

# アドミニ村回覧板

遠くの親戚より近くのアドミニへ

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 **Vol.19**



## ルーティンワークだけじゃない! 事務職も進化を続けます

工務部 朝比奈 友紀 / 営業部 堀江 宗博

### contents

- p-03 アドミニ 新築マンションプロデュース #04
- p-04 アドミニ村に新しい管理物件増えました
- p-05 第35期経営方針発表会
- p-06 お困りごと対応術・お客様の声 Voice of Customer
- p-07 収益物件情報



株式会社アドミニ

〒541-0053 大阪府中央区本町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 国土交通省(2)第1998号 ・宅地建物取引業免許 大阪府知事(8)第34110号



### 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」。





# ルーティンワークだけじゃない！ 事務職も進化を続けます

最前線で活躍する営業マンに対して、“縁の下の力持ち”というイメージが強い事務職のお仕事。

しかし、ただルーティン業務をこなすのではなく、どうすればもっと良くなるか、自ら積極的に考え行動することで、会社に対して間接的に利益を生み出します。

今回は、工務部と営業部のふたりの事務スタッフに、お仕事での工夫や取り組みについてインタビューしました。

## 工務部 朝比奈 友紀

### — 主な業務内容は？

私は工務部に所属し、退去後の原状回復工事の手配業務を担当しています。毎月、80～110件程度の入居者様の入れ替わりがあり、その中で、当社に原状回復工事をお任せいただいている管理物件については、退去後に工事の手配をします。工務店や協力業者さんから退去後の室内の状況について報告をもらい、工事内容を決めて見積りをし、オーナー様から施工内容のご承諾をいただければ工事を進める、というのが一連の流れです。

### — 仕事で難しい部分は？

私は工事関連の知識も経験も全くない状態でアドミニに入社したので、当初は業界用語や工事の手順がそもそも理解できず大変でした。でも、実務を通して徐々に覚えていき、今は上司からの指示がなくても一通りはこなせるようになってきたと思います。ただ、原状回復工事において、具体的にどんな工事が必要になるのか、自分ではまだ判断が難しいケースもあります。例えば、設備交換の見積りをする場合、単純な交換作業だけで良いケースもあれば、付帯工事が伴うケースもあります。そのような曖昧な部分を自分の勝手な判断で進めてしまうと、大きなミスやクレームの原因になってしまうので、初歩的なことですが、自信がない場合は必ず上司に確認するようにしています。

### — 仕事をする上で大事にしていることは？

業者さんとの関係をとても大事にしています。立場的には発注者である私たちがお客様の立場になりますが、改装工事はあくまで業者さんありきなので、いつも物件を見て回ってもらっていることに対して、きちんと感謝の気持ちを伝えるようにしています。また、業者さんの大半が、私の入社よりもずっと昔からアドミニと繋がっている人たちで、まったく知識のなかった私をここまで育ててくれたので、尊敬の気持ちを忘れてはならないと思っています。このように、業者さんと丁寧なお

付き合いを積み重ねてきたことで、最近は互いに信頼関係が深まってきたことも実感しています。例えば、入居者様の入居日の都合で、工期の大幅な短縮が必要になったときなど、厳しいスケジュールにも快く対応していただいたりと、大変協力的に接していただいています。

### — 仕事において課題だと感じていることは？

業務の体系化が必要だと感じています。現在、原状回復工事の手配業務は、基本的に私一人で行っているため、業務内容自体は難しいわけではないのですが、数をこなすのが精いっぱい、手順がスムーズでなかったり、無駄な作業も多くなってしまっています。また、感覚的に行っている部分も少なくないので、もし私が急に出勤できなくなったときや、新たに人が増えたときには、作業手順を共有しづらいことが心配です。例えば、ひとつのものの呼び方に関しても、工務店や職人さんによって違いがあったりするので、そういった細かい部分も踏まえながらマニュアル化していく必要があると思っています。そこで、業務フローを見直し、もう少し簡素化して、効率的に進められるよう、現在、業務改善の仕組みを上司が練ってくださっています。私自身、知識0から始めて苦労したので、誰が見ても解る仕組みができればいいなと思っています。

### — 今後、会社をより良くしていくためには？

他部署との連携をさらに強化していきたいと思っています。退去があれば、そのあとには工事があり、入居があるので、他部署の人たちとこまめに情報を共有することで、日にちの勘違いや抜け漏れを防ぐことができます。自部署のことだけを考えるのではなく、他部署の人たちとも積極的に関わりを持ち、会社全体の状況を知っておくことが大切だと思います。



マンチカンの  
かぶちゃん

## HOLIDAY 休日の過ごし方



お酒が好きなので、家でおつまみをたくさん作って早い時間から飲んでいます。愛猫のマンチカンに癒されています。



## 営業部 堀江 宗博

### —主な業務内容は？

私は営業部で賃貸契約関係の事務を担当しています。仲介業者さんから入居の申し込みが届いたら、改装の状況を確認して、賃貸契約書を作成し、契約を進めていきます。そして、実際に契約が決まったら、入金の確認や入居日の調整、鍵の郵送手配などをします。5名体制で分担しながら業務を行っており、私は個別の業務に加えて、チームリーダーとして部署全体のマネジメントや各々の業務の最終チェックなども行っています。

### —仕事で難しい部分は？

入居の申し込み後の仲介業者さんとのやり取りは、基本的に私たちが行うのですが、ときどき「営業担当者と直接話したい」と言われることがあります。業務上は私たちが対応できるのですが、やはり営業担当者の方が顔なじみで、物件に詳しいということもあり、直接質問したいと思われる業者さんもあります。そのような声があったときには、仲介業者さんと良好な関係を保てるよう、外出中の営業担当者の負担にならない範囲で連絡を入れてもらうこともあります。

### —仕事をする上で大事にしていることは？

自分の業務範囲だけでなく、不動産管理全体の流れを意識するようにしています。私はアドミニに入社して16年目になるのですが、これまで、契約事務だけでなく、経理や解約業務など、さまざまな業務に携わってきました。それぞれ部署は異なりますが、それらはすべて関連しています。例えば、契約書作成システムに入力した内容が、そのままオーナー様への送金にも関わってきたりするので、自分の担当業務での些細なミスや作業の遅れが、他部署でのトラブルの原因になってしまいます。部署間の業務の関わり合いについては、実際に他部署を経験したからこそ気付ける部分も多いと思うので、これまでの経験を活かして、広い視野で物事を見るように心がけています。

### —仕事において課題だと感じていることは？

現状、チームメンバーの退職や入れ替わりが多いので、誰が抜けてもすぐに補えるように、少人数でも業務を回せる体制を整えていく必要があると感じています。そこで現在、効率的かつ確実に業務をこなしていけるように、業務フローの明確化やタスク管理方法の見直しなど、少しずつ業務改善に取り組んでいます。例えば、契約書の作成手順についてマニュアルを作成したことで、新たに入ったスタッフへの業務引き継ぎ時の負担が軽くなったり、業務フローを見直したことで契約時に必要な書類を先回りして準備できたりと、少しずつですが、効率化できていると感じています。作業の無駄をなくし、業務負担を減らしていくことは、人の定着にもつながっていくと思いますので、徐々にそのように変えていきたいと思っています。

### —今後、会社をより良くしていくためには？

営業マンだけでなく、事務方としても、もっと入居率アップに貢献していきたいと考えています。例えば、前月あった契約について、大きく動いたエリアはどこか、どんな属性の人がどの物件に入居したかなど、一覧にまとめられれば、営業の際に役立ちます。また、最近外国籍の入居者様が増えているので、外国人専門の保証会社さんから、外国人に強い不動産仲介業者さんのリストをいただければ、新たな営業先を開拓できます。日々の業務の中でも、アンテナを張っておくことで、入居率アップに結びつくヒントを得られると思います。



### HOLIDAY 休日の過ごし方



家でのおんびりYouTubeを観ています。最近は大谷翔平のホームランシーンをハイライトで観ています。

# アドミニ 新築マンション プロデュース

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、新築マンション建築のプロデュースをさせていただきました。マンションが建つまでをレポートいたします。



#04

## いよいよ、完成が近づいてまいりました!



エントランス



共用廊下



エレベーター



ベランダ



内装工事

外装もほぼ完成に近づき、内装工事に入っています。扉を開けると山々が見える豊かな景観です。防水処理試験中の屋上から見える神戸の夜景も美しく、入居者様がここで暮らしている姿を想像するとワクワクしてきます。单身マンションで、40戸の募集となりますが、すでに10戸ほどの仮申し込みもいただいています。いよいよ完成に近づいてまいりました。12月1日から入居が始まります。



屋上防水処理試験



# アドミニ村に新しい管理物件が増えました

ご縁があって新たに管理することになった物件をご紹介します！



## ◀◀◀ ピュアライフ歌島



住所: 大阪市西淀川区歌島1-9-17  
ファミリータイプ 17戸  
倉庫 2戸  
駐車場 1台

## フラワーハイツ ▶▶▶

住所: 大阪市西淀川区花川2-4-33  
ファミリータイプ 24戸  
駐車場 12台



## ◀◀◀ エイワンコート大和田

住所: 大阪市西淀川区大和田1-6-18  
シングルタイプ 8戸



西淀川区でファミリータイプとシングルタイプの3物件の管理を新たにお預かりいたしました。入居者様が安心して暮らせるようしっかり管理させていただきます。



2021年9月27日、35期経営方針発表会を開催いたしました。今年も昨年に引き続き東京営業所はリモートにての参加となりました。代表取締役影山の挨拶では、34期の反省と目標達成の報告および、35期の計画が発表されました。続いて各部署も同様に発表を行いました。アドミニ村アワードでは、今年1月復帰した車谷と35期は営業部のチームリーダーを担う中がMVPを受賞しました。

より一層アドミニ村づくりを強化し、その基本である「困った人を見つけたらほっとかない」こと、また、あらゆるもの（人・モノ・情報）に関心を持つことの大切さを社員一同で共有し、一丸となって35期に向かう決意を新たにいたしました。今期もアドミニにご期待ください。



## ご案内

## 1口500万円から優良不動産に投資できる 不動産小口化商品のご案内

不動産の信託受益権（資産から発生する経済的利益を受け取る権利）を販売するもので、ひとつの不動産を小口に分割し、長期的かつ安定的に運用します。小口で買えるため、一人では手の届かないような高額な優良物件に、少ない資金でも投資することができます。

商品名：レクシード吹田市春日（建物名：ユタカマンション）

所在地：吹田市春日3丁目16番1号

交通：北大阪急行線桃山台駅徒歩10分

築年月日：平成3年12月1日



詳細・お問い合わせは 濱田まで06-6271-1500

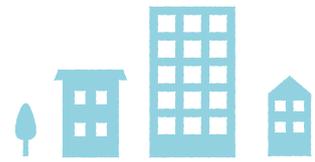




売買もアドミニにお任せください!



# 収益物件情報



特選

令和3年11月・特選売却物件のご紹介

## クローバーハイム



所在地：大阪市東淀川区瑞光4丁目  
最寄駅：大阪メトロ今里線「瑞光四丁目」駅 徒歩5分

総額

**1億2,500万円**

満室想定利回り：6.94%

地積：375.64m<sup>2</sup> (113.6坪)

総戸数：18戸 (1Kタイプ)

築年月：平成9年2月

## ハイツCABIN



所在地：大阪市淀川区三津屋南2丁目  
最寄駅：阪急神戸線「神崎川」駅 徒歩約11分

総額

**8,500万円**

満室想定利回り：10.52%

地積：184.52m<sup>2</sup> (55.81坪)

総戸数：11戸 (店舗1、住戸10)

築年月：平成2年

その他おすすめ収益物件

## コンドミニアム山下駅前



総額 **980万円**

現況空室

所在地：兵庫県川西市笹部1丁目  
最寄り駅：能勢電鉄線「山下」駅より徒歩約6分  
床面積：81.74 m<sup>2</sup> (24.72坪)  
間取り：4LDK  
築年月：平成1年8月

## 不動産買い取ります!

(土地・マンション・アパート)

### 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]