



ユニヴ・ライフ オーナー通信

〒565-0836大阪府吹田市佐井寺4丁目43番8号
TEL 06 (6310) 3303 FAX 06 (6310) 3000
<http://www.univlife.co.jp>

Consulting Firm UNIVLIFE.co.ltd



2011年度 シーズンレポート ～繁忙期を振り返って～

ユニヴ・ライフの各部署では、一年で一番忙しいシーズンがようやく終わり、落ち着きを取り戻してきました。

そこで、今シーズンの各部署の傾向や動向をテーマにそれぞれ振り返ってもらいました。

物件探しはインターネットが主流に

高槻店店長 岡本 富夫

今年も1・2・3月は、あっという間に過ぎていきました。お客様に物件紹介をしながら来店ご予約やお問い合わせの電話を受けたり、お待ちのお客様を誘導したりとお店のスタッフ全員がそのような状況でした。店舗にお越し頂いたり、お電話を頂いたオーナー様にはお待たせしたり逆にお気遣いを頂きまして誠に申し訳ございませんでした。

今シーズンも多くの新入生や新社会人の方、ファミリー様や法人様にご来店頂きました。

今年の新入生の希望賃料が前年と比べて2,000円ほど下がりました。初期費用(敷金・礼金)についてもインターネット等で安い物件が出ている影響もあり、なるべく抑えたいというのが顕著でし



た。また、国公立を併願される方の割合がさらに増えました。

設備については学生様にかかわらずインターネット環境を重視するお客様が増加しております。ご紹介する物件にも「インターネットの使用無料」という物件が増えていると感じます。また、セキュリティを心配される方も多く、今年は大震災以降来店された方は耐震性に注意されていたのが特徴でした。

高槻では病院関係の方も多く、医師・看護婦の方と今シーズンは特によく動かれていた印象があります。単身の方が希望される間取りは1LDKか30㎡前後の広めの1Kタイプが多く、今後も需要は伸びると予測しています。このように「お部屋探し」には経済状況や世相、地域性がおおいに反映されているとあらためて思いました。

スタッフ一同頑張っておりますので、今後とも宜しくお願い申し上げます。

収益不動産最前線

不動産部部長 八原文一

弊社不動産部では、主に収益不動産の仲介に特化した営業活動を行っております。例年3月は弊社繁忙期ですが、不動産部では他の部署ほどこの時期に仕事が集中していません。

ただ金融機関の決算と重なるために融資が引き出しやすく他の時期では出ない査定金額がこのタイミングなら可能というケースもあり、商談を多く寄せていただいています。

それよりも当面の課題は物件情報の確保であります。一昨年末の金融安定化法の影響もあり売り情報が枯渇していますが、購入希望のお客様も増えており、さらに買いにくい状況が続いています。

弊社でもレインズだけでなく様々なネットワークを使い情報を集めていますが、情報の流れも早く、少しでも好条件の物件はすぐに成約済みとなっています。お客様の希望で築浅、RC、利回り10%超といった条件をよく耳にしますが、そういった好条件の物件が市場に出回ることは少なく、またあったとしても瞬時に買いが入る状況です。また売り側も融資特約のない買受申込を要求するようになって

きた風潮もあって、より平素から資金繰りの裏付けをしておくことが重要となります。

そういった状況で金融機関は積極的な姿勢を見せています。ただ当然のごとく条件のいい方にはより手厚く、微妙な方にはそれ相応な対応となっていますし、初めて取り組むサラリーマンに対しても好条件を提示する金融機関も出てきています。

どちらにしても金額が大きいので堅実な投資が求められることはいうまでもありません。

弊社でもレインズ情報を含めると1000件以上の物件情報を常時インプットしております。中に首をかしげる物件が成約していているケースもあります。更に借地権付の古家を驚くような安値で買い求め、現代風なりノベションを施して成功している方もおられ、唯一無二の不動産とはいえ、この分野の奥行きを感じることもよくあります。

収益不動産にご興味をお持ちの方、また現時点でのご自分の物件の評価をお知りになりたい方、活用方法に疑問を感じておられる方も是非ご一報いただきますようお願いいたします。



シングルバリューパックが好評

管理部管理業務課係長 谷川 聡

管理部管理業務課は、マンションの維持管理と入居者管理を主な業務としています。毎年2月中旬から3月末迄は、退去と入居が短期間に集中して入れ替わりますので、退居立ち会いと退居に伴う室内リフォームとルームクリーニング、解約精算処理が膨大な件数になる為、年間を通じて最も多忙を極める時期となります。

4月も中旬を過ぎますと、新入居者から設備等に関する問い合わせが少なくなり、落ち着きを取り戻すようになります。今回の繁忙期を振り返りご報告させていただきます。

■家具家電付賃貸「シングルバリューパック」(「SVP」)について

弊社借上げ物件の空室対策として、家具家電付賃貸を安価で提供し、他の物件の差別化を図る目的でつくられた弊社オリジナルのパッケージです。

单身社会人、および学生をターゲットに、テレビ・冷蔵庫・洗濯機などの家電必需品とベッドや寝具、テーブルなどの家具必需品を当社で仕入れ、家賃プラス3,000円で利用できるようにしました。

昨年は2月に募集を開始し、2月と3月で当初の予想を大きく超える113室の申し込みがありました。今年は3,000円と2,000円(TVなし)の2種類から選べるようにし、200室分の家具と家電を準備しました。結果、197室の申し込みがあり、効果のある投資パッケージであると評価を受けました。

また、今期には管理委託のオーナー様にもご導入いただいています。

空室対策効果としてエリア内の需給バランスや商品構成など引き続き検証を進めていきます。

■リフォーム処理について

今回の繁忙期間中(1月～3月)に当社管理物件を退去した総数は343件でした。前年(平成22年)の同数が419件でしたので、退去者は、昨年より76件減少しました。今年は、リフォーム完了分の点検を早い時期から前倒しで実施したことも功を奏し、昨年円滑に業務を遂行できました。一方、築年数の経った物件については、細かな建具調整や補修箇所が増え、1部屋の点検補修に費やす平均時間が年々長くなる傾向にあります。築15年以降の物件などで顕著になっております。スタッフ全員はリフォーム内容を最初に細かく把握し、指示できると、スキルを高めてゆくこと必要性を感じております。

2011年 お部屋探しの動向

関西大学生協生活協同組合ひとり暮らしサポート事業部

2011年度の関西大学新入生のお部屋探しの動向の特徴は「下宿率の下落」と「契約賃料帯の変化」です。

■「下宿率の下落」

2008年4月の入学生の下宿率22.40%から翌年の2009年にはマイナス2.7ポイントの19.70%へと目立った下落を見せていました。これは2008年のリーマンショックによる大型不況が大きく影響しています。

2010年は19.80%と前の年とほぼ横ばいのまま推移し、2011年の新入生の下宿率は15.20%と前年からマイナス4.6ポイントという非常に大きな下落となっています。お部屋探しの人数に換算すると実に「283人」もの下宿人数が減ったということになります。

■「契約賃料帯の変化」

全体的な契約賃料の平均値には大きな変化は見られなかったが、契約価格帯の分布で変化が見られます。一番多かった価格帯は5万円～5万5千円未満を契約する学生の減少が顕著でした。

一方、4万5千円～5万円を契約する学生の割合が増加しています。これは、相場の変化で、風呂・トイレが別々のセパレートタイプの物件が5万円以下で出回っていることが考えられます。

■安くいい物件をじっくり探す傾向

逆に賃料3.0万円以下の契約件数は減少しています。一概に安いから契約するというものでもありません。お客様は事前にインターネットで情報収集をしたうえで来店されている例が多く、じっくりと時間をかけてシビアに見比べている傾向が特徴的です。

下宿率の推移

2008年	2009年	2010年	2011年
22.40%	19.70%	19.80%	15.20%

契約価格帯の分布(共益費は除く)

	2009年	2010年	2011年
6万円以上	11.4%	13.3%	11.0%
5.5万円以上～6万円未満	14.6%	14.7%	14.1%
5万円以上～5.5万円未満	22.0%	20.9%	18.9%
4.5万円以上～5万円未満	14.9%	14.2%	20.2%
4.0万円以上～4.5万円未満	15.2%	15.7%	14.3%
3.5万円以上～4.0万円未満	13.8%	11.7%	14.3%
3.0万円以上～3.5万円未満	4.4%	5.2%	4.3%
3.0万円未満	3.7%	4.3%	2.9%

■関大生協は来店率が増加しシェア拡大

下宿者数が大きく減少している中、下宿者全体の中で、関大生協へ部屋探しに来店される来店率が昨年の77.3%から88.5%へと大きく増加し、関大生協で契約する割合も59.12%から71.62%へと増加しています。

早期に受験生への働きかけ、店舗リニューアルで視認性を向上させ、「24時間サポート」「家具家電付賃貸シングルバリューパック」の提供など、差別化をはかり、付加価値の高い物件づくりを目指したことが浸透してきており、更に深化します。



2011年3月11日(金)午後2時46分、わが国は、宮城県沖130kmの地点で発生したマグニチュード9.0の超巨大地震に見舞われました。

この地震(最大震度7)とそれに伴って引き起こされた波高10mを超える大津波により東北3県(岩手・宮城・福島)を中心に大規模地震災害が発生しました。東日本大震災です。読者の皆さまのなかに被災された方はおられません。親戚や友人等で被災された方もおられることでしょうか。遅ればせながらお見舞い申し上げます。

このたびの東日本大震災がいかに大きな人的被害をもたらしたかは、1995年の阪神・淡路大震災と比べても暗澹となるばかりです。警察庁のまとめ(2011.5.4時点)では、死者1万4,785人(阪神・淡路 6,434人)、行方不明者1万271人(同 3人)、負傷者5,279人(同 4万3,177人)、避難者12万4,455人となっています。なかでも、児童・生徒の死亡184人、行方不明885人という数字には、胸が痛みます。死因は、90%以上が水死で、阪神・淡路大震災では約90%が家屋等の下敷きによる圧死であったのと比べて、津波による被害が大きいことが分かります。

また、物的被害は、建物の全壊7万7,353棟、半壊2万9,977棟、一部損壊22万5,176棟、床上・床下浸水8,723棟、全半焼260棟となっています。道路、鉄道、電力、通信網など各種ライフラインも寸断されました。

さらに、今回、輪をかけて被害を大きくしたのは、津波による東京電力福島第1原子力発電所の事故で放射性物質の漏えいが発生したことです。現在、福島第1原発から半径20km圏内の地域が立ち入り禁止の「警戒区域」に指定され、6万人以上の住民が避難を余儀なくされており、福島県民は、地震、津波に加えて原発災害、風評被害の四重苦にさいなまれていると言えます。

政府の経済的影響の試算によると、東日本大震災による被害額は最大25兆円(阪神・淡路 約10兆円)に達するとされます。

連載企画 コモンセンス 顧問 SENSE



第6回 東日本大震災

このような大震災に対して、その直後から日本国内はもとより外国(約130の国および地域)からも救援隊の派遣や義援金の送付、救援物資の提供等、多くの援助・支援が寄せられました。読者の皆さまも、義援金や救援物資の提供を申し出られたことと思います。

関西大学でも、大学、生協、ユニヴライフ(株)の三者が会合を開き、それぞれできるだけの支援を行うことを申し合わせました。大学は被災学生(36人)に対して授業料・入学金等の減免措置や修学支援助成金、特別奨励金の給付を行い、生協、ユニヴライフ(株)は主に被災者に対する住宅支援を担っています。大学は、セミナーハウスの「白馬梅池高原ロッジ」及び「彦根荘」を避難所として被災学生の家族に提供することも申し出ました。

大震災からはや2か月、4兆153億円の2011年度第1次補正予算が国会で可決され、復旧から復興への筋道が見えてきました。私たちは、さらに支援の手を差し伸べて、「甦れ東北」「がんばろう日本」と叫び続けたいものです。

池田敏雄 (当社顧問・関西大学名誉教授)

震災支援報告

東北地方太平洋沖地震の被災者の皆様には心よりお見舞いを申し上げます。

前号でお伝えしました被災者支援につきまして、現在「社団法人全国賃貸住宅経営協会」「財団法人日本賃貸住宅管理協会」「全国賃貸管理ビジネス協会」「株式会社アパマンショップネットワーク」4団体による「東北地方太平洋沖地震4団体合同緊急対策本部」が設置され、3月21日から「災害支援住宅検索サイト」(<http://www.saigaishienjutaku.com/>)が開設されています。加盟企業の当社も住宅支援として、支援物件の登録をしています。

また、オーナー通信をご覧いただき、被災者支援の住宅提供をお申し出いただいたオーナー様につきまして

は、同検索サイトへのご登録手続きを無償で代行させていただきました。

ご賛同誠にありがとうございました。この場をお借りして、ご報告ならびに御礼申し上げます。

ユニヴ・ライフ株式会社
オーナー通信編集事務局



サービスリクエスト報告

サービスリクエストの総数は304件でした。上位のリクエストは

- ・他室の騒音解消依頼・・・36件
- ・入居時室内状態の確認要請・・・32件
- ・給湯器・温水器の故障、給水不良・・・31件
- ・キッチン・浴室・トイレなどの水漏れ・・・30件
- ・鍵の紛失・破損による出動依頼・・・30件
- ・建具の調整依頼・・・17件
- ・エアコンの故障、異音、部品不良・・・15件



となっております。

今回の集計期間：2月1日から3月31日は、例年年間を通じて契約者からのリクエストが最も多くなる時期です。実際、前回（12月～1月）のリクエスト集計が230件であったのに対し、今回は304件で74件も増加しております。

理由の1つとしましては、新規入居する学生の多くがこの2カ月に集中することにあります。新規入居の皆様に対し、当社からは「室内設備に不具合があれば、入居後1週間以内にご連絡下さい。」と案内しております。

これに対し、新規入居者は「退去時に不当に補修費用を請求されないように」と当社へ報告されます。それが今回の集計で32件もあった「入居時室内状態の確認要請」です。

前回集計は2件だけでしたので、この時期特有のリクエスト言えるかもしれませんが。この入居者からの報告を受けて、当社では退去時の資料として記録を残しますが、なかには生活に支障があり記録を残すだけでは済ませないような瑕疵があったのも事実です。

迅速に補修対応するのは当然ですが、そのような瑕疵の見落としを無くし入居者クレームを皆無にすることが重要ですから、入居前の室内点検方法をより厳密にして社員のスキルも併せて高める必要性を感じております。

管理部

サービスリクエスト内容	件数
他室の騒音解消依頼	36
入室時室内状態の確認要請	32
給湯器・温水器の故障、給水不良	31
キッチン・浴室・トイレなどの水漏れ	30
鍵の紛失・破損による出動依頼	30
建具の調整依頼	17
エアコンの故障、異音、部品不良	15
排水不良（風呂、トイレ）	13
違法駐車・駐輪の解消依頼	12
クッキングコンロの故障	11
宅配ボックス・郵便ポストの故障、トラブル	9
テレビインターネット受診不良	8
換気扇の故障、異音等	7
オートロック故障、閉め出し	5
室内・室外照明の不具合	5
空き巣・不審者の防犯対策	5
訪問販売被害	2
排水口からの悪臭	2
SVPの不備	2
インターホン故障	2
断水	2
漏水事故	2
その他設備の不具合	26
合計	304

当社管理物件・借り上げ物件の入居者様からのサービスリクエスト報告です。
(集計期間2011年2月1日～2011年3月31日まで)

訃報

中堀 統子様

(Art21オーナー)

平23年4月4日ご逝去されました。
社員一同謹んでご冥福をお祈りいたします。



編集後記

環境省が節電対策の一環でクールビズを強化した「スーパークールビズ」を6月1日から実施すること。環境省ではポロシャツやアロハ着用も可能だそうです。我々はアロハは着れませんが、ビジネス上のモラルに則してスーパークールビズ導入を考えていきます。

編集 ○

2011年度 ユニヴ・ライフ 新規管理物件

グリーンハイツ千里山

オーナー 信用住宅株式会社様
所在地 吹田市佐井寺4丁目
構造 重量鉄骨造3階建
築年月 2011年3月31日竣工
規模 1K 51戸



編集・発行 ユニヴ・ライフ株式会社 ユニヴ・ライフ・オーナーズクラブ機関紙編集委員会

◆本社
〒565-0836 大阪府吹田市佐井寺4丁目43番8号
TEL 06-6310-3303 FAX 06-6310-3000

◆不動産部
〒531-0072 大阪市北区豊崎3丁目20-9
三栄ビル10階
TEL 06-6373-3833 FAX 06-6373-3830

◆関西高齢者住宅センター
〒531-0072 大阪市北区豊崎3丁目20-9
三栄ビル10階
TEL 06-6373-5404 FAX 06-6373-3830

◆高槻店
〒569-1123 高槻市芥川町1丁目2番地
アクトアモール1階
TEL 072-681-9481 FAX 072-681-9480

◆関西大学生協同組合 一人暮らしサポート事業部
〒565-0842 吹田市千里山3丁目10番1号
TEL 06-6368-7533 FAX 06-6368-7557

◆株式会社アルト建築研究所
〒565-0836 大阪府吹田市佐井寺4丁目43番8号
TEL 06-6338-7713 FAX 06-6338-7956