

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.15**



元「鬼上司」が考える 「従業員の幸せ」とは？

常務取締役 **川北修平**



contents

- p-03 夢の家お仕事体験フェスティバル
レポート②
- p-04 アドミニレポート「苦難にまざる教師なし」
- p-05 業界ニュース
- 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**

アドミニ

検索

〒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」。





TOPICS
#15

元『鬼上司』が考える 『従業員の幸せ』とは？

「常務だから」、「役員だから」ではなく、
挫折を経験した個人だから想うこと

常務取締役 川北修平

私は今でこそ、アドミニの役員として、会社や組織のマネジメントに携わっていますが、実は40代半ばまで、人材育成において、間違った指導方法を繰り返していました。というのも、当社は今年で創業34年になりますが、昭和63年の設立当時より、創業者が現場にいない会社だったため、従業員それぞれが自らの判断で行動していたからです。多くの中小企業ではオーナー社長の強いリーダーシップで組織を引っ張っていくというのが一般的ですが、当社はそうではなかったので、経営理念や行動指針といったものも浸透しておらず、組織としてまとまっていま

ませんでした。創業から20年以上、私を含め、誰もが「お金や生活のために働いている」という感じで、「会社をどうしていきたいか」など考えることもありませんでした。それどころか、当時管理職だった私は、自分の業績が良かったことから傲慢になり、気に入らないことがあれば机をバンバン叩いて部下を怒鳴り散らし、高圧的な態度をとっていました。すると、それが原因となり、私が30～40代半ばの間に100人以上の従業員が辞めていってしまいました。それでも私は、人が定着しないのを重く受け止めることもなく、すべて適応できない本人が悪いのだと思い込んでいました。

しかし、そんな私の転機となったのが、ある日の社内研修でした。当時管理職だった15名が集まり、多数決で管理職の順位付けをしたところ、最下位が私だったのです。さらに、管理職という同じ立場の人から、「あなたはまわりが全然見えていない」と指摘され、「他人から見た自分」が自分で思っていた自分と全然違っていったことに、その時初めて気付かされました。

この事実を謙虚に受け入れられるようになるまでには1年以上かかってしまいましたが、私はその後、自ら嘆願書を書き、2010年に経営塾に入りました。以来、少しずつ意識が変わり始めました。経営塾には多くの経営者たちが参加していましたが、新参者の私の話を謙虚な姿勢で聞き、細かくサポートしてくれました。私はそこで自ら「サポートされる側」の体験をしたことで、「まわりを見る」ということの意味、「人を受け入れる」というのがどんなことなのかを身をもって知ることができました。それからというもの、経営大学校へ通ったり、研修を受けたりと、現社長の影山とともに、人材育成や組織づくりについて積極的に学び、実践していくようになりました。

現在、社内の意識統一を図るため、毎朝の朝礼で経営理念を唱和したり、定期的に理念勉強会を開催したり

と、全体に向けた取り組みを行っていますが、私個人としては、従業員との個別面談を最も重視しています。なぜなら、全体に向けて抽象的な言葉をいくら投げかけ続けても、伝わり方は個々の解釈によって違ってくるし、真意は伝えられないからです。特に、仕事に対する価値観が多様化している現代では、「押し付ける」のではなく、一人ひとりと対話を重ねて「引き出していく」ことが必要です。私たちは経営理念に「全従業員の物心両面の幸せの追求」を掲げていますが、「従業員の幸せ」のかたちは一人ひとり違います。だから、それぞれがどんな想いで働いているのかを理解し、だからこそ会社はそれをどんなかたちで支えるべきなのか、個別に向き合わなければ組織の正しい在り方は見えてこないと思うのです。

社内に創業者がいないことについて、これまでは「組織がまとまらない」というデメリットばかりが目立っていましたが、そこには逆に、「枠にとらわれず、自由な発想で仕事ができる」というメリットもあります。そこで、この利点を活かして、従業員一人ひとりの多様性を尊重した働きやすい環境づくりとともに、どこに行っても通用する強い人間力をつけることを目指していきたいと考えています。社内用語ではそれを「自立」と呼んでいますが、一人ひとりの良いところを最大限に伸ばし、究極的にはアドミニを辞めてもどこでも通用するまでの人間に育てていくことこそが、従業員の幸せのために会社ができる

ことだと思います。そして、それぐらい個別に向き合い、具体的に落とし込んでいくことが、組織づくりにとっては遠回りなようでいて近道なのではないでしょうか。

社内には今でもまだ昔の私のように、経営理念や行動指針と聞いてもピンと来なかったり、他人事のように感じている人もたくさんいるかと思います。けれど、今後何らかの失敗をしたり行き詰まったときに、自分と向き合う経験をした人が増えれば増えるほど、経営理念は共通言語として浸透していき、みんなの道しるべになっていくのだろうと思います。

「組織づくり」といっても、組織全体が急に変わるわけではありません。組織に属する一人ひとりの意識が変わっていくことで徐々に作られていくものなので、どうしても時間はかかってしまうと思います。それに、時代によっても理想のかたちは違ってくると思うので、完成形なんてないのかもしれませんが。私たちが会社にいるうちに実現しないなら、若手社員たちに託したいと思います。今はまだピンと来ていなくても、日々の対話の積み重ねが、何らかの気づきを与えるきっかけになれば良いなと思います。私も40代後半にして変わるきっかけがあり、それまでの考え方を払拭することができたので、人間が変わることに年齢の制限はないはずです。気づけた時が組織づくりのスタートです。



■良い組織づくりのために心がけていること

私は個別面談の時間を大事にしていますが、定期面談にしてしまうとみんなが身構えてしまうので、必要に応じて不定期で行うようにしています。場合によっては私以外の人に担当してもらい、なるべく肩の力を抜いて話してもらえる環境づくりを心がけています。

また、普段からも、笑顔で声をかけたり、冗談を言ったりして、みんなとコミュニケーションをとるようにしています。気になる人がいたら軽く言葉をかけるだけでも、本人は「気にかけてくれているんだ」とわかって嬉しいと思いますし、本当に困ったときにまわりの人に頼りやすくなると思います。日常業務で人に聞かなくてもできる

ことが多いと、自己完結できてしまうので、つつい自分のところに仕事を溜めこんでしまいがちです。でも、まわりの人を頼ったり、作業を分担できれば、一人ひとりができる仕事の幅はもっと広がってくるので、一人で抱え込まずに協力し合う風土を作っていきたいと思っています。

■最近嬉しかったこと

若手たちの日々の成長が何よりも嬉しいです。お客様に褒めてもらえたり、新しい仕事を取ってきたり、宅建試験に一発合格したり、成功体験を積んで自信を持って、さらに成功をしていく姿を見られるのが一番嬉しいので、もっともっと若い人を採用していきたいです。

■休日の過ごし方

毎週、テニスに通っています。午前中はテニスをして、午後からは友人が家に遊びにきたり、バーベキューをしたり、みんなで楽しく過ごしています。こう見えて結構寂しがり屋なので(笑)、早く大勢で集まれるようになってほしいです。



(川北)



未来美育 ～美しい心を育み未来へ贈る～

Report
2

夢の家お仕事体験フェスティバル

2020年11月1日(日) 花博記念公園

家や家族にまつわる仕事を体験できる『夢の家お仕事体験フェスティバル』に参加いたしました。アドミニでは子供たちに「住まいの簡単修繕体験」として網戸の張り替えとコーキングの打ち替えを体験してもらいました。参加したメンバーの感想をお届けいたします。

鍛冶 雅知(工務部)

私は作業メンバーとして昨年に続き参加させていただきました。普段子供たちとふれあう機会がない中で、自分自身でやるのは簡単だけど実際子供が理解し、できるように伝える難しさを非常に感じました。言葉で伝えるというよりも実際にやってもらうことで子供たちにもできる喜びを感じていただき、喜んでもらったのはとても嬉しかったです。来年もたくさんの子供たちに来てもらって、より伝え方も工夫できたらと思います。



中 龍吉(営業部)

私は、受付、誘導、準備、片付けなどで参加させていただきました。親御さんたちが喜んでる姿が非常に印象的でした。「うちの子こんなんでできるんや!」と喜んでいらっしゃる姿を見て、子供の成長を確認できる場を提供できたことはとてもよかったと思っています。また、私は今回初参加でしたが、自分と違う部署のチームのみんなのたくましい姿を見れたことも嬉しく、こういう仕事をして会社を支えてくれたんだということにあらためて気づかされました。

平岡 忠介(工務部)

コロナ禍での予約制ではありましたが時間内フルに人が集まり親子で楽しんでくださいました。このお仕事体験を親子共々楽しみにしてくださっていたことを嬉しく思います。また仕事体験をさせたいという親御さんの期待に対し、一緒に経験させていただけたことにとても感謝しています。私はコーキング体験を担当させていただきました。まず何より子供たちの安全を考え、服が汚れないように配慮いたしました。子供たちにとっては、コーキングが何かもわからない中でのスタート。毎日あたりまえに入っているお風呂だけれどもこのコーキングがあるから入れているんだよということを実体験のなかで感じてもらえるよう子供目線に立ってわかりやすいように説明しながら体験していただきました。きれいにできたと喜んでる姿や理解してくれたことに私自身達成感でいっぱいです。



AdminiReport

DAY

木鶏会 2020.12.1

私たちは月に1回、社内で「木鶏会」という勉強会を開いています。人間学を学ぶ雑誌「致知」からテーマを選び、感想を発表しあい、新たな気づきを学んでいます。その中から社員から出た感想をピックアップして掲載いたします。

特集 苦難にまさる教師なし



『致知』2020年12月号特集記事(致知出版社)
特集 苦難にまさる教師なし

お題

お題 苦難にまさる教師なし

鈴木大拙の言葉。

「人生はどう論じようとも、結局苦しい闘争である。だが、苦しめば苦しむほど、あなたの人格は深くなり、そして、人格の深まりとともに、あなたはより深く人生の秘密を読みとるようになる」

『致知』2020年12月号 特集/苦難にまさる教師なしより一部引用

感想

人生の秘密を読み取る手段

番印象に残った言華は、後

半に出てくる『苦しめば苦しむほど、あなたの人格は深くなり、そして、人格の深まりとともに、あなたはより深く人生の秘密を読みとるようになる』という言葉です。秘密という素敵な言い回しで表現しているのが、何とも心に響きました。

私も、人生において色々な苦難に遭遇した事があります。その事によって、物事の捉え方や感じ方に変化が生じたりして、学んだことも多いと思います。

相手の気持ちになって考える
事、深く感情移入してしまった
り、それによって、自分がさらに
しんどくなったりしてしまっ
りすることもありました。

辛い判断をしないといけないな
かったり、あっさり断ち切った
り、色々な乗り越える力を身に
つけたのかもしれないですが、
それが秘密を読みとる手段の
ひとつだとしたら、それはそれ
でいいのかなと自分の人生を振
り返って、改めて思いました。

$$\textcircled{\text{M}}$$



業界
ニュース

第9回

2020年4月1日から改正民法が施行 賃借人の原状回復義務・その2



改正民法ではたしかに、賃借人が通常の損傷についての原状回復義務を負わないと定めました(621条)。これは最高裁判例の原則的な考え方を明文のルールとして規定したもので、これと異なる賃貸人、賃借人の契約は有効であり、民法改正の621条は任意規定となります。

賃借人が原状回復義務を追う範囲や賃借人が負担する範囲を一覧表にし、そこに具体的な項目を書いてそれらをどちらが負担するか一見して明らかにしておく必要があります。

具体的に明記したものを一覧にし、「原状回復費用を賃借人が負担する」とはっきり賃貸契約書に記載することが必要

たとえば…

- エアコンおよび冷蔵庫の後ろにできる黒ずみ (電気焼け)
- 家具を置くことで居間のじゅうたんに生じる凹み
- たたみ、じゅうたん、カーテンの日焼けによる変色

入居者の
欲しい設備
No1

宅配ボックス設置キャンペーン!

マンションの空室対策が

月額 **9,000円** (税別) で始められます!

メンテナンス付きリース 一点検・修理・整備・24時間電話サポートが無料—

時間を気にせず、また対面することなく荷物を受け取れることができる「宅配ボックス」。入居者様にとって欲しい設備として大変注目を集めています。物件検索サイトでも選ばれやすく、入居者様の満足度向上で退去抑制につながる人気の設備です。ぜひ他物件との差をつけたいオーナー様はこの機会に設置をご検討ください。

詳しくは、担当 浅沼まで **06-6271-1500**

写真はイメージです。実際の商品とは異なります。



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。

上の階からの水が漏れてきて**部屋が水浸し**です!
早くなんとかしてください!!

部屋を洪水のような状態にしてしまう大規模な水漏れ連絡。急いで現場に行きました。

お部屋をチェックしたところ、水道管トラブルではなさそう。そうなってくると、**原因として考えられるのは上の階の住人による水の出っぱなし**。もしかするとお風呂で倒れているのかも……最悪の事態も想定して上の階にダッシュ！ インターホンを鳴らしても入居者様はご不在で連絡つかず。しかし、連帯保証人の方に連絡が取れたので、許可を得て室内へ。そこでは意外なことに、台所の水道から轟々と水が流れ出るだけで人の姿はなし。蛇口を固く締めて、その場は事なきを得ました。改めて話をうかがうと、その日ちょうど**受水槽清掃のため断水が行われていた**そうです。洗い物をしようと蛇口をひねっても水が出ない…今日は断水だった！ そうして外出した家主、うっかり蛇口を閉め忘れたままでした。断水が復旧し、流れ出る水。さらに洗おうとためていた食器類が排水溝を塞ぎ、このような事態へと発展してしまったようです。水が出ないことが漏水の原因になることもあるのです。十分に注意したいものです。



何が原因なのかなど細かく説明をしていただき、修理も早くとてもよかったです。

(R様)

電球交換に迅速に対応していただきました。交換依頼をしてすぐ連絡、取り付けしてくださって感謝です。また何かありましたらよろしく
お願いいたします！

(I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3年3月・特選売却物件のご紹介

ディアコート平野



総額
4億3,000万円

満室想定利回り：7.41%

地積：631.38m² (190.99坪)
総戸数：店舗1、住戸23戸
築年月：平成4年10月

所在地：大阪市平野区瓜破2丁目
最寄駅：大阪メトロ谷町線「喜連瓜破」駅 徒歩5分

ヴィラ打出



総額
9,700万円

現況満室利回り：6.89%

地積：121.65m² (36.79坪)
総戸数：店舗1、住戸6戸
築年月：平成1年2月

所在地：兵庫県芦屋市打出町
最寄駅：阪神電鉄本線「打出」駅 徒歩1分

メゾンド北田辺



総額
1億9,500万円

満室想定利回り：9.37%

地積：228.85m² (69.22坪)
総戸数：47戸
築年月：昭和62年9月

所在地：大阪市東住吉区北田辺4丁目
最寄駅：近鉄南大阪線「北田辺」駅 徒歩2分
大阪メトロ谷町線「田辺」駅 徒歩8分

クローバーハイム



総額
1億2,500万円

満室想定利回り：6.94%

地積：375.64m² (113.6坪)
総戸数：18戸 (1Kタイプ)
築年月：平成9年2月

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

その他おすすめ収益物件

グリーンハイツ芳見屋



総額**7,000万円**

満室想定利回り：9.95%

所在地：大阪市生野区林寺3丁目
地積：198.18m² (59.94坪)
総戸数：9戸
築年月：昭和51年1月

第三美松苑



総額**1億5,000万円**

現況利回り：7.34%
満室想定利回り：8.18%

所在地：大阪市東淀川区小松3丁目
地積：387.91m² (117.34坪)
総戸数：倉庫1戸、住居21戸
築年月：昭和55年2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]