遠くの親戚より近くのアドミニへ

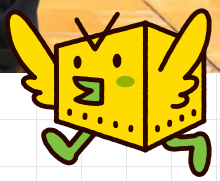
管理運営物件入居率：99.15％（2026年9月末現在）

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

2026.Nov
Vol.49





アドミニキャラクター
『あどみん』©（株）アドミニ

第40期、新体制がスタート

CONTENTS

P-02 INTERVIEW ｜ 取締役会長 影山真由美
P-03 40期経営方針発表会・祝賀会
P-05 『新規管理物件』マネジメント
P-06 お困りごと対応術 Case41／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

第40期、新体制がスタート

これまでの信頼を受け継ぎ、次の未来へ

株式会社アドミニは、第40期のスタートにあたり、新たな経営体制を発足しました。

日頃より大切な不動産の管理をお任せいただき、心より御礼申し上げます。弊社は2026年10月より新体制となりました。これからもオーナー様の想いに寄り添い、資産を守り、育てる管理に努めてまいります。今後とも変わらぬご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。



アドミニキャラクター
『あどみん』©(株)アドミニ

これまで代表取締役として会社を牽引してきた
影山真由美が取締役会長に就任。**菱田正博**が新たに代表取締役に就任し、
川北修平は顧問として新体制を支えます。これまで培ってきた経験や信頼を大切に
受け継ぎながら、新たな視点と力を加え、次の時代へ。
新体制のもと、株式会社アドミニは**第 40 期**の新たな一歩を踏み出しました。



取締役会長　影山真由美



代表取締役　菱田正博

三井住友銀行（旧・住友銀行）および製造業での勤務を経て、グループ会社の株式会社サエラに入社。顧問、専務を歴任し、2026年10月、株式会社アドミニの代表取締役に就任。



顧問　川北修平

INTERVIEW

誇り高いプロフェッショナルとして
アドミニが見つめる、地域と住まいの未来



取締役会長
影山真由美

2017年の就任以来、アドミニの社長として走り続けてきた影山新会長。外国人向けの賃貸や、グループ会社を巻き込んだ連携事業など、さまざまなことを成しとげてきました。その根底にあるのは、「人が好き」「人に良くしてもらった分、恩返しがしたい」という思い。会長になり、その思いはますます強くなっているようです。そんな影山新会長にお話しをうかがいました。

働くことが好き。人が好き。原動力は好きの気持ち

このたび、会長に就任することとなりました。オーナー様、入居者様、協力会社の皆さんには、日頃より多大なるご支援を賜り、心より御礼申し上げます。菱田新社長ともども、変わらぬご厚誼を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

社長を拝命したのが、2017年。初めは打診を断りました。『出来ません』とお返事したら、『なんでやねん』って。7回くらい、このやりとりをしたあと、腹をくくってお引き受けしたのを覚えています。

社長になってよかったと思うのは、人間関係の広がりです。日本賃貸住宅管理協会の大阪支部長をやらせていただいたり、商工会議所の女性経営者の会に入ったり。アドミニの名前を広めるための行動でしたが、ライバルである管理会社同士でも、よい関係を築いていけると分かったのは大きな収穫でした。

私は働くことが好きで、人と出会うことも好き。だから、営業も大好きでした。今でも現場に出ています。

世間話を1時間して仕事の話は5分、なんてこともよくあります（笑）。そこからお客様や現場のリアルが見えてくるので、これからも現場に出ることは続けていきたいですね。

お困りごとを起点に、仲間の力も借りて挑戦する

社長を務めた約10年間での成果は、グループ会社との連携です。グループには、社会福祉法人や訪問看護・介護、調剤薬局などがありますが、以前は仕事で深く関わることがありませんでした。『グループ各社を巻き込むことができれば、もっと世の中のお困りごとを解決できるんじゃないか』と思って動き、今では理想の8割くらいまで連携ができるようになりました。例えば、社会福祉法人ウエル清光会と取り組んでいるこども食堂。社員が豊中市の民生委員になってくれたことで、地域のお困りごとも耳に入りやすくなっています。

社長就任前の挑戦ですが、今につながっているのが外国人向けの賃貸です。15年ほど前、周りから大反対されながらも実施。大学の留学生を預かる取り組みから少しずつ輪を広げていった結果、今では外国籍のスタッフも仲間になり、ワンルームマンションの稼働にもしっかりつながっています。

最初からうまくいくかなんて、誰にも分かりません。でも、すぐに結果は出なくても、何かやったら何かは残る。やってみて、ダメならやめる。そうやって挑み続けることが、新しい可能性を拓くのだと思います。

会社の付加価値を高め、任され頼られるアドミニへ

人口が減って空き家が増えるこれからの時代、「アドミニの物件なら、安心して入居できる」「アドミニなら、管理を任せられる」と思っていただくことが何より大切になると考えています。そのためには、「この場所、この物件に住みたい人はどんな人なのか」まで考え抜いた、付加価値の高い提案をしていく必要があります。ターゲットに合わせた工夫や安心の管理体制という付加価値が、物件を入居者様にとってかけがえのないものにしてくれます。

現在の社会課題は、ご高齢の方が入居しづらいこと。そして障がいを持つ方が住まいを探しづらいことです。

こうした入居者様と、オーナー様の間をつなぎ、双方が安心して暮らせる提案もしていきたいと考えています。

会長になっても、まだまだ現場のプレイヤーとして走り続けます。社会課題を意識しながら、オーナー様、入居者様が喜んでくださるサービスを追求し、それをアドミニの未来につなげていく。引き続き、このサイクルを回し続けます。

New

新社長・新会長の新たな体制で、
オーナー様、入居者様、協力会社の皆さんにさらなるご満足を



2026年9月29日、ホテルアイボリー(大阪府豊中市)にて、アドミニは第40期の経営方針発表会および新役員就任祝賀会を開催しました。新会長は影山真由美、新社長には菱田正博が就任。また、川北修平は顧問となりました。新役員挨拶や、各部門の39期実績・40期へ向けた抱負を共有する経営方針発表会の後は、新役員の就任祝賀会を実施。これまでの感謝とこれからの期待が異口同音に語られ、恒例の「宅地建物取引士」資格取得への決意表明、アドミニ Award の発表も行われました。



40期経営方針発表会





代表取締役 菱田正博

40 期スローガン

グループのワンストップサービス

医療・介護・福祉などをワンストップで提供できる未来をめざし、
オーナー様や**入居者様**の**満足度**も向上させる



リーシング・管理・工務・不動産の一気通貫と、グループ会社との連携によるシナジー。
強みを活かした挑戦を続け、会社の付加価値を高めていく。

経営方針発表会の冒頭で影山新会長は、「今後 10 年先を見据えて、アドミニが存続し、オーナー様や入居者様、社員さんとそのご家族をはじめ、当社と関わってくださる方々が、将来にわたって豊かに暮らし続けていくために」として、3 つのメッセージを述べました。一つめは、「不確実な時代を生き抜く力と自信をつけること」。二つめは、「アドミニの主力である不動産管理業務の価値向上」。三つめに挙げたのは、「リスク分散と総合力の強化」です。言葉の根っこには、オーナー様の利益はもちろん、社員一人ひとりの成長と成功を願う影山新会長の思いがありました。

続いて挨拶に立った菱田新社長は、「アドミニは、リーシング・管理・工務・不動産を一気通貫できる強い組織。社員の皆さんが思いのベクトルを一つにして取り組むことがとても重要」だと力強く語りました。現状から一歩先へ進むため、菱田新社長が掲げたスローガンは「グループのワンストップサービス」。医療・介護・福祉などをワンストップで提供できる未来をめざし、オーナー様や入居者様の満足度も向上させるための方針・組織の編成替えも発表されました。



祝賀会



▲影山から菱田へのバトンパス。もちろん、影山は今後もアドミニを支え続けます。

◀社員一同を代表して、宮辻が影山に、濱田が菱田に、堤は川北に、それぞれ花束を贈呈しました。





乾杯のご挨拶

親泊取締役の乾杯の発声で、楽しい会がスタート。





AWARD

今回の Award は川北。「アドミニがよちよち歩きの時から一緒に歩いてきましたね」と語る影山の目には涙も。





ゲーム大会

特賞の神戸牛をはじめ、空気清浄機、ホテルでのアフタヌーンティーペア招待券といった豪華景品をめぐるビンゴ大会。実行委員メンバーが盛り上げてくれました。



自家製の梅酒を振る舞う小池名誉会長

鼎談

新役員就任祝賀会では、「不確実な時代を生き抜く力と自信をつけてほしい」という影山新会長の願いを形にした鼎談も行われました。鼎談相手は、グループ会社・社会福祉法人ウエル清光会 施設長 細川氏、フロアリーダー 矢野氏。矢野氏はウエル清光会が推奨する介護福祉士・ケアマネージャー・社会福祉士の三つの資格を取得した人物です。当初は資格の勉強と仕事との両立に難しさを感じていたこと。奥様の後押しで挑戦すると決めたこと。「資格を取る。勉強をする」と決めた自分の言葉に嘘をつかず、全力を尽くす覚悟をしたこと。矢野氏が語る当時の赤裸々な思いは、宅地建物取引士受験者をはじめ、参加者の心に響いたようです。

社会福祉法人ウエル清光会・矢野氏(左)、細川氏(右)



決意表明 ▶



アドミニ

『新規管理物件』マネジメント

素敵なご縁をいただき、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、

誠心誠意、安心・安全な管理に努めてまいります。

新着

新規管理物件

都島区生江のコインパーキングが、新たに管理物件に加わりました。

2026年9月、アドミニが運営するコインパーキングがオープンしました。きっかけは、日頃よりお付き合いのあるオーナー様からの「他社に任せている駐車場の運営も、アドミニにお願いしたい」というご相談からです。その思いにお応えし、看板や精算機などの設備の手配・設置から、オープン後の管理まで一括してお任せいただきました。建物の管理に加え、駐車場の運営でもオーナー様の大切な資産をお預かりするパートナーとして、ご期待に応えられるよう、日々の管理を丁寧に行ってまいります。







エーシーパーク生江3丁目

▶ 大阪市都島区生江3丁目

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。



お困りごと対応事例のご紹介

第41回

浴槽の栓を抜いたら 洗い場に水が溢れて洪水寸前！ 怖くてお風呂に入れません！



対策 measures

お風呂の水に関するトラブルの原因で多いのが髪の毛の処理ミス。失礼なこととは思いつつも「排水溝に髪の毛が詰まっていたりはしませんか？」と尋ねたところ、毎日綺麗に掃除しています！とお叱りの声。これは機械的なトラブルの可能性もあると考え、現場に急行。早速現場を見せてもらうと、確かに見た目は綺麗でトラブルらしい箇所はなし。しかし蛇口をひねると水は流れず、みるみるうちに洗い場が洪水寸前になってしまいました。

「まさか……」

改めて、排水溝の目皿を外して中のロートを外して指を入れてみると……。

大量の髪の毛が出るわ出るわ。途切れることなく引っ張り出されたその髪の毛は、なんと45リットルのゴミ袋の約半分。石鹸カスが絡みつき、異臭を放つ、まさに呪われた髪の毛でした。

問い詰めるとやっぱり。掃除の際に面倒だからと、髪の毛を排水溝に流してしまっていたそうです。髪の毛の恐怖を知った入居者様。心を入れ替え、しっかり掃除をするようになったのでしょう。同様のご相談はそれ以降一度もありません。



お客様の声 Voice of Customer

パーツをご用意いただくまで少し時間がかかりましたが、当日はすぐに作業を進めていただき、大変助かりました。作業も無事に終わり、ホッとしています。ご対応いただき、ありがとうございました。

T様

前回の相談では少し気になる点もありましたが、今回は電話での対応がとても丁寧で、安心して相談できました。担当の方も物腰がやわらかく、今回はとても満足しています。ありがとうございました。

V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８年11月・特選売却物件のご紹介

特選



総額 1億2,800万円

利回り：10.5%
（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：790.75m²（239.2坪）
総戸数：21戸
築年月：昭和48年5月



総額 3億1,000万円

利回り：6.8%（現況表面利回り）

一棟収益物件

ハーモニーハイツ

所在地：大阪市淀川区西中島二丁目11番28号
最寄駅：大阪メトロ御堂筋線「西中島南方」駅 徒歩約4分
地　積：257m²（77.7坪）
総戸数：31戸（住戸29、事務所2）
築年月：昭和52年4月



総額 6,580万円

現況：空室

収益区分物件

新千里桜が丘メゾンシティ六番館（8階）

所在地：大阪府豊中市新千里東町2丁目5番6号
最寄駅：北大阪急行線「千里中央」駅 徒歩約9分
床面積：76.82m²（23.2坪）
間 取 り：3DK
築年月：平成17年8月



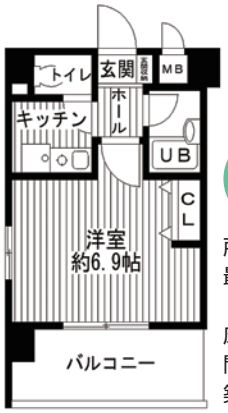
総額 6,500万円

利回り：10.65%
（現況表面利回り）

一棟収益物件

テラスレジデンスあさぎり

所在地：兵庫県明石市西朝霧丘5番32号
最寄駅：山陽電鉄本線「大蔵谷」駅 徒歩約22分
床面積：368.52m²（111.5坪）
間取り：11戸
築年月：昭和53年3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 980万円

利回り：7.71%（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！

収益物件買取強化中

不動産売却のご相談ください！

「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］