

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.14**



**アドミニで
不動産小口化商品
ご購入いただける
ようになりました!**

開発企画部 部長 濱田 浩一

CONTENTS

- ・p-03 : 夢の家お仕事体験フェスティバル レポート①
- ・p-04 : アドミニレポート 人生の苦しみや悲しみが人間の根を深くする
- ・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 一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」。





アドミニで不動産小口化商品をご購入いただけるようになりました

開発企画部 部長 濱田 浩一

昨年10月より、不動産部と管理拡大部を統合し、開発企画部として新たにスタートいたしました。開発企画部では、お客様の資産を守るための商品を企画・開発し、ご提供していきます。これまで当社では主に、不動産オーナー様向けに、物件の資産価値向上のお手伝いをしてまいりましたが、この度新たに力を入れ始めたのが、資産の多くを現金でお持ちの方向けの、不動産投資商品の開発です。

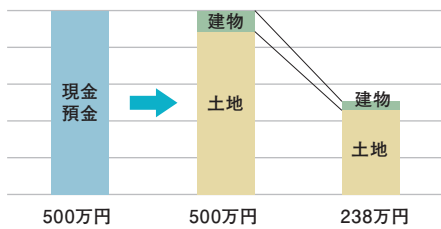
近年、税制改正によって相続税率が引上げられ、資産家の方々の重大な関心事になっています。不動産は現金に比べて、相続税評価額が低くなるため、相続対策としてメリットが大きく、当社にも投資用不動産購入のご相談を多くいただくようになりました。ご相談に対し、当社では、高い利回りが期待できる物件を探し、ご紹介させていただいておりますが、より理想的な物件をご紹介できるよう、最近では自社で物件を育てるといふ、新しい取り組みも行っていきます。

メンテナンスできていない古い物件を買い取り、改装して、満室状態にしてお譲りするので、お客様にお喜びいただいています。とはいえ、大阪市内の優良物件を1棟購入すると、どうしても億単位の資金が必要になりますし、リスクも大きいため、お客様の中でも一部の超富裕層の方でなければ難しいというのがこれまでの現状でした。

そこで、この度、タイアップしている税理士法人と共同で、新たに扱い始めたのが「不動産小口化商品」です。こちらは、不動産の信託受益権（資産から発生する経済的利益を受け取る権利）を販売するもので、ひとつの不動産を小口に分割し、長期的かつ安定的に運用します。小口で買えるため、一人では手の届かないような高額な優良物件に、少ない資金でも投資することができます。扱う物件は、当社が、これまでの管理経験をもとに、高い利回りが見込めるものを厳選します。また、購入後の管理業務

物件名:レクシード堺市出島

不動産小口信託受益権商品の相続税の評価について



不動産小口信託受益権一口(500万円)あたり

令和2年度 土地相続税評価額 路線価 115,000円/m ²	約112,797,000円	貸家建付地の相続税評価額減計算式 137,558,400円×(1-(0.6×0.3×1))
令和2年度 建物相続税評価額	約10,964,000円	貸家の相続税評価額減計算式 15,663,324円×0.7
一口売買価格	500万円 ①	
相続税評価額(概算)	約238万円 ②	一口売買価格からの評価減(%) (②-①)÷①=▲約52.40%

不動産小口信託受益権を利用した贈与プランのご提案

① 500万円を現金で贈与する場合

$$\text{贈与税} = (\text{500万円} - \text{110万円}) \times 15\% - \text{10万円} = 48.5\text{万円}$$

相続税評価額 基礎控除 税率 控除額

贈与税を73%減額して
贈与できます

② 500万円を不動産小口信託受益権を購入して贈与する場合

$$\text{贈与税} = (\text{238万円} - \text{110万円}) \times 10\% = 12.8\text{万円}$$

相続税評価額 基礎控除 税率

*直系尊属からその年の1月1日において20歳以上の者への贈与を想定しています。詳細は、税理士にご確認ください。

についても完全に当社で行うため、お客様には購入時の煩わしい交渉や購入後の管理の手間も掛かりません。

そして何よりも、こちらの商品には、相続の面で大きな利点があります。「不動産小口化商品」は証券等ではなく、あくまで現物の不動産を小口で保有するかたちになるため、相続税評価額が低くなります。例えば、今回組成させて頂いた物件の実例ですと、現金で500万円を贈与する場合には48.5万円の贈与税がかかるのに対し、500万円分の「不動産小口化商品」を購入して贈与する場合にはそれが12.8万円に抑えられます。贈与税の差額のみだけ節税効果があるのです。また、相続人の人数に応じて口数で小分けにできますし、将来的には売却も可能なので、「相続を見据えた資産活用方法」として最適です。さらに言うと、資産家の方の容態の急変などで、急な相続対策が必要になった場合でも、小口化商品であればスムーズな不動産購入が可能になります。

小口化商品の第一弾としては、ロードサイドのテナント

物件を選びました。居住用マンションでは私たちの求める条件に合う物件がなかなか見つからず、まずは、将来的な償還を考慮して、より安定的に運用できるロードサイド物件を選びました。しかし、アドミニの目利き力や管理能力を最大限に活かせるのは、やはり居住用マンションだと思いますので、今後は事業用だけでなく、居住用も含めて、幅広い物件をご提供していく予定です。

これからもアドミニでは皆様のご大切な資産を守るお手伝いができるよう、将来的な相続も考えて、優れた商品を開発してまいります。もっとも、どれだけの優良物件を選んだとしても、私たちが扱っているのはあくまでも投資商品であり、配当や元本が保証されているものではないので、その点ではお客様にとって全くリスクがないというわけではありません。だからこそ、安心してお任せいただけるよう、お客様の利益を最優先に、焦らず慎重に取り組んでいく所存です。

詳細・お問い合わせは 濱田まで06-6271-1500



■仕事のやりがい

自分の提案でオーナー様にご満足いただき、「ありがとう」のお言葉をいただけたとき、何よりのやりがいです。以前、ある物件の隣地境界線の確認で、お隣にあった空き家の地主様とお話させていただいたのですが、話の流れで、その方にコインパーキングのご提案をさせていただきました。そして、実際にそれが大成功し、

地主様にとても喜んでいただきました。この方とはたまたまご縁があり、ご提案させていただいたかたちになりますが、相続した土地や古い建物を持って余されている方は他にもたくさんいらっしゃると思います。そういった方々に、一人でも多く、不動産の有効な活用方法をお伝えしていきたいです。

■最近嬉しかったこと

コロナ禍の中でも仕事がたくさんあり、毎日忙しくさせてもらっていることに、感謝の気持ちでいっぱいです。

■休日の過ごし方

最近は自由に遊びにも行けないので、仕事をしていることが多いです。安心して旅行に行けるようになったら、家族でゆっくり屋久島に行きたいです。

(濱田)



夢の家お仕事体験フェスティバル

Report
1

2020年11月1日(日)、花博記念公園で開催されました『夢の家お仕事体験フェスティバル』昨年に続き今年も参加いたしました。当日の様子をレポートいたします。

工務部 山下 孝宏／岡 真広

テーマ 未来美育 ～美しい心を育み未来へ贈る～



今年はコロナ禍ということもあり、事前予約にて受付を行いました。当社からは工務部を中心に営業部にもフォローをお願いし総勢7名が参加いたしました。各ブースでは設計図を描いたり、クロスの張り替え、左官体験など家や家族にまつわるお仕事を体験できます。アドミニは、管理会社として何が出来るだろうと昨年の企画段階で話し合った結果、自分の家にある身近なもので体験してもらうことに意味があると考え「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うことにしました。「網戸ってどうなってるの?」を体験することで構造を理解し、お家でやってみることで家族のヒーローになれるような体験にしたいと考えました。

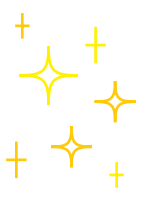
私たちは、仕事として日々当たり前に行っていることですが、子供さんたちにとってはどれも初めての体験です。子供さんたちは、大人が想像もしていない捉え方をするので、とてもおもしろくもあ

り、それをどう伝えればうまくできるようになるかを考えながらの作業は、私たちもとても勉強になりました。これは後輩に教える時も一緒に自分が理解していることを一方的に伝えても伝わらない、そこにはどう伝えるかの工夫が必要なのだと改めて実感しました。また子供さんの飲み込みの早さには驚かされました。あとは楽しんでもらう!そんな時間になるようがんばりました。

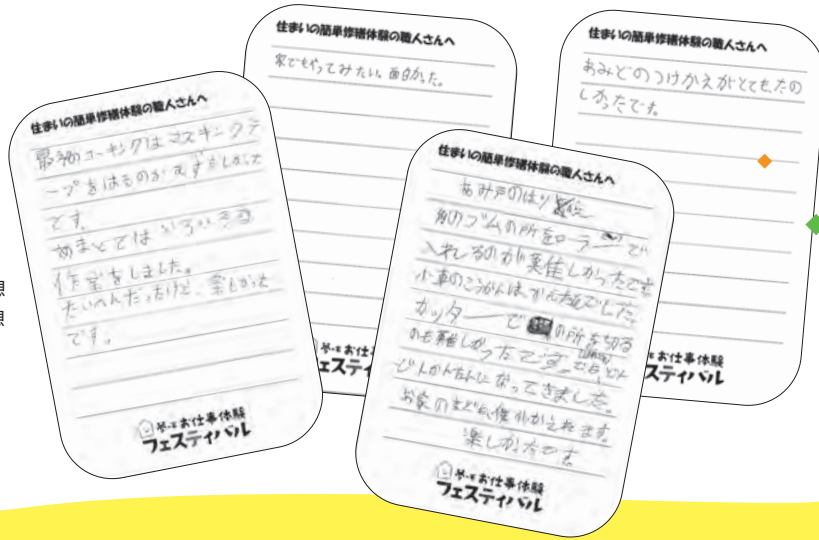
また、私たちが当たり前に行っていることが実は他の人からしたらこんなに難しいものなのだという事もわかり、参加した社員には誇りに思ってもらえたらいいなと感じています。

当日を迎えるにあたり、準備段階が大変でしたが来年も社員を巻き込みながら段取りなどを勉強してもらえたらと思っています。

親御さんが楽しんでいる姿もとても印象的でした。何よりもまた子供さんたちの笑顔に会えることを楽しみに来年も参加したいと思います。



子供さんたちからいただいた感想です。かわいらしくも頼もしい感想が私たちの励みになります。



アドミニレポート

AdminiReport

DAY

木鶏会 2020.11.2

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。



『致知』2020年11月号特集記事
特集 根を養う



『致知』2020年11月号
(致知出版社)

お題

人生の苦しみや悲しみが人間の根を深くする

松崎運之助 (元夜間中学教諭・「路地裏」主幹)

「命そのものが豊かで奥深い」。そう語るのが、夜間中学で30年以上教鞭を執ってきた松崎運之助先生である。戦後の動乱期を母子4人で貧しくも心豊かに育った松崎先生に、ご自身の歩みを振り返っていただきながら、その中で見つけられた“命の輝き”についてお話しいただいた。

『致知』2020年11月号 特集/根を養うより一部引用

感想

自分自身で家族を持つてわかること

このテーマを選んだ理由は、姉弟3人を女手ひとつで育ててくれた母のことが、思い出されたからだ。両親が離婚してから24年間、母は68歳で亡くなるまで、ずっと厳しく、明るく優しく僕らを育て上げてくれた。その間にはいろんなことがあった。家を取られたこと、父が作った借金の返済、鹿児島のお爺ちゃんが病で倒れた時も、たまにしか見舞いに行けなかったこと、また夜逃げ同然での引っ越し先の文化住宅の保証金が払えなくて、家主に母が頭を下げなんとか引越せたことなど苦労話には事欠かない。そんな中、母は私たちを育てるために三つの仕事を掛け持ちしていた。母が苦勞して悲しい思いをしてるのはわかってるのに、当時の僕は、自分の貧乏な生活が嫌で嫌で、両親のせいにして、母を罵り悲しい思いをさせたこともあった。

母が誰よりも一生懸命働いてくれていることはわかっていたので、姉弟3人で、自分たちに必要なものぐらいいは買えるようにアルバイトを始めた。働き始めると、働く先で嫌な事もたくさんあった。人間関係の問題でやめるようなことも経験したけれど、母が家族のために苦しみや悲しみを乗り越えて、一生懸命働いてくれた事、厳しくも常に明るく優しくいてくれた事が勇気や励みになった。また自分自身が家族を持つて、その思いがやっとなわかるようになったと思う。姉弟で母にこれら恩返しし、悠々自適に暮らしてもらおうという時に、母は脳腫瘍で亡くなってしまった。苦勞の絶えなかった日々を「苦勞したんやね」と同情したくこともあるが、今となっては全然そうは思っていない。母が亡くなったことは一番悲しかったけれど、今は幼かった頃から亡くなるまでの楽しかったことを思い出すことのほうが多い。自分の子供たちにも苦しみや悲しみがそれぞれの人生の中で訪れる時があるだろう。それはきっと必ず自分のためになる。過ぎて何年かしたら、良い思い出になるような人生にしてほしいと子供たちに話そうと思う。

(H)



業界
ニュース

第8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1

賃貸借契約が終了し、明け渡しの際に住み始めた時の状態に戻すことを原状回復といいます。賃借人がこの原状回復の義務をどの程度負うのかについて、長い間裁判で争われてきました。賃借人の不注意で傷つけてしまった場合と通常の使い方をしていて起こる劣化があり、これのどこまでを賃借人の原状回復義務とするかがはっきりしていなかったからです。今回の改正民法では、賃借人は、通常の使用によって生じた損傷や経年劣化については原状回復の義務はないという規定を新しくうけました(621条)。

特約がない限り

- ①通常損傷および経年劣化は原状回復の義務を負わない
- ②賃借人の責任でない損傷は義務を負わない
- ③その他 義務を負う

契約により賃借人の原状回復義務を①まで広げることは可能ですが、対象を具体的に定めておく必要があります。

入居者様の
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。



お困りごとがまた増えました!

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
09

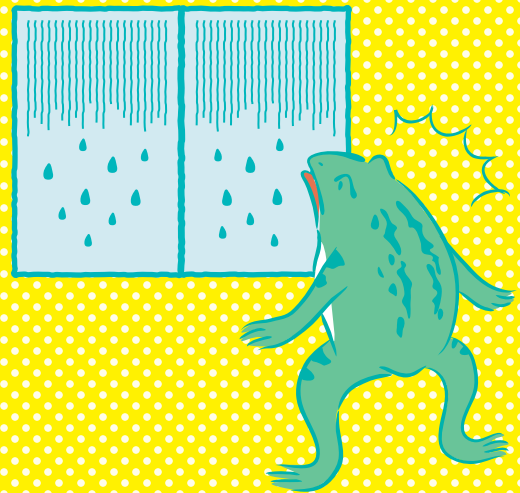
結露が多すぎて困っています。どうしたら改善できますか？

対策

結露というのは、実は入居者様ご自身が原因で起こっていることが多いトラブルです。まずは入居者様の**居住環境を細かくヒアリング**。締め切った部屋で暖房をフル稼働させたりしていると、どうしても結露が出やすくなります。

その上で、ほかの部屋も随時チェックをしていきます。場合によっては、**換気扇のダクトの故障や、換気扇の詰まりなどが原因**になっていることもあります。調査の結果、どうやらそのような症状は起こっていないらしく、**生活環境に原因があることが判明**。しっかりと経緯を説明し、改善策を提案させていただきました。その後再び連絡はいただいておりませんので、無事結露問題にも対処できたようです。

原因の特定を急ぎすぎず、人的問題、構造的問題、全ての可能性を視野に入れながら、しっかりと調査することが大切です。そうすることで、入居者様の納得度もより高いものになります。



お客様の
Voice of Customer

声



不具合の理由も丁寧に教えていただき作業も迅速でした。ありがとうございました。

(S様)

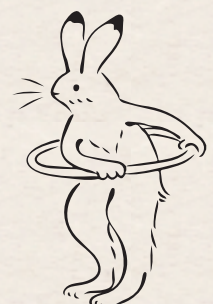
問題のある箇所全て写真に撮っていただきました。気付かない所も見つけていただきました。電話してからの対応も早くてよかったです。

(N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1月・特選売却物件のご紹介

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

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%

地積: 198.18m² (59.94坪)
総戸数: 9戸
築年月: 昭和51年1月

所在地: 大阪市生野区林寺3丁目
最寄駅: JR大阪環状線「寺田町」駅 徒歩14分

第三美松苑



総額
1億5,000万円

現状利回り: 7.34%
満室想定利回り: 8.18%

地積: 387.91m² (117.34坪)
総戸数: 22戸
(倉庫1戸、住居21戸)
築年月: 昭和55年2月

所在地: 大阪市東淀川区小松3丁目
最寄駅: 大阪メトロ今里線「瑞光四丁目」駅 徒歩6分

その他おすすめ収益物件

イズミパート7



総額 **1億5,000万円**

現況利回り: 8.01%
満室想定利回り: 8.01%

所在地: 大阪市都島区内代町1丁目
総戸数: 8戸
築年月: 平成1年7月
構造: 鉄骨造・8階建

ライオンズ甲陽園グラングレイド



総額 **5,980万円**

所在地: 兵庫県西宮市甲陽園若江町5番
専有面積: 88.65m² (壁芯)
間取り: 3LDK+wic
階: 5階
築年月: 平成27年5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]