

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.Sep

Vol. 42

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
#42

社会課題を解決し、オーナー様の収益を守る アドミニの高齢者専門住宅構想

CONTENTS

- P-03 シニアサポートクラブのご案内
- P-04 業界ニュース第31回 2025年、住宅セーフティネット制度が変わります！
- P-05 『新規管理物件』マネジメント
- P-06 お困りごと対応術 Case34／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



社会課題を解決し、オーナー様の収益を守る アドミニの高齢者専門住宅構想



代表取締役
影山 真由美



一人暮らしをしている高齢の入居者様の健康と安全を見守るサービス、「アドミニ・シニアサポートクラブ」。アドミニは、このサービスの進化版といえる高齢者専用住宅構想をふくらませています。構想が実現すれば、入居者様はもちろん、オーナー様が現在感じている不安も大幅に減らせるはず。こうした可能性に満ちた構想を、影山社長に聞きました。

アドミニ・シニア サポートクラブとは？

「アドミニ・シニアサポートクラブ」は、高齢で一人暮らしをしている方へ向けたサービスです。

よく使う家具や家電の開閉部分にセンサーを取り付け、その開閉状況を24時間チェックすることで、入居者様に異常がないかを確認し、場合によってはお住まいに駆けつける「ミマモリオ・プラス」のほか、お部屋の巡回や修繕、不動産の有効活用、家事などの代行サービス、訪問介護・看護、リフォームのご相談、不用品の回収・買取といった多種多様なサービスメニューをご用意しています。

賃貸管理の領域を超えた幅広いサービスメニューを提供できている背景には、薬局、クリニック、訪問介護・看護などをそれぞれ専門とするグループ会社の仲間の存在があります。高齢者の一人暮らしを取り巻くお悩みを、グループ会社の力を合わせて解決しようと考えた結果生まれたのが、「アドミニ・シニアサポートクラブ」でした。

「高齢者の一人暮らしを 取り巻くお悩み」とは？

入居者様とご家族、お部屋のオーナー様と私たち賃貸管理会社とは、お悩みの内容は異なります。

入居者様ご本人とご家族のご不安は、健康に関することでしょう。当社の社員のなかにも、いつも元気な親御さんと連絡が取れず、急いで実家へ向かうと、親御さんが骨折して倒れていた、という体験をした者がいます。早く気づくことができたので大事には至りませんでした。年齢を重ねると、転倒などで怪我をする確率はどうしても高くなります。ふだんは元気な入居者様も、不意の怪我や病気で動けなくなる不安は拭えません。ご家族も「異変にすぐに気づけるだろうか」と心配するのです。

オーナー様と私たち賃貸管理会社の悩みは、大きく二つあります。一つは人口減少に伴う入居者の減少。そしてもう一つが、入居者様の高齢化に伴う体調不良への懸念です。

縁起でもないお話しで恐縮ですが、もし入居者様がお部屋でお亡くなりになった場合、次の入居者様



がなかなか決まらないのが現実です。また、解約をしないまま入院先の病院でお亡くなりになると、私たちはお部屋に残った家具などを処分することができません。入居者の相続人を調べて、その一人ひとりに相続するか放棄するか、とお聞きしなければならぬのです。この確認作業が終わるまではお荷物を撤去することができません。

オーナー様も私たちも、入居者の健康を第一に考えています。しかし、こうした複雑な手続きが発生するケースでは、当然次の入居者様にお入りいただくことができず、お仕事の面で困ってしまうこともあるのです。

高齡者専門住宅の構想を ふくらませていると聞きました。

耳が聞こえにくくなった高齡者の方がテレビを大音量でつけていて、隣室の若者が苦情を訴えるなど、賃貸住宅では時折、世代間のトラブルが起こります。

老人福祉施設に入る方もいますが、施設では食事の時間も入浴時間も決まっていて、自由が制限されがちです。

このような声に対する解決策はないかと考えていたところ、住居とコミュニティスペース(カフェ)と地域医療の拠点(ソーシャルワーカー常駐、訪問看護センター設置)が一体となった高齡者も安心して入居できるアパートの存在を知りました。

高齡者が集まる住宅なら、世代間トラブルは起こりにくいでしょう。施設では得ることが難しい自由も手に入ります。さらには、常駐のソーシャルワーカーが見守ってくれる安心感も得られます。そんなアパートを、グループ会社や協業先の拠点多い豊中市でもつく

ることができたなら、既存のサービスでは解決が難しかった課題も解決していけるのではないかと。そう考えて、高齡者専門住宅の実現に向けて物件探しなどを行っています。

既存のサービスや、 高齡者専門住宅を通して 成しとげたいことは？

「アドミニ・シニアサポートクラブ」と高齡者専門住宅が本格的に機能し始めれば、入居者様にはより大きな安心と安全を、オーナー様にも安心と安定収益を提供できるようになると考えています。それ以上に、高齡者の方には、いまよりもっと元気になっていただきたいですね。

多くの場合、高齡者の方は、「お世話をかけている」と恐縮したり、制限された環境で縮こまったりしておられます。こうした孤独な世界を、のびのびと自由に過ごせる世界に変えていきたいと考えています。

まずは豊中で、高齡者専門住宅の第一弾を。ゆくゆくはそれを全国へ。高齡者も個性を発揮して楽しめる世界を広げていくために、当社はグループ会社とより強く連携していきます。

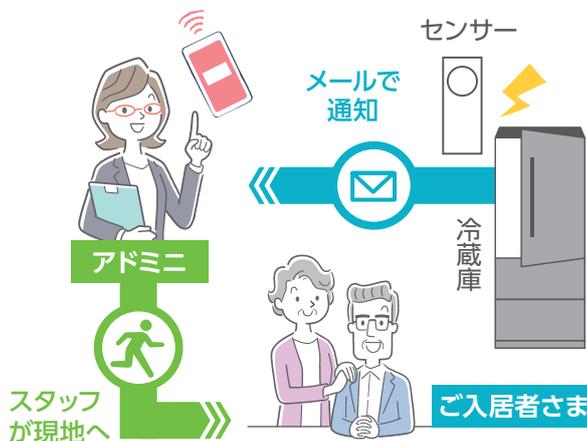


シニアサポートクラブ 始動!

一人暮らしの生活をやさしくサポート

みまもりサービス

入居者さまがお住まいのお部屋にセンサーを設置し、**冷蔵庫の開閉状況**を24時間チェック! センサーに一定時間の動きがなかった時は、**アドミニへメールが届き、**入居者さまにご連絡の上、**お住まいまで訪問します。**



アドミニサポートクラブ

アドミニサポートクラブとは
入居者さまが**安心して生活を送っていただくために**
保険やトラブルをサポートいたします。

- 保険** 家財補償+個人賠償責任保険
- 安心** 夜間・休日のトラブルに緊急対応いたします
- 生活** 特別価格でご利用できる優待サービス

アドミニ・シニアサポートクラブ料金プラン



◆登録料(初回のみ)	11,000円(税込)
単身タイプ	3,960円(税込)/月
ファミリータイプ	4,180円(税込)/月
更新料(2年毎)	11,000円(税込)

※アドミニサポートクラブ+みまもりサービスを含む

その他、紹介できる提携先サービス

不用品回収・買取

- 家具
 - 家電
 - 不用品処分
- ※一般廃棄物収集運搬許可業者と連携しています。

不動産管理

- 空き家管理
- リフォーム
- 空き家巡回
- 有効利用

税務・法律相談

- 後見人
- 遺言
- 死後事務委託

リフォーム

- 助成金
- 手すり設置
- バリアフリー



オーナー様の声



オーナー

安心して高齢者の方に
住んでいただけて、
管理運営を任せられる!

日々の見守りやトラブル対応までしてくれるので、物件の管理をすべて任せても安心感があり、こちらの意向もしっかり汲み取って動いてくれるため、信頼して長くお願いできる本当に頼れる存在です。

ご利用者様の声



77才・男性
身寄りなし

今住んでいる借家が老朽化
のため取り壊しに。
転居しなければならない。

連帯保証人、緊急連絡先、身元引受人なしのため、物件探しが難航していましたが、見守りサービス加入することで入居できることになりました。安心できる住まいを探していただき感謝しています。



2025年、住宅セーフティネット制度が変わります！

高齢化が進む中、「住まいを借りたくても借りられない」高齢者が年々増えています。

こうした背景を受けて、2025年に住宅セーフティネット法が改正され、

高齢者に貸しやすい賃貸住宅づくりを後押しする動きが強まっています。

賃貸住宅にも“社会的役割”が求められる時代に

高齢化が進む中、住まいの確保に配慮が必要な方（高齢者・低所得者・障がい者など）の数が年々増加しています。一方で、「空室はあるのに借りられない」「オーナー側は不安で貸せない」といったミスマッチも拡大。こうした課題に対応するため、2025年に「住宅セーフティネット法」が改正されます。

登録制度が“より柔軟”に。1年単位での登録が可能に

これまでは、空室をセーフティネット住宅として登録するには「10年間の継続使用」が原則でしたが、改正により**1年単位での登録**が可能になります。これにより、「数年後に建て替えや売却の予定がある」「まずは試しに登録してみたい」といったケースでも、登録しやすくなります。

最大100万円の改修補助など、支援制度も拡充

登録住宅をバリアフリー化するための改修工事（手すり設置・段差解消・トイレ改修など）に対し、**最大100万円の補助金**※が利用可能です。

また、家賃を低く設定した場合には、家賃低廉化の支援（最大月4万円程度）※も用意されています。

※補助額は地域・物件条件・入居者属性などにより異なり、上限金額は自治体ごとに設定されています。最新情報は各自治体のHPをご確認ください

登録は任意。空室活用の新たな選択肢に

住宅セーフティネット制度への登録は義務ではなく任意ですが、空室の活用、資産価値の維持、地域への貢献といった面で注目されています。「すぐに貸せるかわからない」といった不安がある場合でも、登録だけしておくことで、福祉団体や自治体とのマッチングの可能性が広がります。

出典：

国土交通省「住宅セーフティネット制度」公式サイト
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html

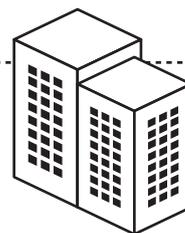
大阪府|住宅セーフティネット制度 総合案内
<https://www.pref.osaka.lg.jp/sumai/sumai/juutaku/safetynet/index.html>

『新規管理物件』マネジメント

この度、ご縁があつて新たに管理することになった物件をご紹介します。

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

『アメニティハイム』弊社管理業務開始！

本物件は尼崎市武庫之荘にあり、ファミリータイプの物件になります。

オーナー様は、以前より当社に管理をお任せいただいているお客様です。今回、大阪市内もしくは阪神間で物件をお探しだったオーナー様のご希望と、本物件の条件がちょうど一致したため、今回のご縁につながりました。



- ▶ 兵庫県 尼崎市 武庫之荘東
- ▶ 阪急神戸線/武庫之荘駅 歩4分
- ▶ 4階建
- ▶ 築年月:1989年12月



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34回

玄関の扉が**閉まりにくく**

なっていました。

直してください。



対策 measures



これはまた珍しいご相談内容だと思いつつ現地を訪問。見たところ、ドアの吊り元側の隙間が広がってしまっており、戸先が枠に当たってしまっていました。

とりあえず処置を、ということで工具を使い調整。その場は解決したのですが……。

1年後、また同じ現象が発生！

物件自体は新しいものですが、そんなに頻繁に起こるような内容でもないはず。

そこで改めて訪問し、今度は生活内容についても細かくヒアリング。すると、夏場の換気のため、入居者様自身がドアの枠に固いものを挟み、扉を開けた状態にしていたことが判明。常に、無理矢理扉を開けた状態になってしまっていたため、形が歪み、締まりにくくなるという現象を引き起こしていることがわかりました。

換気の方法をしっかりと説明し、やり方を丁寧にレクチャー。

その後、同じ内容のご相談は一切なくなりました。



お客様の声 Voice of Customer



爽やかで感じの良いお兄さんで良かったです。
また何かありましたらよろしくお願いします。

H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。対応は丁寧に満足しています。

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
お任せください!

収益物件情報



令和7年9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!

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!

収益物件買取強化中

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]