

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.Sep

Vol. 48

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
#48

この場所でお店をひらく理由。 ここで見つけた、私たちらしいお店のハナシ。

CONTENTS

- P-03 高齢者みまもりサービス アドミニ・シニアサポートクラブ
- P-04 業界ニュース第38回 2027年問題を見据えた賃貸経営
物件の資産価値を守る「エアコンの計画的交換」のススメ
- P-05 『新規管理物件』マネジメント
- P-06 お困りごと対応術 Case40／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 #48

この場所でお店をひらく理由。 ここで見つけた、私たちらしいお店のハナシ。

2026年2月よりアドミニが管理を任された長谷川ビル。多彩なテナントが集い、中には20年以上この場所で続く会社もあります。今回は、その中からマレーシアボレ・店主山下さんとränbu・店主榎園さんに、この場所で営む魅力やお店への想いをうかがいました。

1F RESTAURANT

マレーシア ボレ

マレーシア料理店

※2026年10/9(金)~10/20(火)は
マレーシア研修のため臨時休業

営業時間：11:30~14:30 (L.O.14:00)
17:30~23:00 (L.O.22:00)

定休日：火曜日

多様な食文化が融合するマレーシア料理。その奥深さを一皿一皿に込めて届けるのがマレーシア ボレです。毎年、スタッフ全員で現地研修を行うなど、本場の味にこだわっています。元ホテルマンの店主・山下さんのホスピタリティ精神が息づく丁寧な接客も魅力です。

この場所で始めた理由は？

オープンとは2005年6月。私は18年前にホテル勤務から転身し、店主になりました。当時は大阪駅側から地下道で隔てられていて、周辺にはウェスティンホテルと梅田スカイビルがあるだけの殺風景な街でした。その後、“うめきた”の開発が進み、地下道がなくなり、街の風景と人の流れが大きく変わりました。商業施設やホテル、飲食店が増え、若年層から年配層、海外からの旅行客など、多様な人々が行き交うようになりましたね。

どんな料理を楽しんでほしいですか？

当店の特長は、マレー半島のマラッカ地方に伝わるマレーシア料理と中国料理が融合したニョニャ料理です。入門者向けなのは、ナシゴレン、ミーゴレン、カレーヌードル(カレーラクサ)です。また、ニョニャ料理らしさを感じやすい空芯菜炒め、海鮮スパイシー太麺も人気ですよ。地域ごとに異なる食文化が生み出す、多彩で奥深い料理の数々を楽しんでいただきたいです。常時約80種類のメニューを提供し、料理をブラッシュアップするため、毎年スタッフ全員で現地研修を行なっています。何度足を運んでいただいても、食べ飽きないと思いますよ。

この場所だからできることは？

うめきた側はにぎやかな一方で、一本通りを入ったこの場所には、ほっとする雰囲気が残っています。同じ建物内の方、ご近所の方とは何かあれば助け合える関係を築いています。また、当店にはハラール対応メニューがあるため、周辺ホテルの方がムスリムのお客さまにご紹介くださることもあります。店を長く続けてこられたのは、そういう人と人のつながりと居心地のよさが大きいですね。店名の「ボレ」はマレーシア語で「できる」という意味です。変わり続ける時代の中で、今この場所ですることを大切にして、店と共に歩み続けたいと思います。



マレーシア現地で入手した雑貨が飾られ、リゾートムード漂う店内

店主の山下 新悟さん(左)
店員の秋葉 崇さん(右)

access:大阪市北区大淀南1-4-20 長谷川ビル

テナント様
取材募集中!

アドミニ村回覧板では、テナント様をご紹介します。
「うちのお店も紹介してほしい!」というオーナー様は、
ぜひアドミニまでお気軽にご連絡ください。



2F・3F GALLERY & SHOP

rānbu

Artと雑貨のお店

※夏休み、冬休みの場合があります
ので確認してからご来店ください

営業時間: 12:30~19:30

定休日: 火曜日

“アートな雑貨”をコンセプトに個性豊かな手作りの作品や
国内外の雑貨を扱っています。様々な企画展や個展も
開催し、ひとつひとつこだわった作品とともに、訪れるたび
に新しい表情を見せる空間で、ここでしか出会えないお気
に入りを見つけてみませんか?

この場所で始めた理由は?

rānbuをオープンしたのは2011年5月です。もともと
は店舗設計デザインの仕事をしていたのですが、もっと自
分の好きなことを仕事にしたいと思い、お店を始めまし
た。発信するには都会がいいけれど、梅田の中心のにぎ
わいではなく、少し離れてゆっくり時間が流れる場所が
いい。そうして出会ったのが、学生時代からよく訪れてい
たスカイビル周辺でした。自分のつくりたいお店に合っ
ていると感じ、この場所を選びました。

どんな作品に出会えますか?

店内に並ぶのは、作家さんの手作りの作品です。3階に
は常設作品と約2週間ごとに変わる個展、2階には毎月
テーマを変える企画展の部屋があります。ほかではなか
なか出会えない作品にこだわっています。糸や生地、
素材づくりから手がけるような、誰にもまねできない表現
に惹かれます。作品そのものだけでなく、作家さんの人柄
や、そこに込められた思いまで伝えたい。ひとつひとつの
作品と向き合い、作家さんとの信頼関係を重ねてきたか
らこそ、ここでしか出会えない世界が生まれているのだ
と思います。

この場所だからできることは?

私にとって2階・3階という場所は、rānbuのあり方に
とても合っています。通りがかりに立ち寄るにぎやかな
路面店ではなく、作品や企画に興味を持ったお客様が
訪れてくださり、ゆっくり作品と向き合える。そんな場所
にしたかったからです。15年目を迎えた今も、この落ち
着いた立地と、階段を上った先にある静かな空気感
が、rānbuらしさをつくってくれています。管理会社が変わ
ると聞いたときは不安もありましたが、丁寧に対応し
ていただき、安心してこの場所で続けられています。



パンクパー在位の作家
さんの作品など、ここ
でしか出会えない作品が
ならぶ店内



店主の榎園真弓さん

アドミニ

高齢者みまもりサービス

シニアサポートクラブ

アドミニでは、時代の移り変わりによってお客様のニーズも変化してくることを肌で感じてまいりました。マンションオーナー様、高齢者の方とご家族、仲介業者様やケアマネージャー様など、それぞれが抱える不安やお困りごとをワンストップで解決するサービスを開始いたしました。サービス開始以来、多くのオーナー様より「安心して高齢者を受け入れられるようになった」と大変ご好評をいただいております。



高齢者の方の入居の不安を解決！ 入会者様募集中

高齢者の一人暮らしに
貸すのは不安



マンションオーナー

一人暮らしで不安



高齢者

母親が遠方で
一人暮らしで心配



家族

高齢者に貸してくれる
マンションがない



賃貸物件仲介業者

介護保険でできない
ことに日々ジレンマが...



ケアマネージャー



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！

高齢者様が安心して暮らせるよう対応してくれるので、物件の管理をすべて任せられて安心です。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。



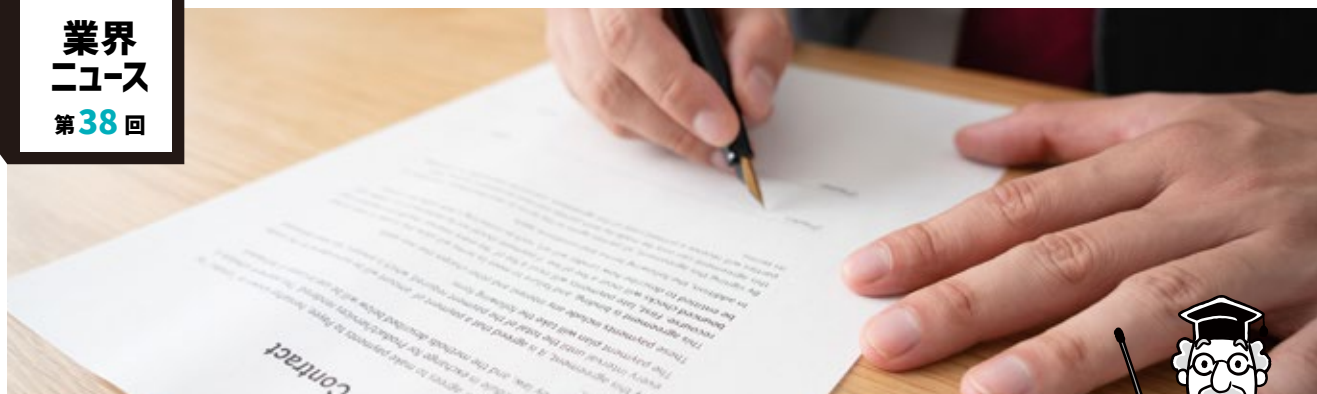
ご利用者様の声



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、シニアサポートクラブに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。



第38回

2027 年問題を見据えた賃貸経営 物件の資産価値を守る「エアコンの計画的交換」のススメ

今年の夏も猛暑となり、エアコンの突発的な故障トラブルが多く報告されました。夏場のエアコン工事業界は超繁忙期となり、工事予約が数週間待ちになるケースも珍しくありませんでした。このような事態は入居者様にとって死活問題であり、最悪の場合、家賃減額請求や退去に繋がる重大なリスクを孕んでいます。そこで今回は、繁忙期を制するために強く推奨される「エアコンの計画的交換」について解説いたします。

なぜ今「計画的交換」なのか？ 3つの大きなメリット

1 将来を見越した修繕コストの大幅削減(2027年問題の回避)

2027年の法改正による本体値上がり前に現行価格で交換しておくことで、将来的な修繕コストやキャッシュフローへの圧迫を大幅に抑えられます。

2 繁忙期における「選ばれる物件」への強力なアピール

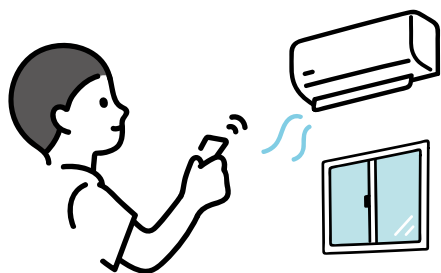
繁忙期に向けエアコンを新品へ交換すれば仲介会社が勧めやすい物件となり、客付けが有利になって満室経営へとつながります。

3 退去リスクの排除と入居者満足度の向上

夏場の故障による長い工事待ちを未然に防ぎ、快適な生活空間を維持。対応遅延による家賃減額請求や突発的な退去リスクを排除できます。

■ 製造年をチェック! エアコン選別基準

まずは何年製が何台ずつあるか確認しましょう。



製造年	判定	アクションプラン
製造10年以上	危険	2027年問題の価格高騰前に一括交換を推奨。夏～秋の予約を今すぐ確保。
製造7年～10年	要注意	空室が出た部屋から優先交換。故障前に計画的な入れ替え準備。
製造7年未満	安全	クリーニングで寿命を延ばす。次回交換時期をアドミニが管理。

「壊れてから直す」事後対応 から、「壊れる前に交換する」予防型へ。

来年の夏までに計画的な入れ替えを行い、安定した賃貸経営を実現しましょう。

|| ご相談はアドミニまで

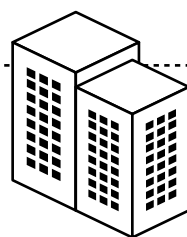


『新規管理物件』マネジメント

素敵なお縁をいただき、新たに管理を担当することになった物件をご紹介します！

オーナー様にも入居者様にも心からご安心いただけるよう、

誠心試意、安心・安全な管理に努めてまいります。



新着

新規管理物件

東大阪市の『サンライズヒルズ』が、
新たに管理物件に加わりました。

2026年7月より、ご縁をいただき「サンライズヒルズ」の管理をお任せいただいています。近鉄大阪線の長瀬駅・弥刀駅とJRおおさか東線が使える便利な立地。すぐ近くにはドラッグストアがあり、コンビニやスーパーも徒歩圏内。さらに、緑豊かな金岡公園もあり、利便性と心安らぐ住環境が両立した魅力的なエリアです。これからも入居者様に寄り添い、建物の適切な維持・管理で安心して長く住み続けていただける住まいづくりに努めてまいります。

サンライズヒルズ

- ▶ 東大阪市衣摺1丁目10番13号
- ▶ 鉄骨 4階建
- ▶ 専有面積:18m²(1K)
- ▶ 総戸数:計14戸
(1階店舗、住居1K12戸、5LDK1戸)
- ▶ 築年月:1998年3月
- ▶ 近鉄大阪線/長瀬駅 徒歩12分
近鉄大阪線/弥刀駅 徒歩12分
JRおおさか東線/JR長瀬駅 徒歩12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。



お困りごと対応術

第40回

床の隙間から

翅蟻が大量発生しています！

助けてください…



対策 measures

虫や動物によるトラブルはいつでも起こりうるものではあるのですが、このときの規模は少し異常ともいえるものでした。
最初は床下に殺虫剤を散布して事なきを得たのですが、しばらくすると今度は壁からも大量に現れる始末。今度は壁に穴をあけて薬剤を注入して解決をはかるも、今度は隣の部屋から現れる異例の事態に。
業者の方いわく、翅蟻は一度出現するとなかなか根絶するのは難しく、去っていくのを待つのが得策とのこと。しかしそのまま我慢してくださいといえる量では到底なく、小さなお子さまもたくさん住んでいるマンションでしたから、建物全体に薬剤を散布するという切り札を出すことに。
かなり大がかりな対応となってしまいましたが、無事翅蟻の退治を完了することができました。自然界では色々な動物が共存しています。だからこそこんな予想外の事件も起こるもの。改めて、緊急事態にいかに対応できるかが、マンション運営の明暗を分けるんだと実感しました。



お客様の声 Voice of Customer

お電話受付から訪問して下さった業者の方まで、どの方も本当に親切・丁寧に対応して下さり大変助かりました。作業手順についても分かりやすく説明くださり、安心してお任せすることができました。

K様

約束の時間をしっかり守って訪問して下さり、とても信頼できると感じました。説明も簡潔でわかりやすく、時間・対応ともに非常に満足しております。細やかなお心遣いがありました。

G様

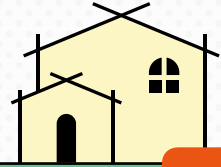
アドミニでは、お客様とのコミュニケーションを大切にしています。入居者様のさまざまなご意見を真摯に受け止め、今後に活かすよう努めてまいります。

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8年9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



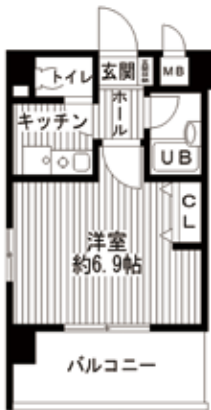
総額 3,280万円

(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]