

# 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



## オーナー様と入居者様の 安心して豊かな暮らしのために、 アドミニは前進します

代表取締役 影山 真由美

### Contents

- P-03 第36回 経営方針発表会
- P-04 アドミニ新築マンションプロデュース
- P-05 業界ニュース 第18回  
譲渡所得税<買い換え特例>
- 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』



## オーナー様と入居者様の 安心して豊かな暮らしのために、 アドミニは前進します

アドミニは36期上半期に、豊中事務所を開業します。この取り組みは、「社内外の声を取り入れた提案」と「普遍的ニーズへの応答」でオーナー様と入居者様のご満足を追求するという決意の表れ。チャレンジから始まる当社36期について、代表・影山がお話します。



代表取締役 影山 真由美

### アドミニの現状と業界の動向はいかがでしょうか

オーナー様と入居者様をはじめ、当社に関わってくださる皆様のお力添えにより、36期を迎えられたことに厚く御礼申し上げます。

コロナ禍をきっかけに変化した不動産賃貸への需要。それを受け、どれほど不確実な状況にあっても、オーナー様の喜びと入居者様にとっての便利で快適な暮らしのために尽力するのがアドミニの使命だと覚悟を新たに33期から、はや2年が経ちました。34期に予想したとおり、オフィスビルの需要は減少。住まい選びの基準は、通勤に便利な場所から変わってきたようで、都心部の単身用賃貸マンションの空室率が上がってきています。

こうした現状にあって、アドミニも苦戦を強いられています。入居率平均95%と言われるなかでは上々の数字をキープしていますが、入居者様とオーナー様のご満足追求を掲げる当社からすれば、苦戦自体が反省すべきこと。この課題を早期に解決するため、不動産賃貸仲介の業者さんとの連携を強化し、内見ご希望の方に当社管理の空室物件をご案内いただけるよう働きかけています。

### 仲介業者との連携のほかに考えていることはありますか

仲介業者さんを頼るだけではありません。入居率は、「このお部屋は便利で、安心して暮らせる」という入居者様のお気持ちの表れ。私たちは管理会社として、「便利で安心」という付加価値を追求する役目も担っています。これまでも、ゴミ捨て場の清掃や放置自転車対策といった入居者様目線のご提案をしてきましたが、さらに一歩進んだ付加価値を提供できるようにと考えています。

それが、シェアハウスをベースとした集合住宅プラン。不動産業界では現在、従業員寮として使っていた建物を手放す企業が増えています。こうした企業とうまく連携できれば、既にあるものを有効活用しつつ、帰宅したらお帰りと迎えてもらえて、一人の時間もしっかり持ちたいというニーズに対応していけるでしょう。

障がい者に特化した集合住宅の派生企画も練っているところです。障がい者をスムーズに受け入れてくれる物件はまだまだ少ない。思うように住まいを選べないという声、「私たちがいなくなっても、子どもが生き残れるようにし

てあげたい」という保護者の方の切実な願いを聞く機会が増えたことで、この「お困りごと」の深刻さを実感しました。2つの声を同時に解決する方法として、障がい者の住まいと支援者の事業所が一体となった住宅を構想しています。入居条件を障がい者とそのご家族に限定し、その住居は2階以上の低層階に。1階には、住人をサポートするグループホームやデイサービス、訪問看護ステーション、就労支援施設といった支援者の事業所を置き、高層階には看護や介護などの勉強をしている学生さんに入居いただけたらどうかと考えています。

障がい者の入居に伴い発生するトラブルは、障がい者に対する理解不足が要因で起こる傾向にあります。お悩みを共有できる方にしほって入居していただければ、問題が起こる確率も減らしていける。そして、就労支援施設や障がい福祉サービス事業所が同じ建物内であれば、働く場所の選択肢も増え、ご家族も安心して外に働きに出られるようになるかもしれません。

同じような考え方で、高齢者だけが入居できる賃貸住宅についても検討しています。障がい者向け住宅と同じく、1階には高齢者支援事業者を、低層階には高齢者の方に住んでいただき、高層階には看護・介護系の学生に入ってもらいたいですね。学生たちが登校時に「おはようございます、行ってきます！」と声をかけてくれたら、高齢者の方々に喜んでいただけるのでは、と考えています。これらをより地に足をつけた企画にするため、自分自身で介護職員初任者研修を受講する予定です。

### 36期に計画していること、今後の展望を教えてください

障がい者の住居と支援者拠点が一体となった住宅と、高齢者の住まいと支援者拠点が同じ建物内にある住宅は、35期で本格的に取り組むとお約束した「アドミニ村構想」を発展させた企画です。「アドミニ村」とは、当社管理の賃貸物件の周りにクリニックや薬局をはじめ、豊かな暮らしに直結する事業所に来てもらって構成する空間のこと。こうした「アドミニ村」を増やし、ますます暮らしやすい住環境づくりを進めるため、36期には豊中事務所を開業します。

アドミニ村第一弾となる子育て支援マンション計画も、2023年春の完成へ向けて進行中です。訪問看護ステーションやクリニック、また保育園が幼稚園も併設し、



保護者の皆様が安心して働けて、子どもも楽しく保護者様のお迎えを待てる、そういった場所に育てようとの思いから、環境整備はもちろんマンションのPRまで、さまざまなサポートを行っていきます。

この「アドミニ村」がメインに考えている入居者様は、子育て世代。単身者用マンションの入居者様とは違ったご要望をお持ちの方々です。メインの入居者様によって、創出すべき付加価値は異なります。ただ、どのような価値を付ければよいかは、入居者様を見つめていけばわかること。入居者様の便利と安心を追求すれば物件をご評価いただけて、結果として入居率は高くなる。そしてこの循環は、オーナー様の安心とご満足にもつながっていきます。

この先、当社と関連会社だけでは完成させられない付加価値も出てくることでしょう。そうした時に力を貸してくださる方々が、社外に多くいてくださるのも当社の財産。35期を数えるなかで、事業や勉強会とおして多くの経営者のご縁を結んできました。そのご縁から次の出会いが生まれ、志を語り合える仲間が増えています。

子育て支援・障がい者向け・高齢者向け賃貸物件を実現すれば、より多くの方に喜んでもらえる確信ができたのも、仲間からの熱い応援の言葉があってこそ。共通の課題意識を持つ仲間と協働し、あらゆる幸福の形があるアドミニ村を創っていけば、その舞台となる物件のオーナー様にも幸せを感じていただけるはず。いまはまだ型破りすぎると感じられるかもしれませんが、この企画は物件の資産価値維持・向上につながっていく可能性に満ちています。私たちの使命は、オーナー様と入居者様の豊かな暮らしを、不動産管理によってお守りすること。この重責を果たすため、これからもアドミニは前進し続けます。



2022年9月28日、36期経営方針発表会を開催いたしました。今年は東京営業所からもリアル参加し、中の司会でスタートしました。

代表取締役影山のあいさつでは、35期の反省と目標達成の報告および、36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、自社仲介を行いオーナー様満足度をアップさせた中、目標達成意識に貢献した車谷、自社清掃部門に貢献した吉田さんがMVPを受賞しました。

36期の取り組みとして、地域のお困りごとをしっかりと、調査・分析し、地域に必要とされる企業を目指します。その第一号として、豊中事務所を開設いたします。

弊社だけの力ではできないことを、協力会社と協働することで、お互いの特性を活かし、付加価値のある新たな仕事を創造していきます。新たなアドミニ村を創り、ファンを増やしていくために、社員一同、一丸となって取り組んでまいります。

オーナーのみなさまも、どうぞ36年目のアドミニにご期待ください。

## 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、ご縁があって、新築マンション建築のサポートをさせていただきます。完成までをレポートいたします。



### #01 いよいよ、基礎工事はじまりました！

住之江区の新築マンションの建設がはじまりました。2022年の7月から着工がはじまっています。2023年の8月の竣工予定で、弊社ではお客様付はもちろん、管理をさせていただくことになりました。

- 大阪市住之江区安立1丁目
- 敷地面積:414.42m<sup>2</sup>
- 構造:鉄筋コンクリート造
- 階数:地上11階
- 工事完了予定:2023年8月



外観パース



基礎工事開始！



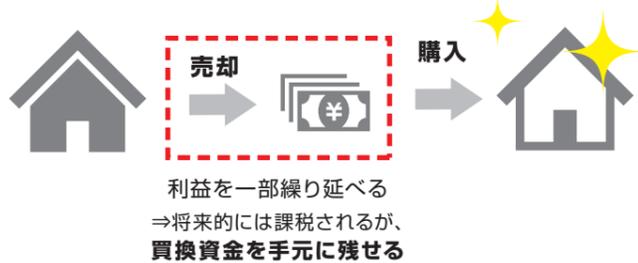
業界  
ニュース

## 第18回 譲渡所得税～買い換え特例～

### 売却代金の手残金額が特例を使うと、0円が700万円になるって本当!?

資産を譲渡すると譲渡所得税がかかりますが、一部の譲渡では、譲渡所得金額から一定の金額を控除することができます。2022年の7月号 (Vol.23) でご紹介した『空き家特例』もそのひとつですが、今回は、『買い換え特例』をご紹介します。

不動産を売却し、その後、**その売却資金により、同じ用途の別の不動産に買い換えを行った**場合には、不動産を売却した利益の**課税を繰り延べる**ことができます。ただし、特別控除と異なり、あくまで**課税の繰り延べ**なので、買い換えた不動産を売却する際や、減価償却を行う際に使用する取得価額を調整することで、**繰り延べられた利益は将来的に課税されることとなります。**



### 買い換え特例の事例

所有する不動産(取得価額3,000万)を8,000万で売却し、7,000万の不動産に買い換えを行った場合

#### 特例を使わない場合

売却代金	8,000万円
譲渡所得税: (8,000万円-3,000万円)×0.2	△1,000万円
買換資産の取得費	△7,000万円
売却代金の手残金額	0万円

#### 特例を使う場合

譲渡所得税	A: 8,000万円-7,000万円×0.8=2,400万円 B: 3,000万円×2,400万円(=A)÷8,000万円=900万円 譲渡所得税: (A-B)×20%=300万円
-------	--

売却代金の手残金額が  
特例使わない場合より  
**700万円増**

売却代金	8,000万円
譲渡所得税	△300万円
買換資産の取得費	△7,000万円
売却代金の手残金額	700万円

**!** 買い換え特例を利用するには、「確定申告が必要」などいくつかの条件があります。安易な自己判断はせず、必ず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。多くの方が共同生活を営む場所であるゆえ、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  
17

マンションの一室から**変な臭い**がしてきます。  
原因を探ってください。

### 対策

臭いは一度気になりだすとそう簡単に鼻から離れてはくれません。入居者様もかなりストレスが溜まってしまっているようでしたので急いで現場へ訪問。

しかし、**ヒアリングや近隣調査をするも、原因はおろか、匂いの種類すら特定することができず**……。さらには部屋によって、臭う部屋と全く臭わない部屋があるという始末。

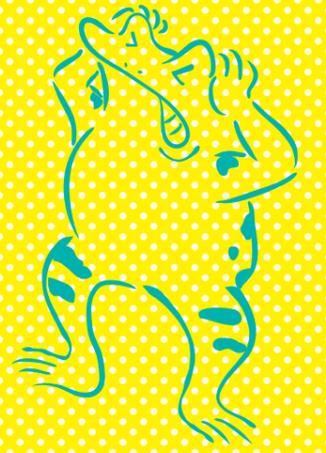
いよいよ困ったというときに、入居者様より気になる情報が。

「シンナーや塗料のような**化学的な臭い**のような気がします」その言葉をヒント

に改めて各お宅を訪問。するとご連絡をいただいた入居者様のお宅の**ベランダに、灯油入れのタンクを発見**しました。まさかと思いつねてみると、なんと**灯油を浴室から流して捨てた**とのこと。臭いの原因は、何を隠そう連絡いただいたご本人だったのです。

実はその入居者様、**外国出身の方**でした。日本では、生活排水以外のものは流してはいけないというルールを知らなかったようです。日本では当たり前のことでも、必ずしも世界共通のルールではありません。

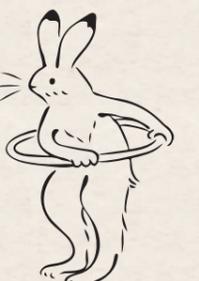
**事前に細やかな説明が必要**と気付かされる事件でした。



丁寧に直していただき、とても助かりました。こちらの質問にも親切に答えていただきました。  
(S様)

訪問日時を予約していたが約束の時間に来てもらえず困りました。改めて訪問いただき、網戸の交換をしてくれたが、建て付けが悪かったので他の空き部屋から網戸を探してきてくれたので助かりました。  
(E様)

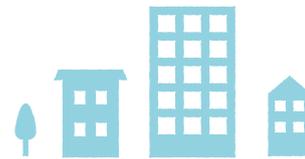
アドミニでは、お客様とのコミュニケーションを大切にしています。入居者様のさまざまなご意見を真摯に受け止め、今後に活かすよう努めてまいります。  
レスキューセンター-CLUBRESQ





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11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: 257.00m<sup>2</sup> (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: 228.85m<sup>2</sup> (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: 385.64m<sup>2</sup> (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]