

# 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 -----



TOPICS  
#33

## 地域を思う心から生まれたコミュニティ 「hatt 緑地公園」

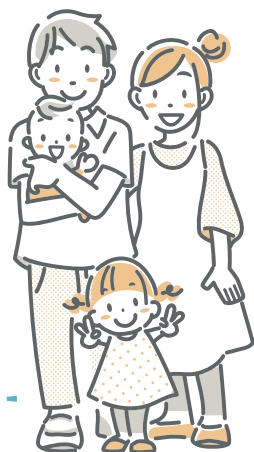


CONTENTS

- P-03 業界ニュース 第24回  
「空き家対策～家財などの残地物があっても大丈夫～」
- P-05 新築マンションマネジメント『SOFIA住吉大社』
- P-06 お困りごと対応術 Case25／お客様の声
- P-07 収益物件情報



# 地域を思う心から生まれたコミュニティ 「hatt 緑地公園」



北大阪急行「鶴見緑地公園駅」から徒歩約4分のところにある、アドミニ管理の子育て支援賃貸マンション「hatt緑地公園」。地域の課題解決をめざして生まれた「hatt緑地公園」のコミュニティ化に向けて、イベントを企画・実行する“村長”長渡さんに、お話をうかがいました。

長渡和久村長



本業は一級建築士。  
実は hatt 緑地公園の  
コミュニティスペースの  
設計も。



ベビーカー利用時にありがたい  
広いエントランス



近隣企業にも貸出可能な会議室



安心して子供達が外で遊べるエリア

## 子育て支援コミュニティの始まり

「hatt緑地公園」がある豊中市は、通勤族の多い地域。とある小学校では、入学した児童のおよそ半数が、卒業を待たずに転校していくといいます。

こうした地域特性は、保護者同士のつながりを希薄にし、子育てに悩むパパママを孤独に追いやる一面を持っていました。この子育て課題は、オムツのCMで使われる青い液体の表現を真に受けて、「赤ちゃんのおしっこが青くならない」と小児科へ駆け込むママを生むくらい深刻なものだったのです。

小児科医の「このままではいけない。パパママが知識を共有できるようつながりをつくっていかねば」との思いに、「地域に何か恩返しをしたい」と考えていた子育て支援賃貸マンションオーナー様が共感。誕生したのがマンションと「hatt緑地公園」です。そして、後者の空間を活かした子育て支援コミュニティづくりを担ったのが、アドミニと「hatt緑地公園」“村長”長渡さんでした。



## 思い思いに使える遊び&くつろぎ空間

新御堂筋に面した2階入り口をくぐって、まず目に飛びこんでくるのが明るい緑の色調です。ここは、森をイメージした遊び場。芝生の上には木の家、木のベンチ、ツリーにテントと、子どもはもちろん、大人もワクワクしてくる設備・おもちゃ・絵本がたっぷりそろっています。落ち着いて手前に目を向けると、大きなカウンターを備えたカフェエリアが。遊び場にいる保育士に子どもを任せて、パパママはほっとひと息、そんなくつろぎ方もできてしまうのも嬉しいポイントでしょう。

アドミニと長渡村長が、コミュニティづくりに向けてイベントを開催しているのもこの遊び場&カフェエリア。ヨガ・おしゃべり会・リトミックといった知育トレーニングイベントを通して、少しずつパパママ同士のつながりも増えているようです。今回はそんなイベントの一つ、「村長のカレーを食べよう」に参加してみました。



ベビーサークル  
で小さなお子様も  
遊べます!



安心して  
遊べる空間!



おもしろい  
絵本が  
揃ってる!



カレーイベント  
開催しました!



広くておもちゃ  
もたくさん!



## 子どもも大人も、笑顔でつながる

実は、長渡村長の特技はスパイスカレーづくり。その腕を生かして「hatt男子カレー部」を発足したところ、「女性は参加できない?」「ママバージョンもやってほしい」「食べるだけの参加も考えてほしいな」などなど、予想外の反響がたくさん寄せられたのだといいます。求められれば応えてしまうのが長渡村長です。早速、女性も参加OK・カレーを食べるのがメインのイベントを立ち上げました。



イベント当日、スパイスの香り漂うカフェエリアに集まったメンバーのなかには、上層の子育て支援賃貸マンションで暮らすパパママ&キッズの姿も。この日はパパが子守りを担当し、カレー好きのママがイベントに参加。長渡さんの手元を熱心に見つめ、隣あった地元のママさんたちとの会話を花を咲かせていました。

マンション入居者様とあっては、ぜひお話しをうかがいたいところ。思いきって取材を申し込んでみましょう。

## 住んでみた、参加してみた「hatt緑地公園」

お話を聞かせてくれたママさんは、引っ越してきたばかり。きっかけは長渡村長のイベントだったといいます。「SNSでイベントを見かけて参加しました。上層が子育て支援賃貸マンションだと知って、興味がわきましたね。お子さんがいるご家庭ばかりという環境は、安心そのものです。子育ての悩みもあったので、悩みを共有したり、励まし合ったりできるつながりができるんじゃないかと思えました」。

イベント主催にも意欲的なママさん。「知育系、入居者さんとの交流イベントは増えてほしいし、開催してもいいなと思っています。全戸分の防災グッズを備えるなど、管理会社や長渡村長と一緒に、より安心な環境づくりに取り組めたら」。ママさんの思いは、アドミニと長渡村長の願いでもあります。入居者様とともに「hatt緑地公園」を育て、地域の子育て課題を解決する。そのための第一歩としてアドミニと長渡村長は、コミュニティ強化に力を注いでいます。



# 家財などの残地物があっても大丈夫？

業界  
ニュース  
第24回

まんがでわかる空き家対策

叔父さんが先月なくなったんだけど…

ご愁傷様です…

それでいここから相談があつてさー

ジローさんの友人のたつおさん

マンションオーナーのジローさん

いとも遠くに住んでるから実家に住む人がいなくなってどうしようっていう相談でさあ

大阪

故人 故人

いとこ

妻

東北在住の一人っ子

子

管理するのも難しいし売るにも家財道具もたくさん残ってて困ってるみたいなんだ

実家となると遺品整理だけでも大変だもんね

空き家を放置すると大変なことになりますよ～

きやあああああ～

**「特定空家等」**に認定されると、所有者が自治体の命令に従わなければ、最大50万円以下の過料に処される場合があります。(空家法第14条、第16条)

税理士のみい先生

空き家の調査 → 特定空家等に認定 → 助言・指導 → 対象から除外の勧告 → ※住宅用地特例の対象から除外 → ※命令に違反すると50万円の過料命令 → 行政執行

空き家のことならアドミニにお任せください！

- ✓ 家財などの処分を任せたい
- ✓ 買い手を見つけたい
- ✓ 管理を任せたい

まずはご相談ください

もっとくわしく教えてみい先生

詳しくは☎

業界ニュースでは、不動産オーナー様が知っておきたい法改正や最新情報などをお届けいたします。不動産のこと、相続のことなどお気軽にご相談ください。



## 空き家対策

# 家財などの残地物があっても大丈夫？

最近ニュースでもよく目にする『空き家問題』。今、日本では空き家が増え続けており、この30年間で2倍以上に増加し社会問題となっています。主な原因としては、高齢化問題や相続が絡んだ問題が挙げられます。

アドミニでは、空き家問題で切っても切れない相続問題から、その後の活用についても幅広い知識と豊富な経験でお手伝いいたします。

まずは残地物は、まとめて処分いたします

＼ 売れる物は売らしましょう！



※古物の処分については外部に委託する場合がございます



空き家を最大限に活用する方法をご提案

管理

愛着があって、  
売る決心がつかない方も  
たくさんおられます。

空き家の管理も  
**おまかせください！**



定期的に  
室内の風通し



水回りの  
メンテナンス



郵便物の  
回収

買取  
強化中!

売る

古い物件でも  
ご相談ください。  
アドミニでは  
買取もしています。

貸す

シェアルームや賃貸  
など収益物件として  
活用する方法をご提  
案いたします。

活用

当社で適正価格で、  
借り上げさせていただ  
きコインパーキングと  
して活用することも  
可能です。

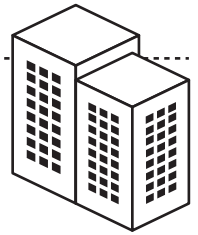
アドミニ

# 新築マンションマネジメント

オーナー様の大切な資産を活かすお手伝いも、アドミニの大切な仕事のひとつです。

この度、ご縁があって、新築マンションのサポートをさせていただきました。

完成したばかりの物件をさっそくレポートします。



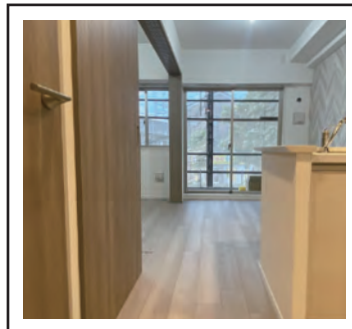
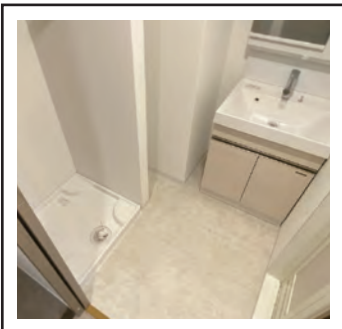
いよいよ  
入居開始

## 新築マンション!住之江区『SOFIA住吉大社』 いよいよ3月より入居開始!

住之江区の新築賃貸マンション「SOFIA住吉大社」が2月に竣工いたしました。いよいよ3月より入居開始です。南海本線「住吉大社」駅より徒歩約6分。天王寺に直通で行ける阪堺電気軌道「細井川」駅からは徒歩約4分の好立地です。全国有数のパワースポットとしても有名な住吉大社もすぐそこ。春は住吉公園の桜も楽しめるエリアです。現地室内内覧会も始まっており、どんな入居者様に会えるかワクワクしています。安心して長く住んでいただけるようしっかり管理いたします。



- ▶ 大阪市住之江区安立1丁目
- ▶ 敷地面積:414.42m<sup>2</sup>
- ▶ 構造:鉄筋コンクリート造
- ▶ 階数:地上11階
- ▶ 1K~1LDK



### ご紹介キャンペーン

ご親族や知人の方で  
賃貸マンションを  
お探しの方がいらっしゃいましたら  
ご紹介ください。  
成約した場合、謝礼を  
差し上げます。

謝礼

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25回

下の階のベランダで  
女性が助けを求めています！  
どうかしてください…



## 対策 measures

ただならぬ心配を感じてお話をうかがうと、どうやら3歳ほどのお子さまを持つ母親が洗濯物を干そうとベランダに出たところ、そのお子さまに内側から鍵を掛けられてしまい、締め出されてしまったとのこと。

まだまだ寒さの残る季節。防寒対策もせずに長時間外にいる母親と、部屋の中で一人ぼっちになってしまっているお子さま。

どちらにとっても危険で一刻の猶予もない状況でした。現場に急行し、鍵を開錠。まずは部屋の中にお子さまの安全を確認したのち、急いで奥様が締め出されたベランダの鍵を開錠。

どちらもケガなどはしておらず、ホッと胸を撫で下ろしました。

連絡をくれた上の階の入居者様にも丁寧に挨拶し、再発しないように注意を徹底する約束をして、お子さまも笑顔で別れ。迅速な対応が功を奏し、無事解決することができました。



## お客様の声 Voice of Customer

一度電話したが4日間なんの連絡もなく、再度連絡をし訪問していただくことになりました。一度目の電話でちゃんと引き継ぎができていればもう少し早く対処ができたのではないですか？

B様

こちらが電話の折り返しなどの時間が取れない中でも駆けつけてくださり、郵便受けの扉を固定して修理してくださいました。不在時での対応でしたが助かりました。ありがとうございました。

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



売買もアドミニ  
お任せください!

# 収益物件情報



特選

令和6年3月・特選売却物件のご紹介

## ベルメゾン久万ノ台



総額 **1億4,000万円**

利回り:11.39%(満室想定)

所在地:愛媛県松山市久万ノ台530番1号  
最寄駅:伊予鉄道 高浜線「衣山」駅徒歩18分  
地積:488.82m<sup>2</sup>(147.86坪)  
総戸数:36戸(1K)  
築年月:平成3年8月

## アベニュー長峡



総額 **1億8,000万円**

利回り:10.04%(満室想定)

所在地:大阪市住吉区长峡町4番33号  
最寄駅:南海本線「住吉大社」駅徒歩約3分  
地積:297.85m<sup>2</sup>(90.09坪)  
総戸数:45戸(1R)  
築年月:昭和61年11月

## その他おすすめ収益物件

### ハーモニーハイツ



総額 **3億1,000万円**

利回り:7.46%(満室想定)

所在地:大阪市淀川区西中島2丁目  
最寄駅:大阪メトロ御堂筋線「西中島南方」駅徒歩4分  
地積:257.00m<sup>2</sup>(77.74坪)  
総戸数:31戸(店舗2、住戸29)  
築年月:昭和52年4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!

「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!

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]