

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



hatt緑地公園 住居スペース初公開

ニュース 第2弾!



Contents

- P-03 新入社員紹介
- P-04 アドミニ新築マンションマネジメント
- P-05 インボイス制度(適格請求書等保存方式)対策
- P-06 お困りごと対応術
隣人の騒音がうるさくて眠れない!
お客様の声
- P-07 収益物件情報



〒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
「アドみん」



hatt緑地公園

ニュース 第2弾!

住居スペース初公開!

子育て世代にやさしいマンション『hatt緑地公園』へようこそ。完成したばかりの住居スペースを公開します。使い勝手はもちろん、「お子さんと過ごすなら、こんな間取りはいかが?」という提案をつめこんだ空間をご覧ください。

服部緑地公園すぐそば
hattori ryokuchi park

育む
hagukumu

集う
tsudou

『hatt緑地公園』

繋がる
tsunagaru

「子育ての悩みを共有できるママ友・パパ友ができにくい」「保護者も子どもも、なんらかのストレスを抱えている」。こうした現状を受けて、「保護者や子どものストレスが、少しでも軽くなるコミュニティをつくろう」と立ち上がったのが『hatt緑地公園』企画を立ち上げたお施主様でした。そんなお施主様の思いに共感し、このマンションと関わらせていただくようになったあらまは、5月号でお伝えしたとおりです。

このような動機から生まれた『hatt緑地公園』ですから、入居者様の子育ての悩みをひとりで抱え込まず、共有でき

る環境づくりには特に注力しています。その一つが、子育て相談室です。子育てに関する相談を数多く受けてきた小児科の先生をお迎えし、「ハイハイが上手にできない」といったことから、イヤイヤ期の対応、叱り方など、子育て世代を悩ませる不安やモヤモヤにご対応いただく予定です。

社会問題から生まれ、その問題解決機能を持たせた、子育て世代にやさしいこだわり賃貸マンション。日々の暮らしを支えるお部屋の住み心地も、気になる部分かと思えます。『hatt緑地公園』の住居は、玄関を広めに設計。ベビーカーを置いても十分な昇降面積があります。室内は作り付けの家具や棚を少なめにおさえて、空間の自由度を高めました。子どもと遊ぶスペースをメインに取ってもよし、お気に入りの家具を入れていただくのもよし。生活スタイルや好みに合わせて、お部屋をデザインしていただけます。オススメは、あえて個室は作らず、遊びも勉強も食卓で行うリビングルームを中心とした暮らし。このスタイルは、今よりもっとご家族の絆を強めてくれるはず。こうした『hatt緑地公園』の環境を、子育て世代の皆様にご活用いただけることを願っています。



シックな外観の建物には、住居37戸・店舗4戸が入る



3階の共有廊下から行ける庭は、緑でいっぱい



3

外の光がたっぷり差し込む、開放感のあるお部屋



4

柱と敷居の存在感で、和の空間が際立つ



5

4.7帖のアイランドキッチン。家族との会話がはずみそう



6

3口コンロと広い作業スペースは、料理好きの強い味方に



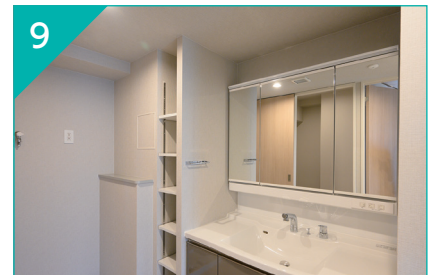
7

浴室暖房乾燥機付きの優秀なバスルーム



8

どこにいても行きやすい、お部屋の中央にあるお手洗い



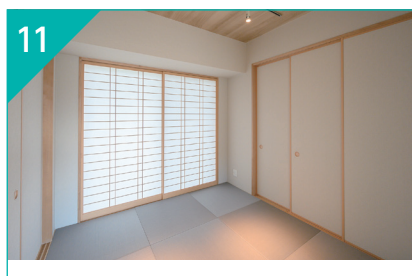
9

くもり止めコーティングミラーを使った三面鏡を開くと、大容量の収納が



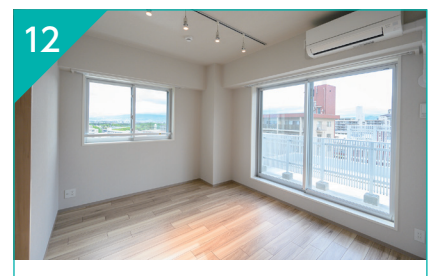
10

シューズインクローゼットには、お気に入りのラックを置いて



11

ふすまを開けば、寝室と合わせて広い空間として使える



12

家族そろって「川」を描いて眠られる寝室

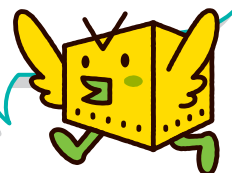


13

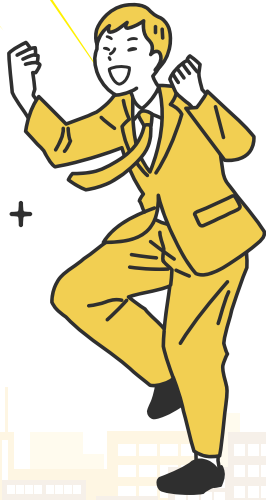
3階の庭をはじめ、マンション内には各所に緑が植わっている

次回予告

次回9月にお届けのアドミニ村回覧板では子供がうれしい、家族がうれしい共用部分をご紹介します。



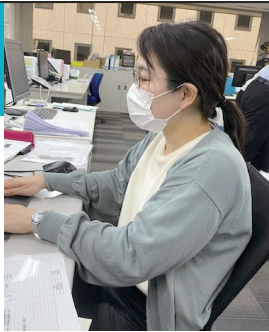
新入社員紹介



2023年4月入社、フレッシュな新卒2名をご紹介します。

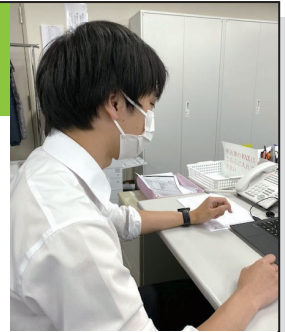
社会人1年目で、まだまだ慣れないこともあります、なにとぞよろしくお願いいたします。

かたおか ちあき
氏名 **片岡 千明**



- 所属部署 工務部
- 出身地 兵庫県
- 兄弟構成 兄・自分
- 学生時代のあだ名 片岡さん・千明ちゃん
- 趣味 料理・カフェ巡り・知らない場所へ行く事
- 座右の銘 何事も経験!
- 学生時代に打ち込んだもの
製図課題やゼミでの活動など、建築に関する学業に力を入れていました。ゼミでは実測調査や美術館に展示する建築模型の製作などを行いました。
- 仕事に対する意気込み
日々の仕事から一つずつでも学んでいけるよう、向上心を持って仕事に取り組みたいと思います。
- 3年後の自分はどうなっていたいか?
一連の仕事の流れを覚え、よりよく仕事を進めるためのアイデアを持てるようになっていきたいです。
- アドミニの先輩に聞きたい事
壁にぶつかったときはどのように乗り越えたのでしょうか?

ひろなか りょうた
氏名 **広中 亮太**



- 所属部署 工務部
- 出身地 愛知県
- 兄弟構成 兄・自分
- 趣味 ゲーム
- 座右の銘 変化はあらゆる成功の兆し
- 仕事に対する意気込み 精一杯頑張ります
- 3年後の自分はどうなっていたいか?
今よりも心身ともに強くなっていたい

上司からの回答 ～壁の乗り越え方～

- 自分の努力でどうにかできる (できそうな) 場合はとことんまで努力してみましょう
- 自分の努力でどうにもならない場合 その1周りの上司先輩同僚等に相談してみましょう
- 自分の努力でどうにもならない場合 その2「果報は寝て待て」といいます。時には開き直る気持ちも大切です。



アドミニ 新築マンション マネジメント

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した。この春完成したばかりの物件をさっそくレポートします。



現在
満室!

#05

ステディ

サクラのチョウ

2023年3月完成 『STEADY桜の町』

豊中エリアの好立地な新築物件が好調です!

『STEADY桜の町(ステディ桜のチョウ)』は弊社既存のお客様がご購入くださり、アドミニが管理業務を担当させて頂いています。大阪モノレール「小路」駅まで徒歩約10分以内、大阪国際空港(伊丹空港)へのアクセスも良好な物件です。駅周辺には、生活に欠かせないスーパーやコンビニ、薬局などの商業施設があり生活利便性が高い町となります。また幼稚園・保育園、小学校も近くにあり、子育て世帯も暮らしやすいエリアです。オーナー様は「好立地、新築、収益性の高さが今回の購入の目的です」と話されていました。現在満室で好発進となった『STEADY桜の町』。資産価値をしっかりと守り、入居率もキープできるよう管理させていただきます。



- 大阪府豊中市桜の町6丁目
- 鉄骨造3階建/9戸
- 2023年3月完成
- オートロック
- 宅配BOX:有





第21回 **インボイス制度(適格請求書等保存方式)対策**

不動産オーナーへの影響はありますか？

まずはインボイス制度とその影響について説明しましょう！

インボイス制度とは、正式名称は「適格請求書等保存方式」で、「消費税に関する新しいルール」です。この制度が導入されると、一部の場合において「仕入税額控除」ができなくなり、事業者に大きな影響を与えます。

■ 課税事業者？それとも免税事業者？

【課税事業者】

基準期間（課税期間の前々年度）の課税売上高が 1,000 万円を超える事業者

【免税事業者】

基準期間（課税期間の前々年度）の課税売上高が 1,000 万円以下の事業者

なお、免税事業者も届出を提出することで課税事業者になることができる。

商品・サービスを提供し、費用を請求する際に「適格請求書(インボイス)」を発行してもらわなければ、仕入れ側は、仕入税額控除ができなくなります。仕入税額控除ができなければ、その分の消費税負担が増え、仕入れ側の課税事業者は利益が減ることになります。この適格請求書(インボイス)を発行するための制度がインボイス制度です。

$$\text{消費税の納付額} = \text{預かった消費税 (売上にかかる消費税)} - \text{仕入税額控除 支払った消費税 (仕入れにかかる消費税)}$$

不動産オーナーへの影響は？

インボイスを発行しない場合の影響

- 1 テナントの退去
- 2 テナントからの賃料減額の要求
- 3 テナント付けにおける競争力の低下

インボイス制度が導入されることによる不動産オーナーに与える影響は、主に左記の3つが考えられます。

事務所ビルや店舗ビルを賃貸している不動産オーナーは、インボイス制度の対策を立てる必要があります。

オーナー 借主(テナント)	免税事業者	課税事業者
免税事業者	インボイス対策の必要なし	インボイス発行事業者の登録をする
課税事業者	インボイス対策の検討必要	

(資料提供：日本経営ウィル税理士法人)



お困りごとが解決するまで！

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 21

隣人の騒音がうるさくて眠れない！

このままではノイローゼになりそうなので、
原因を調査してもらえないでしょうか…

対策

騒音問題はお隣さん同士のトラブルでもっとも多い原因の1つ。当事者の心労は相当なものが予想されたので、すぐに相談者のお宅を訪問。お隣さんにもお話を伺ったところ「22時までアルバイトをしており、24時には就寝している」とのことで、苦情の内容と一致せず…その日は相談者さんのお宅で一泊させていただき状況を確認することに。

朝方まで様子を伺ったものの、それらしい物音は一切なく、(お隣さんの部屋を)外から確認してみたところ電気も消えており、明らかに就寝している様子でした。

にも関わらず、後日「今まさに、物音を立てている!」と、相談者から相談の電話をいただいたので再び訪問してみると、結果は前回同様…どう考えてもおかしな話です。どうやら相談者はかなりの神経質らしく、本当に些細な生活音にも敏感に反応してしまう方でした。

騒音の事実はない、ということをしっかり説明し、お隣さんの誤解を晴らすことができました。




お客様の
Voice of Customer

声




作業が平日のみの対応というのは、不便を感じましたが、作業に来てくださった方は、当該箇所(エアコン)を直した後も、他の場所に気がついてくれてすぐ対応してくれたのはとても良かったです。(K様)

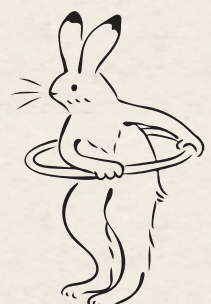


困った時などアプリで連絡できるのは便利だと思いました。すぐに返信もしていただけ対応も満足です。ありがとうございました。(L様)



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5年7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: 257.00m² (77.74坪)

総戸数: 31戸 (店舗2、住戸29)

築年月: 昭和52年4月

パル・クレセオI・II (2物件)



所在地: 奈良県磯城郡田原本町八尾580-2
最寄駅: 近鉄橿原線「田原本」駅 徒歩14分

総額

1億1,500万円

利回り: 7.13% (満室想定)

地積: 899.96m² (272.23坪)

総戸数: 10戸 (1LDK×3、2LDK×7)

築年月: 平成19年7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: 385.64m² (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]