

# アドミニ村回覧板

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

2023.Sep  
Vol. 30

## 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「あどみん」

TOPICS  
#30

代表取締役 影山真由美が

**「協会活動功労賞 委員長推薦」を受賞**

CONTENTS

- P-01 オーナーのみなさまへ～アンケートのお願い～
- P-03 業界ニュース 第22回『相続税の試算のすすめ』
- P-05 新築マンションマネジメント
- P-06 お困りごと対応術 Case22／お客様の声
- P-07 収益物件情報



SOFIA住吉大社



# 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が主催する 「協会活動功労賞 委員長推薦」を受賞しました。

協会活動功労賞とは日常多忙の中、協会の公益活動に貴重な時間を割き、かつ無償で尽力し、賃貸住宅市場の整備・発展に多大な貢献を果たした方を表彰するものです。平成14年に創設され、今年で21年目を迎える制度です。

弊社代表取締役 影山は、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（日管協）の大阪支部長および日管協標準版「賃貸住宅管理業務」策定WG委員を担い活動してまいりました。その活動内容を評価いただき受賞となりました。



代表取締役  
影山 真由美

## 受賞理由

- 日管協標準版賃貸住宅管理業務の策定にWG委員として貢献した。
- 標準的な業務を定める際に、商圏による違いや、標準化する場合の難点などを積極的に発言し、自社のノウハウも惜しみなく提供した。



弊社が管理している  
子育て支援マンション『hatt緑地公園』が  
広報誌『日管きんき』に掲載されました。

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会  
近畿ブロック 広報誌『日管きんき』  
令和5年6月1日発行 Vol.37

子育て支援マンションの社会的な意義や竣工式に長内豊中市長が駆け付けてくださった様子などが掲載されています。業界においても『hatt緑地公園』の注目度の高さがうかがえます。



公益財団法人日本賃貸住宅管理協会とは？

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（日管協）は、賃貸住宅が住生活の安定の確保及び向上の促進において重要な役割を担っていることに鑑み、賃貸住宅における健全かつ専門的な運営・管理業務の確立並びに普及を通じて、賃貸住宅市場の整備・発展を図り、豊かな国民生活の実現に寄与することを目的とする協会です。

# 相続税の試算のすすめ

**まんがでわかる相続税の試算のすすめ**

自分の土地の評価額をネットで調べてみたら、いろんな金額が出てきてよくわからないんだよね

① ¥○○.〇  
② ¥△△.△-  
③ ¥□□.□-

それって目的によって評価額が違うって聞いたことがあるよ

目的によるってなに？

相続税がどれくらいか調べたかったんだけど…

おまかせ！

ジローさんの友人 ゆうたさん

マンションオーナーの ジローさん

実はひとつの土地でも目的に応じて4つの価格が存在するのです

それを**一物四価**といいます

**実勢価格**  
実際に売買する土地の価格

**公示地価**  
国土交通省が公表する土地の価格で一般の土地取引の指標となる

**固定資産税評価額**  
固定資産税や都市計画税、不動産取得税、登録免許税などを計算する際に基準となる価格

**相続税評価額**  
土地の相続税や贈与税を計算する際の基準となる価格

だからネットでは大きく金額が違ったんだね

ボクの場合は「**相続税評価額**」を見たらいいんだね

なるほど～

税理士の みい先生

『**相続税評価額**』は、**路線価を基準に算出されるのです！**

**路線価？**

いろんな言葉でてるな～

**路線価講座！**

路線価とは、道路に面する標準的な宅地の1㎡当りの価格のことをいいます。

1月1日における価格が、7月初旬に国税庁から公表されます。

相続税を計算するにはちょうどいい時期ですね

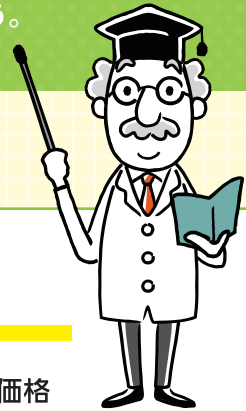
この機会に税理士に試算してもらいましょう

**プロにおまかせ！**

もっとくわしく教えてみい先生

詳しくは

7月1日に令和5年度の路線価が公表されました。路線価は相続税額を計算したり、贈与税額を計算したりする際に用いる金額です。これを機会に相続税の試算をしてみましょう。



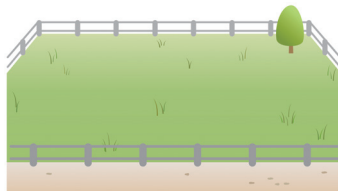
## 土地の価格はどのようにして決めるの？

土地というのは、同じものがないため価格を決めるのが非常に難しいです。しかし、価格が決まらなると売買もできないし、税金の計算もできません。そこで、土地の価格を目的に応じて4つに分けて評価します。これを一物四価とよんでいます。

### 実勢価格

実際に売買する際の土地の価格で、買いたい人と売りたい人が合意した価格のことを指します。

### 一物四価



### 公示地価（公示価格）

毎年3月下旬頃に国土交通省により公表される土地の価格で、一般の土地取引価格の指標となります。その年の1月1日における全国の標準地の1m<sup>2</sup>当りの価格となります。

### 相続税評価額（相続税路線価）

土地の相続税や贈与税を計算する際の基準となる価格です。毎年1月1日における価格が、7月初旬に国税庁から公表されます。道路に面する宅地1m<sup>2</sup>あたりの価格（路線価）を基準に算出され、公示地価（公示価格）の80%が目安となります。

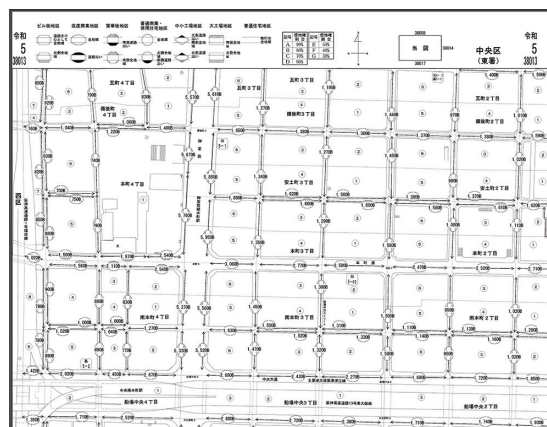
### 固定資産税評価額

固定資産税や都市計画税、不動産取得税、登録免許税などを計算する際に基準となる価格です。固定資産税評価額は、公示価格の70%が目安となります。

用途区分	宅地	農地	山林	水域	空地
宅地	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地
農地	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地
山林	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地
水域	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地
空地	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地

令和5年7月1日に国税庁のサイトで公表された路線価  
<https://www.rosenka.nta.go.jp/>

大阪府大阪市中央区本町近辺の路線価図



(資料提供: 日本経営ウィル税理士法人)

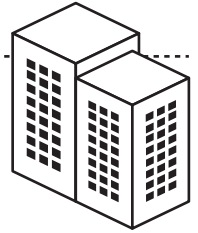
アドミニ

# 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、新築マンションのサポートをさせていただきました。

完成したばかりの物件をさっそくレポートします。



いよいよ  
入居開始

## 新築マンション!住之江区『SOFIA住吉大社』 いよいよ9月より入居開始!

2022年7月に着工した住之江区の新築マンションがいよいよ完成いたしました。名称も「SOFIA住吉大社」に決まり、9月より入居開始です。南海本線「住吉大社」駅より徒歩約6分。天王寺に直通で行ける阪堺電気軌道「細井川」駅からは徒歩約4分の好立地です。全国有数のパワースポットとしても有名な住吉大社もすぐそこ。春は住吉公園の桜も楽しめるエリアです。現地室内内覧会も始まっており、どんな入居者様に会えるかワクワクしています。安心して長く住んでいただけるようしっかり管理いたします。



- ▶ 大阪市住之江区安立1丁目
- ▶ 敷地面積:414.42m<sup>2</sup>
- ▶ 構造:鉄筋コンクリート造
- ▶ 階数:地上11階



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。



# お困りごと対応術

第22回

オーナー様より

入居者様の一人が**急に家賃を滞納**して、**連絡も付かなくな**ってしまいました。

**調査**してください…



## 対策 measures

直ちに現場に向かい、まずはオーナー様から詳しいお話をうかがいました。聞けば、今まで一度も家賃の滞納をしたり、トラブルも起こさなかった優良な入居者様だそう。その時点で何か事件事故の予感がしていました。決定打になったのは、その入居者様が「高齢者」だということです。結論から言うと、その入居者様はお部屋で亡くなられておりました。だからこそ、家賃の振り込みもできず、連絡も付かなかったというのです。お話をうかがった時点でその可能性を考えていたため、現地調査に赴いた際、まずお部屋のドアについているポストから、中の匂いをチェックしました。漂う異臭。これは確定だと思い、警察に連絡。大事になっては他の入居者様も不安がられますので、サイレンは鳴らさず、少人数で来てもらうよう配慮しました。人が住む以上、いつでも起こり得ることです。慌てず騒がず、迅速丁寧に対応することで、被害を最小限に抑えることができました。



## お客様の声 Voice of Customer

トイレの便座交換で来ていただきました。他の気になるところもお伝えしたらすぐに対応してくださって本当に助かりました。また何かあればお願いします。ありがとうございました。

S様

レスQスタッフさんの到着までは少々時間がかかりましたが、確認後は対応が早かったように思います。修理後は様子見を何かあれば対応くださるとのことで少し安心しました。

H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9月・特選売却物件のご紹介

## ハーモニーハイツ



総額 **3億1,000万円**

利回り: 7.46%(満室想定)

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  
地積: 257.00m<sup>2</sup> (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)



総額 **3億1,000万円**

利回り: 7.46%(満室想定)

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  
地積: 899.96m<sup>2</sup> (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: 385.64m<sup>2</sup> (116.70坪)  
総戸数: 8戸 (2DK×8)  
築年月: 昭和62年8月

(土地・マンション・アパート)

## 不動産買い取ります!

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]