

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.Sep
Vol. 36

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
#36

入社以来の信頼関係で力を合わせ、 働きやすさの土台を強くしていく

CONTENTS

- P-03 業界ニュース 第27回
～火災保険料が値上げへ～ 保険を見直して自然災害に備える！
- 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 Case28／お客様の声
- P-07 収益物件情報



入社以来の信頼関係で力を合わせ、 働きやすさの土台を強くしていく

2024年4月、若手・女性社員育成を担当する2人の女性リーダーが誕生しました。そんなふたりの思いや取り組みをご紹介します。

鵜飼

Ukai

工務部
チームリーダー

小岩

Koiwa

営業部
チームリーダー

アドミニ歴と、 担当しているお仕事の内容は？

小岩 2022年4月、派遣社員としてアドミニにやって来ました。解約業務を経て、現在は営業部で入居に伴う契約書作成業務を担当しています。正社員登用前提の入社でしたが、アドミニは優しい方が多くて働きやすく、安心して続けられると感じていました。

鵜飼 私も、正社員登用前提の派遣社員として、2022年11月からアドミニで働き始めました。入社当時からずっと工務部で、メンテナンス(物件の各種点検手配)業務を任せてもらっています。不動産業界で

の勤務はアドミニが初めてで、業務に関連して知りたいことも多く、宅地建物取引士などの資格を取得しています。頑張ったぶん、資格手当でしっかり評価してくれる点も、アドミニのよい文化だなと思います。

お2人がリーダーに 任命された経緯は？

小岩 4月からリーダーの役割をいただいています。その打診は3月半ばくらいでした。直属の上司である堤部長から、「来月からリーダーをしてほしい」と。



鵜飼 急でしたよね(笑)。私も宮辻部長から、「女性社員が増えてきたので、小岩さんと2人で協力して育成に取り組んでほしい」とのお言葉と一緒に任命してもらいました。

小岩 私たちが入社した時と比べて、女性社員も若手社員もすごく増えましたよね。

鵜飼 派遣として入社した女性のほとんどが正社員になったので、当時4名ほどだった女性正社員が、いまは工務部だけでも私を入れて6名。全体では16名になっていますよね。

小岩 そのなかには、社会人経験はあるけれど、不動産業界は初めてだという若手もいます。その点で、部長たちがおっしゃる育成は必要だなと感じました。

現時点での具体的な取り組みはありますか？

小岩 マナー研修を先日開催しました。きっかけは大きく2つあります。1つは、中国から来てくれた営業部の新入社員・張さんに日本のビジネスマナーを伝えたいと考えたこと。もう1つは、営業部で活躍している若手から『マナー研修を受けた経験がない』と聞いたことです。初めはこの2人を対象に実施しようと企画していたのですが、影山社長から「もう少し範囲を広げてみて」とアドバイスをいただきました。

鵜飼 ビジネスマナーを詳しく知らない若手も多いんです。私たちの時代での常識が、今は違ったりする。ただ社会人は、自分がどう思うかよりも、どう思われているかが大切ですから、一番厳しい世代の常識に基準を

合わせるのも一つの考え方です。集まった20代の若手に対して、そういった“ビジネスマナーに対する考え方”をテーマに小岩さんがお話しをしてくれました。

マナー研修の反響と、これからの目標は？

小岩 研修を受けたメンバーの中には実際に服装に気を配ったり、言葉遣いに変化が見られたように思います。メンバーの意識が変わったのは嬉しいことですが、すぐに大幅な改善が見られなくても、社会人として成熟していく経過の中で、気付きのきっかけになればいいかなと考えています。私自身、高校生の時にビジネスマナーを調べた時は「こんなの、意味がない」と思っていましたから。私のお話しが皆さんの頭のどこかに残って、いつか必要な場面で「小岩さんが言っていたことかな。どんな内容だったっけ」と、調べるきっかけになればいいですね。

鵜飼 マナー研修とは別に、女性社員の意見をまとめて、清掃のマニュアル作りも進めています。現状は、掃除の仕方が担当によってバラバラなんです。これもビジネスマナー同様、“厳しい方”に基準を合わせたほうがいい。お客様もお越しくださるわけですから。

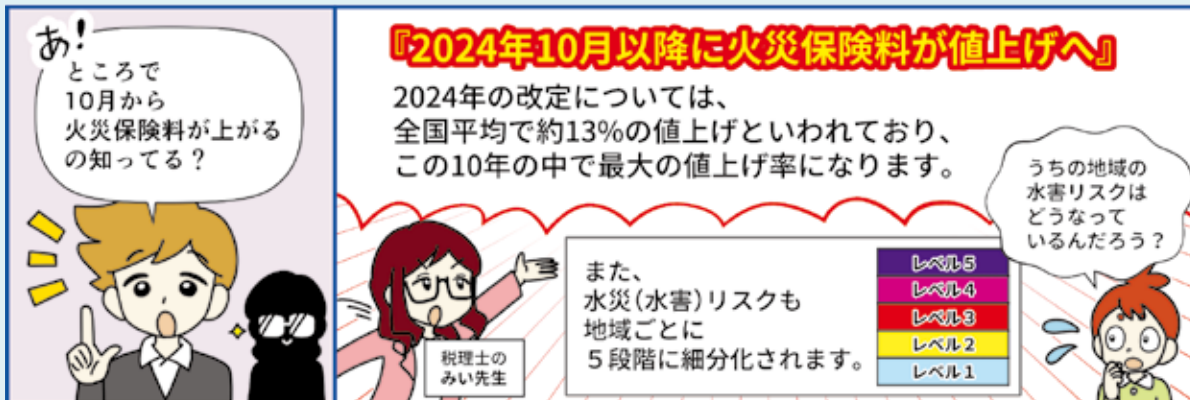
小岩 こうした提案をすぐ受け入れてくれるのも、アドミニらしいところです。考え方がズレていたら軌道修正もしてくれるので、非常に頼もしく思います。

鵜飼 私は、何か思いついたら絶対小岩さんに相談してしまう(笑)。頼もしさもありますが、小岩さんとはフラットに意見を言い合えるから、やりやすいんです。

小岩 私こそ、意見交換ができて、一緒に進めてくれる鵜飼さんに助けてもらっています。これからも2人でいろいろな人を巻き込んで、より働きやすい環境づくりにつながる提案をしていきたいですね。



～火災保険料が値上げへ～ 保険を見直して自然災害に備える！



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。



～火災保険料が値上げへ～

保険を見直して自然災害に備える！

損害保険会社が加盟する損害保険料率算出機構は、火災保険の参考純率を全国平均で13%上げると発表しました。背景には、近年の自然災害の頻発による各保険会社の保険金支払い額増加、資材の高騰、人件費の上昇の影響による修理費の高騰化などが挙げられます。



保険料の値上げ

実際には地域、建物の構造、築年数などにより値上げ率は変わるため一律ではありません。値下げとなる地域、あるいは値上げ率が30%を超える地域もあるなど、改定率にかなりの差が出る場合があります。場合によっては改定後のほうが安くなるケースもあります。

水災リスクを地域ごとに細分化

水災補償の保険料率については今まで全国一律でしたが、保険料負担の公平化を図るため、水災被害が多い地域・少ない地域でリスク度合いに応じて、保険料の一番安い【1等地】から保険料の一番高い【5等地】まで、5段階に細分化することが決定しました。

自然災害発生時のリスク

最近ではゲリラ豪雨や洪水・土砂崩れ等の自然災害の発生がかなり増えています。気温の上昇に伴い雨量も多くなるため、今後ますます豪雨災害は増えていくことが予想されます。地域の災害リスクをハザードマップで確認し必要な補償内容の参考にしましょう。

火災保険のチェックポイント

- ✓ 保険契約の長期化を検討する。
- ✓ 傷害保険など他の損害保険で重複している補償が無いかを確認し、ムダを省く。
- ✓ 免責金額（※自己負担額）を設定することや免責金額を増額する。



国土交通省が運営する
「ハザードマップポータルサイト」
<https://disaportal.gsi.go.jp/>



ご加入の保険によっては水災料率の算定がハザードマップと一致しない場合もあります。

アドミニでは、火災保険を適切に見直すご提案をいたします。お気軽にご相談ください。



ご好評につき

引き続き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 コインパーキング運営可能

コインパーキング
設置費用は当社が負担



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を一切なし

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28回

浴槽の栓を抜いたら

洗い場に水が溢れて洪水寸前!

怖くてお風呂に入れません!



対策 measures

お風呂の水に関するトラブルの原因で多いのが髪の毛の処理ミス。失礼なこととは思いつつも「排水溝に髪の毛が詰まっていたりはしませんか?」と尋ねたところ、毎日綺麗に掃除しています!とお叱りの声。これは機械的なトラブルの可能性もあると考え、現場に急行。早速現場を見せてもらうと、確かに見た目は綺麗でトラブルらしい箇所はなし。しかし蛇口をひねると水は流れず、みるみるうちに洗い場が洪水寸前になってしまいました。

「まさか……」

改めて、排水溝の目皿を外して中の口トを外して指を入れてみると……。

大量の髪の毛が出るわ出るわ。途切れることなく引っ張り出されたその髪の毛は、なんと45リットルのゴミ袋の約半分。石鹸カスが絡みつき、異臭を放つ、まさに呪われた髪の毛でした。

問い詰めるとやっぱ、掃除の際に面倒だからと、髪の毛を排水溝に流してしまっていたそうです。髪の毛の恐怖を知った入居者様。心を入れ替え、しっかりと掃除をするようになったのでしよう。同様のご相談はそれ以降一度もありません。



お客様の声 Voice of Customer

電話対応は明るく接してもらい、話しやすかったです。どのくらい時間がかかるか目安は教えて欲しかったです。

H様

過去のデータを確認したり、メーターの数値を調べたり等、適切で迅速な対応をして下さり、ありがとうございました。

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9月・特選売却物件のご紹介

サンベルデ逆瀬川



総額 **2億9,000万円**

利回り: 7.40% (満室想定)

所在地: 兵庫県宝塚市光明町2番5号
最寄駅: 阪急今津線「逆瀬川」駅徒歩18分
地積: 996.482m² (301.4坪)
総戸数: 23戸
築年月: 昭和62年7月

オーシンハイツII



総額 **8,000万円**

利回り: 9.10% (満室想定)

所在地: 大阪府高槻市芥川町四丁目9番9号
最寄駅: JR京都線「高槻」駅徒歩約12分
地積: 138.84m² (41.99坪)
総戸数: 19戸
築年月: 平成2年12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]