

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

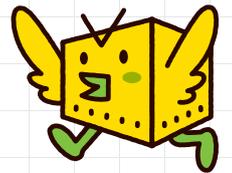
2023.Nov

Vol. 31



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
#31

代表取締役 影山真由美インタビュー

さらなる付加価値を、オーナー様の物件に よりよい暮らしを、入居者様に

CONTENTS

- P-03 第37期 経営方針発表会
- P-04 お困りごと対応術 Case23/お客様の声
- P-05 レポート「夢の家 お仕事体験フェスティバル2023」
- P-07 収益物件情報



株式会社アドミニ

〒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

賃貸住宅管理業者：国土交通大臣(2)第0003347号/宅地建物取引業免許：大阪府知事(8)第34110号



さらなる付加価値を、オーナー様の物件によりよい暮らしを、入居者様に

付加価値と物件とを掛け合わせた第一弾の管理物件「hatt緑地公園」。こうした付加価値をプラスする提案で、アドミニは今後も不動産価値の維持・向上に努めていきます。そのためにチーム・アドミニはどのように行動していくのか、代表・影山に聞きました。



代表取締役 影山 真由美

36期における飛躍と、頼もしい仲間たちの入社

アドミニに関わってくださる皆様のお力添えにより、無事に37期を迎えられたこと、厚く御礼申し上げます。

36期には、管理物件数に大きな飛躍がありました。当社は以前から、中国人オーナー様や、中国の管理会社様との信頼関係構築に取り組んできましたが、この取り組みが100戸を超える契約数に結びついたのです。飛躍の立役者となったのは、入社2年目の中国籍スタッフである周でした。

不動産業界（賃貸仲介・売買等）に進出する中国籍の企業が増加している背景も追い風になっていると思いますが、有利な状況があっても、既存の関係性があっても、決定打となる要素がなければ契約への発展は難しいはず。周は中国人オーナー様、管理会社様のご要望をよく聞き、解決策を提案。その姿勢をご評価いただいたから今回の結果があるのだと、私はそう考えています。

周をはじめとする営業チームがいただいていた管理物件を、安心・安全・快適な状態で維持し、入居者様にお渡しするのは工務チームです。アドミニ暦が長い工務のスタッフ

も点検や修繕作業に力を尽くしてくれましたが、入社1年未満のスタッフの動きにも目を見張るものがありました。

先輩スタッフに教えを請い、技術を研鑽。ゲリラ豪雨や猛暑にも負けず、1日に何軒もの物件を回ってくれたのです。ふだん締めきっている空室の温度は、夏場で40～50度にまで上昇します。慣れない過酷な環境にも関わらず、積極的に取り組む姿勢は本当にありがたいものでした。

若手の活躍は、先輩たちが脇を固めてくれているからこそ。一丸となって、36期の目標を達成してくれたスタッフにも、感謝を伝えたいと思います。

オーナー様と入居者様へのお役立ちを増やす組織再編

引き続き、お客様満足度の向上を図っていくため、37期では組織再編を行います。

アドミニの育成方針は、どちらかと言えばスペシャリストを生み出すものでした。そのため営業・工務は「オーナー様との接点は多くとも入居者様のお声は聞いたことがない」「入居者様のご要望はよく知っているけれどオーナー様の

お気持ちは不勉強」といった現状にあります。経理などバックオフィス業務を担うスタッフは「書類上でしかオーナー様やその物件を知らない」状態になりがちでした。

組織再編では、専門特化から入る従来のキャリアパスを変更。バックオフィス業務を含む管理業務全体の流れを知り、オーナー様の気持ちを知り、入居者が求める暮らし心地を知るゼネラリストになってもらった上で、自らの専門分野を決める方向性にしていけたらと考えています。

成長には経験が必要です。管理業務全体を把握するプロセス上で、スタッフは多くの人に出会い、さまざまな業務を経験するでしょう。そのなかで、自分がやりたい仕事も掴めてくるはず。こうしたステップアップを叶える経験と環境を、スタッフに提供していきたいですね。その結果が、各自のキャリアデザインに結び付けば嬉しい。もちろん、ゼネラリストからスペシャリストへのプロセスが、お客様へのよりよいご提案やサービスに繋がることも期待しています。

組織再編に加え、37期では自社での家賃保証にも取り組みます。目的は、多様化するニーズへの応答レベルを高めていくこと。入居者様とのやりとりから私たちは、これまで見えていなかったニーズ、地域経済の動向に気づいていきます。例えば、アドミニの管理物件に、20～30代からの問い合わせが多く入ったとしましょう。その事実から私たちは、「同じエリアの他物件への問い合わせはどうなっているのだろう」との疑問を得られます。問いへの解を求めたリサーチの結果、「20～30代は同エリアの特定の物件を好むが、入居から退去までの期間が短い傾向にある」という情報を掴んだとします。考えられる短期間での退去要因は、入居者様のニーズと物件特性とのミスマッチ。このように仮説を立てていけば、「ミスマッチに注意して、より丁寧に入居者様のニーズをお聞きしよう」「一般的な物件選びのポイントや、事例などもお伝えしてみよう」といったアクションプランも立てやすくなります。

短期間でのお引越は、入居者様の選択ですので、そこに良い・悪いはありません。ただ、長く暮らすおつもりだったのに、入居後に気づいた何らかの要因で引っ越しを決めたのなら、管理会社や保証会社の調査・ヒアリング不足で入居者様に思わぬ負担をおかけしたことになります。退去時には原状回復工事を行う必要があるため、短期間での退去が続けば、オーナー様の費用負担も増えてしまいます。

地域、物件、入居者様ニーズの動向をより深く掴んでミスマッチを減らし、オーナー様と入居者様、双方のご満足に繋げていきます。



協働を掲げ、より高い付加価値をお客様へお届けする

看護・介護を提供する社会福祉法人、薬局といったグループ会社をはじめ、アドミニにはチーム・アドミニと呼べる異業種の繋がりがあります。37期以降は、このつながりを積極的にいかした付加価値の提案にも注力していきます。

この取り組みの第一弾と言えるのが、2023年春にオープンした「hatt緑地公園」。小児科、育児相談室、一時預かりの託児所、調剤薬局などを備えた子育て支援型集合住宅です。付加価値と物件との掛け合わせ提案の背景にあるのは、忙しい入居者様のお役立ちになればとの思いと、竣工からの年月にあわせて下げざるをえなくなる賃料課題です。

まず前者について。例えばクリニックや薬局がマンションにあり、訪問医療や訪問調剤に対応してくれるなら、入居者様は効率的に時間を使えます。高齢の入居者様にも、心強く感じていただけることでしょう。そこから生まれるご満足は、そのまま賃料課題解決の糸口に。「そんなサービスが付帯しているマンションなら、賃料が高めでも入居したい」という方々から、アドミニが管理する物件が選ばれやすくなるのです。

そんな未来を見据えたチーム・アドミニとの協働で付加価値を創出し、物件と掛け合わせていきます。入居者様には「さらなる安心・安全・便利」、オーナー様には「入居率のお約束と利益率の高い賃料を維持する期間の最長化」。物件の資産価値が維持され・向上し、全ての方が豊かな暮らしを送れる社会の実現へ向けて、アドミニは今期も奔走します。



2023年9月11日、37期経営方針発表会を開催いたしました。今年は藤本の司会でスタートしました。

代表取締役影山のあいさつでは、36期の反省と目標達成の報告および、37期の計画が発表されました。続いて各部署も同様に発表を行いました。

アドミニ村アワードでは、管理増数21%を達成した入社2年目の周洋にMVPが授与されました。また、敢闘賞には極暑の中、お客様のお困りごとに奮闘した工務部の5名が受賞しました。

37期は、目の前のものだけでなく周りをよく観察し

関心を持つこと、そして各自が自律し、スキルアップをしていくこと。また協力企業との連携を強化し、より一層オーナー様の声に耳を傾け、喜んでいただけるような付加価値を高めた商品作りをまいります。新人も増えてまいりました。人材育成にも力を入れ、社員一同、協力企業とともに、一丸となって、よりよい未来をつくり出していきます。

オーナーのみなさまも、どうぞ37年目のアドミニにご期待ください。

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23回

床の隙間から

翅蟻が大量発生しています！

助けてください…



対策 measures

虫や動物によるトラブルはいつでも起こりうるものではあるのですが、このときの規模は少し異常ともいえるものでした。最初は床下に殺虫剤を散布して事なきを得たのですが、しばらくすると今度は壁からも大量に現れる始末。今度は壁に穴をあけて薬剤を注入して解決をはかるも、今度は隣の部屋から現れる異例の事態に。

業者の方いわく、翅蟻は一度出現するとなかなか根絶するのは難しく、去っていくのを待つのが得策とのこと。しかしそのまま我慢してくださいといえる量では到底なく、小さなお子さまもたくさん住んでいるマンションでしたから、建物全体に薬剤を散布するという切り札を出すことに。

かなり大がかりな対応となってしまいましたが、無事翅蟻の退治を完了することができました。自然界では色々な動物が共存しています。だからこそこんな予想外の事件も起こるもの。改めて、緊急事態にいかにも素早く対応できるかが、マンション運営の明暗を分けるんだと実感しました。



お客様の声 Voice of Customer

引っ越し早々の不安の中のトラブルに対して、ご担当者さまの迅速な判断で即対応をしていただき大変助かりました。ありがとうございました。今後とも引き続きよろしくお願ひ申し上げます。

E様

電話で困りごとを伝えると早急に対応してくれるのは助かっています。いま困っていることは、エントランス・駐輪場が雨の日やくもりの日はとても暗くて見えにくいので、早めに電気をつけてほしいです。

M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、今後には活かすよう努めてまいります。

レスキューセンター-CLUBRESQ



夢の家お仕事体験フェスティバル

お仕事体験レポート

2023年10月8日(日)、花博記念公園鶴見緑地

第9回「夢の家お仕事体験フェスティバル」は「働くってステキ」を理念とし、体験ブースでは「子供」と「企業」がお互いに感じられる場になればいいなあという想いから企画されています。

アドミニは今年も体験ブースを出展し、1日たっぷり子どもたちとふれあってきました。

アドミニブースでは、網戸の張り替えとウォールシェルフの取り付けを子供達に体験してもらいました。当社からは、工務部の山下、鍛治、大北そして新人の平、阿部が初参加いたしました。また、営業部から中、周が応援に駆けつけ受付を担当してくれました。アドミニの参加メンバーも、日々の業務から離れたこの日を毎年楽しみにしています。子供達に達成感を感じてもらえるような体験をしてもらうため、半年ほど前から準備を進めています。日常の業務から離れたところでの1日なので、仕事の中で見える顔とは少し違ったメンバーの人柄も見えてくるのも貴重な体験でした。

初参加のおふたりの感想

阿部 覚

日々の仕事は、流れ作業の場面も多いのですが、子供達に教えながらというのは、次の作業の段取りを考えながら、いかに伝わるように言語化するかが重要です。とにかく噛み砕いて、伝えるよう意識しました。それに子供達がリアクションしてくれると嬉しく思います。子供達は元気いっぱいこちらも楽しくなってきます。またそれを温かい目で見守るご両親の笑顔を見るとこちらまで幸せな気持ちになりました。

平 敦嗣

昔保育士になりたいと思っていたほど子供が好きなので、楽しい時間になりました。自分自身も楽しみながら、子供達にも楽しんでもらえるように、教えるというよりは一緒にものづくりをしている感覚で挑みました。日常の作業では、お客様に見られながらの作業はあまりないので、今回は常に見られていることも意識しました。明日からの仕事にもその意識や態度を生かしていけたらと思います。

感想をいただきました

おにいちゃん
すごかった



家でもついたり
はずしたりして
やってみたいです



わたしもいつか
だいくさんの
しごとをしたいです



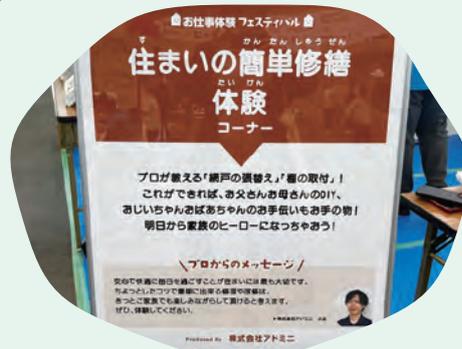
くぎをまっすぐ
うたないといけないので
たいへんでした



はりかた
おしえてくれて
ありがとうございます

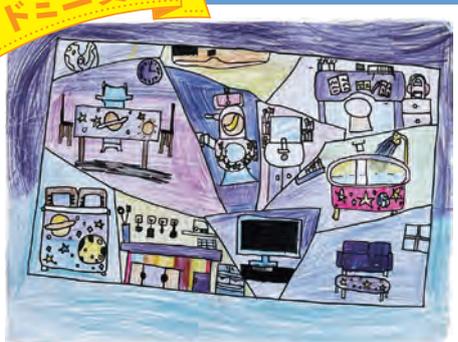


かどをさして
おすのがいちばん
むずかしかった



ぼくとわたしの夢の家コンクール

アドミニ賞



柳瀬 悠那さん 小学3年生

宇宙が連想できる色使いで、とてもキレイで素敵な作品だと思います。また家具など細部まで書かれており素晴らしい観察力だと思いました。将来の夢に向かってがんばってください。

Q.1 あなたと誰が住むお家ですか？

家族と友だち

Q.2 この家に住む時、あなたはどんなお仕事をしていますか？

宇宙飛行士かまんが家

Q.3 工夫したところを教えてください。

宇宙っぽい色を選んだことと宇宙らしい絵を描いたこと

売買もアドミニ
お任せください!

収益物件情報



特選

令和5年11月・特選売却物件のご紹介

ベルメゾン リズ



総額 **1億5,400万円**

利回り: 9.14% (満室想定)

所在地: 大阪市東淀川区下新庄1丁目11番15号
最寄駅: 阪急千里線「下新庄」駅 徒歩3分
地積: 236.88m² (71.65坪)
総戸数: 39戸 (1R)
築年月: 平成2年3月

パル・クレセオI・II (2物件)



総額 **1億1,500万円**

利回り: 7.13% (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: 899.96m² (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

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: 257.00m² (77.74坪)
総戸数: 31戸 (店舗2、住戸29)
築年月: 昭和52年4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]