

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



アドミニ
30周年

座談会

特別編

『社員の子どもが働きたくなる会社』を目指して

- ・p-03:消費税率改定のご案内
- ・p-04:入居率UPへの道 リノベーションビフォーアフター 朝活レポート
- ・p-05:お困りごと対応術 #02:隣人に騒音について

- ・p-05:お客様の声
- ・p-06:アドミニレポート
- ・p-06:その空室お貸しください! マンスリー物件強化月間
- ・p-07:収益物件情報



アドミニ 検索

〒541-0053 大阪市中央区本町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」。





代表取締役

影山 真由美

MAYUMI KAGEYAMA

経営コンサルティング会社にて医療の会計監査、事業承継部門および顧問先拡大に従事。退職後、前職の上司が起業した不動産会社で管理部門に就く。その後アドミニと勤務していた不動産会社の管理部門が合併。2017年10月より株式会社アドミニの代表取締役に就任。



執行役員

川北 修平

SYUHEI KAWAKITA

1991年前職の経営コンサルティング会社より、アドミニへの出向を命じられ、2005年正式にアドミニへ転籍。現在は会社全体を取り纏め、後継者の育成と共に社内業務の円滑化を図っている。

アドミニ
30周年

座談会

特別編

株式会社アドミニの役員と未来を担う社員たちによるざっくばらんな座談会。これまでのアドミニを支えてきた2人と、これからのアドミニを支える3人で、会社の未来に向けて、若手社員の育成や会社が目指すべき方向についてじっくり語り合いました。その一部をダイジェストでお届けいたします。

『社員の子どもが働きたくなる会社』を目指して



営業部 部長

濱田 浩一

KOICHI HAMADA

2005年入社。主に不動産売買業務を担当。自社管理物件のほか、紹介物件の売買も行う。最近では売買だけでなく、コインパーキング等、新しい有効活用方法の提案にも注力している。



営業部 工務課 課長

宮辻 雄示

YUJI MIYATSUJI

2005年入社。建物に関わる工事や保全全般の監理を担当。建築物のライフサイクルマネジメントを通じて建物の資産保全に努める。最近では、クリニックの設計施工にも注力している。



営業部 リーシング課 課長

堤 三輝男

MIKIO TSUTSUMI

2009年入社。不動産賃貸仲介会社での経験を活かし、リーシング営業を担当。入居率98%の達成に大きく貢献する。最近では自社借り上げでのマンスリーマンションの運営にも力を入れている。

堤 僕がアドミニで長く働けているのは、自由にやらせてもらえる会社だからだと思うんです。「ああしろ、こうしろ」と言われて伸びる人と伸びない人がいると思いますが、僕の場合は「この事業を伸ばしてほしい」とだけ言われるうちの社風が性に合っていますね。やり方は自分で自由に考えたい。でも、自由な会社だからこそ、若手の育成については難しいなと感じる部分もあります。例えば、わからないことがあったら自分で調べようとするのか、わからないまま放っておくのかで、大きな差がついてしまいます。かと言って、うちは若手と言っても30歳前後なので、その年齢から仕事に対する姿勢を変えろと急に言っても、それもなかなか難しいと思うんです。僕らが考えていることや目指している方向性を理解して欲しいとは思いますが、あまり求めすぎると腐ってしまうかもしれないので。

影山 男女問わず、最近の子は自分から飛び込まないんでしょうね。うちは自由で、好きなことを好きなようにできる会社だけど、その分、今の若い子にとっては、きちんとかたちを作ってあげないと、自分からは興味を持たないし、行動もしないと思います。でもそれって、成功体験ができれば変わらなと思うんですよ。何かひとつ、自分の力だけで努力したことが上手くいって成果につながったら「良かった!もっともっと!」となるわけじゃないですか。

川北 濱田さんも堤さんも宮辻さんも、努力を続けたことで、上場企業の顧問先を持ちたり、自分のお客様が上場したりと、普通では出会えない人に出会えたり、滅多にできない貴重な経験があるよね。さらに、仕事を通じて、そういうお客様からフランクな感じで「ありがとう」と言ってもらえる。そんな魅力的な成功体験がみんなにあると良いよね。

影山 やり方がわからないのか、想いが共有できていないのか、若い子にももう少しわかるようなかたちを作っていかなければと思いますね。例えば、オーナー様とお話をするときに、月次報告だけして帰る子もいれば、他の仕事を引き出している子もいます。オーナー様から「あ、アドミニさんってこんなこともできるんだな」と思っていたくには、いろんな趣味の話をして「あー楽しかった」で終わるのではなく、必要なときにすぐに気付いてご提案できるように、幅広く勉強して知識を持っておかないといけません。だから、オーナー様と何を話せば良いのかわからない、あるいは、わからないことがわからない、それを日々の勉強会などで少しでもフォローしていけた

らと思っています。

宮辻 僕たち三人としては、社内で『働きやすい環境』、『やりがいを持てる環境』にしていけるために、色んな基準を設けて、さらに、それを実際に実現できるような組織体制も作っていきたくと思っています。ひとつあげると、役職の基準をもっと明確にしていきたいと思っています。今までは年功序列というか、「ある程度の年数が経てばこの役職」という曖昧な感じでした。これでは、やりがいのある環境にはなりづらいでしょう。基準を設けていくことで、目指すべき指標が設定でき、それに向かってチャレンジする。その積み重ねが結果として出るようになり、知らず知らずの内にやりがいを感じるようになっていくのだと思っています。

濱田 経営理念にもあるように「全従業員の幸せ」が重要だと思います。うちは他の管理会社から比べると平均年齢も比較的高い方ですし、結婚して家庭を持っている人もたくさんいるので、そういう意味では安心して勤められる会社ではあるのかなと思いますが、今後はもっと従業員一人ひとりが主人公になって働けるような会社にしていきたくですね。やはり自分自身が幸せに働けていないと、お客様や協力業者さんに対しても前向きに接することができないと思うので、まずは全従業員が「アドミニで働いて良かった」と思えるような会社を目指していきたい。そして、将来的には、従業員の子どもさんに「お父さんの会社で働きたい」と言ってもらえるぐらいの会社になれば最高ですね。

影山 本当、その通りです。「今後アドミニをどんな会社にしたいか」と問われたら、社員の子どもさんから「お父さんやお母さんの会社で働きたい!」と言ってもらえるような会社をしたい、というのが一番思うところです。やはり、そのためには、お金だけでなく、家に帰ってお父さんがイキイキと仕事の話をしたくなるような、環境づくりが必要です。

宮辻 僕自身も、これまでいろんな方の支えがあって、会社からもお金をかけて研修や教育をやってきてもらったので、恩返しをしたいなと思っています。また、仲間とともに苦楽を乗り越え成長していくことで、社外の方から見ても『一体感がある』と思ってもらえるようにしたいですね。

影山 日々の業務に追われていると、ついついその意識が薄れてしまいがちですが、こうしてみんなで話す決意を新たにします。みんなが楽しく働ける環境をみんなの手で作っていきましょう!



消費税率の改定にともない支払い費用が変わります

2019年10月から消費税法の改定により、消費税率が現行の8%から10%に変わります。不動産の売買、賃貸管理について、当社とオーナー様のお取引にも消費税の改定により、支払い費用が変わる項目があります。今回は、消費税の課税対象となる項目や、新税率に変わるタイミングなどをご案内いたします。



賃貸管理に関する消費税改定について

改定



修繕費・内装工事費用

修繕費や内装工事費などは消費税の課税対象です。「**工事完了日**」が**10月1日以降**の場合には**消費税10%が適用**されます。退去日や工事着工日が9月以前であっても新税率が適用されます。



家賃の集金代行手数料

家賃の集金代行手数料および振込手数料は消費税の課税対象です。10月の家賃送金時から、消費税10%が適用されます。

当社負担



新規契約時の募集手数料

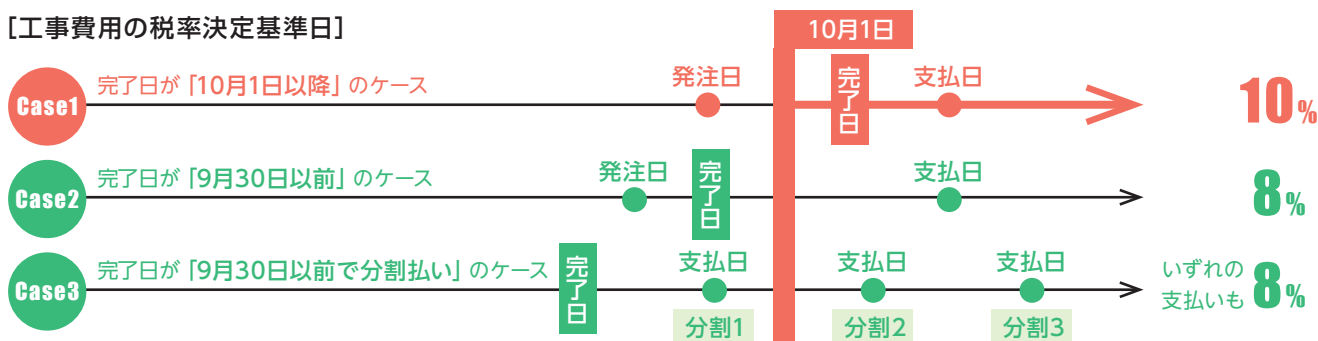
入居者が決まった際に支払う募集手数料(広告費)は消費税の課税対象ですが、消費税分については従来通り**当社が負担**いたしますのでオーナー様が支払う費用は変わりません。



契約更新時の業務委託費

賃貸借契約の更新時にお支払いいただく更新事務手数料は消費税の課税対象ですが、消費税分については**当社が負担**いたしますのでオーナー様が支払う費用は変わりません。

【工事費用の税率決定基準日】



※工事費用の税率を決定する基準は「工事完了日」です。9月30日までに工事が完了していれば、支払いが10月1日以降であっても消費税率は8%が適用されます(分割払いの場合も同様です)

当社から不動産を購入される場合の消費税改定について



POINT! 建物価格の税率を決定する基準は「物件の引渡日」です。

改定



マンションの建物部分の代金

物件の価格は、建物部分と土地部分にそれぞれ分けられます。建物部分については消費税の課税対象です。



ローン事務(代行)手数料

ローンを利用して物件を購入される場合に支払う事務手数料は、消費税の課税対象です。10月1日以降に発生するものについては、新税率が適用されます。



司法書士に支払う手数料

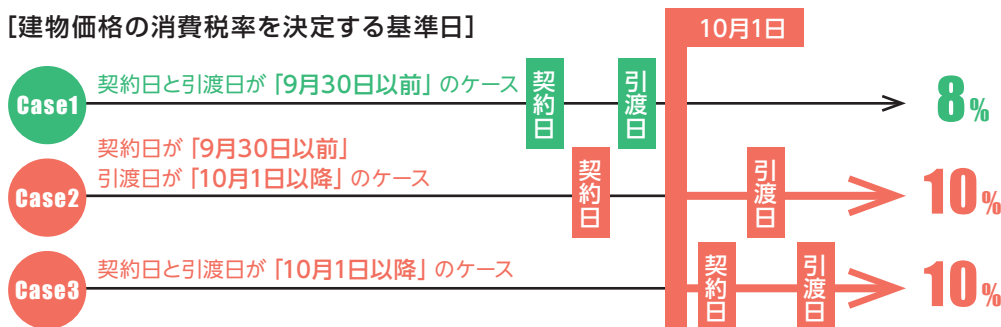
不動産登記費用のうち、司法書士に支払う手数料については消費税の課税対象です。10月1日以降に発生するものについては、新税率が適用されます。

対象外

消費税の課税対象とならない項目

- 登録免許税・不動産取得税
- 土地代金
- 管理費・修繕積立金
- 各種保険料
- 印紙代

【建物価格の消費税率を決定する基準日】



物件売却時の注意点

- ①売却時の仲介手数料については、消費税の課税対象となります。
- ②物件の引渡日が10月1日以降であれば、消費税率10%が適用されます。

入居率 への道

リノベーションビフォーアフター

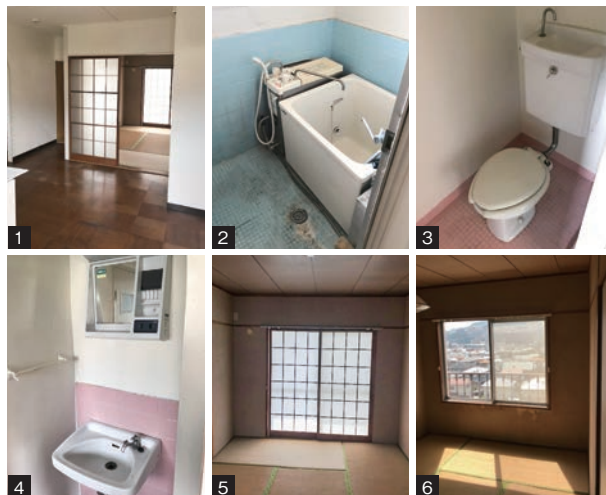
物件所在地 兵庫県宝塚市

工事内容

①浴室改修(浴槽・給湯器交換、壁面パネル貼り及び塗装、床シート貼り)／②洗面台交換／③和室から洋室に変更／④トイレと洋室1室にアクセントクロス貼り

1 リビング 2 お風呂 3 トイレ 4 洗面台 5 6 和室→洋室

BEFORE



AFTER (5,000円UP )



朝活 Report

敷地内のゴミ拾い・草抜き・側溝清掃を行いました。

場所: 島田モータープール

AM7:30頃～9:00 / 参加人数: 10人

スタッフ10人で早朝より、弊社が管理しているパーキング『島田モータープール』のゴミ拾いと草抜き、側溝の清掃を行いました。





お困りごとが頻りに発生っ！

お困りごと対応術

年間4000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
02

これから大きな収入が得られる予定！だから
家賃の入金はもう少し待ってください！
と入居者様から連絡が…

対策

1ヶ月分の賃料が払ってもらえない方に、2ヶ月分を一気に払える可能性は限りなく低いものです。

場合によっては「この日時に大きな収入が入る予定だから…」といった形で、皮算用を語る入居者様もいらっしゃいます。それを鵜呑みにしてしまうと、大型滞納につながりかねません。どこから、いつ、いくら収入が入ってくるのか。具体的な内容をしっかり聞き出し、裏付けも取ったうえで、返済計画の相談に乗るようにしています。

裏付けをしっかりとしないと、ただ無計画なお話を聞いただけになってしまいますから、お互い時間だけが無駄になってしまいうことにもなるでしょう。



その家賃滞納が継続して……なんてことになったら目も当てられません。裏付けを取るということは特に注意して対応しています。

ふむふむ

お客様の
Voice of Customer

声



連絡当日に対応してもらい、その日のうちに修理していただきました。大変助かり、安心しました。

(M様)



事前連絡が欲しかったのに、レスキュースタッフには伝わっていなかったのは残念でしたが、レスキュースタッフの方は、愛想も良く、迅速に対応していただきました。

(K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



アドミニレポート

AdminiReport

アドミニ勉強会 2019.8.1

アドミニでは、定期的に社内勉強会を行っております。この日のテーマは、『与信・債権』。夕方18時からの勉強会にもかかわらず、社員一同、熱心に耳を傾けていました。社員ひとりひとりの知識の向上こそが、オーナー様へのよりよいご提案につながり、大切な資産価値構築のお手伝いができる、日々勉強しております。より一層正確な知識で、オーナー様や入居者様にご満足いただけるよう、またアドミニの文化として、勉強会を続けていきたいと思っています。



マンスリー物件強化月間!

賃貸物件のその空室 お貸しください!

アドミニでは空室対策のひとつとして
マンスリー物件をご提案しています

マンスリーマンションでは、オーナー様から物件を借り上げて貸し出しするサブリース方式を採用しているため、空室があった場合でも、オーナー様は安定した収入が得られます。法人契約を中心に、出張や社員研修で利用していただくことで、定期借家のために入居者様の情報も明らかになり安心です。入居者様の快適な住空間とオーナー様の安定した収益化が同時に実現できます。

- 家具・家電は当社がご用意！（オーナー様のご負担は一切ありません）
- 法人様のお出張や研修で来られるお客様を中心に入居いただきます。
- 入居者様からのクレームやご要望は弊社でお受けします。

詳しくは、担当 つつみ 堤まで
06-6271-2020



売買もアドミニにお任せください!



収益物件情報



特選

10月特選売却物件のご紹介



1棟収益
マンション

総額 **1億円**
現況利回り: 8.22%
満室想定利回り: 9.13%

ファントム中百舌鳥

所在地: 堺市北区百舌鳥梅町三丁35番1号
最寄駅: 大阪メトロ御堂筋線「なかもず」駅徒歩12分
南海電鉄高野線「中百舌鳥」駅徒歩13分
地積: 198.21m² (約59.96坪)
総戸数: 19戸 / 構造: S造4階建
築年月: 平成3年3月



総額
2,950万円

管理費: 9,660円
修繕積立金: 12,330円

ワコーレテラス武庫之荘

所在地: 兵庫県尼崎市武庫之荘七丁目
戸数: 1戸 (分譲マンション) / 構造: RC造・6階建て
所在階: 4階 (南向き) / 間取り: 3LDK
築年月: 平成21年7月 / 現況: 居住中
その他: トランクルーム付き



総額
1億5,000万円

現況利回り: 8.01%
満室想定利回り: 8.01%

イズミパート7

所在地: 大阪市都島区内代町一丁目
総戸数: 8戸 / 構造: S造・8階建て
築年月: 平成1年7月

その他おすすめ収益物件

長吉出戸6テナントビル



総額 **1億5,000万円**

表面利回り: - %
満室想定利回り: - %

所在地: 大阪市平野区長吉出戸6
総戸数: -
築年月: 平成11年1月
構造: S造・5階建

88松ヶ枝ウイング



総額 **2億4,000万円**

現況利回り: 3.44%
満室想定利回り: 4.50%

所在地: 大阪市北区松ヶ枝町
総戸数: 12戸
築年月: 平成22年3月
構造: RC造・7階建

向川原土井マンション



総額 **1億7,000万円**

現況利回り: 10.08%
満室想定利回り: 10.08%

所在地: 尼崎市西立花町二丁目
総戸数: 27戸
築年月: 昭和51年11月
構造: RC造・3階建

無料査定受付中! 気軽にご相談ください。

アドミニでは、戸建・土地・マンション・アパートなど、様々な物件を無料で査定いたします。
住み替えや買い替えをお考えの方、不動産を相続された方、財産分与をお考えの方、ローンの支払いにお困りの方など、不動産のことでお悩みをお持ちでしたらお気軽にご相談ください! アドミニならではの提案をいたします。

RC: 鉄筋コンクリート
SRC: 鉄骨鉄筋コンクリート
S: 鉄骨

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]