

# 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

2025.May  
Vol. 40



©アドミニキャラクター「あどみん」

TOPICS  
#40

お困りごと対応に絶対の正解はない  
最大のご満足をお届けするため、挑戦し続ける

CONTENTS

- P-03 第29回 その蛍光灯、もうすぐ買えなくなる!?
- P-04 税理士様向け『手取りを多くできる不動産・相続セミナー』のご案内
- P-05 新築『クリニックモール』マネジメント
- P-06 お困りごと対応術 Case32／お客様の声
- P-07 収益物件情報





## お困りごと対応に絶対の正解はない 最大のご満足をお届けするため、挑戦し続ける

水もれなどの「お困りごと」対応ノウハウを提供する日本エイジェントの入居者対応業務支援サービス「レスQセンターネットワーク」。他府県の事例からも学ぶため、アドミニも長年加盟しています。そんなレスQセンターネットワークが年に一度開催する全国大会(アワード)に参加した工務部の大北涼介さんと平敦嗣さんにお話を聞きました。



### チーム レスQ アワード

— チーム レスQ アワードの概要を教えてください。

**平** 「レスQセンターネットワーク」に加盟している全国のレスQ隊員有志が集まる、年に一度の全国大会です。アワードは2日間構成で、初日は各加盟店の代表者によるプレゼンテーション大会。特に優れた実績を上げた会社の表彰もあります。2日目は、初日の発表をふまえた意見交換です。プレゼンテーションは、「成功体験」というテーマが設定されていました。



工務部  
平 敦嗣

### ピンチからの新しいチャレンジ

— どんな「成功体験」を発表したのですか？

**平** 作業の見積書作成から発注、現場対応や業者さんへの依頼、進捗確認といった事務処理作業をレスQ隊員が行うことで、売上アップにつながった事例を発表しました。

— 現場対応はレスQ隊員、事務処理は営業事務の担当でしたよね。

**平** その通りです。ところが2024年は、事務処理が追いつかない時期がありました。そこで、見積書なんて見たこともないのに「僕が事務処理もやります」と手を挙げたんです。いまでは見積書などはむしろ短時間で作成できるようになりました。

**大北** 今回、事務処理をしてみても感じたのは、「現場に接する機会のない営業事務の方が、工事場所や内容、条件から見積書を作るのは難しかったらうな」ということです。現場を知っているレスQ隊員なら、こうした項目からどのような作業が必要か、その作業にどのくらい時間がかかるか、作業員は何人必要かをイメージで



工務部

大北 涼介

きます。そのため、見積書を作る時間の短縮が可能になったのです。

— 売上も上がったそうですね。

**大北** できあがった見積書は、営業担当がオーナー様のところへ持参して、その内容を説明します。営業担当がお話ししやすいように、見積書の備考欄に工事を実施する場所や、具体的な工事内容をわかりやすくかみ砕いて記載するようにしました。その結果、オーナー様から工事をご発注いただく件数が増えたのです。私たちのひと工夫で見積書がより分かりやすくなり、オーナー様の納得感や安心感につながったのだと思っています。もうひとつ、私たちに詳細を確認する手間が減って、アドミニの営業担当の業務効率化も図れていたら嬉しいですね。

**平** 発注、現場対応、業者さんへの依頼、進捗確認も、現場の知識があるとよりスムーズに進められ、売上アップに結びつきます。「全て対応すると、肝心の作業にあてる時間が足りなくなるのでは？」といったご心配の声もいただきますが、その点も問題はありません。お困りごと相談の受付業務をコールセンターに委託し、事務処理はもちろん、スキルアップに割く時間の確保にも成功しています。

### お困りごとの完了率でトップに

— 今回の「成功体験」も受賞につながったのでしょうか。

**平** はい。「完了率」でトップをいただきました。完了率とは、お困りごとの相談件数に対して、どのくらい対応が完了したかの数字です。レスQ隊員が事務処理

を引き受ける前の完了率は90%くらいでしたが、見積書の精度が上がって受注が増えたこともあり、これを98.4%にまで伸ばせました。数字を発表した時は会場がどよめいて、懇親会ではたくさん質問をいただきました。

**大北** 業者さんと提携して工事を進める際の進捗確認の頻度を増やしたのも影響しているかと思います。いずれにしても、完了率はオーナー様や入居者様のお悩みを解消できた証ですから、そこに喜びを感じますね。

### 仲間へ貢献し、みんなで成長する

— 2025年度のアワードや未来への意気込みをお願いします。

**平** テーマに沿ったプレゼンテーションづくりを通して、自分が何に挑戦して、何を達成したかを振り返りました。売上が上がった事実を発見し、それが自信にもつながっています。こういった効果もあるので、発表はよい機会。2025年のアワードに誰が参加するかは決まっていませんが、発表がその人にとってよい機会になるようにサポートできたらと思います。

**大北** 今回の事務処理のほかにも、いま現場ではいろいろな挑戦が始まっています。そのチャレンジが何らかの成果に結びついていくと考えていますので、2025年も「こんなによい結果につながりましたよ」といったお話しを加盟店の皆さんにお話しできればいいなと考えています。





第29回

その蛍光灯、もうすぐ買えなくなる!? ~2027年問題に備える~



2027年、蛍光灯の製造が終了します

2027年、水銀に関する「水俣条約」の規制強化により、国内外すべての蛍光灯の製造・輸入が禁止されることが決まっています。

これは、「環境保護」のための国際的なルールであり、日本も例外ではありません。

え?じゃあ今使ってる蛍光灯は?

もちろん、今使っているものをすぐに外す必要はありません。しかし、故障したら交換ができない可能性が高まります。すでに一部メーカーでは生産を縮小しており、今後は「在庫切れ」「価格高騰」が予想されます。

共用部の照明、いざという時に困るかも……

マンションやアパートの共用灯、廊下、駐車場など、入居者様の安全や快適さに直結する場所の照明が「点かない」「暗い」といったトラブルは、お困りごとや退去にもつながりかねません。



今のうちにLED化して、コスト削減も!

LEDへの交換は、最初こそ多少のコストがかかりますが、

- 電気代が30~50%削減
- ランプ寿命が約5~10倍長持ち
- 管理の手間が激減

など、長期的にはコストメリットが大きいのが特徴です。

LED化工事、  
お早めにご相談ください。

【無料診断・お見積もり受付中】





アドミニでは、オーナー様の資産を守るため、各種セミナーを開催しております。専門の知識を得ることで、大幅な節税につながる場合もございます。オーナー様の顧問税理士さまにもご参加いただけますので、ご興味ありそうな税理士さまがいらっしゃいましたらご紹介ください。

予約制  
参加無料

税理士さま向け

手取りを多くできる

不動産・相続セミナー **開催**

秘技  
アリ!

『不動産M&A』

2025年 5月21日(水)

セミナー終了後、情報交換の場として懇親会を開催いたします。奮ってご参加ください。

- **場所:**本町第二ビル 2Fセミナールーム  
大阪市中央区本町2-2-5
- **時間:**16:00~17:00 (受付15:45~)
- **懇親会:**17:30~19:00頃 (上記会場周辺)

お申し込み方法

右記 QR コードを読み込みいただき必要事項をご記入の上、メールを送信してください。  
締切：2025年5月16日(金)

◆お問い合わせ  
**06-6271-2020**  
(担当：森口、倉橋)

お申し込み  
QRコード



講師プロフィール

税理士親泊申明事務所 代表

**親泊 申明** しんぱく のぶあき

【税理士、社会保険労務士、一級建築士、行政書士】

日韓国際相続、信託及び相続事業承継コンサルティング、組織再編税制及びグループ法人税制、再生・M&A・IPO支援を得意とする。



【経歴】

昭和31年 大阪市生まれ  
昭和52年 関西経理専門学校卒業後、菱村総合税務会計事務所 入所  
昭和61年 税理士登録  
平成14年 税理士法人関西合同事務所 (社名変更:ウィル税理士法人)設立  
代表社員税理士  
平成18年 放送大学卒業  
平成29年 税理士法人日本経営とウィル税理士法人が合併し、  
日本経営ウィル税理士法人(現 税理士法人日本経営)となる  
代表社員税理士  
令和元年12月 同法人顧問に就任  
令和2年1月 「税理士親泊申明事務所」設立

【主な著書】

『税務是認判断事例集』(共著)  
『中小企業の組織再編・事業承継』(共著)  
『検証 納税者勝訴の判決』(共著)  
『完全攻略 グループ法人税制』(共著)  
『中堅・中小企業のための事業再生』(共著)  
『中堅・中小企業のための M&A』(共著)  
『中小企業のための事業再生の手続きと会計務務』(共著)  
『中小企業の組織再編・事業継承』(共著)  
『経営者と不動産オーナーのための 信託・相続』  
『月刊実務経営ニュース』、『税理士新聞』等に定期的に執筆中

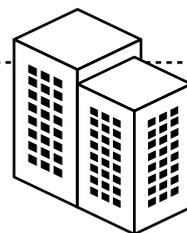
アドミニ

## 新築『クリニックモール』マネジメント

オーナー様の大切な資産を活かすお手伝いも、アドミニの大切な仕事のひとつです。

この度、ご縁があって、新築ビル建設のサポートをさせていただくことになりました。

この春完成予定の物件をさっそくレポートします。



新着

新築医療クリニックモール

## 『尼崎MEDICAL BRIDGE』まもなく完成！

クリニックモール『尼崎メディカルブリッジ』の建設がいよいよ完成に近づいてまいりました。2025年4月末には引き渡し完了。8月オープンを目指して各クリニック様が準備に入ります。尼崎市民のみなさまから愛されるクリニックモールになるよう、当社も管理をしっかりしていきたいと思えます。場所はJR「尼崎」駅で、梅田からのアクセスも良好な立地です。



- ▶ 兵庫県尼崎市潮江5丁目4-12
- ▶ 構造・規模:鉄骨造(S造)3F建
- ▶ 2025年春完成予定
- ▶ 5診療科+薬局併設



(2025年3月4日撮影)

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32回

**深夜に不可解な音がどこからともなく聞こえてきます！怖くて眠れません！**  
**原因を突き止めてください**



## 対策 measures

漏水しているときのようなポタポタという音が深夜になると聞こえてくる。聞くだけでもゾッとするような話を相談され、現場へと急行しました。

入居者様のお部屋を確認するも、室内で漏水をしていたり、どこか機械的に故障している箇所もない様子。

これはおかしいと思い、今度は上の階の入居者様に協力を仰ぎ、浴室や洗面台、キッチンにトイレなど、ありとあらゆる箇所から水を流してもらい、調査を実施させて頂きました。そうしてありとあらゆる方法を試した結果、意外な事実が判明。

犯人は塩ビ製の水道パイプ。ここをお湯が通過すると、その熱でパイプが伸縮し、謎の音を鳴らしているのです。

心霊現象ではないということもわかり、原因もはっきりわかったおかげで、入居者様も安心できましたでしょう。

その後は音を気にすることなく、快適に毎日を過ごしているようです。



## お客様の声 Voice of Customer

どうしても外出しなければならず、お任せしたら、留守中に作業が終わっていました。ありがとうございました。

P様

洗濯機の排水溝の処置をしていただきましたが、ゴムパッキンのサイズが合わずにテープで固定しているのが外れないか気になります。

N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  
にお任せください!

# 収益物件情報



特選

令和7年5月・特選売却物件のご紹介



総額 **1億5,000** 万円  
利回り: 9.60%(表面利回り)

区分所有  
テナント (スーパーに賃貸中)

所在地: 堺市南区竹城台4丁1-2-101  
最寄駅: 泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅 徒歩約14分  
地積: 1138.37m<sup>2</sup>(344.4坪)  
総戸数: 1区分  
築年月: 平成5年3月



総額 **6億5,000** 万円  
利回り: 5.74%(表面利回り)

## 新日本難波ビル

所在地: 大阪市浪速区難波中3丁目14番5号  
最寄駅: 南海本線「難波」駅 徒歩6分  
地積: 275.16m<sup>2</sup>(83.23坪)  
総戸数: 34戸  
築年月: 昭和47年12月



総額 **3,180** 万円  
利回り: 5.09%(賃貸中)

## ブルズ・ヴェリテ堺七道 (11階)

所在地: 堺市堺区南島町1丁36番13号  
最寄駅: 南海電鉄 本線「七道」駅 徒歩7分  
間取り: 2LDK  
床面積: 71.52m<sup>2</sup>(21.63坪)  
築年月: 平成27年1月

収益区分  
物件



総額 **1億8,000** 万円  
利回り: 9.68%(満室想定)

## メゾン南千里

所在地: 大阪府吹田市五月が丘東9番12号  
最寄駅: 北大阪急行線「南千里」駅 バス11分  
地積: 300.05m<sup>2</sup>(90.76坪)  
総戸数: 総戸数23戸  
築年月: 昭和60年8月



総額 **1,030** 万円  
利回り: 5.82%(賃貸中)

## エステライフ武庫之荘 (4階)

所在地: 尼崎市南武庫之荘3丁目6-25  
最寄駅: 阪急神戸線「武庫之荘」駅 徒歩5分  
間取り: 1K  
床面積: 21.00m<sup>2</sup>(6.35坪)  
築年月: 平成12年5月

収益区分  
物件



総額 **3,850** 万円

## ワコレ アーバンアベニュー灘 (6階)

所在地: 神戸市灘区城南通5丁目5-23  
最寄駅: JR東海道本線「灘」駅 徒歩2分  
間取り: 3LDK  
床面積: 69.63m<sup>2</sup>  
築年月: 平成13年3月

区分  
物件

(土地・マンション・アパート)

## 不動産買い取ります!

### 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!

## 収益物件買取強化中

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]