

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.13**



34期の始まりに思うこと

代表取締役 影山 真由美

・ p-03: 34期経営方針発表会

・ p-04: アドミニレポート 鈴木大拙に学ぶ人間学

・ p-05: 夢の家お仕事体験フェスティバル
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」。





34期の始まりに思うこと



代表取締役 影山 真由美

コロナウィルスの影響で、33期の業績は散々なものになってしまいました。企業では転勤や新入社員研修の中止、大学では授業のリモート化などで、入居契約のキャンセルが続出し、例年であれば最も業績の良い2月～4月の売上が落ち込んだことが原因です。また外国人留学生の受け入れが停止されたことも大きな痛手となりました。

この度の「コロナ不況」は、アドミニにとって、初めての大きな試練だと言っても過言ではありません。これまでも私たちは、阪神淡路大震災やリーマンショックといった不況期は経験してきたものの、特に大きな苦労はしていません。震災では一日中奔走して大変な思いはしましたが、不動産業界としては住宅特需が生じ、むしろ復興バブルと言えるほどの状況でしたし、リーマンショックにおいても、会社としてその影響を受けるほどの投資も借り入れもしていなかったため、大きなダメージは受けませんでした。ところが、今回ばかりはそういうわけにはいかず、世の中の変化に適応できるよう、自社の在り方も大きく変えていかなければ、存続していくことは難しいでしょう。

現状ではまだ収束の兆しも見えていませんが、仮にこの事態が落ち着いたとしても、働き方の変化によって今後はオフィスビルの需要減少が想定されますし、留学生の受け入れも厳しくなるかもしれません。見通しが立たず、収益予測を立てづらい状況です。かといって、「コロナのせいで…」「コロナだから…」と、業績不振をコロナウィルスのせいにしていたところで状況は何一つ変わり

ません。先の読めないこの困難な局面で、組織の力をどう使い、どうやって新たな道を模索していくか、今、それが問われているのだと思います。

実際、この状況に嘆くのではなく、違った視点でみると、ネガティブな話ばかりではないことに気がきます。例えば、マンスリーマンションはこれまでニーズのあった層からはキャンセルが相次いだ一方で、テレワーク用に部屋を借りられる方や、通勤中の感染防止のために会社付近に部屋を借りられる方など、新たな層が現れました。テナントでは、インバウンドに頼っていたお店やカラオケ喫茶、居酒屋などは閉店や撤退を強いられましたが、衛生用品を扱う企業やインターネット通販会社などは急成長しており、新規契約も多くありました。さらに、一般賃貸においても、働き方や働く場所が変わったことで、今まで空室が続いていた不便なエリアの物件や駅から遠い物件が埋まりやすくなってきたりもしています。賃貸の需要は、物件の場所や周辺環境だけでなく、その時々状況によって変わっていきます。「今までこうだったから」と固定観念にとらわれていると、時代の変化や世の中のニーズの変化に気付けません。日頃から社内外の意見を敏感にキャッチし、臨機応変に取り入れていく姿勢を忘れてはいけないと、今日あらためて感じています。

また、それと同時に、時代の流れに左右されない暮らしの普遍的なニーズを理解し、物件の付加価値を高めていくことも必要です。今期、私たちは他社とも連携し、



社員やそのご家族、関係者のみなさまを守るため、社内もコロナ対策を徹底しています。また手指消毒、エレベーターのボタンを直接触らなくていいように綿棒を設置するなどの工夫をしています。

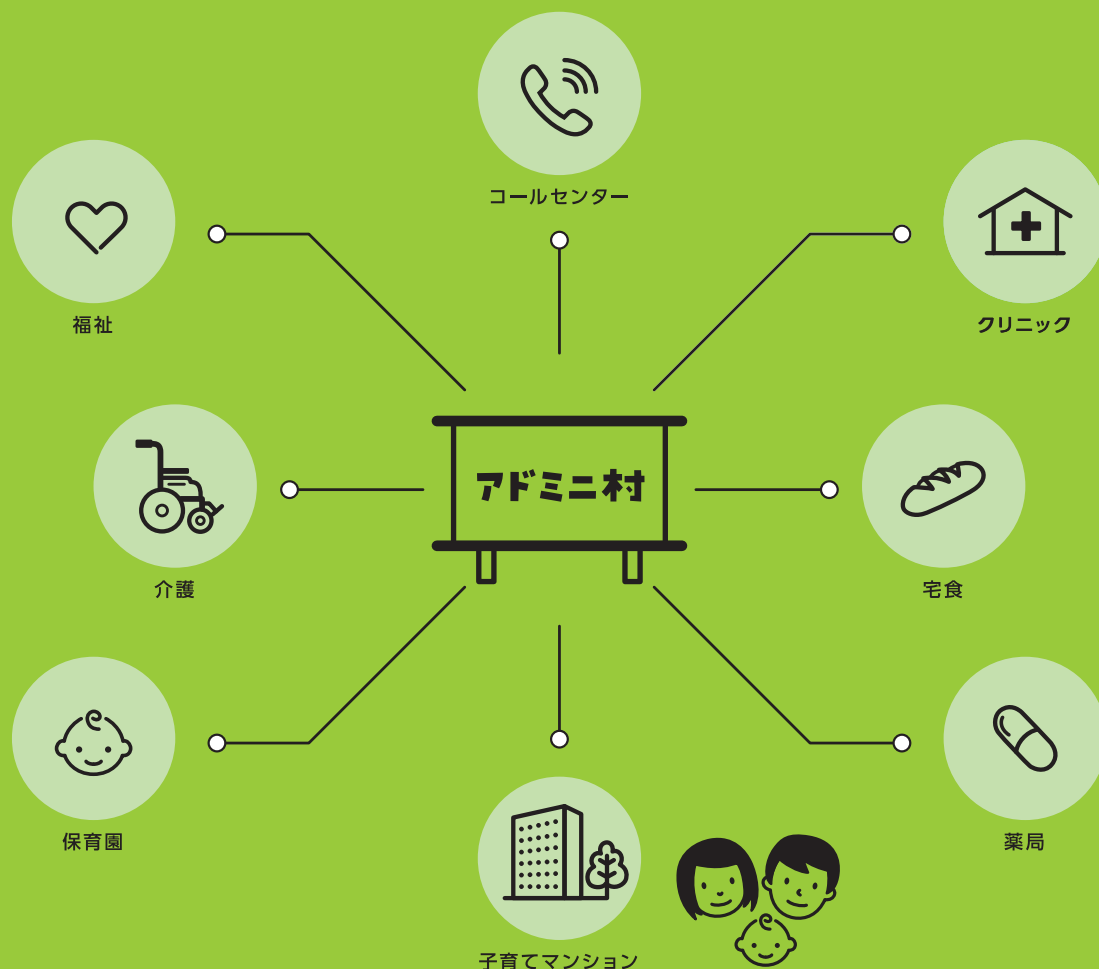
物件だけでなく周辺環境まで含めて便利で快適な「アドミニ村づくり」を進めていきたいと考えています。マンション周辺にクリニックモールや薬局などを集合させ、宅食サービスを導入することで、「食と医療のある住環境」を実現すれば、入居様はエリア内で不自由なく暮らせます。まずは高齢者施設の多い豊中市でモデルケースをつくり、別のエリアにも拡大していきたいと思っています。

不確実な状況下でも、やはり私たちがすべきことは、これまでと変わらず、オーナー様に喜んでいただくことです。そして、そのためには入居様に喜んでいただくかなければなりません。こんな時代だからこそ、管理業務の本質を忘れず、入居様にとって、これまで以上に便利で快適な暮らしをご提供していきます。

アドミニ村構想

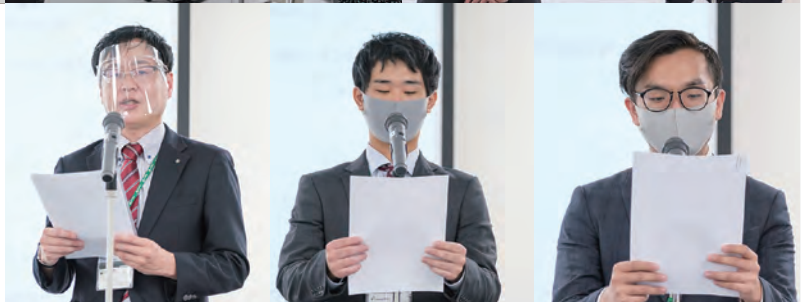
今期より、当社は、さまざまな機能を集約させた街「アドミニ村」づくりに本格的に取り組んでまいります。

私たちは、高齢者や子育て中の主婦たちにとって住みやすい街は、多くの方にとって住みやすい街だと考えています。そこで、さまざまな提携先の力を借り、高齢者施設の多い豊中市で、食と医療のある安心できる住環境をつくってまいります。また、それとともに、当社の電話対応ノウハウを活かし、コールセンターの開設も考えています。コールセンターを設け、地域の雇用創出につなげることで、いつまでも社会との接点を持ち、いきいきと暮らせる、質の高い暮らしをサポートしてまいります。





2020年9月29日、経営方針発表会を開催いたしました。今年度は東京営業所はリモート参加となりました。経営理念の唱和から始まり、代表取締役影山の挨拶では、33期の反省と34期の計画が発表され、各部署も同様に発表が行われました。入社間もない森元、岸本、王の3名の決意表明は、今後の成長を期待させるものでした。また10月からの辞令交付により堤（営業部部长）、宮辻（工務部部长）、山下（工務部課長）の3名が決意表明をいたしました。アドミニアワードでは、アドミニ村へつなげる貢献をした4組が表彰されました。3時間におよぶ経営方針発表会では、コロナ禍でも前進するという強い意志のもと、社員一同、一丸となって34期に向かう決意を新たにいたしました。今後のアドミニにご期待ください。



入居者様の
欲しい設備
No.1

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。

アドミニレポート

AdminiReport

DAY

木鶏会 2020.8.3

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8月号
(致知出版社)



『致知』2020年8月号
特集 鈴木大拙に学ぶ人間学
鈴木大拙が残した言葉

お題

鈴木大拙に学ぶ人間学

大熊 玄(立教大学大学院21世紀社会デザイン研究科 准教授) 対談 蓮沼直應(臨済宗円覚寺派伝宗庵徒弟)

日本の禅文化の伝承者として世界に名高い鈴木大拙。その著作に綴られた言葉はいまも輝きを失うことなく、私たちに生きる知恵を授けてくれる。著書を通じて大拙の言葉を易しく繙いてきた大熊 玄氏と、20代の頃より大拙の思想研究に打ち込んできた蓮沼直應氏に、大拙の魅力と、残された言葉から学んだことを語り合っていた。

『致知』2020年8月号 特集/鈴木大拙に学ぶ人間学より一部引用

感想



自分なりの芸術絵を描く

まだ人生経験が浅い私は、仕事に追われていて、生活というものには芸術的な面での悟りがありません。しかし「禅と精神分析」の部分を読んで、人生の理解が深まりました。対談の中にある、鈴木大拙の「日常を丁寧に生きることが、そのまま芸術になる。」という部分に共感しました。人生の大半は、同じ仕事を繰り返して、何十年も働き、ほとんどの人が凡人なライフを暮らしています。しかし、人間の生命の芸術性は、未来へのビジョン、未知のものを見たい、既知のものにインパクトを与えたいという思いから生まれます。「凡人は凡人なりに、やればやっただけの影響

を世間にあたえられるんだ。」と大拙先生はおっしゃっています。

このコロナ禍で、在宅時間が長くなると人生は単調になりがちですが、お家時間を利用して読書や趣味をより深掘りしたり、仕事ではゲスト様とのつながりを大切にしたりなど、自分の小さな貢献が少しでも世界に影響を与えることも芸術性だと思います。

普段の生活の中で常に新鮮なことを探しているか？外国人と日本人の架け橋として貢献しているか？など自分自身を見つめることで自分なりの芸術絵を描いてみようと思います。

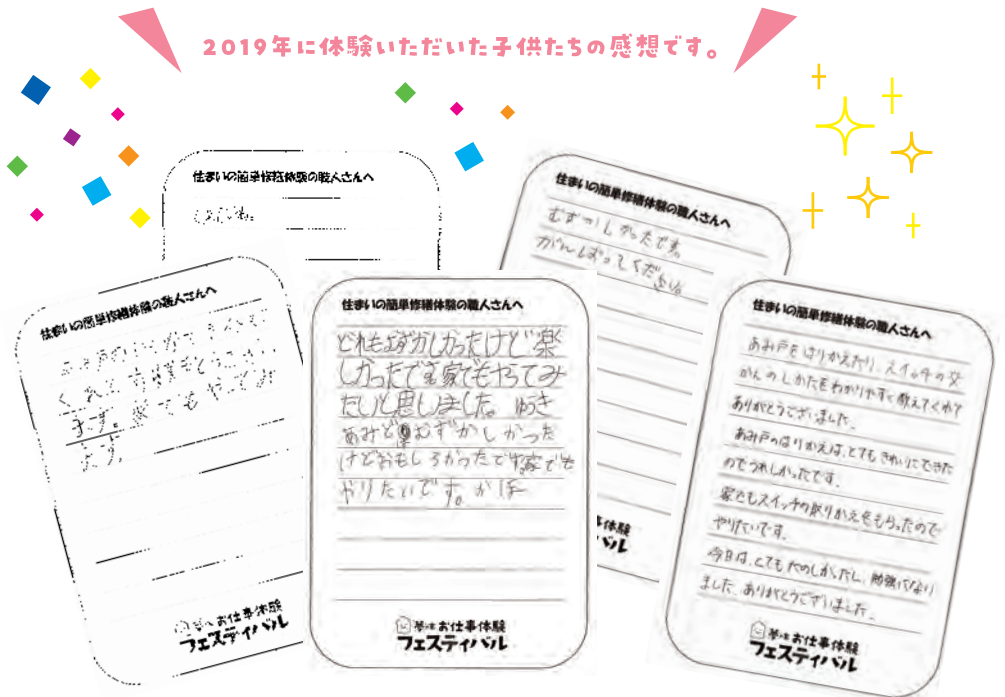
(O)

夢の家お仕事体験フェスティバル

今年もアドミニは、11月1日に開催される『夢の家お仕事体験フェスティバル』に参加いたします。今年にはコロナウイルス感染予防対策として150名程度の少人数制（予約制）での開催となります。昨年参加して体験された子供たちから「後日、おばあちゃんの家で網戸貼替して喜んでもらった!」という声もいただいております、とても嬉しく、今年の開催を私たちも楽しみにしています。

当社では昨年も好評いただいたお仕事体験コースでは『住まいの簡単修繕体験』としてプロが教える「網戸の張替え」「コーキング打ち」を子供たちに体験してもらいます。

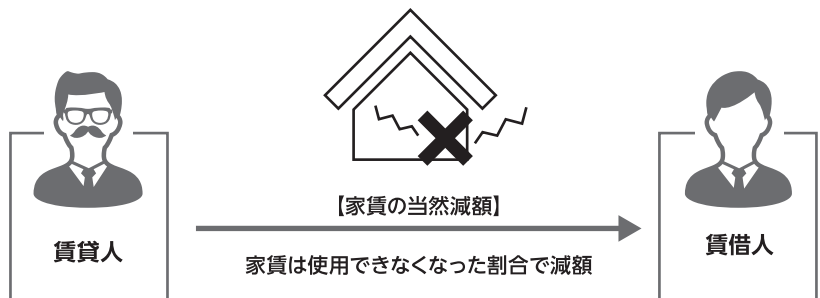
2019年に体験いただいた子供たちの感想です。



業界
ニュース

第7回 2020年4月1日から改正民法が施行 一部使用不能と家賃の減額

賃貸物件の一部が使用できなくなった場合、改正前の民法では賃借人の責任によらず賃借人に減額を「請求できる」としていましたが、改正民法により「当然に減額される」と変更されました。つまり一部使用不能になった時点で家賃は当然減額されるということになりました。もちろん修繕して使えるようになれば家賃はまた元に戻るようになります。





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
08

水道代が異常に高い！ 原因を調査してください

対策

賃貸マンションでは、一戸一戸の水道メーターを細かくチェックせず、1棟丸ごとオーナー様が料金支払いをするケースがよくあります。しかし、その合理的なやり方が、ときとして悲劇を招き、水道のトラブルに気付かずに、ひたすら水道メーターだけが上がってしまう、なんて事故も起きたりするのです。今回の相談はまさにそれでした。**一戸一戸の水道メーターをチェックしてみると、あるひとつの部屋で明らかな異常値**が出ている様子。入居者様にすぐに連絡を取り、入室。すると、**トイレタンクのレバーが引っかかり、水が流れっぱなし**になってしまっていました。滅多に部屋に戻らない入居者様はその事実全く気が付いておらず、このまま放っておいたらもっとひどいことになっていたかもしれません。トラブルなく運用していくためには、**合理性を高めるためだけでなく、ときには地道な活動も必要**になるということですね。



お客様の
Voice of Customer

声



丁寧なレスQさんでトイレの配管のみならず台所のパッキンも直してくださり助かりました。また時間も無理を聞いていただき感謝です。(D様)

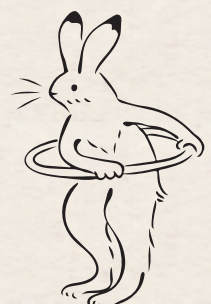


電話スタッフも現場スタッフも即時対応いただけました。以後何かあればいつでも連絡くださいというお言葉をもらえて、より安心しました。(R様)



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2年11月・特選売却物件のご紹介



総額 **2億2,000万円**

現状利回り: 5.05%
(現状満室)

88松ヶ枝ウイング

所在地: 大阪市北区松ヶ枝町2番9号
最寄駅: JR東西線「大阪天満宮」駅徒歩5分
地下鉄谷町・堺筋線「南森町」駅徒歩6分
地積: 104.76m² (31.68坪)
総戸数: 12戸 (他 駐車場2車室あり)
築年月: 平成22年3月



総額
1億5,000万円

現状利回り: 7.34%
満室想定利回り: 8.18%

第三美松苑

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: 22戸 (倉庫1戸、住居21戸)
築年月: 昭和55年2月



総額
5,980万円

ライオンズ甲陽園グラングレイド

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)
階: 5階
間取り: 3LDK+wic
築年月: 平成27年5月



その他おすすめ収益物件

高田ハイツ



総額 **5,300万円**

満室想定利回り: 12.18%

所在地: 藤井寺市北岡1丁目
総戸数: 12戸
築年月: 昭和51年7月
構造: 軽量鉄構造・2階建

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一丁目
総戸数: 8戸
築年月: 平成1年7月
構造: 鉄骨造・8階建

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]