

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.24**



2022年 新卒社員インタビュー

営業部 宇野 昂樹(中央) / 営業部 周 洋(右) / 工務部 森口 宗(左)

contents

- P-03** 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17回 家族信託の活用<不動産の場合>
- P-06** お困りごと対応術・お客様の声
- 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0003347号号/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「あどみん」



2022年新卒社員インタビュー

今年4月、アドミニでは創業以来初となる新卒採用を行いました。そこで今回は、記念すべき新卒第1期となる3人のメンバーに、入社のかっけや入社から5カ月経った今の気持ちをお聞きしました。

—アドミニへの入社を決めた理由を教えてください。

宇野 就職活動中は将来何になりたいのかが定まっておらず、さまざまな業界・業種の面接を受けました。その中で、お客様に対する考え方に一番共感できたのがアドミニだったので入社を決めました。社員の方とお話を通じて、お客様のことを第一に考える姿勢を強く感じました。

周 私は不動産業界で就職先を探していたのですが、アドミニは日本人だけでなく、外国人入居者様にもサポートを提供しているので、興味を持ちました。私が日本に来たばかりのときにお部屋探してとても苦労した経験があるので、自分がこの会社に入り、同じように困っている方々のお手伝いできたらやりがいがあるなと思いました。また、社内に中国人の先輩がいるという安心感も入社を決め手になりました。

森 私は少し特殊で、私の父がアドミニに勤めていることがきっかけでした。とはいえ、就職を勧めたのは父ではなく母でした。母は以前から、アドミニの「社員の家族を大切に」という社風を絶賛しており、「父を通じて家族に対する優しさが伝わってくる」とよく話していました。私自身、就職活動で色々な業界を見て、どんな仕事でも面白そうだし、何でもできるなと感じて逆に決め手がない状態だったので、身内の後押しがあったこの会社を選びました。

—現在の業務内容は？

宇野 賃貸仲介業者さんへの営業と退去後の物件の写真撮影が中心です。入社後3ヵ月間は上司に随行して回っていましたが、一通りの業務を覚えたので、現在は上司から場所の指示を

受けて、一人で訪問しています。

周 外勤業務と内勤業務とがあり、外勤の仕事は宇野さんと同じく、仲介業者さんへの営業と写真撮影で、宇野さんとは別のエリアをまわっています。内勤の仕事では電話対応や部屋の仮押さえ、資料の入力などをやっています。

森 私は工務部に所属しているので、工事関係の業務になります。現在は主に、退去後のお部屋の改装の見積り作成や発注などをさせていただいています。退去立会終了後に作業員の方からメンテナンスが必要な場所について連絡を受けるので、見積書を作成し、オーナー様へ提出します。私はその作成業務を担当しています。メインは見積り作成ですが、完全な内勤ではなく、上司が工事の現場確認に行く際やオーナー様を訪問する際に随行したりと、内勤と外勤の割合は半々です。

—働くうえで心がけていることはありますか？

宇野 常に先を見据えて仕事をするようにしています。入社したての頃は言われたことをするのが精一杯でしたが、ようやくこれまで部分的に教わってきたことが全体的な流れとして理解できるようになってきたので、単に頼まれたことだけをするのではなく、「こうした方が次に繋がるな」「この方が次に見る人が見やすいな」と、先のことまで想定して取り組むように心がけています。

周 仲介業者さんを訪問する際、何らかの情報をいただくように意識しています。以前までは、図面に載っているような簡単な情報を伝えて「空室があるのでお部屋付けをお願いします」とお願いするだけでしたが、最近は空室に対する問題意識を持って、「この部屋、長い間空いていますよね?」「この物件はなぜ空室

が多いのでしょうか?」など質問し、空室を埋めるためのアドバイスをいただいています。こうして自分の足で向いて営業をしているので、業者さんから入居申込書が届いたときは、自分の仕事にやりがいを感じられて、とても嬉しいです。

森 何事も注意深く見るようにしています。何かミスがないか、気付いていない部分はないかなど、どんな場面においても意識して見えています。例えば、現地に物件を見に行く場合であれば、見落としがないかを自分の中でよく考えながら、細かい部分まできちんと確認します。また、上司はどの部分に着目してどのように見ているのかなど、まわりの人の行動もよく観察するように心がけています。

—学生時代の自分と比べて変化したことはありますか？

森 学生時代とは心の持ちようが全然違ってきます。学生の時は甘んじられてラクをすることもありましたが、社会人として働き出して、厳しくいかないとダメだなと思うことが多く、特に時間に対する考え方が大きく変わりました。会社でも家でも、小さな時間が勿体ないと感じます。睡眠時間は削りたくないので、できる限りすべての行動を早め、移動や食事、お風呂なども早く済ませて、時間を確保しています。特に今は宅建の勉強もしているので、なるべく時間を短縮しようと頑張っています。

周 私も、時間が全然足りないと感じています。会社では新しい業務を覚えるのがなかなか大変で疲れますが、家に帰ったら宅建の勉強も進めたいので、毎日の自炊など、一つひとつのことをスピードアップして、時間を作るように心がけています。

宇野 私は新しい知識を得られることが嬉しくて、勉強が苦にならなくなりました。毎朝15分早く会社に来て、みんなで宅建の勉強をしているのですが、最初の頃は早起きするのがとても憂鬱で「行きたくない」と思っていました。しかし、続けていく中で、「朝15分早く起きただけで新しい知識が得られる」という考え方に変わってからは、早起きして朝の時間を有効に使いたいと思えるようになりました。自分自身の仕事に対する向き合い方が変わってきたのを感じています。

—アドミニってどんな会社だと思いますか？

宇野 体育会系な気質というか、困難を乗り越えるときに心の持

ちようを大切にしていたり、メンタル面を重視する人が多い会社だと思います。社員教育においても、こちらの気持ちを考えながら伝えてくださるので、心に響き、自分の中にすっと入ってきます。先輩方のお話はとても説得力があり、いつもハッとさせられます。

森 私も宇野さんと同じ印象なのですが、それに加えて「守る会社」だと思っています。物件を守り、社員を守り、家族を守る会社です。管理会社として、オーナー様にとっての「物件」の価値を守る、そして体育会系という話にも繋がりますが、「社員」が自信ややる気をなくさないように支えている、さらに、社風として会社全体で「社員の家族」を大切にしている、そんな風に思います。

周 私は、面接の際に良いなと感じたイメージの通りで、アットホームな雰囲気の会社だなと思います。社員さんは優しい人ばかりで、業務でわからないことがあれば、皆さん自分の仕事の手を止めて丁寧に教えてくださるので、働きやすいです。

—今後、どんな社会人になっていきたいですか？

宇野 自分の考えを相手に上手く伝えられるような社会人になるのが、現時点での目標です。上司の教え方がとても上手で、良いところは良い、ダメなところはダメだとはっきりと教えてくれるので、前向きになれる。入社してすぐの頃は、先輩方の話を聞いても聞き漏らしていたり、頭に入ってこないことも多かったのですが、上司の温かい指導や理解しやすい伝え方のお陰で、人の話をきちんと聞けるようにだんだんと変わっていったので、私もそのように相手にしっかりと話を伝えられる人間になりたいと思っています。

周 自分の特徴や強みを発揮できるように成長していきたいです。私は日本語はまだ勉強不足なところもありますが、自分の母国語である中国語が使えるので、外国人に向けたサポートをしたいと思っています。特に最近、留学生の再入国が可能になったので、これから活躍できる場が増えてくるといいなと思います。

森 入社当初から毎日新しいことを知っていくのがとても楽しく、まだ知らないことがたくさんあるので、これからもたくさん吸収し、失敗を減らして、上司のように、すべてを理解して全部ができる人になりたいです。あとは、自分が今行っている業務自体に何となく効率が悪いと感じる部分があるので、その部分もどんどん改善していけたらと思っています。

最近嬉しかったこと



朝の宅建テストで、ここ最近で一番やる気を出して勉強したら満点を取れました。上司から「満点がそれ以外かという風に比べられてしまう」という話があり、自分も満点を取りたいと思って頑張りました。

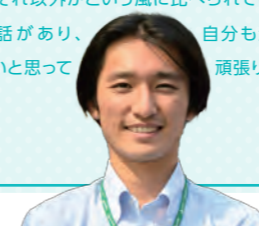
(宇野)

最近、宅建の勉強を頑張っていて、どんどん知識がついてきたのを実感しています。会社のテストでも良い点数を取れるようになってきました。

(周)

同行訪問した物件について、上司から「これって何だったっけ?」と聞かれたときに、物件名や何の作業をしたか、見積りがどこにあるかなど、即答できたことが嬉しかったです。

(森)





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!

オーナー様も、入居者様も安心できるよう気を引き締めて、しっかり管理してまいります。



Management story #1



リードレジデンス網島

2022年8月1日から弊社にて管理開始

法人R社様

法人R社様ご所有の物件で、交通も立地も便利な都島区の物件となります。

平成12年築で、元々は社員(家族)寮として建築されました。各階1部屋の賃貸マンションとなります。



Management story #2



Royal西梅田

2022年8月1日から弊社にて管理開始

西区I様

I様の実兄様が弊社のお客様で、お兄様の推薦もあり、弊社へ管理を変更していただきました。平成3年3月築で6F建ての単身マンションとなります。



Management story #3



seta piena 夕陽丘

弊社がお世話になっておりますオーナー様が新たに購入された物件を管理させていただくことになりました。場所は天王寺区で鉄筋コンクリート8階建て、平成28年7月築となります。各フロア1戸(専有面積100m²弱)の高級賃貸マンションです。



業界
ニュース

第17回 家族信託の活用(不動産の場合)

家族信託は新しい相続対策のひとつとして、最近注目を集めています。実際、どういった場合に家族信託が使われるかというと、主に一番活用されるのはご家族の認知症対策です。認知症、もしくは何か事故などで、判断能力が失われた場合、預金を引き出す、物を売却する、といった行為ができなくなります。不動産の場合ですと、**売買や修繕などの法律行為ができなくなってしまうので、契約を結ぶということができなくなります。**

不動産を信託すると、『信託で所有権が移転している』ことが登記されますので、第三者に対しても目に見えるようになります。

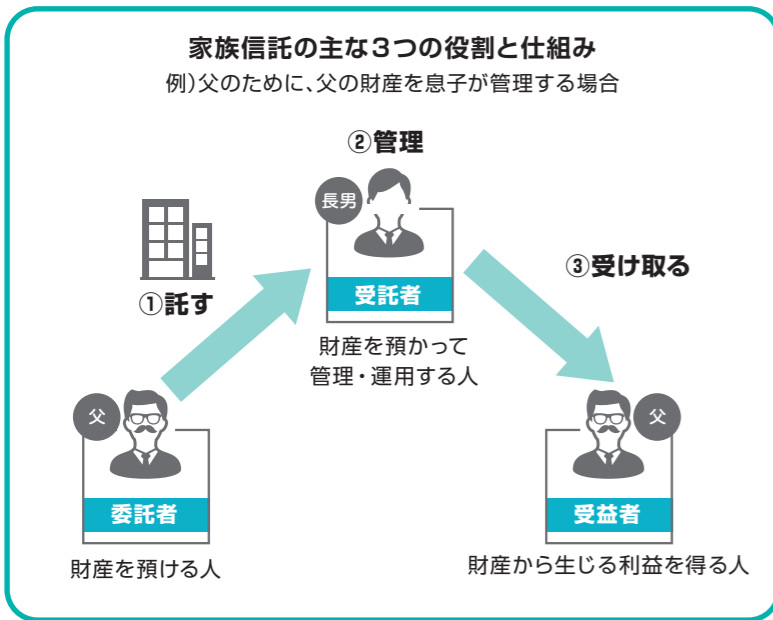
できなくなることの例



信託している旨を登記する

子が主体となって契約することが可能

登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
所有権移転	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 令和〇年〇月〇日信託 所有者 ----- (受託者の名前)



贈与税がかからない信託(自益信託)

左の図で示す様に、家族信託には委託者・受託者・受益者の3つの役割があります。委託者と受益者が同一人物の場合、財産を預ける人が引き続き利益を得ることとなり、受託者は飽くまで財産を預かっているだけとなり、**贈与税課税は無し**になります。(ただし、報酬を受け取る場合は所得税課税になります) 受益者は、マンションの収益から生活費を受け取るので今まで通り**確定申告が必要**になります。家族信託は、専門家やご家族と話し合っ、ニーズに合った契約を行うことができるのが特色です。まずは、専門家にご相談ください。

(資料提供: 日本経営ウィル税理士法人)

税務・経営の意思決定は、様々な判断材料に基づいて行う必要があります。本資料の内容を実行される場合には、専門家等に個別具体的にご相談の上、意思決定ください。本資料をそのまま実行されたことに伴い、直接・間接的な損害を蒙られたとしても、一切の責任を負いかねます。



お困りごと対応術

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。

Case 16 台所にうじ虫が湧いて困っています……。見に来てください。

対策

うじ虫が発生するということは、**水道管に動物が侵入、そこで腐ってしまったのかもしれない。**

原因を究明しないと、被害がさらに拡大する可能性もあるため、現場に急行しました。

扉を開けて、台所をみせてもらってびっくり、**そこには大量の洗剤物がうず高く積み上げられていたのです。**

「最後に食器を洗ったのはいつですか？」

「……。」

うじ虫発生の原因は、食べ残しが大量にたまってしまった不衛生な環境が原因だったのです。聞けば、最近体調が優れず、気力の低下から寝込みがちになってしまっていたとのこと。さすがに家事の一切をやらないわけにはいかず、業者を呼ぼうか検討しているところ

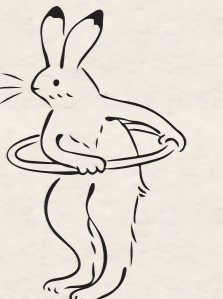
だったそうです。一緒に食器を洗い、台所を綺麗に掃除。今後は洗い物をため込まず、こまめに掃除することをお約束して、無事解決となりました。



洗面台の小物置き仕切りを取り替えてもらいました。備品の手配に少し時間がかかりすぎて少々不便でした。取り付けスタッフの方は感じが良く、素早いお仕事でありがたかったです。(B様)

受付の方もレスQの方も、しっかりこちらの話を聞いてくださって話しやすかったです。作業も手早く丁寧で、説明もしっかりしていただき、安心できました。心配事がなくなったので、生活が楽しくなりました。対応ありがとうございました。(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9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

メゾンド北田辺



所在地: 大阪市東住吉区北田辺四丁目
最寄駅: 近鉄南大阪線「北田辺」駅 徒歩2分

総額

1億9,200万円

利回り: 9.55% (満室想定)

地積: 228.85m² (69.22坪)

総戸数: 46戸

築年月: 昭和62年9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

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]