

# 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

2026.Jan  
Vol.44



©アドミニキャラクター『あどみん』

TOPICS  
#44

## それぞれが描く未来図を実現するため 宅地建物取引士の試験に挑戦

### CONTENTS

- P-01 新年のごあいさつ／アドミニがお役に立てること
- P-02 業界ニュース第33回  
貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン
- P-05 『新規管理物件』マネジメント
- P-06 お困りごと対応術 Case36／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



2026

# 謹賀新年



旧年中は格別のお引き立てを賜り厚く御礼申し上げます

本年もより一層のご愛顧のほど何卒よろしくお願ひ申し上げます

時代のニーズを先読みし より一層みなさまのお役に立てるよう

精進してまいります

## アドミニがお役に立てること

1

### 不動産管理のこと

建物等の管理、運営、活用のご相談はぜひ、ご相談ください。



マンション・  
アパート管理

空き家管理  
駐車場管理



借地・借家  
倉庫・ビル  
管理

空室対策  
未収対応

2

### 設備改修・リフォームのこと

ご所有不動産の改修工事、リフォーム、  
ぜひ当社に相談ください



設備の入替え  
メンテナンス提案

リフォーム  
リノベーション



大規模修繕  
共用部改修

耐震調査

他

3

### 不動産有効活用提案

遊休地、空室、空き事務所、月極駐車場、農地等で  
お困りごとが有りましたら、ぜひ当社に相談ください



コイン  
パーキング提案

コインランドリー  
提案



トランクルーム  
提案

各種テナントの  
誘致

4

### その他不動産に関すること

- 不動産に関する諸問題(法律・税金)
- 賃貸物件への住み替え提案
- 不動産の購入・売却
- 相続に関するご相談
- 各種、専門家の紹介(弁護士・税理士・司法書士・行政書士)
- 地域で空き家対策をしたいので支援してほしい

など



## 第33回 貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン

設備トラブルが起きた際、どの程度の賃料減額が適切か判断に迷うケースがあります。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会から、水道・ガス・エアコンなど身近な不具合を例に、減額割合や免責日数の目安を示すガイドラインが公表されています。あくまでも目安であり法的拘束力はありませんが、入居者対応の公平性を保ち、トラブル発生時に過度な減額を避けつつ、適切な対応を取るための最新指針としてご活用いただけます。

### 貸室・設備に不具合が発生

#### ↓ A群に該当するか確認

群	状況	賃料減額割合(日割り計算)	免責日数 <sup>※2</sup>
A	電気が使えない	40%	2日
	ガスが使えない	10%	3日
	水が使えない	30%	2日

#### ↓ A群のいずれにも該当しない場合

群	状況	賃料減額割合(日割り計算)	免責日数 <sup>※2</sup>
B	トイレが使えない	20%	1日
	風呂が使えない	10%	3日
	エアコンが作動しない	10% <sup>※1</sup>	3日
	テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
	雨漏りによる利用制限	5%～50%	7日

※1 発生した季節・地域、間取りや設置台数等を考慮し、必要に応じて賃料減額割合を調整する。

※2 代替物や部品等の調達日数を考慮し、必要に応じて免責日数を調整する。

### ■ ガイドラインの使用方法

- まず、A群のいずれかに該当するかを確認し、該当すればA群の賃料減額割合・免責日数を基準に金額を算出する。Aのいずれにも該当しない場合に、B群に該当するかを確認し、該当すればB群の賃料減額割合・免責日数を基準に金額を算出する。
- 減額の算出方法は、日割り計算で行う。

<計算例：ガスが6日間使えなかった場合 月額賃料 100,000円>

月額賃料 100,000円×賃料減額割合 10%×(6日-免責日数 3日)/月30日=1,000円の賃料減額(1日あたり約333円)

※免責日数とは、物理的に代替物の準備や業務の準備にかかる時間を一般的に算出し、賃料減額割合の計算日数に含まない日数を指す。

### ■ ガイドライン使用上の注意事項

- 入居者の善管注意義務違反に基づく不具合は除く。
- 台風や震災等の天災で、貸主・借主の双方に責任が無い場合も賃料の減額が認められる。ただし、電気・ガス・水道等の停止が貸室設備の不具合を原因とするものではなく、供給元の帰責事由に基づく場合は、この限りでない。
- 全壊等により使用及び収益をすることが出来なくなった場合は、賃貸借契約が当然に終了するため、ガイドラインの対象外である。

出典：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

# それが描く未来図を実現するため 宅地建物取引士の試験に挑戦

第39期の経営方針発表会で行われた、資格取得へ向けた決意表明。この時登壇し、一つの区切りを迎えた8名に、決断の根っこにある思いや、行動したからこそ得られた成果などをうかがいました。インタビューを通して見えてきた、十人十色のビジョンをご紹介します。

01

工務部  
**大北 涼介**



オーナー様担当を任せてもらうようになり、オーナー様に信用していただく材料になればと考えたのが、宅建に挑戦した動機です。合格すると資格手当が出るので、頑張っている後輩を食事に連れていきたいですね。不動産の仕事は人対人ですから、部署内のコミュニケーションも充実させていきたいと思っています。

02

管理部  
**森元 昇一**



お部屋で亡くなる入居者様が増加傾向にあり、その相続人の方とお話しする機会も増えてきています。お部屋の遺留品の処分など、相続人からは法律に関するご質問を多々いただきます。こうした場面で宅建の知識を活かせると感じ、受験に本腰を入れました。後輩たちのよい見本となるよう、勉強や業務に取り組みます。

03

管理部  
**奥田 理紗**



勧めていただいたのが受験のきっかけでしたが、宅建の知識が入居者様とのやりとりに役立つことを感じています。これからも知識を深めて、日々起こるイレギュラーに対応していくようになれたらいいなと思っています。その先で、上司の仕事を引き継いで、自分が代わりになれるようにしたいですね。

04

営業部  
**釘崎 桜**



将来、上司が行っている契約事務を引き継ぐことを考えると、その際には宅建の知識が必要です。未来で活用でき、仕事の幅も広げられる手段として、受験を決めました。会社に残って勉強をしていると、いろいろな部署の方が声をかけてくれて、質問にも答えてくださったのがありがたかったです。

**05**
**工務部  
大西 徳真**


仕事を頑張っていることに対して、言葉だけではなく目に見える根拠がほしい。会社が推奨しているのなら、宅建は私たちにとってよい情報。その情報を手に入れない選択肢はない。そう考えて受験を決めました。自分の見識を広げるためにも、宅建をはじめ、自分ができないことに挑戦し続けたいと思っています。

**06**
**営業部  
張 樂天**


名刺に「宅建」の文字があれば、不動産に関する知識や経験の根拠を示せますし、重要事項説明もできます。そう考えて、受験に挑戦しました。部長をはじめ営業部の先輩たちからお聞きした、「1日12時間勉強」などの体験談も参考になりました。さらに、勉強を通して得た税金の知識は、自分の生活にも役立っています。

**07**
**不動産部  
八田 鈴花**


別の不動産会社で働く父の影響で、宅建の重要性は強く意識していました。不動産部に異動になり、その必要性をさらに強く感じています。不動産部では、毎日1時間、業務時間内で勉強の時間もいただいているので、まずは資格を取得して、「不動産部に八田が来てよかったです」と思ってもらえる存在になっていきたいです。

**08**
**営業部  
周 洋**


これからより会社を発展させ、オーナー様や入居者様のお役に立つには、売上を上げて会社を強くすることも大切です。お客様との直接契約を増やすなどして売上を上げるには、重要事項説明が不可欠。ただ、宅建を持ち、なおかつフットワーク軽く説明に行ける人の数は十分ではないと思っています。その意味でも宅建、取りたいですね。

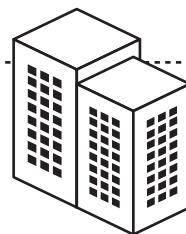
アドミニ

## 『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

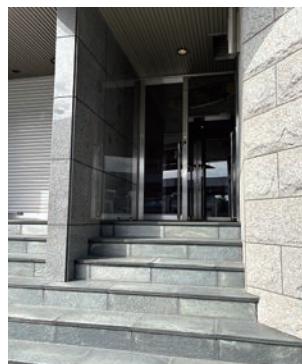
新規管理物件

### 『アンタンテ7th』アドミニ管理業務スタート！

当社で管理させていただいている物件のオーナー様が、新たに大阪市港区に10階建ての単身者向け賃貸マンションを購入されました。その際、当社にも管理のご相談をいただき、このたび新たに受託させていただくこととなりました。複数の物件をお任せいただけることを大変光栄に思っております。これまでの信頼にお応えできるよう、入居者の皆さまが安心してお住まいいただける環境づくりに、これからも丁寧に取り組んでまいります。



- ▶ 大阪市港区波除2丁目
- ▶ JR大阪環状線/弁天町駅 徒歩5分  
Osaka Metro中央線/弁天町駅 徒歩5分
- ▶ 地上10階建て(鉄筋コンクリート造)
- ▶ 総戸数:59戸
- ▶ 築年月:2003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いたします。



# お困りごと対応術

第36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きていないらしく、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。



## お客様の声

Voice of Customer

共用部分の乱れが気になり連絡させていただきました。「共用部の玄関マット」「ゴミ置き場」「駐輪場」が改善されているので大変満足しています。

D様

すぐに折り返しのお電話をいただき、こちらの都合もすべて聞き入れてください、時間通りに来て、迅速丁寧に修理してくださいました。ありがとうございます。

A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



特選

令和8年1月・特選売却物件のご紹介



総額 1億3,500万円

利回り: 6.31%  
(満室想定表面利回り)

一棟  
収益物件 バスキア

所在地: 大阪府堺市今池町4丁2番14号  
最寄駅: 南海高野線「浅香山」駅徒歩10分  
地 積: 227.71m<sup>2</sup>(68.88坪)  
総戸数: 11戸  
築年月: 平成15年2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: 1449.93m<sup>2</sup>(438.6坪)  
総戸数: 32戸  
築年月: 昭和51年4月



総額 6,150万円

利回り: 11.25%  
(満室想定表面利回り)

一棟  
収益物件 グリーンハイツ  
芳見屋

所在地: 大阪市生野区林寺三丁目6番6号  
最寄駅: JR大阪環状線「寺田町」駅徒歩14分  
地 積: 198.18m<sup>2</sup>(59.9坪)  
総戸数: 事務所他8戸  
築年月: 昭和51年1月

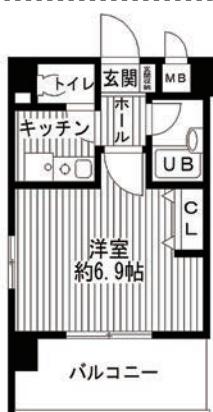


総額 1億2,000万円

利回り: 11.3%  
(満室想定表面利回り)

一棟  
収益物件 翠香マンション

所在地: 枚方市北中振1丁目35番14号  
最寄駅: 京阪本線「光善寺」駅徒歩約7分  
地 積: 790.75m<sup>2</sup>(239.2坪)  
総戸数: 住戸21戸、駐車場9車室  
築年月: 昭和48年5月



総額 1,030万円

利回り: 5.82% (賃貸中)

収益区分  
物件 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  
床面積: 21.00m<sup>2</sup>(6.35坪)  
間取り: 1K  
築年月: 平成12年5月



総額 5,100万円

(現況空室)

パインフィールド  
緑地公園

所在地: 大阪府吹田市千里山竹園一丁目6番3号  
最寄駅: 北大阪急行線「緑地公園」駅 徒歩9分  
床面積: 99.33m<sup>2</sup>(30.04坪)  
間取り: 4LDK(メゾネット)  
築年月: 平成12年10月

(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ざ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]