

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.22**



チーム運営で 大切にしていること

工務部 山下 孝宏

contents

- p-03 アドミニ 新築マンションマネージメント
- p-04 アドミニ村に新しい管理物件増えました
- p-05 業界ニュース 第15回
法人オーナー向け 生命保険を活用した修繕費用の積み立て
- 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」。



チーム運営で大切にしていること

工務部

山下 孝宏



チームとして円滑に仕事を進めていくためには、「チームリーダー」の存在が欠かせません。今回は、プレイヤーとして仕事をこなしながら、チームリーダーというポジションでも活躍している山下さんに、マネジメントをするうえでの工夫や、人材を育てる立場として意識していることについて語っていただきました。



—現在の仕事内容は？

工務部の仕事は大きく分けて4種類で、管理物件の日常点検、入居者様のお困りごと対応、退去後のお部屋の原状回復、建物全体に関わる大規模な提案工事です。そのうち、私は主に、原状回復と提案工事に携わっています。提案工事ではお客様とやり取りしながら提案業務を行っていますが、原状回復については実作業は担当せず、リーダーとして、見積書のチェックや改装工事の進捗管理など、社内でのマネジメント業務を行っています。

—仕事で大変なことは何ですか？

改装工事の管理が大変です。特に2月～4月は引っ越しシーズンのため、最も忙しくなります。例えばこの3月だと、退去件数が約130件あり、そのうちの110件ほどが改装工事の対象でした。これらの工事と鍵交換を、次の方が入居される日までに済ませなければならず、どうしても工期の短い案件が多くなってしまいます。作業が遅れてしまうと入居者様にご迷惑をお掛けしてしまうので、スケジュール管理の徹底と業務の効率化が求められます。

作業内容としては複雑ではなく、退去立会い後に改装費の見積りを作成し、オーナー様の承認をいただいて工事を手配するというルーティン業務なのですが、とにかく件数が多いので、できる限り作業を簡素化し、一つひとつの案件のスピードアップを図っていくことが必要だと感じています。

—仕事を効率よく進めるために工夫していることはありますか？

本来はチームを管理している私が業務改善を推進していく立場なのですが、実際のところ、個々の案件の進捗管理をするにとどまっており、全体の効率化という点では、まだまだ具体的な取り組みには至っていないのが現状です。自分で抱えている提案工事の業務と並行して、チームの仕事を管理しているため、どうしても対外的な案件を優先してしまいやすく、業務改善などの社内的な業務が後回しになりがちです。

そこで、現在、私自身の業務効率化として、できるだけ現場に行く回数を減らし、チームのマネジメントに集中できるよう、仕事のやり方を少しずつ変えてみているところです。提案工事業務では、見積りをするために現場の状態確認が必要だったり、工期が迫っている現場の途中経過を見に行ったりと、現場に出向くことが多いのですが、「とりあえず見に行く」のではなく、それが「絶対に行かないといけない」なのか、「行った方がよい」なのか、あるいは「自分が行かなくても、他の人で対応できそうか」など、状況に合わせて対応し、少しでも時間を有効的に使えるように工夫しています。

—チームを管理するうえで、どのような事を意識していますか？

チームメンバーとの双方向のコミュニケーションを大切にしています。進捗管理といっても、こちらから一方的に「確認」や「指示」をするのではなく、仕事を進めるうえでの要望や困りごとなど

ど、相手からも意見を聞くことで、信頼関係が深まり、お互いにとって働きやすい環境づくりができていると考えています。

チーム内には自分から積極的に発言できる人もいますが、緊張して何も話せない人もいます。私も本質的には話すのが苦手なタイプなのでよくわかるのですが、何をどう言えば良いのかわからなかったり、変な発言をしないようにと言言葉を選びすぎてしまうのだと思います。ですが、例えば社内での打ち合わせなどでは、むしろ自由な意見を聞きたいので、「綺麗な言葉でなくて良いから、思ったことをそのまま話せばいいよ」と、声をかけるだけで発言しやすくなると思います。

メンバーが気軽に報告・相談をしやすい雰囲気づくりをすることで、状況を早めに把握できるようになれば、業務の効率化にもつながると思います。

ーリーダーとして心がけていることはありますか？

チームのメンバーは、私の仕事に対する姿勢を見て、同じスタンスで行動するので、常にみんなの模範となる行動を示せるように心がけています。

そのうえで、管理の仕事においては、「どこまで最善を尽くせるか」を常に意識しています。相手がオーナー様であっても入居者様であっても同じですが、管理の仕事で何よりも大切なことは、困っているお客様に対して、自分が考える最善のことを、最大限のスピードと最大限の丁寧さで実行することです。例えば、「この

日までにここまで仕上げる」という期限があっても、メーカーの仕入れの都合などでどうしても不可能なケースもあります。そんな場合にも、「商品が間に合わないで遅れます」で済ませるのではなく、他に代替案はないのか、お客様はそれで本当に困らないのか、できることは全部し尽くしたのか、自分自身に問いかけ、精一杯考えて取り組み、お客様へのご迷惑を最小限に留められます。

チームのメンバーにもこのような諦めない姿勢で仕事に臨んでももらいたいと思っているので、まずは自分が手本となれるよう実践しています。



■ 休日の過ごし方

休日の午前中は、3人の娘たちと公園へ行き、鬼ごっこをしたり、鉄棒の練習に付き合ったりしています。鬼ごっこではいつも鬼役をさせられるので、走り回って疲れてしまっていますが、思いっきり体を動かすとリフレッシュできます。

■ 最近嬉しかったこと

長女が6歳になり、今年4月から小学校に通い始めました。嬉しさ半分、寂しさ半分ですが、ランドセルを背負う姿を見て、いつの間にか大きくなったんだと実感しました。

夢の家お仕事体験フェスティバルに参加して

毎年、花博記念公園で開催されている『夢の家 お仕事体験フェスティバル』。子どもたちが、プロの職人たちと一緒に、家づくりに関するお仕事をリアルに体験できるイベントです。アドミニは今回が3回目の参加で、新入社員を含む7名のスタッフが参加しました。簡単修繕体験として、小学生を対象に網戸の張り替えとシャワーホース交換を体験していただきました。このイベントの本来の趣旨は、子どもたちに働くことの楽しさを知ってもらうことなのですが、実は、提供する側の私たちにとってもたくさんの学びや気づきがあります。

私たちは普段、入居者様のもとへ伺い、淡々と網戸やホースの修繕をしています。でも、それがこのようなイベントの場になると、参加者の方々から「凄い!」と褒めていただけるんです。自分たちにとっては当然のようにしてきたことでも、本当は立派な技術で、誰にでもできることではない。そう気づかせてもらえます。イベントへの参加をきっかけに、私たちが自分の技術に対して自信を持てるようになると、日々の業務へのモチベーションもアップします。また、普段の仕事では笑顔で楽しみながら修繕作業をする場面はないので、「仕



事を楽しむ」という点でも良い機会になっています。

さらに、「伝え方」についても、学ぶことが多くあります。子どもたちに作業手順を教えたい場合、大人と同じ説明をしても難しく伝わりません。目の前にいる子に理解してもらうために、身振り手振りや言葉選びを工夫しなければなりません。例えば、「ここをギュッとして」「ここをクルクル回して」という具合に、擬音語を使うと伝わりやすかったりするのですが、こういったことも、実際にその場面になって初めて知ることです。このように、相手と同じ目線に立って物事を考えるという視点は、実際の仕事においても忘れないようにしたいものです。

今回のイベントも、参加する子どもたちだけでなく、私たちにとっても、多くの学びがあったり、達成感を感じられるものとなりました。次回11月20日の開催に向けても、さらに良いものにできるよう、準備を進めてまいります。

アドミニ 新築マンション マネージメント

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、新築マンションの入居者様募集と管理をさせていただくことになりました。



新築マンション『ブルーノ北畠』入居開始！

2022年2月から入居者様募集が始まった新築マンション『ブルーノ北畠』。建築段階から管理を任せていただくことが決まっており、完成をとても楽しみにしていました。無事、1月に竣工し2月より入居者様の募集が始まりました。

『ブルーノ北畠』は阿倍野区南西部に位置し、緑地も多くゆとりある住宅の多い閑静な住宅街です。天王寺駅から阪堺電気軌道上町線、いわゆるチンチン電車で4駅目の人気のエリアです。

鉄筋コンクリート造の5階建てで1LDK～3LDKの間取りとなっています。Wi-Fiや宅配BOXも無料で完備されています。また玄関キーはスマートロックを採用しています。新築マンションを目の前にし、楽しみとともに背筋が伸びる思いです。入居者様が安心、安全な暮らしができるように、しっかり管理していきたいと思います。



建築中の様子





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！

大阪市北区長柄西に位置し、最寄り地下鉄谷町・堺筋線天神橋筋六丁目駅より徒歩7分ほどの場所になります。

プリオール・トロワ



大阪市北区長柄西1丁目
平成3年3月竣工
2LDK
29戸管理
7階建





第15回 法人オーナー向け 生命保険を活用した修繕費用の積み立て

長期修繕計画の必要性

建物の価値や機能を損なわないためには、日常的な維持管理はもちろん、長期的かつ計画的な修繕が必要になることは言うまでもありません。

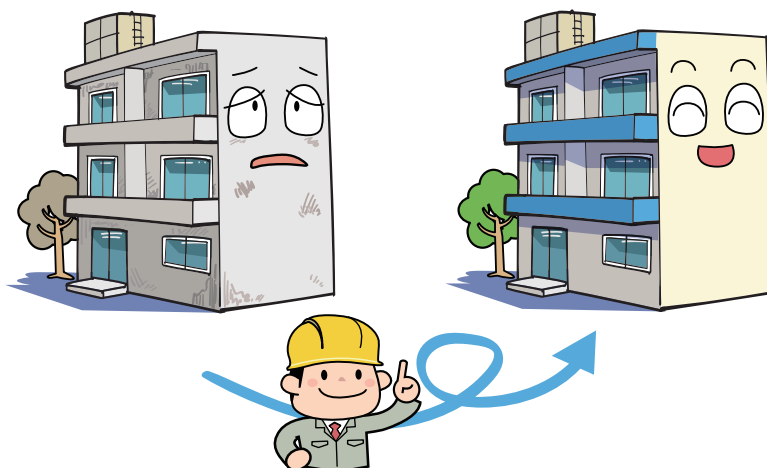
マンションにおいては、一般的に「長期修繕計画」を作成し、その計画に沿って適切な修繕を行っていきます。「マンションは、コンクリートの堅牢な建物なので修繕は不要」とあると考えがちですが、雨風や直射日光に何年もさらされていけば、いかにコンクリートといえども色々な部分が劣化していきます。例えば、外壁表面の塗料などの劣化を放置しておけばコンクリートが劣化し、ひび割れが生じます。その結果専有部分へ雨漏れすることもありますし、劣化が

進行すれば建物本体にも重大な影響が生じます。

そのようなことを未然に防止するためにも、長期修繕計画を作成し、計画に沿った適切な修繕を行う必要があります。

積立は現金預金だけではありません

不動産賃貸業を営んでいる家主さんにとっては、長期的な修繕計画を立てておくことが大切です。一般的な統計によるとおおむね10年から15年の周期で大規模修繕が必要になるようです。その為の資金確保には、利息も少なく、修繕前に使用してしまう可能性もある「現金預金」だけではなく、「生命保険」を活用した資金確保も検討してみてはいかがでしょうか。



法人で生命保険に加入した場合の特徴

法人で生命保険に加入した場合、現金預金にはない下記の3つの効果があり、オーナーの考え方によっては大きなメリットにもなります。

効果 1

修繕の積立を 行いながら 損金計上できる

積立型の生命保険は、解約返戻金があります。修繕のタイミングでこの解約返戻金を活用します。これまでに支払った保険料に対しての解約返戻金の割合を解約返戻率といいます。

希望する損金の額は、設計によって調整できます。修繕積立の場合、10%~40%の損金計上できるタイプが人気です。

効果 2

保険期間中は、 被保険者の保障を 確保できる

生命保険では、現金預金と違い保障が必ず付帯されます。保障内容は、死亡をはじめ、介護、身体障害、三大疾病等様々な組み合わせを選択できます。個人所得から、個人で生命保険を加入する場合と比較して、法人は損金を利用して利益を繰り延べることができますが、受け取りは法人になることに留意しなければいけません。

効果 3

保険会社によっては 配当金が期待できる

解約返戻金の他に、配当金が支払われるタイプの生命保険があります。知っているのと知らないのとでは、受取金額に大きな差が出ます。配当金が支払われる保険を「有配当付保険」といいますが、種類は少ないです。必ず専門家と相談して、修繕計画に適した「有配当金付保険」を探してもらうことをお勧めします。

法人が生命保険を活用した積立イメージ

一例

経過年数	解約返戻金	返戻率
10年後	約1,000万円	約84%
15年後	約1,500万円	約83%
20年後	約2,000万円	約83%

※上記、返戻率には予測配当金が含まれていない数値になります。

40歳男性
死亡保険5000万円
年間保険料約120万円
損金40%



まとめ

長期修繕計画における法人の生命保険の活用は非常に人気のある手法です。現金預金に対して、多くの機能を選択できる反面、一定額のキャッシュが固定されることや、解約返戻金の返戻率のピークと修繕のタイミングを誤ると予定の受取額を享受できないデメリットもあります。多くの生命保険商品を熟知した専門家に、計画の共有・相談されることをお勧めします。

執筆 命尾 昌彦(めいお まさひこ)
株式会社日本経営リスクマネジメント

マンションオーナーからの保険やその他リスクに関する過去の相談件数は、1000件超。マンションの立地に応じた必要な補償の分析、火災保険のコスト削減、効率的な修繕積立の方法の提案を得意とする。



売買もアドミニにお任せください!

収益物件情報

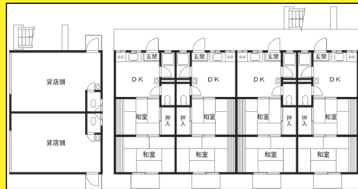


特選

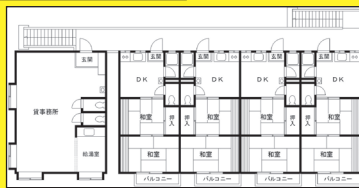
令和4年5月・特選売却物件のご紹介

南金田ハイツ

1階



2階



所在地:大阪府吹田市南金田2丁目
最寄駅:大阪メトロ御堂筋線「江坂」駅 徒歩12分

総額

8,500万円

利回り:8.38% (満室想定)

地 積:312.88m² (94.64 坪)
総戸数:10戸 (店舗1、事務所1、住戸8)
築年月:昭和53年3月

コンフォート青山



所在地:八尾市青山町2丁目
最寄駅:近鉄大阪線「近鉄八尾」駅 徒歩18分

総額

7,000万円

利回り:7.02% (満室)

地 積:385.64m² (116.70坪)
総戸数:8戸 (2DK×8)
築年月:昭和62年8月

その他おすすめ収益物件

コンドミニアム山下駅前

総額 **850万円**
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:81.74m² (24.72坪)
間取り:4LDK
築年月:平成1年8月



南堀江スカイハイツ

総額 **1,680万円**
現況空室

所在地:大阪市西区南堀江1丁目
最寄り駅:大阪メトロ千日前線「桜川」駅より
徒歩5分
床面積:50.43m² (15.25坪)
間取り:1LDK
築年月:昭和48年10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]