

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.May
Vol. 34

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
#34

切磋琢磨の集大成

「TEAM RESQ AWARDS 2023」開催

CONTENTS

- P-03 業界ニュース 第25回
新NISA(少額投資非課税制度)と節税対策
- P-05 新築マンションマネジメント『SOFIA住吉大社』
- P-06 お困りごと対応術 Case26／お客様の声
- P-07 収益物件情報



切磋琢磨の集大成

「TEAM RESQ AWARDS 2023」開催

入居者様の満足度向上をめざして

レスキュー技術の質を高め続けるため、アドミニは長年、入居者対応業務支援サービス「レスQセンターネットワーク」に加盟しています。本部はもちろん、全国に散らばる加盟店からも学びを得られるのが加入の利点。仕組みを活用して腕を上げていく現場の声をお届けします。



工務部
阿部 覚



まずは「TEAM RESQ AWARDS」について教えてください。

「レスQセンターネットワーク」加盟店が年に一度、一堂に会する全国大会です。2023年は各社のレスQ隊員が高知県に集まりました。アワードでは成功事例や取り組みを発表しあって日本一を決めたり、年間成績に基づく表彰があったりして、盛りあがりましたね。表彰の対象は、「アンケート回収数」や「売上トップ」、「チームの売上」などさまざま、たくさんのレスQ隊員にスポットライトが当たっていました。

「レスQセンターネットワーク」は、管理会社によるお困りごと対応サービスの草分け的存在で、豊富なノウハウを生かして加盟店に技術指導も行っています。その教えを生かした「お役立ちの結果」を承認するのが、アワードの目的です。

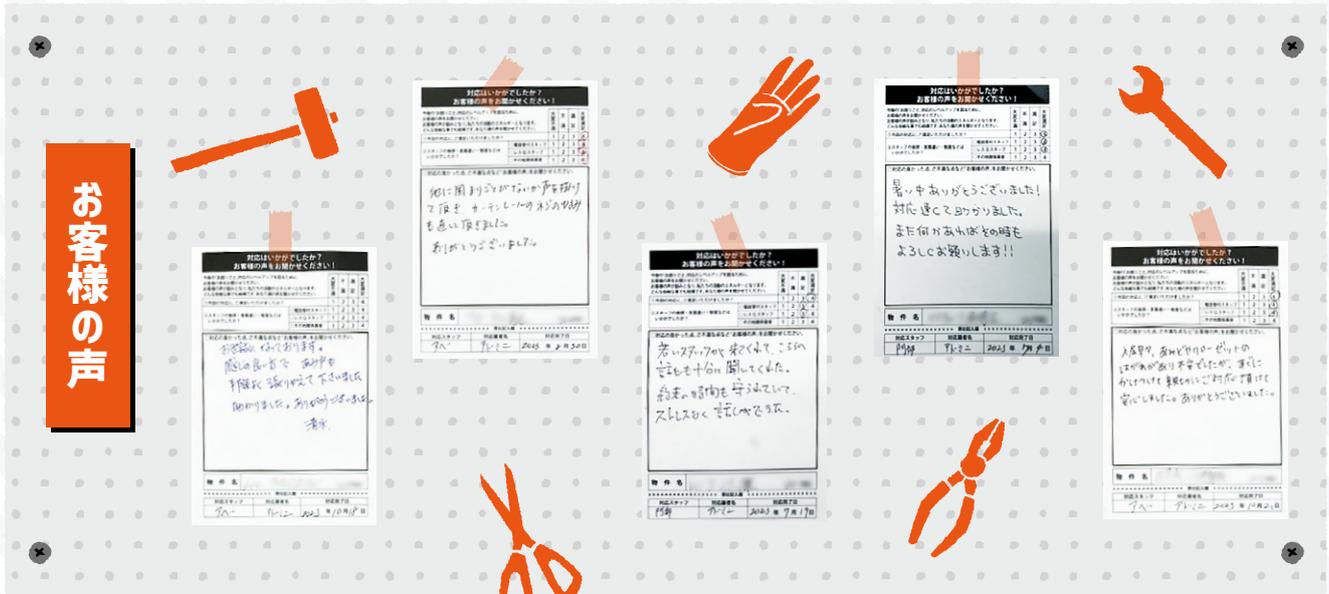
そのアワードで、アドミニはW受賞を果たしたそうですね。



ありがたいことに、「売上増加率1位」と「新人大賞」をいただきました。売上増加率は前年度比約120%。2位の加盟店に10%ほど差をつけての受賞でした。約120%という飛躍の一因は、アドミニレスキューチームの戦力アップにあるのでは、と思っています。

平と大西がレスキューチームに加わったことでの増員が、まず一つ。初めのうちは、鍛冶さんや大北さんといった先輩に頼る場面が多かったのですが、だんだんと各自で考えて仕事を進められるようになってきました。もう一つは、内勤さんとの連携です。電話対応や事務処理の面で助けてもらいました。チームワークと、オーナー様や入居者様の支えがあってこそこの結果だと受けとめています。





「新人大賞」はどうでしたか？

入社から2年目までのレスQ隊員を対象とする「新人大賞」は、私がいただきました。一緒に高知県へ出張した大北さんは、「阿部、賞取れるやろ」とおっしゃ



ましたが、当然私はそんなことは思っておらず、油断していたところで名前を呼ばれて、本当に驚きました。

私なりに努力をしたのは入居者様の満足度です。トラブル対応後には、「レスQセンターネットワーク」から提供されているアンケートハガキをお渡ししているのですが、返送されたハガキに『スピーディーに作業してくれた』といったお声があると嬉しいですね。滞りなく対応できた証明だと思っています。また、入居者様のお宅を訪問する際は、トラブルの要因と対処方法を論理的に説明することを心がけています。筋道を立ててお話しすると、入居者様も安心なさるのか、怒りを取ってくださいます。こういった対応ができるようになってきたのも、日々の経験のおかげです。

受賞のほかに、アワードで得たものはありますか？

各社の成功事例や取り組み発表は、得るものがたくさんありました。2023年のグランプリは北海道の

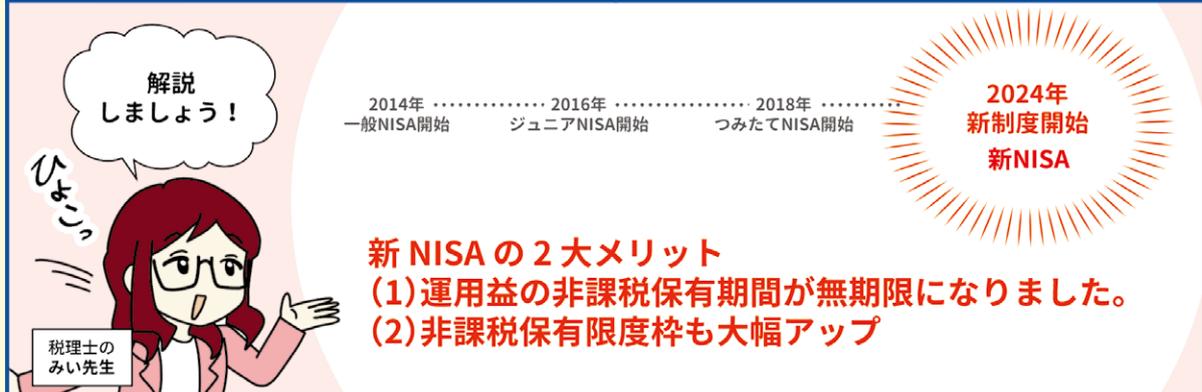
加盟店さんの、「冬場の水道管破裂を防ぐための有償提案」で利益を大きく伸ばしたというプレゼン。そのアイデアと実行力に唸りました。神奈川の加盟店さんが発表していた“QRコードを使ったアンケート回収”の取り組みは、すぐに導入を提案して、現在アドミニでも運用されています。QRコードであれば、作業終了後にその場でアンケートに答えてくださる可能性も上がりますし、返答率がよくなるのではと期待がふくらみます。導入に際しては、発表をしていた神奈川のレスQ隊員さんの力もお借りしました。アワードや加盟店専用システムで会社の枠を超えた横のつながりができていくのも、嬉しいポイントです。

W受賞や日常業務からの手応えをふまえて、今後への意気込みをお願いします。

「レスQセンターネットワーク」のサポート内容には、レスQ隊員に同行しての仕事ぶりチェックがあります。前回の評価では、『挨拶をもっと深く』との指摘を受けてしまいました。「入居者様のために少しでも早く作業を終えよう」という思いが先走り、接遇面への気配りが足りていなかったのだと反省し、改善を図っています。苦手分野の電話対応や事務仕事も克服したいです。そうやって、少しずつ自分がチームの皆を助けられるようにしていきたいと思っています。



新 NISA (少額投資非課税制度) と 節税対策



※この記事は NISA を勧める記事ではございません。あくまでも情報提供ですので、始められる際には投資であることをご留意ください。

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最新情報などをお届けいたします。不動産のこと、相続のことなどお気軽にご相談ください。



新 NISA(少額投資非課税制度)と 節税対策

NISA(少額投資非課税制度)の大きなメリットのひとつは運用益が非課税になること。2024年に改正された新NISAでは非課税保有期間が無期限になり、限度額も大幅にアップになりました。さらに制度が恒久化するので、より長期での投資が可能になります。

	旧 NISA		新 NISA(2024年1月~)	
仕組み	どちらか一方		併用可能	
	つみたてNISA	一般NISA	つみたて投資枠	成長投資枠
年間投資枠	40万円	120万円	120万円	240万円
非課税保有期間	20年	5年	無期限	
非課税保有限度枠	最大800万円	最大600万円	1,800万円 (うち成長投資枠は1,200万円)	
口座開設期間	2023年まで(終了しています)		恒久化	

※NISA 制度については 2024 年 1 月時点のものであり、今後変更になる可能性もあります。詳しくは金融庁サイトをご覧ください。
<https://www.fsa.go.jp/policy/nisa2/>

不動産経営の節税

節税は、まずはコツコツと適切な経費を計上することが大切です。それ以外にも確定申告の際の青色申告や場合によっては法人化した方が節税になる場合もあります。特例での税金対策も可能な場合があるので、ぜひアドミニにご相談ください。

まずは空室対策をして入居率をあげましょう!



空室対策

アドミニは入居率98%を誇るマンション管理会社です。入居者募集から契約、家賃回収や入居者のお困りごとなどマンション管理に関わるすべてに対応いたします。満室経営を一緒に目指しましょう。相続対策や売買などもご相談ください。

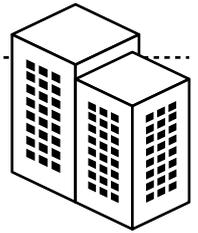
アドミニ

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。



ご好評

新築マンション!住之江区『SOFIA住吉大社』 入居様も新生活開始!

住之江区の新築賃貸マンション「SOFIA住吉大社」。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。近隣の住吉公園では、入居者様の新生活を応援するかのよう、今年も満開の桜が咲き誇りました。3月より入居を開始し、部屋も順調に埋まりご好評いただいております。ご入居される皆さまに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:414.42m²
- ▶ 構造:鉄筋コンクリート造
- ▶ 階数:地上11階
- ▶ 1K~1LDK



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26回

結露が多すぎて困っています！
どうしたら改善できますか？



対策 measures

結露というのは、実は入居者様ご自身が原因で起こっていることが多いトラブルの一つです。

まずは入居者様の住居環境を細かくヒアリング。締め切った部屋で暖房をフル稼働させたりしていると、どうしても結露が出やすくなりますからね。

そのうえで、他の部屋も随時チェックをしていきます。場合によっては、換気扇のダクトの故障や、換気口の詰まりなどが原因になっていることもあります。

調査の結果、どうやらそのような症状は起こっていないらしく、生活環境に原因があることが判明。

しっかりと経緯を説明し、改善案を提案させて頂きました。その後、再びの連絡は頂いておりませんので、無事、結露問題にも対処できたようです。

原因の特定を急ぎ過ぎず、人的問題、構造的な問題、全ての可能性を視野に入れながら、しっかりと調査することが大切ですね。そうすることで、入居者様の納得度もより高いものにできるはずですよ。



お客様の声 Voice of Customer

電話対応をしてくださった方も、直して頂いた方もすごく丁寧で良かったです。ありがとうございました。

S様

時間通りに来てくださり、とても丁寧に作業してくださいました。外れていたタオル掛けまで直してください本当に助かりました。

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
お任せください!

収益物件情報



特選

令和6年5月・特選売却物件のご紹介

ベルメゾン久万ノ台



総額 **1億4,000万円**

利回り: 11.39% (満室想定)

所在地: 愛媛県松山市久万ノ台530番1号
最寄駅: 伊予鉄道 高浜線「衣山」駅 徒歩18分
地積: 488.82m² (147.86坪)
総戸数: 36戸 (1K)
築年月: 平成3年8月

アベニュー長峡



総額 **1億8,000万円**

利回り: 10.04% (満室想定)

所在地: 大阪市住吉区长峡町4番33号
最寄駅: 南海本線「住吉大社」駅 徒歩約3分
地積: 297.85m² (90.09坪)
総戸数: 45戸 (1R)
築年月: 昭和61年11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]