

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.23**



パートナー企業から見た アドミニの印象とは？

エステル株式会社

不動産投資部長 江種 嘉之さん(右) / 次長 小池 由則さん(左)

contents

p-03 アドミニ 新築医療モールマネジメント

p-04 アドミニ村に新しい管理物件が増えました

p-05 業界ニュース 第16回
空き家特例の活用

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

賃貸住宅管理業者:国土交通大臣(2)第003347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」。



©アドミニキャラクター
「アドミン」



パートナー企業から見たアドミニの印象とは？

● エステル株式会社

不動産投資部長 江種 嘉之さん(左) / 次長 小池 由則さん(右)

アドミニは日頃より、オーナー様や入居者様にご満足いただけるよう、さまざまな協力会社のお力をお借りしながらサービスをご提供しております。今回は、その中から、不動産売買において互いに協力し合っているパートナー企業、エステル株式会社のお二人に、外部から見たアドミニの印象についてお話を伺いました。

—アドミニとエステルとの関係について教えてください。

小池 エステルは、もともとはアドミニの関連会社として、賃貸仲介店舗を運営していたのですが、店舗を閉鎖してから数年間休眠していたため、交流は途絶えていました。その後、2016年に売買仲介会社として再稼働し、再びアドミニと一緒に仕事をさせていただくようになりました。売買仲介業としては0からのスタートだったため、最初は非常に苦労しましたが、3年前からアドミニの社内に席を設けていただき、常駐しながら一緒にお仕事をさせてもらうようになって、売上も上がるようになりました。

江種 私もエステルに加わり、小池さんと共に売買仲介や関連会社の不動産の買取の営業などを行っています。アドミニの中に

席を作っていて、情報交換しながらお仕事をさせていただいています。

—どのように協業していますか？

江種 アドミニでは開発企画チームが不動産の売買仲介を担当しているのですが、私たちは開発企画チームで処理できない案件をお手伝いしています。会計上は別会社になりますが、日々の情報交換やお客様への同行訪問など、一緒に活動しています。

小池 アドミニで毎朝行われる会議にも、週2~3回参加させていただいています。会社の分け隔てなく接していただいているので、オブザーバーという形ではなく、私たちも皆さんと同様に自由に発言しています。売買仲介に関わるメンバーで、日々の活動で得られた情報を共有し合い、それについて意見を出し合う、

とても有意義な時間になっています。

アドミニには、デベロッパー出身者や不動産の会計に強い人、不動産の知識が豊富な人など、それぞれに違った得意分野を持つメンバーがいます。そのため、自分が取ってきた案件に対し、さまざまな角度から意見をもらうことができます。例えば、自分では良い案件だと思っても、違う角度から見るとデメリットの方が目立っていたり、管理の目線で考えると扱いにくい物件だったりする場合もあり、物件の買取において総合的な判断ができます。

江種 小池さんも私もアドミニメンバーも、それぞれ独自のネットワークを持っているので、会議では各々違ったルートから得た不動産情報を共有し合い、それらの案件を一緒に売りに変えていくための戦略を立てます。

案件の進め方も一人ひとり違うので、ひとつの案件について、どうすれば一番効率よく、確度高く動けるのかななどについても、皆で意見を出し合い、切磋琢磨しながらやっています。会議の中身もどんどん充実してきているので、これがさらに活発になっていくと非常に面白くなると思います。

—外部から見たアドミニの強みは何ですか？

江種 不動産信託など、一般的な管理会社では難しいようなことにも積極的に取り組まれているのは、アドミニならではの強みだと思います。不動産ファンドを組成しようと思うとそれなりの知識やテクニックが必要です、専門のネットワークが非常に大切なので、管理会社でそれができる環境があるのはアドミニの強みだと思います。これは影山社長を筆頭に、会計事務所出身の幹部がいらっちゃって、専門の知識があるからこそ柔軟に対応できることだと思います。

小池 そもそも、信託に取り組まれているのも、不動産管理の現場を知っていて、その大変さを理解されているからこそだと思います。不動産の所有に伴うリスクや煩わしさを、すべてアドミニが引き受けることで、お客様の不動産所有のハードルは低くなるはずですよ。

—逆に、課題だと感じる部分はありますか？

江種 実務面での教育体制を整える必要があるのかなと思います。アドミニは研修をととても重視されている会社ですが、社内全体で「人としての在り方」について学ぶ機会が多いのに対し、実務的な部分の教育は、部署あるいは担当者任せきりになっているように感じます。

一人にできる仕事量は決まっているので、新しいことをするためには今抱えている仕事を効率化し、部下へ委譲していく必要

がありますが、部下が育っていないと、それができません。そうなると、組織の新陳代謝が滞ってしまい、個々の業務範囲がいつまでも変わらないので、一人が同じ業務をし続けられないようになります。

小池 仕事は仕事ができる人のところに集まってしまうので、部下に委譲していかない限り、特定の人に業務が集中してしまいますよね。ただし、委譲と言っても、仕事を任せる側にも責任があって、丸投げすれば良いわけではなく、任せて失敗して、また任せて失敗して、何度も繰り返し教え直すことで引き継いでいけるものなので、根気よく育てていかなければなりません。忙しい日々の中で、それができるのかという問題がありますよね。

江種 人材を育てていくためには、OJTでしっかりと研修していける仕組みが必要ですし、実務に加えて、宅建法や民法、税務的なことなど、座学の知識もある程度教えていかなければなりません。仕組みを作って運用していく人材は必要になりますが、ベテランの方々が経験から身に付けてきた知識やノウハウを、形式知として新人さんにも学べるよう、仕組みとして運用していければ、組織の成長スピードは格段に早くなると思います。

—今後、両社でどんな関係を築いていきたいですか？

小池 アドミニに席を設けていただき、社員の皆さんがどんなところへどのように営業をされているのか、数字を上げていくために具体的にどんなことをしているのか、日々の活動を拝見できて非常に勉強になっています。また、実際にお仕事もいただいております、さまざまな経験を積む中で自分自身のノウハウもついてきたし、数字も上がっていて、協業させていただいて本当に良かったなと思っています。一方で、これまではいただいてばかりだったので、今後は何らかのかたちでお返ししていくことも考えながら、一緒にお仕事をしていきたいなと思っています。

江種 信託のように、アドミニの強みを活かした商品をもっと多くのお客様に広めていきたいです。アドミニのお客様のお話を伺っていると、「物件の管理を任せたい」というだけでなく、そのもっと先にある「相続税対策や資産運用をどうしていくべきか」「どのように継承していけばよいのか」という根本のお悩みに行き着くことがあり、資産運用のニーズの高さを実感します。また、そのようなお客様の中には、アドミニが不動産信託や不動産小口化商品を扱っているのをご存知ない方も多く、ご提案していけたら非常に喜んでいただけるのではないかと考えています。将来的にはアドミニにとっても収益の柱の一つになっていくと思うので、エステルとしてもその拡大に向けて、一緒に取り組んでいけたら良いなと考えています。

アドミニ 新築医療モール 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、新築の医療モール『UEMACHI MEDICAL TERRACE』のテナント募集と管理をさせていただくことになりました。



4月
竣工

好立地の医療モールの管理をさせていただきます！

2022年4月に竣工されたばかりの医療モール『上町メディカルテラス』です。このあたりは、古き良き時代の景観を保ちつつ、新たな人口流入の多い地域で、利便性もありとても生活しやすい地域です。周辺には大きな病院も密集しており、地域の方々の健康を守る重要な拠点となりそうです。6階建で1～5Fは歯科、内科、循環器科、デイサービスなど続々と決定しています。6F屋上は庭園、1Fにはカフェもあり、利用者様もくつろげる空間となっています。管理するにあたり、一般のマンションとは違い、不特定多数の患者様や利用者様が出入りしますので、セキュリティ面においては、一層強化してまいります。



公園に隣接した立地



フロアガイド





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！

守口市のマンションと西成区の戸建を新たに管理させていただきます。

GRANPIA COURT 守口



他の物件を管理させていただいているオーナー様が新たにご購入された物件をお預かりさせていただくことになりました。室内をリノベーションしていただき、今後はお部屋付けをしっかりとまいります。

大阪メトロ今里筋線清水駅 約徒歩8分
京阪本線滝井駅 約徒歩7分



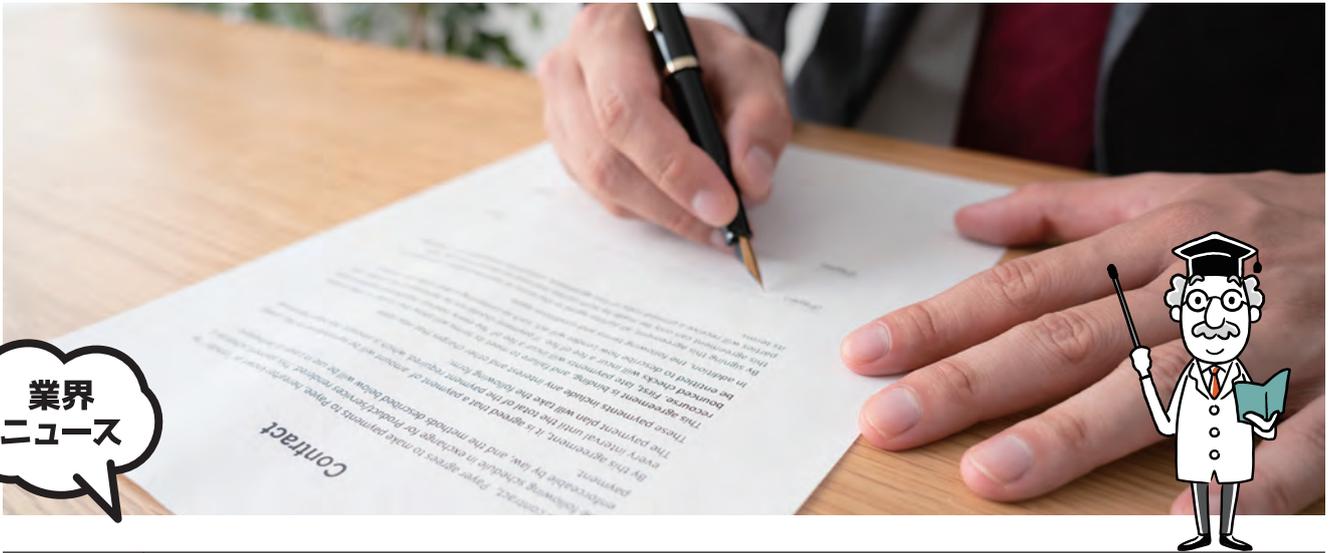
守口市馬場町3-1-27
1989年5月築
鉄骨造/4階建て/7戸



西成区太子2丁目戸建て

戸建て管理のご依頼も増えてきております。外観からリノベーションをおこない新たに生まれ変わった戸建を管理させていただきます。

西成区太子2-3-20
木造



第16回 空き家特例の活用

2019年1月1日以降に相続した親の家を、空き家にしていませんか？

被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除します。

また、2019年度税制改正要望の結果、本特例措置については2019年12月31日までとされていた適用期間が2023年12月31日までに延長されることとなり、特例の対象となる相続した家屋についても、これまで被相続人が相続の開始の直前において居住していたことが必要でしたが、老人ホーム等に入居していた場合（一定要件を満たした場合に限ります。）も対象に加わることとなりました。

この拡充については2019年4月1日以後の譲渡が対象です。

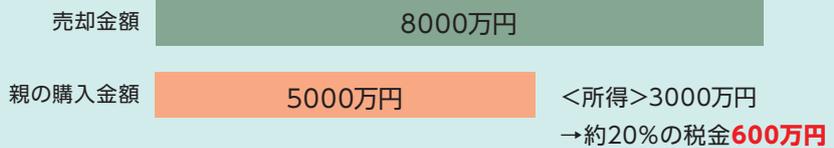
（国土交通省ホームページより引用 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html）

空き家事例

2023年末までに売却すれば、**所得税・住民税を600万円安く**できるかもしれません

空き家特例なしの場合

通常、不動産を売却すれば、もうかった分（所得）については約20%の所得税・住民税が課税されます。



空き家特例ありの場合

空き家特例を使えば、所得から**最大3000万円が控除**されます。



特例が適用されるのは、**条件を満たしている場合に限ります**ので、まずはお早めにご相談ください

（資料提供：日本経営ウィル税理士法人）



お困りごとが頻りに続きます！

お困りごと対応術

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。多くの方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。

Case
15

こんな契約聞いていません！ これなら全部破棄しなければ……

対策

解約時によく問題になるのが、賃貸借契約書の記載に関するトラブルです。そんな内容は聞いていない、そんな特約事項は無かったはずだ！そんな風に**言った、言わないで揉めてしまうことも少なからずあります。**

場合によっては、説明責任を怠ったとして、私たち管理会社が責任転嫁されてしまうケースもあります。しかし、言わずもがな契約書というのは借主様ご本人がしっかりと目を通し、内容を確認しておくべき書類です。契約書とそれに書かれたサインがある以上、その内容を守ってもらわなければなりませんし、私たちも守らせていかなければならないものです。そうしなければ、ルールがめちゃくちゃになり、ともすれば他の入

居者様やオーナーの皆さまにもご迷惑をお掛けしてしまうことにもつながりかねません。このときも、**その場の勢いに押されてしまうことなく、厳格な対応を心がけること**で、解決に導くことができました。



お客様の
Voice of Customer

声



子供が、レスQスタッフの方に興味津々で、騒いでしまいましたが、あたたかく対応してくださいました。網戸もすぐに直していただき感謝しています。(B様)

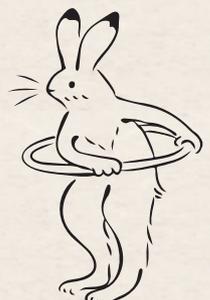


電話受付の方の対応は良かったのですが、「レスQと連絡をとり、折り返します」と言われた後、3時間以上たっても連絡がなかったのは不安でした。その後、夜にもかかわらず、レスQの方が感じの良い対応で作業してくださったので、助かりました。(R様)



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。

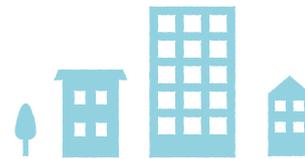
レスキューセンターCLUBRESQ





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4年7月・特選売却物件のご紹介

ハーモニーハイツ



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

総額

3億1,000万円

利回り: 7.46% (満室想定)

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

新大阪ハイツ



所在地: 大阪市東淀川区東中島1丁目
最寄駅: JR線「新大阪」駅 徒歩7分

総額

1億4,400万円

利回り: 9.37% (現況満室)

地積: 170.40m² (51.54坪)

総戸数: 27戸 (住戸)

築年月: 昭和57年4月

その他おすすめ収益物件

コンフォート青山



総額 **7,000万円**

利回り: 7.02% (満室)

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
地積: 385.64m² (116.70坪)
総戸数: 8戸 (2DK×8)
築年月: 昭和62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
最寄駅: 大阪メトロ千日前線「桜川」駅 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]