遠くの親戚より近くのアドミニへ

管理運営物件入居率：99.39％（2025年3月26日現在）

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

2025.July
Vol. 41

©アドミニキャラクター『あどみん』

TOPICS #41

与えてもらった機会を生かし、大きく成長
現場経験を積み、設計・施工で独り立ちをめざす

CONTENTS

P-03 業界ニュース第30回 その蛍光灯、もうすぐ買えなくなる!? ＜第2弾＞
P-04 税理士様向け『税務セミナー』開催報告
P-05 『新規管理物件』マネジメント
P-06 お困りごと対応術 Case33／お客様の声
P-07 収益物件情報

株式会社アドミニ
【本社】〒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
【豊中事務所】〒561-0872 豊中市寺内2丁目13-25 hatt緑地公園103号
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(9)第34110号

TOPICS #41

与えてもらった機会を生かし、大きく成長
現場経験を積み、設計・施工で独り立ちをめざす

工務部のレスQ隊員の一員として、何度か本誌に登場してもらった大西徳真さん。2025年2月から3ヵ月間大阪を離れ、アドミニ東京事務所でクリニックの設計・施工の基礎を学んできたといいます。数か月にわたる研修は、大西さんにどんな影響をもたらしたのか。ご本人に聞きました。

工務部
大西 徳真

東京事務所研修のきっかけを教えてください。

「クリニックの設計・施工に興味ある？」。宮辻部長のひと言が全ての始まりでした。宮辻部長の質問に、僕が「YES」と答えた理由は2つあります。ひとつは、レスQ以外の仕事も覚えていきたかったから。もうひとつは、提案業務への憧れです。水回りのトラブルをはじめ、入居者様のお困りごとを解決するレスQの仕事もやりがいは十分です。

その一方で、お医者様の意向を汲みとった提案で、ゼロから空間をつくりあげていくクリニックの設計・施工の仕事にも憧れがありました。そんな僕の「YES」から、とんとん拍子にクリニックの設計・施工に特化した東京事務所での研修が決まったのです。

研修では、どんなことをしていたのですか？

どんな順番で工事を進めて、その工事には何人の職人さんが必要で、ひとつの工程にどのくらいの時間とコストがかかるかを把握していなければ、設計プランは立てられません。設計の基礎となる考え方と、建物や部屋の構造を重点的に教わっていました。

大阪でレスQ隊員をしていたので、構造の知識がなかったわけではありません。ただ、お困りごと対応は、

完成している部屋で起こった支障を直す仕事です。

そのため、例えば床下に配線を敷くにはどのような工事が必要か、といったゼロから造りあげる方法は知りませんでした。

現場を見学していると、工事に対する興味がふくらんで、休憩をしている職人さんをつかまえては、よく質問をしていました。店舗や商業施設の見方も変わってきています。「あの間接照明の出っ張りは、どうやってつくっているんだ？」などと、構造を考えるようになりました。照明も段差も、デザインも色も、全てに意味がある。理解が進むにつれて、設計・施工への興味は増していきました。

特にクリニックは、医療機関ならではのポイントをおさえて設計・施工を行う必要があります。提案力を磨くには、このようなポイントはもちろん、可能なこと・不可能なことを知っていなければいけません。ひと言で基礎・構造といっても覚えることは膨大。先輩いわく、僕が修めたのはクリニックの「く」にも満たないそうなので、これからも学び続けます。

研修を終えての気づきはありますか？

大阪に戻ってからはレスQ隊員の仕事を一時離れて、設計・施工現場へ行っています。現場では、工事が滞りなく進んでいるか、工事の内容に問題はないか、といったことをチェック。気になる点があれば、大阪の設計・施工の先輩である畑本さんや片岡さんに相談をあおいだうえで対策を考えたり、職人さんとの調整を行ったりしています。

研修前は、建物の一部の知識しかなかった僕が、現場を見て問題点に気づけるようになったことは、ひとつの成長かなと思っています。以前の僕なら、気づくことすらできていなかったはずですから。ちなみに「問題」とは、工事の効率や職人さんの仕事のしやすさに課題があることを指しての言葉です。仕上がりに支障が出るという意味ではありませんので、ご安心ください。

新しく挑戦したいこと、今後の目標を教えてください。

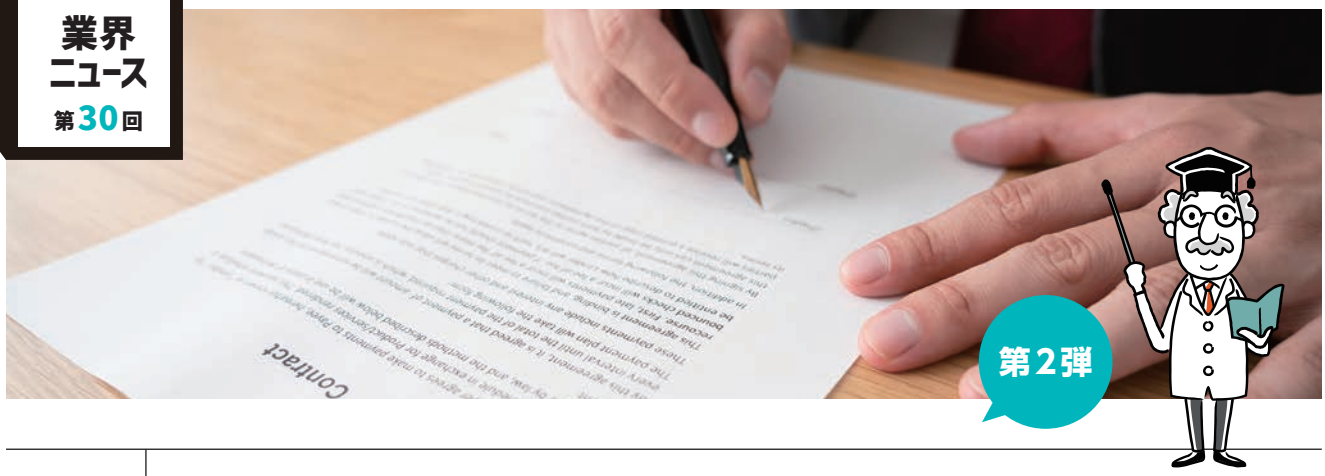
クリニックの設計・施工を任せてもらえるまでにどのくらいの時間がかかるのか、それは僕の取り組み方次第です。設計も施工も覚えることばかりですが、せっかく会社が経費を使ってくれたわけですから、その期待に応えるためにも来年には何とか一人で現場を回せるくらいになっていたいと思っています。

目に見える成長の証としては、宅地建物取引士の資格取得。実務経験が必要な建築士や建築施工管理技士の資格も、勉強は始められるので、コツコツ着手していきます。デザインとカラーも面白そうですよね。

子どもみたいな感想ですが、いま毎日がとても楽しいんです。知識や技術が増えれば、しんどいこともたくさん出てくるとは思いますが、それを上回るやる気があふれてくるのを感じています。これも東京へ行かせてもらったおかげ。若手という立場にいつまでも甘えず、仕事で会社に恩返しをしていきたいと思います。

TOKYO REPORT 2025

業界ニュース
第30回

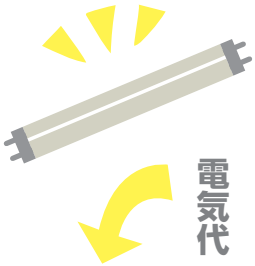


第30回 その蛍光灯、もうすぐ買えなくなる!? ～2027年問題に備える～

前回の「2027年、蛍光灯の製造終了」の第2弾として、「備えましょう」から一歩踏み込み、「今すぐ動けばこんなに変わる」をテーマに解説していきます。

LED化で"安全・安心・省エネ"な未来へ。

実際にLED化した物件の導入前・導入後



導入前

- 蛍光灯が頻繁に切れる
- 共用部が暗い
- メンテナンス頻発

導入後

- 明るさが均一
- 電気代の削減
- トラブル件数が激減

管理会社・オーナー様の声

- 蛍光灯が在庫切れになっていて、交換に困るケースが増えてきた。
- 共用部の照明が切れると、入居者からすぐに連絡が来て対応が大変。
- LEDに変えてから、電気代がかなり下がって助かっている
- 最初の費用はかかったが、長期的に見ればコスト面でプラスになっている
- 防犯面を考えると、明るさが一定に保てるLEDは安心

LED照明導入時に気をつけるポイント

LED は省エネで長寿命ですが、器具によっては工事が必要な場合も。安価な製品はトラブルの原因になることがあるため、信頼性も重視しましょう。センサーやタイマー付き照明は相性に注意。導入前に弊社へぜひご相談ください。

導入サポートのご案内

＼ LED化工事 ／

お早めにご相談ください。

無料診断 お見積もり　受付中

「税務セミナー」開催しました！

アドミニでは、5月21日（水）に「税務セミナー」を開催いたしました。
たくさんの方に参加していただき実りある時間となりました。

セミナー内容

秘技アリ！『不動産M&A』

講師プロフィール

税理士親泊伸明事務所 代表

親泊 伸明 しんぱく のぶあき

【税理士、社会保険労務士、一級建築士、行政書士】

日韓国際相続、信託及び相続事業承継コンサルティング、組織再編税制及びグループ法人税制、再生・M&A・IPO支援を得意とする。

懇親会での声

F税理士事務所様

協業・相談できる先生方がいると安心して、お客様にご提案できることが嬉しく思います。

税理士法人J様

相続案件が苦手だったので、こんな方法もあるのかと目からウロコでした。

税理士様をご紹介ください

相続案件をあまり扱ったことのない税理士様もいらっしゃいます。共に学び合うことで、オーナー様にとって不利益となる事態を未然に防ぐことができます。オーナー様を日頃からご支援されている税理士様をご紹介いただくことで、オーナー様にとって最適なサポート体制を築くことができます。

今後の協業

オーナー様が相続などの場面に直面した際に、スムーズにご支援できる体制を整えるため、信頼できる税理士の先生方との連携を目的に本セミナーを実施しました。
税理士の皆様は、資産背景や不動産情報に精通されており、今回のセミナーを通じて、専門家との連携の大切さをさらに実感しました。

今後もオーナー様の課題解決に向けて、専門家とのネットワークを活かし、よりよいご提案ができるよう努めてまいります！

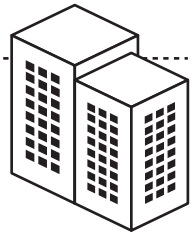
アドミニ

『新規管理物件』マネジメント

この度、ご縁があって新たに管理することになった物件をご紹介いたします。

オーナー様も、入居者様も安心できるよう

気を引き締めてしっかり管理してまいります。



新着

新規管理物件

『MIZUKI武庫之荘』弊社管理業務開始！

4月24日、物件「MIZUKI武庫之荘」において所有権の移転（売買）が完了し、これに伴い弊社が新たに管理業務を開始いたしました。購入されたのは、弊社のお客様であるオーナー様で、今回のご購入は相続対策の一環として行われました。加えて、8年後に予定されている阪急神戸線・武庫川駅の新設により、エリアの資産価値が高まることを見越した投資でもあります。今後も、オーナー様の資産形成や管理の最適化に貢献できるよう、きめ細やかなサポートを行ってまいります。

- 兵庫県尼崎市南武庫之荘6丁目
- 構造・規模：鉄筋コン／5階建
- 所有権移転（売買）
- 8年後阪急神戸線武庫川駅新設

お困りごと対応術

第33回

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いたします。

上の階から水が漏れてきて 部屋が水浸しです！ 早く何とかしてください！！

対策 measures

部屋を洪水のような状態にしてしまう大規模な水漏れ連絡。急いで現場に行きました。

お部屋をチェックしたところ、水道管のトラブルではなさそう。そうなってくると、原因として考えられるのは上の階の住人による水の出しっぱなし。もしかするとお風呂で倒れているかも…最悪の事態も想定して上の階にダッシュ！インターフォンを鳴らしても入居者様はご不在で、連絡もつかず…

しかし、連帯保証人の方に連絡が取れたので、許可を得て室内へ。そこでは意外なことに、台所の水道から轟々と水が流れ出るだけで人の姿はなし。蛇口を固く締めて、その場は事なきを得ました。

改めて話をうかがうと、その日はちょうど受水槽清掃のための断水が行われていたそうです。洗い物をしようと蛇口をひねっても水が出ない…今日は断水だった！そして外出した家主、うっかり蛇口を閉め忘れたままでした。断水が復旧し、流れ出る水。さらに洗おうと貯めておいた食器類が排水溝を塞ぎ、このような事態へと発展してしまったようです。

水が出ないことが、漏水の原因になることもあるのです。十分に注意したいものです。

お客様の声 Voice of Customer

いろいろなことに対応していただきありがとうございました。現場にきていただいた担当者さんには、丁寧にご対応いただき、大変満足しています。

M様

部品交換が1回で終わらなかったのは少し残念でした。事前確認をもう少ししていただけたらと思います。対応は丁寧で満足しています。

K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

令和７年７月・特選売却物件のご紹介

特選

総額1億5,000万円

利回り：9.60%(表面利回り)

区分所有 テナント （スーパーに賃貸中）

所在地：堺市南区竹城台4丁1-2-101
最寄駅：泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅　徒歩約14分
地　積：1138.37m²(344.4坪)
総戸数：1区分
築年月：平成5年3月

総額 5億5,000万円

利回り：6.10% (表面利回り)

谷澤マンション

所在地：大阪市阿倍野区阪南町2丁目2番2号
最寄駅：御堂筋線「昭和町」駅　徒歩3分
地　積：1449.93²(438.6坪)
総戸数：32戸
築年月：昭和51年4月

総額 9,300万円

(現況空室)

福島区鷺洲4階建物件

所在地：大阪市福島区鷺洲1丁目10番14号
最寄駅：千日前線「野田阪神」駅　徒歩6分
構　造：鉄骨造4階建
地　積：67.78m²(20.5坪)
築年月：平成14年10月

総額 1億6,000万円

利回り：9.68% (満室想定)

メゾン南千里

所在地：大阪府吹田市五月が丘東9番12号
最寄駅：北大阪急行線「南千里」駅　バス11分
地　積：300.05m²(90.76坪)
総戸数：総戸数23戸
築年月：昭和60年8月

総額 1,030万円

利回り：5.82% (賃貸中)

エスティライフ武庫之荘 (4 階)

所在地：尼崎市南武庫之荘3丁目6-25
最寄駅：阪急神戸線「武庫之荘」駅　徒歩5分
間 取 り：1K
床面積：21.00m²(6.35坪)
築年月：平成12年5月

収益区分物件

総額 3,580万円

ワコーレ アーバンアベニュー灘 (6 階)

所在地：神戸市灘区城内通5丁目5-23
最寄駅：JR東海道本線「灘」駅　徒歩2分
間 取 り：3LDK
床面積：69.63m²
築年月：平成13年3月

区分物件

(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。ご提案させて頂きます！

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］