介します。



豊中市の調剤薬局の施工



片岡 千明

Kataoka Chiaki



工務部

担当している
お仕事の内容を教えてください

改装工事・お困りごと解決のレスキュー・修繕など、工事全般を担当する工務部で、主にクリニックや薬局の設計・施工に携わっています。設計段階では畑本、施工は山下と、上司とともに案件を担当することが多いです。

お仕事は、「こういった設備がほしい」「こんな内装にしたい」といったクライアント様のお話をうかがうところから始まります。そのご要望はもちろん、出店に関する条例・法律も確認して盛り込みながら、設計士の資格を持つ畑本と一緒に図面を作成しています。施工が始まると、メインパートナーは山下に。見積りのため業者さんと連絡を取り合ったり、現場をチェックして必要な対応をしています。

建築に興味を持ったのはいつですか？そして、アドミニに就職を決めた理由は？

昔から「街」に興味がありました。そこから「街」それぞれを構成しているのは建築物だと感じるようになり、

『建築物一つ一つに携わりたい』と考え始めたのです。そんな思いもあって、大学は建築学科へ進学しました。

就職活動中、いろいろな会社を調べるなかで、ご縁があったのがアドミニです。はじめは設計で探していたのですが、アドミニでは設計と施工、同時に携われると知りました。そこで、『図面やデザインだけでいいかな』という思いが、『実際にその図面が実現していく過程も体感できたほうが、それはいいだろうな』という思いに変わりました。また、アドミニはマンション管理を主な業務としているため、管理の立場から提案ができるという点も入社決め手となりました。

設計と施工とで部署が分かれている会社もあると聞きます。その一方で、どちらにも関わるアドミニは、設計・施工間の連携が強く、スピード感のある進行が持ち味です。これは、アドミニの特色だと言えるのではないのでしょうか。

大変だったこと、楽しいことも
お聞かせください

クリニックや薬局の案件を4つ、同時に進めた時期がありました。その時のスピード感は、ちょっと大変でした。工事中に業者さんから、「ここはどうなってま



左側が受付、右側は投葉台

すか]との問い合わせがあったとします。クライアント様のご判断が必要であれば、確認してすぐ業者さんに折り返す、というように、とにかく連絡事項・確認事項が多くて大変でした。楽しいのは、内装を決めている時です。使い勝手をふまえて配置を考えたり、壁紙などのインテリアを決めていたり。工事が進んで図面が形になってくると、『クライアント様はこういう世界観を求めているんじゃないのかな』とわかる。そういった瞬間に、楽しさを感じます。

入社から1年が経ちますが、「成長したな」と思うことはありますか？

気づけるポイントが多くなったのが、成長かなと思います。入社から間もないころ、勉強として現場を見学させてもらったのですが、その時はまだ『工事が進んでいるな』くらいの感想しか出てきませんでした。実際に施工に携わるようになってから、工事が進んでいくなかで、ちょっとずつですが見るべき点に気づけるようになってきています。

例えば以前の現場で、想定していたルートに空調配管の施工ができなかったことがありました。このような施工段階でのイレギュラーも実は多いのです。

新築工事ではないため、既設の躯体を考慮しながらの工事になります。配管が露出しないよう、図面を変更する必要性がありました。そこで、現場からすぐに上司の山下に連絡。壁を作る位置を調整して、配管を隠す工事を行いました。気づくのが遅れて対応が後手になれば、スケジュールにも影響してしまいます。そういった危険を回避する意味でも、気づける部分が増えてきたのは成長の一つかと思います。

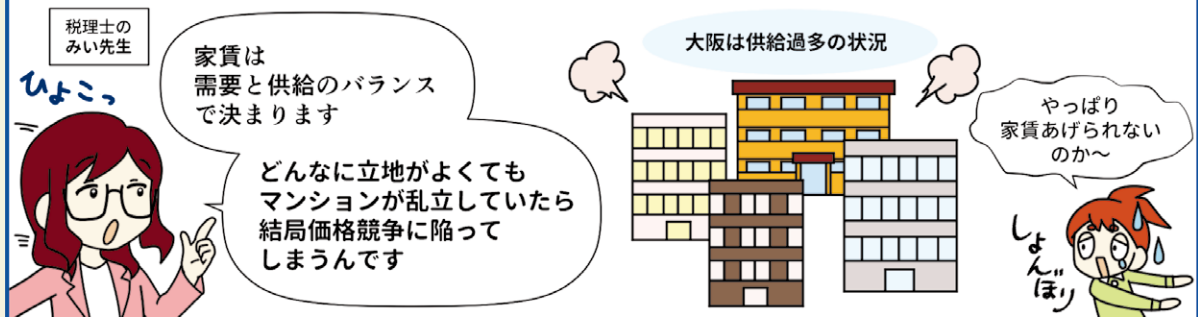
最後に、これからの目標を教えてください

判断力を養って、自分の責任で設計・施工を進められるようになりたいです。気づけるポイントは増えてきましたが、気づきをもとに何を判断し、どう指示を出せばよいかは私にはまだ分からない。畑本や山下なら、軌道修正したあとの状態まで予想したうえで業者さんに指示を出します。また、ご希望と予算とのすり合わせなど、クライアント様との折衝は上司にしてもらっています。そういった場面で自信を持って判断・発言し、クライアント様が安心して任せられるような存在になっていきたいなと思います。こうした力を身につけるためにも、これからもっと経験を積んでいきます。

～家賃アップ大作戦～ ぶっちゃけ、家賃を上げたい!



みい先生の特別講座『大阪ワンルーム賃貸マンション事情』



立地や築年数、駅近以外でも家賃アップは可能です



業界ニュースでは、不動産オーナー様が知っておきたい法改正や最新情報などをお届けいたします。不動産のこと、相続のことなどお気軽にご相談ください。



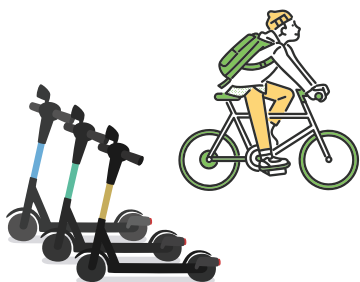
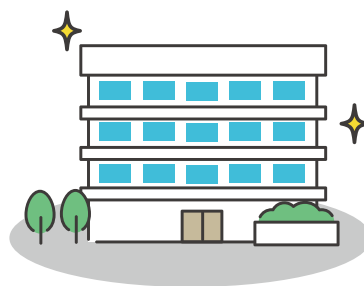
～家賃アップ大作戦～

ぶっちゃん、家賃を上げたい!

大阪市中心部の新築マンション建設が相次いだため、需要と供給のバランスが崩れ、供給過多の状態が続いています。そうすると、空室を埋めるために価格競争に陥ってしまい、家賃を上げることがあきらめてしまいます。そんな時こそ「入居者様の気持ち」を考えたサービスで物件の価値を向上させ、家賃のアップにつなげましょう。

マンションも第一印象が大事

ゴミだらけのマンションなんて誰も住みたくありません。またエントランスの電球が切れていたりすると暗い印象になります。マンション周りを日々きれいに整えるだけでも、好印象になります。いつも見られているという意識でマンションの価値を上げていきましょう。



「駅から遠い」の不満を解決

駅から離れた物件は安いというイメージですが、今は自転車や電動キックボードシェアリングサービスも充実しています。ポートを設置することで、入居者様の駅まで遠いという不便を便利に変えることができます。駅から遠いというマイナス面が解決できれば家賃アップも可能です。

時代に合った部屋作り

入居者様にとっては毎月の支払いは少しでも抑えたいもの。入居者様にとってインターネット完備は魅力的です。また部屋のリノベーションも、入居者様の生活スタイルに合わせたものにすれば人気物件にすることができます。資金計画についてもご相談ください。



アドミニでは、他にも家賃をアップするためのご提案をいたします。お気軽にご相談ください。



ご紹介キャンペーン

不動産に関するお困りごとをお持ちの方をご紹介ください！
成約した場合、謝礼を差し上げます。

ご紹介ください！

空室が多くて
こまったなあ



入居率98%超の
アドミニにおまかせ

実家が空き家になっ
てしまって…
どうしよう



空き家・空き地の
無料査定いたします

収益マンションを
親から相続したけど
遠方なので
管理できない



マンション管理は
アドミニへ

余ってる
所有物件で
何か
できないかなあ



遊休地活用の
ご提案いたします



遊休地活用で
安定収入！

初期費用0円で

コインパーキング
設置費用は当社が負担

コインパーキング運営可能

遊休地を活用しないなんて、もったいない！まずは当社で一括借り上げ！
あらかじめ設定した金額をお支払いするので、安定した収入が得られます。



遊休地を
活用したい



月極駐車場に
空きが出てきた



空土地の
手入れが大変



古い戸建てを
活用したい



このようなメリットがあります



所有者様の初期費用負担¥0

アスファルト舗装もお任せください

アスファルト舗装はもちろん、コインパーキングに必要な機器・看板・照明等はすべて当社が負担設置いたします。解約時も責任持って設置した機器類を撤去いたします。

月々定額賃料をお支払い

毎月安定収入が得られて安心

所有者様には、コインパーキングの売上に関係なく、あらかじめ設定した賃料をお支払いいたしますので、安定した収入を毎月得られます。

清掃からトラブルまで対応

フルメンテナンス対応で煩わしさ一切なし

コインパーキング内の清掃・事故・トラブルについても、当社が責任を持って対応しますので、所有者様の手間はかかりません。

費用負担

項目	所有者様	アドミニ
アスファルト舗装		●
ライン引き		●
駐車場機器設置・撤去		●
看板設置・撤去		●
電気引込工事・照明器設置・撤去		●
タイヤ止め設置・撤去		●
駐車場運営用 (清掃・機器メンテナンス)		●
飲用水自動販売機の 設置・運営・撤去		●
既存建物解体	●	
公租公課(土地固定資産税等)	●	

年間4,000件以上発生している、**入居者さまからの“お困りごと”**相談。多くの人が共同生活を営む場所であるがゆえ、トラブルを完全に防ぎきることはできません。だからこそ、これまでに発生したお困りごとの**発生内容**や**対応方法**など、アドミニが実際に対応した事例をご紹介します。



お困りごと対応術

第27回

これから大きな収入が得られる予定！
だから家賃の入金はまだもう少し待ってください！



対策 measures

当然と言えば当然ですが、1ヶ月分の賃料を払ってもらえない方に、2ヶ月分を一気に払える可能性は限りなく低いものです。

場合によっては「この日時に大きな収入が入る予定だから……」といった形で、皮算用を語る入居者様もいらつしやるのですが、それをやすやすと信じてしまっていては、大型滞納につながりかねません。

どこから、いくら収入が、いつ入ってくるのか。入居者様の言い分のみを鵜呑みにすることなく、具体的な内容をしっかりと聞き出し、裏付けも取ったうえで、返済計画の相談に乗るようにしています。

裏付けをしっかりと行わないと、ただ無計画なお話を聞いただけになってしまいますから、お互い時間だけを無駄に使ってしまふことにもなるでしょう。

そのまま家賃滞納が継続して…なんてことになったら目も当てられません。裏付けを取るといふことは特に注意をしております。



お客様の声 Voice of Customer

ゴミ捨て場に扇風機等の粗大ゴミがあります。そのまま放置が続くと他の住人が捨てていくかもしれないので対応してください。

H様

玄関ドアの修理を頑張っていたが、とりあえずスムーズに開け閉めできるようになりました。対応も説明も良かったです。

S様

アドミニでは、お客様とのコミュニケーションを大切にしています。入居者様のさまざまなご意見を真摯に受け止め、今後に活かすよう努めてまいります。

レスキューセンター-CLUBRESQ



売買もアドミニ
お任せください!

収益物件情報



特選

令和6年7月・特選売却物件のご紹介

ベルメゾン久万ノ台



総額 **1億4,000万円**

利回り: 11.39% (満室想定)

所在地: 愛媛県松山市久万ノ台530番1号
最寄駅: 伊予鉄道 高浜線「衣山」駅 徒歩18分
地積: 488.82m² (147.86坪)
総戸数: 36戸 (1K)
築年月: 平成3年8月

アベニュー長峡



総額 **1億8,000万円**

利回り: 10.04% (満室想定)

所在地: 大阪市住吉区長峡町4番33号
最寄駅: 南海本線「住吉大社」駅 徒歩約3分
地積: 297.85m² (90.09坪)
総戸数: 45戸 (1R)
築年月: 昭和61年11月

その他おすすめ収益物件

ハーモニーハイツ



総額 **3億1,000万円**

利回り: 7.46% (満室想定)

所在地: 大阪市淀川区西中島2丁目
最寄駅: 大阪メトロ御堂筋線「西中島南方」駅 徒歩4分
地積: 257.00m² (77.74坪)
総戸数: 31戸 (店舗2、住戸29)
築年月: 昭和52年4月

(土地・マンション・アパート)

不動産買い取ります!

収益物件買取強化中

不動産売却のご相談ください!

「ご所有している不動産を売りたい、または売却を検討している」ようであれば、お気軽にご相談ください。弊社での買取をスピーディに対応いたします。

相続対策のご相談

「相続した不動産の活用方法を知りたい」「相続した不動産の中に権利関係のわずらわしいものがある」などのお困りごとについてもお気軽にご相談ください。ご提案させていただきます!

お電話
ください!

不動産売却・購入のご相談・お問い合わせ

06-6271-1545

[担当: 中村]