

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.July

Vol. 47

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』©(株)アドミニ

TOPICS
#47

一つひとつの現場を、責任を持ってやりきる
誠実な取り組みの先で見えてきた仕事の面白さ

CONTENTS

- P-03 池田泉州銀行様主催 不動産資産活用セミナー開催報告
- P-04 業界ニュース第36回 ～賃貸住宅修繕共済という選択肢～
大規模修繕費、そろそろ“備え方”を考えてみませんか？
- P-05 『新規管理物件』マネジメント
- P-06 お困りごと対応術 Case39／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
#47一つひとつの現場を、責任を持ってやりきる
誠実な取り組みの先で見てきた仕事の面白さ

東京で設計・施工の基礎を学んでから1年。大西徳真さんはクリニックや薬局の案件を次々と経験し、5件目の現場を終えました。現場で学び、悩み、周囲と関わりながら挑戦を積み重ねて目標を更新していく大西さんに、ご自身の意識の変化や成長について聞きました。

工務部

大西 徳真



いま、どのように仕事をしているか教えてください。

クリニックや調剤薬局の設計・施工管理をしています。現場は基本的に二人体制。上司がメイン担当で、私はサポートとして関わらせてもらっています。

工期が厳しい、天井の高さに制約がある、梁の出っぱりで計画通りに収まらない。打ち合わせを重ねて設計図を作成していても、現場ではさまざまなことが

起こります。こうしたイレギュラーに、どう柔軟に対応するか。追加工事を抑えて、機能面と費用面のバランスを見ながら最善策を探していくのが、この仕事の難しさであり面白さだと感じています。

最近、携わった現場は？

淀川区の「きくかわ内科・脳神経・消化器クリニック」様です。お施主様である菊川先生との打ち合わせは主に上司が行い、私は先生と相談しながら具体的な内装を決める役割を任せてもらいました。

クリニックや調剤薬局では、患者さんの緊張をやわらげ、安心してもらえる内装が求められます。そのため、使用する色もある程度定番の型があります。そこで、クリニックの顔となるカウンターをはじめ、過去の事例から複数案をお持ちしました。

内装を決める打ち合わせは、とてもスムーズでした。「吊戸棚をつけたい」「看護師さんたちが使いやすいよう、コンセントの位置に気をつけたい」「休憩室はできるだけ広く」など、ご希望が明確だったので、空間に

それらを収めていくことに集中させていただきました。新しく壁をつくったりもしたので、できあがるまでイメージがつきにくいところもあったと思います。ご希望の機能性を備えた広々とした仕上がりを目にされた時は、とても喜んでいただきました。

医療機関ならではの難しさはありますか？

クリニックの場合、先生方は、医療機器にこそお金をかけたいはずですので、内装と医療機器との費用バランスや、効率的な工事・工程管理については常に心に留めています。

クリニックならではの設計・施工ポイントは、やはり医療機器の設置に関する部分ですね。「きくかわ内科・脳神経・消化器クリニック」様からご要望いただいたMRIのような、かなり重量のある医療機器を設置する際は、鉄骨を用いた床の補強が必須となります。その鉄骨を置く位置も厳密で、誤差があったとしても許容範囲はミリ単位。少しでもズレたら医療機器を設置できなくなります。こうした厳しい基準のなかで工事を行っています。

現場の経験を重ねるなかで、成長を感じることは？

「現場の最善策を探していくのが、この仕事の難しさであり面白さ」だとお話しましたが、はじめは面白さなんて分かりませんでした。経験させてもらうなかで、自分が働いている意味に気づくことができました。働く意味への実感が深まるにつれて、面白さも大きくなっています。

クリニックや調剤薬局の工事は、新築のビル内がほと



んどですが、他社さんが施工された現場の改修に行くこともよくあります。改修現場では、クロスの剥がれや水漏れ、結露などの不具合が起こっていることもあります。

以前は、目の前のトラブルに対処することで精いっぱいでした。けれど今は、なぜこうなったのか、その原因を現場の収まりや設備の条件から考えられるようになっていきます。例えば夏、クーラーの周辺に水滴が落ちることがあるかと思うんですが、それは空気を冷やす管の吊るし方に要因があったりするんです。こうした要点を見極められる力が少しずつ身につけてきた実感があります。

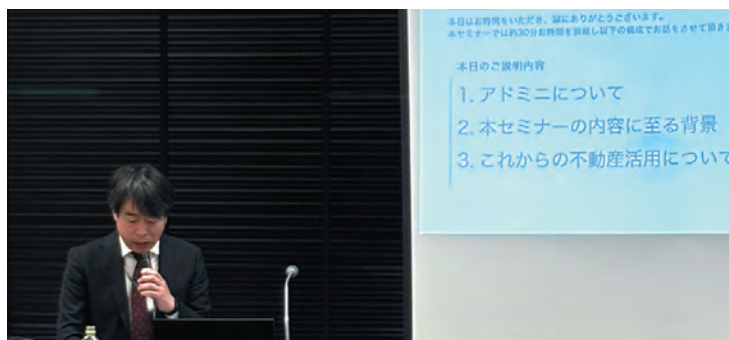
ちょっとかっこよく言うなら、現場の見方が、工事そのものからそこで働く人の使い勝手や不具合の未然の防止に広がってきたかんじです。

先生に必要なものを見極め、コストや使い勝手、メンテナンスも見越して提案できる存在になるのが、いまの目標の一つです。その先で、現場を最後まで安心して任せてもらえるメイン担当者になっていきたいですね。



不動産資産活用セミナーを 開催しました！

4月3日（金）に池田泉州銀行様主催により、オーナー様・資産家の皆さまに向けた相続対策・不動産活用セミナーが開催されました。当日は、これからの資産承継と人口減少社会における不動産の活かし方について、各分野の専門家が登壇しました。



相続対策と不動産活用、2つの視点から解説

税理士法人日本経営の小林様からは、「不動産オーナーのための相続対策」について、時代の変化を踏まえた資産承継の考え方を解説いただきました。

また、アドミニからは営業部の堤と小池が登壇し、「人口減少社会におけるこれからの不動産活用」についてをテーマに、今後の賃貸経営に求められる視点や、管理会社としての取り組みについてお話ししました。

当日は、参加者の皆さまが熱心にメモを取りながら耳を傾けられ、相続や不動産活用への関心の高さが感じられる時間となりました。アドミニでは、今後もオーナー様の大切な資産を守り、次世代へつなぐための情報発信とサポートに努めてまいります。



業界
ニュース
第36回



第36回

大規模修繕費、そろそろ“備え方”を考えてみませんか？ ～賃貸住宅修繕共済という選択肢～

外壁や屋根、共用廊下、鉄部など、賃貸住宅は築年数の経過とともに少しずつメンテナンスが必要になります。特に築10年・15年を超えてくると、「まだ大丈夫」と思っている、劣化や不具合が少しずつ表面化してくることも。大きな出費になる前に、修繕費の備え方を考えておくことが大切です。



3つのポイント

01

大規模修繕は いつか必要になる費用

外壁塗装・屋根防水・共用廊下や階段の補修・鉄部塗装などは、建物を長く維持するために欠かせない工事です。

02

急な出費ではなく、 計画的な備えを

大規模修繕は数百万円単位になることもあります。毎年の収支の中で、あらかじめ備えておくという考え方が大切です。

03

賃貸住宅修繕共済 という制度も

将来の修繕工事に備える制度として、賃貸住宅修繕共済があります。掛金を支払いながら、対象となる修繕費用に備える仕組みです。

賃貸住宅修繕共済とは？

将来の大規模修繕に備えるための共済制度です。

主な特徴

- 外壁・屋根・共用部などの修繕費用に備えられる
- 掛金は経費計上できる仕組み
- 相続や物件承継時に契約者変更ができる場合がある
- 物件ごとに加入を検討する制度
- 火災保険や地震保険とは補償対象が異なる

ご検討時の注意点

- 解約時・満期時の返戻金はありません
- 設備投資やグレードアップ目的には使えません
- 火災・地震・台風などの突発的な損害は、火災保険等の対象となる場合があります
- 加入条件や対象範囲は物件により異なります
- 税務上の取扱い、税理士等への確認が安心です

まずは築年数と修繕計画の確認から
始めてみませんか？
まずはアドミニへお電話を！



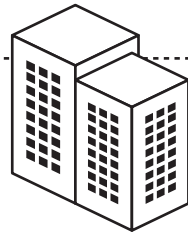
「賃貸住宅修繕共済」について詳しく知りたい方は、
公式サイトもご参考ください。
全国賃貸住宅修繕共済協同組合 公式サイト
<https://shuzen-kyosai.jp/>

『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。



新規管理物件

新着

尼崎市の『コンフォート武庫之荘東』が、
新たに管理物件に加わりました。

2018年9月完成の築浅木造物件を、新たに管理させていただくことになりました。1階には珈琲豆や紅茶などの販売店様と喫茶店様がすでにご入居されており、落ち着いた魅力のある物件です。オーナー様は相続対策の一環としてご購入され、築浅であることとエリアの良さが決め手となりました。大切な資産をお任せいただいた信頼に応え、今後も丁寧な管理に努めてまいります。

コンフォート武庫之荘東

- ▶ 兵庫県尼崎市武庫之荘東2丁目
- ▶ 木造 3階建て
- ▶ 築年月:2018年9月
- ▶ 阪急電鉄神戸線/武庫之荘駅 徒歩11分
阪急電鉄神戸線/塚口駅 徒歩22分
阪急電鉄伊丹線/塚口 徒歩24分



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。



隣人の騒音がうるさくて眠れない！

このままではノイローゼになりそうなので、
原因を調査してもらえないでしょうか…



対策 measures

騒音問題はお隣さん同士のトラブルでもっとも多い原因の1つ。当事者の心労は相当なものが予想されたので、すぐに相談者のお宅を訪問。お隣さんにもお話を伺ったところ「22時までアルバイトをしており、24時には就寝している」とのこと。苦情の内容と一致せず…その日は相談者さんのお宅で一泊させていただき状況を確認することに。

朝方まで様子を伺ったものの、それらしい物音は一切なく、（お隣さんの部屋を）外から確認してみたところ電気も消えており、明らかに就寝している様子でした。にも関わらず、後日「今まさに、物音を立てている！」と、相談者から相談の電話をいただいたので再び訪問してみると、結果は前回同様…どう考えてもおかしな話です。どうやら相談者はかなりの神経質らしく、本当に些細な生活音にも敏感に反応してしまう方でした。

騒音の事実はない、ということをしつかりと説明し、お隣さんの誤解を晴らすことができました。



お客様の声 Voice of Customer

当日は時間通りに来てくださり、すぐにシャワーホルダーを取り換えていただきました。スタッフの方はとても感じが良く、作業もスピーディーで助かりました。無事に交換できて快適です。ありがとうございました！

K様

小さなお願いでしたが、最初から最後まで本当に丁寧な対応でした。こちらの不安に寄り添って、分かりやすく説明しながら作業してくださり感謝しています。また次もお願いします！

M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



お困りごと対応術

第39回

売買もアドミニ
お任せください！

収益物件情報



特
選

令和8年7月・特選売却物件のご紹介



総額 1億2,800万円

利回り: 7.96%
(満室想定表面利回り)

一棟
収益物件

パークレイン堺

所在地: 大阪府堺市堺区車之町西3丁1番7
最寄駅: 南海本線「堺」駅 徒歩約10分
地 積: 242.21m²(73.2坪)
総戸数: 24戸
築年月: 昭和63年4月



総額 5億円

利回り: 6.65% (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 徒歩約3分
地 積: 1449.93m²(438.6坪)
総戸数: 32戸
築年月: 昭和51年4月



総額 7,680万円

利回り: 6.46%
(満室想定表面利回り)

一棟
収益物件

コンフォート青山

所在地: 八尾市青山町二丁目7番12号
最寄駅: 近鉄大阪線「近鉄八尾」駅 徒歩約18分
地 積: 385.64m²(116.7坪)
総戸数: 8戸
築年月: 昭和62年8月



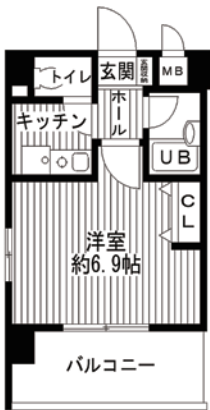
総額 3,280万円

(現況空室)

中古
戸建

長岡京市東神足 中古戸建

所在地: 京都府長岡京市東神足1丁目3番9号
最寄駅: JR京都線「長岡京」駅 徒歩約6分
床面積: 86.67m²(10.74坪)
間取り: 4DK+
築年月: 平成15年11月



総額 910万円

利回り: 6.59% (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
徒歩約5分
床面積: 21.00m²(6.35坪)
間取り: 1K
築年月: 平成12年5月



総額 1,250万円

利回り: 6.04% (賃貸中)

収益区分
物件

コスモ王子公園 (5階)

所在地: 神戸市中央区坂口通三丁目2番16
最寄駅: JR東海道本線「灘駅」 徒歩約12分
床面積: 35.51m²(10.74坪)
間取り: 1DK
築年月: 昭和60年5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]