

# 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

2024.Jan  
Vol. 32

## 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」



CONTENTS



## 育つ若手と、育てる中堅

## MVP&敢闘賞から見えるアドミニの「いま」。

P-04 お困りごと対応術 Case24／お客様の声

P-05 業界ニュース 第23回「相続登記の申請義務化」

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





# 育つ若手と、育てる中堅 MVP&敢闘賞から見えるアドミニの「いま」。

10月で事業年度が切り替わるアドミニでは、毎年9月に経営方針発表会を開催します。前期の振り返り・次期の目標共有のほか、1年を通して活躍した社員の表彰も実施される一大イベント。MVP&敢闘賞を受賞した6名のコメントを紹介します。

営業部

## 周 洋

管理増数21%  
(15棟129戸)達成!



MVP  
受賞

アドミニでは以前から、海外オーナー様とのつながりを強化していました。MVP獲得の第一歩は、先輩から海外オーナーの皆様を引き継いだことに始まります。

中国や台湾にいらっしゃるオーナー様の質問にお答えしたり、入居者様を見つけたり。そんなふうにお付き合いをしていたオーナー様の一人がある時、「知り合いのオーナーが、管理会社の切り替えを検討しています。前の管理会社からの引き継ぎと、その後の管理も、アドミニさんは対応可能ですか」とのメッセージをいただきました。答えはもちろん、「イエス」ですよね。

アドミニは管理戸数が多いので、「どんな条件であれば入居者様に入っていただきやすいか」「事前に用意すべき情報は何か」「設備不良など万一のトラブルに対してはどう対応すればよいか」といったノウハウをたくさん蓄積しています。データを活用して、幅広いご希望・ご相談にお応えできる。あるいは、先回りした提案ができる。それがアドミニの強みだと考えています。こうしたアドミニのよいところを丁寧にお伝えした結果、15棟129戸獲得に至ったのです。

海外オーナー様は、日本とは異なる文化・風土のなかで事業をしている方です。日本の「当たり前」が通じない場面も多くあります。私も日本の考え方に基づく賃貸契約で苦労した外国人の一人。この経験を生かして、物件を所有している海外オーナー様、お部屋を探している日本人や留学生の方、両方が嬉しい営業とは何かを考え、行動していきます。

工務部

## 鍛冶 雅知

50度近い室内で、  
修繕に尽力



敢闘賞  
受賞

工務部のメンバーは、修繕とお困り対応、2つのチームに分かれて仕事をしています。修繕とは、入居者様が退去して、次の入居が決まるまでの空室で行う作業です。お困り対応は名前のとおり、入居者様が暮らすなかで発生したお困りごとへの対応をさします。

私の仕事は修繕がメイン。真夏の閉め切った室内は、温度が50度近くになるうえ、湿気もこもってサウナ状態です。猛暑のはずの野外を涼しく感じるほどでした。1つの現場が終わったら、移動に使う車中でクールダウンして、また次の現場、というくり返しでしたね。

2022年と比べても、修繕・お困り、ともにご依頼が増えています。自社で対応できる範囲は自社で行うのがアドミニ流。だからこそ工務部については、阿部君、平君、大西君をはじめ、若手を入れてもらっているのかなと思っています。

作業に加えて、後輩の指導役を任せてもらえるようになって随分経ちました。メンバーが増えるなかではコミュニケーションも大切にしていますが、手元の仕事を確実に完了させる意識がより強くなりました。指示されたポイント以外にも目配りして、弱っている設備があれば、オーナー様にご相談したうえで直しておく。そうすれば、入居者様の「困った!」を防げる可能性が上がります。もちろん、後輩たちがお困り対応に飛び出していく必要もありません。作業一つとっても、チームを意識した働き方に変わってきたように思います。

今回の敢闘賞は、お困り対応のレスキューチーム全員も受賞しています。皆の努力を社長や他部署の皆さんに認めていただけて、とても嬉しく思います。



工務部

## 大北 涼介

指導と業務遂行を  
高いレベルで両立



「入居者の安心・安全・快適なお住まいを守るため、猛暑・大雨にも負けず日々奮闘・活躍した」ところをご評価いただき、敢闘賞を受け取りました。暑さも炎天下での作業も毎年のことですが、2023年は台風の影響が大きかったように思います。「ベランダのパーテーションが倒れた」「モノが飛んできてガラスが割れた」「エントランスホールの扉が破損して、ガラス片が飛び散っている」といった連絡をいただければ、緊急対応していました。

この夏がこれまでと違った点は、先輩として初めて指導を任された3人組、阿部君・平君・大西君がいたことです。私なりに考えて、一人ひとりに合わせた教え方をしています。例えば阿部君は、話し方に落ち着きがあるので、電話対応力に伸びしろを感じています。客先での作業が多い私たちですが、事務所では電話も取ります。電話で話しを聞いてくれた人が来てくれると、入居者の安心感が大きくなるんです。電話対応から一貫して、入居者に安心を届ける仕事をしてもらいたいですね。平君は話し上手ですし、お客様と仲良くなる力があります。そこは伸ばしつつ、オールマイティに技術も身につけてほしいので、今後は修繕にも仕事のフィールドを広げてもらいたいと考えています。大西君は、おっとりして見えますが、抑えるべきところは抑えた仕事をしてくれる。その強みを、退去立ち合いの場で生かしてもらいたいと思っています。退去立ち合いは入居者様とオーナー様との間に、金額交渉が生まれやすいんです。大西君はその人柄で、そこをうまくまとめてくれるでしょう。

3人には伝えたいことがたくさんあります。そのための時間を、しっかり確保していきたいですね。

工務部

## 阿部 寛

全身防備で  
害虫駆除に奮闘



この夏はともかく、防護服に袖を通す機会が多くありました。大発生していたカメムシの駆除のほか、至るところで作られたハチの巣の撤去をメインで担当していたからです。レスキューチームには平君と大西君がいますが、2人とも虫が大の苦手。僕は、好きなわけではないけれど、対処できないほど嫌いではない。そのため自然に、害虫駆除の役割が僕に回ってくるようになりました。

平君も大西君もアドミニに入社する前からの友人で、もっと言えば、僕が誘ってアドミニに入社してくれたんです。僕もハチは怖いですが、あとから入社した2人に負けるわけにはいきません。2人が苦手な分野のフォローも先輩の仕事のうちだと思ってふんばりました。

奮闘した結果、8月だけでやっつけたハチの巣の数は10個くらいになります。空室の期間が長いと、ハチが巣を作りやすくなるようなんです。地下に自動車を格納するタイプの立体駐車場も危険ですね。依頼を受けて向かった駐車場内に、大きなハチの巣が5つ、並んでぶらさがっていた光景は忘れられません。できるだけ巣に近づかないよう、網で巣をキャッチして、ぐっと引く。こんなふうにして一つずつ巣を駆除します。駐車場のハチの巣駆除の次もハチ退治という、ハチが重なる日もありましたね。

アドミニへ入社した理由は、人の役にたつ仕事がしたい、というものでした。この夏は、たっぷりお役に立てたんじゃないかと思います。



工務部

## 平 敦嗣

残置物・粗大ゴミ  
撤去に奔走

敢闘賞  
受賞



夏はずっと、大西君と一緒にでした。2人で軽トラックに乗って、残置物や粗大ゴミの回収に回っていたんです。

入居者が退去したあとの空室にゴミを回収に行くので、当然クーラーもついていません。蒸し風呂状態のお部屋のなかで、大西君と2人もくもくと解体できるゴミは解体。マットレスなど、細かくできないゴミは力を合わせて運び出して、何とか軽トラックの荷台に引き上げる、といった仕事をしていました。お困り対応の仕事とバランスよくきてくれたらよいのですが、毎日粗大ゴミ回収という週もあって、この時はさすがにへばりました。基本的に大西君と2人で動いていたので、大型ゴミの撤去のほか、1人では難しい広範囲の草木の剪定を任されることも。2人がかりで汗まみれになって3~4時間の剪定も、なかなかしんどい作業でしたね。

僕は入社した当初は、鍛冶さんと一緒に修繕の現場を回らせてもらっていたんです。それが、お困り対応のレスキューチームに入って、すぐに1人で現場を回るようになりました。ゴミも多いし、「なんだかなあ」と思う瞬間もありました。師匠の大北さんに相談すると、「自分も昔は平君と同じように、いろいろな現場を回っていたなあ」と言って、励ましてくださったんです。いま思えば、昔なんてとんでもない。いまも大北さんは、率先して現場を回って、しかも嫌な顔一つせず僕たちの相談にのってくれているわけです。そんな大北さんの弟子として、師匠の顔に泥は濡れない。その思いで頑張ることができました。

工務部

## 大西 徳真

知識と技術の  
習得に専念

敢闘賞  
受賞



正社員として入社したのが、2023年9月。まだ日が浅いので、経験はもちろん、知識も技術も、先輩方はもちろん、阿部君や平君にも及びません。夏は平君と一緒に、敷地内に不法投棄されている粗大ゴミや、退去なさった入居者が残していった残置物撤去を任せてもらう機会が多かったです。僕に関しても、体を動かすのが一番の会社への貢献だと思っているので、暑くてしんどい現場も、その責任感で乗りきりました。対応が終わると、入居様が「ありがとう」と言ってくださる。その言葉と笑顔も、仕事のやりがい、大きなモチベーションになっています。

入社してから実感しているのは、アドミニが対応するお困り対応の幅の広さです。水漏れ、雨漏り、エアコンの不具合、草木や植栽の剪定、害虫駆除にゴミの撤去まで。水回りのトラブルは原因がすぐに見つかる場合と、そうでない場合があるそうです。大北さんが担当された現場のなかに、7~8階建の物件での断水があったと聞きました。半日以上調査をしても断水の原因はつかめず、専門業者に依頼。到着した業者さんと一緒に、少し時間を置いてポンプを再稼働させたら復旧した、というお話でした。大北さんは、阿部君、平君、そして僕の師匠です。そんな大北さんでも原因が分からないトラブルに対応したのが僕だったら……、と思うとドキドキしますが、どんな現場に行っても落ち着いて対応できるよう、経験を積んでいきたいですね。

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24回

マンションの一室から  
**変な臭いがしてきます!**  
原因を探ってください!



## 対策 measures

臭いは一度気になりだすとそう簡単に鼻から離れてはくれません。入居者様もかなりストレスが溜まってしまっているようでしたので急いで現場に訪問。  
しかし、ヒアリングや近隣調査をするも原因はおろか、臭いの種類すら特定することができず……。さらには部屋によって、臭う部屋と全く臭わない部屋があるという始末。  
これはいよいよ困ったというときに、入居者様より気になる情報が。  
「シンナーや塗料のような化学的な臭いの気がします」その言葉をヒントに改めて各お宅を訪問。すると、ご連絡を頂いた入居者様のお宅のベランダに、灯油入れのタンクを発見しました。  
まさかと思いついてみると、なんと灯油を浴室から流して捨てたとのこと。臭いの原因は、何を隠そう連絡を頂いたご本人だったのです。  
実はその入居者様、外国出身の方でした。日本では、生活排水以外のものは流してはいけないというルールを知らなかったみたいですね。  
日本では当たり前なことでも、必ずしも世界共通のルールではない。  
事前に細やかな説明が必要と気付かされる事件でした。



## お客様の声 Voice of Customer

風呂のシャワーホースを修理して頂いてありがとうございます。修理が終わると、「また何かあったら言ってください」と親切に仰ってくださいました。有難うございます。

U様

暮れも押し迫ったときに水漏れで気が動転していましたが、翌日に来て頂き大変安心しました。親切丁寧に対応していただき、無事にお正月を迎えられて感謝しています。

S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



その土地や建物売れないかも？

# 相続登記の申請義務化

**まんがでわかる相続登記の申請**

親父の3回忌がやっと終わったよ

あれからもうそんなにたつんだね～

ジローさんの友人 まるおさん

マンションオーナーの ジローさん

大阪の実家、誰も管理できないし売ろうと思ってるんだ

さみしいけど、誰も住んでない家は老朽化が進むのが早いっていうもんね

兄も妹も僕の好きにしていって言うてるんだ

ジローくん いい不動産屋知らないかな？

いいところ知ってるよ～ アドミニっていうんだ

あら！ いいことを言いますね！

海外赴任中

北海道へ嫁いでいる

東京で家族と暮らしている

まずは、相続登記の申請が済んでいるか確認を！

税理士の みい先生

**の相続登記の申請**

令和6年4月1日から、**相続登記の申請が義務化**されます。

登記簿に正しい所有者が反映されてないと土地や建物を買ったり有効活用したりすることに支障がでることがあります

**そんなお困りごとをマルっと解決！**

アドミニでは、相続登記から不動産の売買、有効活用まで丸ごと解決いたします！

もっとくわしく教えてみい先生

詳しくは 

業界ニュースでは、不動産オーナー様が知っておきたい法改正や情報などをお届けいたします。不動産のこと、相続のことお気軽にご相談ください。



## 相続登記の申請が義務化されます

現在は、相続登記には義務がありません。義務がないため、すぐに相続登記をしないケースが多く、長い期間を経て土地の所有者がわからなくなり、取引（売買等）もできず、再開発、公共事業の支障となっています。そういった背景から相続登記の義務化が施行されることになりました。



**令和6年4月1日**  
**開始(施行)されます**

POINT

- ✓ 法改正により今後相続登記が義務化される
- ✓ 過去の相続も義務化の対象（遡及適用）
- ✓ 怠ると10万円以下の過料の可能性

### 相続登記が義務化

相続登記が義務化されると、土地所有者が亡くなった際に亡くなった方の配偶者や子供といった相続人は、取得を知ってから3年以内に相続登記することが必要になります。この義務化により、令和6年4月1日から3年以内に相続登記することが必要になります。

相続登記していない方に適用される期限

期限	
改正法の施行日（令和6年4月1日） <b>以前</b> に相続の開始及び所有権の取得を知っていた場合	改正法の施行日である令和6年4月1日から3年以内（＝令和9年4月1日まで）
改正法の施行日（令和6年4月1日） <b>以後</b> に相続の開始及び所有権の取得を知った場合	相続の開始及び所有権の取得を知ったときから3年以内

### 法改正施行日前の相続にも適用

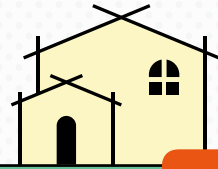
施行日前に相続の開始があった場合についても適用されます。3年の期限がスタートするのは、「相続のとき」ではなく、「相続の開始と所有権の取得を知ったとき」と定められるため、令和9年4月1日までに相続登記をしなければなりません。

### 怠ると10万円以下の過料の可能性

相続登記を正当な理由なく怠れば10万円以下の過料が科される可能性があります。

売買もアドミニ  
お任せください!

# 収益物件情報



特選

令和6年1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: 236.88m<sup>2</sup> (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: 899.96m<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

### 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

(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]