



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



暑中お見舞い申し上げます。

平成二十三年 盛夏
ユニヴ・ライフ株式会社 社員一同



物件に「入居者の心をつかむ魅力・競争力」をつける

春先の引っ越しシーズンを終えて、満室になったり、あるいは空室になったりさまざまです。お客様のお部屋探しにおいて、最終的に選んだ物件、選ばなかった物件にはそれなりの理由があります。

今回は「物件に競争力をつける」ため、修繕やリフォーム・リノベーションなど具体的な例を挙げ、今の時期に行っておきたいことを紹介します。

物件の競争力

物件の「競争力」とは、たくさんの競合物件の中から、お客様に「この部屋に住みたい!」と思っただけの「物件の魅力」です。

「立地」「周辺環境」「交通アクセス」など変えるには難しいです。しかし、「外観・美観」「価格」「間取り」「設備」「安心・安全」「サービス」などは、アイデアと工夫で物件の魅力を多に伸ばしてゆくことができます。

リフォーム? リノベーション?

「リフォーム」は修繕・原状回復で「現状維持」の意味が強いのに対して、「リノベーション」は「付加価値が高い改修工事によって物件を再生してゆく」ことです。賃貸の場合、費用対効果を考えた改修がポイントになります。競争力アップの効果が発揮できるようにバランスよい投資で改修を行ないたいものです。

①屋上防水・外壁塗装

→カラーリングをチェンジして美観・イメージを一新
一定面積以上の屋上ならソーラーパネル設置を。

工法や材質によって異なりますが、新築からだいたい10年～15年経過すると劣化が目立ち始めます。

見た目の問題はもちろんですが、放置すると、水漏れや部材の剥離、落下の恐れがでできます。

外壁塗装工事は塗膜で外壁部材を保護し、劣化を抑える原状回復とともに、建物の外観の色や質感を大きく変えることのできる絶好のタイミングです。

経年で色あせたり、古さを感じさせる外観はこの機会にカラーリングを変えて大きくイメージチェンジを図り、お客様に好印象を与える物件に再生していきましょう。

当社ではオーナー様のご要望により、パソコンを使って、外観のカラーリングのシュミレーションを行ない、より効果的な配色計画のご提案を行っています。



色々なプランからお選びいただけます

②【防犯面の強化、安心・安全】

エントランスのオートロックはお部屋探し人気設備ランキングの2位、防犯カメラ、ホームセキュリティなどもベスト10に入っています。

最近のお部屋探しでは、お客様の安心・安全を求める声が大きくなっています。

最近の物件は、1ドア2ロックが標準の仕様になっています。見た目、侵入しにくいマンションであるという印象を与えることは防犯面でも、入居者募集にとても重要です。

とはいえ、未だピッキング対策がほどこされていない旧来の鍵がついた物件も多くあります。2ロックにすることが望ましいが、無理な場合は、せめて防犯性の高い、「耐ピッキング性能10分以上」、「耐鍵穴破壊性能10分以上」のキーシーリンダーに交換しておきたいものです。

【室内のリノベーションと設備の充実】

お客様のお部屋探しのポイントはお風呂とトイレが別々のいわゆるセパレートタイプです。

20㎡以下の3点ユニット式の物件は賃料を下げてでもなかなか思うように入室が決まらない例が多くでています。周辺の客層やニーズなどあらためて見直し、2部屋を合わせて広めの1LDKにリノベーションするなど、思い切った転換が必要かも知れません。

そのほかにも、エアコン、給湯器の交換、電気式コンロをIH式に交換するなど、新しい設備機器を導入することで、お部屋の案内時にも良い印象を持ってもらえることにもなります。

まずは市場調査を行ったうえで適正な企画立案を行うことが重要といえます。

無料診断致します

現在の状況を調査したうえでご提案させていただきます。まずは同封の建物診断申し込み書をFAXしてください。

お電話のお問い合わせは
管理部 谷川・本岡まで

FAX 06-6310-3000
TEL 06-6310-3313



サービスリクエスト報告

サービスリクエストの総数は271件でした。

上位のリクエスト

- 1 キッチン・浴室・トイレなどの水漏れ・・・42件
- 2 他室の騒音解消依頼・・・41件
- 3 鍵の紛失・破損による出動依頼・・・20件
- 4 エアコンの故障、異音、部品不良・・・16件
- 4 宅配ボックス・郵便ポストの故障、トラブル・・・16件
- 6 給湯器・温水器の故障、給水不良・・・11件



最も多かったサービスリクエストの「キッチン・浴室・トイレなどの水漏れ」を詳しく調べました。場所別に分類すると次の通りです。

- ・台 所：蛇口の先端、蛇口の付け根、ハンドルの付け根、排水管の結束部
- ・風 呂：ハンドルの付け根、蛇口の先端、シャワーヘッドの付け根
- ・洗濯機置場：ハンドルの付け根、蛇口とホースの結束部
- ・ト イ レ：タンク内、便器と床面の間、給水パイプ管結束部

その他にエアコンや電気温水器本体からの漏水がありました。設備の故障として分類しているため「水漏れ」にカウントしておりません。これらも含めると50件超となりサービスリクエスト全体の約2割を漏水関連が占め、非常に頻度の高いといえます。

頻度が高いトラブルだけに迅速に適切に対応できるように24時間体制で受付しております。入居者から漏水報告を受けた際に当社がまず確認していることは、「漏水の量」についてです。漏水が大量である場合は、漏水事故に発展する可能性があります。緊急性が非常に高く、元栓を閉める等、止水対応を最優先に行います。漏水が微量で漏水事故の可能性もない場合は入居者のご都合に合わせて訪問対応しております。漏水の箇所は前記の通り非常に多様であるため、常日頃から社員は多種のパッキンや交換部品を常備して、ほとんどの漏水に対応できるようにしております。

管理部

サービスリクエスト内容	件数
キッチン・浴室・トイレなどの水漏れ	42
他室の騒音解消依頼	41
鍵の紛失・破損による出動依頼	20
エアコンの故障、異音、部品不良	16
宅配ボックス・郵便ポストの故障、トラブル	16
給湯器・温水器の故障、給水不良	11
建具の調整依頼	10
排水不良（風呂、トイレ）	10
違法駐車・駐輪の解消依頼	10
クッキングコンロの故障	10
入室時室内状態の確認要請	9
換気扇の故障、異音等	8
室内・室外照明の不良	7
車両の接触事故・いたずら被害	7
ゴミ出し不良、清掃状態	5
オートロック故障、閉め出し	4
テレビ・インターネット受診不良	3
漏水事故	3
郵便物の問合せ	3
空き巣・不審者の防犯対策	2
訪問販売被害	2
排水口からの悪臭	2
SVPの不備	2
その他設備の不具合	28
合 計	271

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 二〇一一年四月一日～二〇一一年五月三十一日まで)

未曾有の東日本大震災発生から、早くも3か月が経ちました。被災者の方々に生活再建支援の施策が行き届いているのでしょうか。6月11日付の朝日新聞によると岩手・宮城・福島3県の被災42自治体の首長に実施されたアンケート調査では、被災者の生活再建の見通しが「全く立っていない」が13自治体、「ほとんど立っていない」が14自治体となっており、案じられるところです。

被災者を救済・支援するための主な法律としては、「災害救助法」と「被災者生活再建支援法」があります。「災害救助法」は被災者に対する応急の現物給付を建前としており、復興対策についても、応急の集団避難所、個別避難の仮設住宅、災害公営住宅の3点セットが基本とされています。

これまで、被災者に対する金銭給付は災害弔慰金や災害障害見舞金の支給のほかは、例外的な場合を除き認められず、したがって、住宅が著しい被害を受けて住めなくなった場合でも、融資や利子補給を除けば、金銭が給付されることはなく、住宅の被災は被災者の個人的被害で、あくまでも自助努力による再建が原則とされてきました。すなわち、自然災害は不可抗力で国や地方自治体には被災者個人に補償するような法的責任はなく、個人に対する金銭給付は財政支出の公共性に反するおそれがあり、そこには共助による義援金が充てられるべきだとされてきました。

しかし、阪神・淡路大震災を機に、生活基盤たる住宅を失った被災者に対する生活再建のための金銭給付による公的支援を求める運動が高まり、その結実として1998年に被災者生活再建支援法が制定されました。

同法は、制定当初は最高100万円の支給で、年齢・収入制限があり用途も家具購入や引っ越し経費等に限定されていました。その時点では、住宅再建支援の在り方は後送りとなりましたが、その後、鳥取県が同県西部地震に際し、被災者の住宅再建に公費を投入する制度を条例で創設したことも後押しとなり、2004年及び2007年の法改正を経て、住宅再建に対して支援金が支給されることになりました。

連載企画 コモンセンス 顧問SENSE



第7回 被災者生活再建支援制度

このたびの大震災に適用される被災者生活再建支援制度の概略は、住宅が全壊ないし大規模半壊した世帯に対して、基礎支援金100万円(大規模半壊50万円)、加算支援金として住宅の建築・購入の場合200万円、補修の場合100万円、賃借(公営住宅以外)の場合50万円が支給されます。つまり、全壊で住宅を建設・購入する世帯は合計300万円(世帯人数が1人の場合は3/4の額)が定額で支給されます。現行法では、年齢・所得制限および用途の限定はありません。

現行の制度が住宅再建に公的支援を認めたのは、地域社会の復興には生活基盤を喪失した被災者の居住安定支援が不可欠で、個人の自助努力の土台回復に財政支出の公共性を見出すことができるとされ、憲法の生存権等を根拠に公共性を裏づける考え方によるものと言えます。

なお、これらの支援に要する費用は、都道府県が相互扶助の観点から拠出した基金(600億円)を活用し、基金が支給する支援金の1/2に相当する額を国が補助することになっています。

池田敏雄 (当社顧問・関西大学名誉教授)

グリーンロード白島

オーナー 印藤文雄様
所在地 箕面市白島3丁目
構造 鉄筋コンクリート造3階建
築年月 2011年7月竣工
規模 1LDK16戸 2DK2戸



ゼウス千里山

オーナー 株式会社ショウワ様
所在地 吹田市千里山西1丁目
構造 鉄骨造5階建
築年月 1984年12月竣工
規模 1K 50戸



チャーリーI

オーナー 小野学様
所在地 東淀川区豊新5丁目
構造 鉄骨造5階建
築年月 1998年4月竣工
規模 8戸



賃貸管理業者に任意の登録制度、2011年度中にも施行

管政権下における「住宅・不動産施策に関わる内容の立法化・行政措置等に関する」編集企画として今回は国土交通省主導で今年度中に開始されると言われている『賃貸管理業登録制度』について紹介します。

この制度の導入は、地域ごとに異なる商習慣を持つ不動産業界のテコ入れや業界全体の底上げを図り、不動産業という括りでなく、「業」としての差別化を促進させる目的があります。管理・仲介業はその業の特性を明瞭にし管理業務の責任をさらに明示させていこうとしています。このことをもって一部にあった敷金の持ち逃げや計画倒産などを防止させ、入居者やオーナー（家主）からの不透明感を払拭させていこうとする制度です。

さてこの制度のポイントを右に上げてみます。

この制度の導入によって入居者やオーナーからの信頼度合いによって管理会社が選択される時代となってきます。

当然ではあるが、当社もこの制度の発足と共に登録を行います。一部に今回の制度自体に「あいまいさ」があると指摘もあります。当社はその指摘以上の管理業務の充実を図り、入居者・オーナーの期待に応えていく立場です。

【賃貸管理業登録制度のポイント】

制度の目的	登録業者名を公表することで貸主・借主が業者選びの判断材料になることを目指す
登録対象	賃貸住宅管理業者、サブリース業者、家賃債務保証会社（家賃の受領・送金を委託している場合）、家賃滞納時に立て替えて貸主に請求する場合は対象外
ルール	貸主に管理対象・契約内容についての重要事項説明、貸主への定期報告、敷金精算の算定額交付など
敷金管理方法	管理受託契約の管理方法に基づく 記載例：家賃管理口座と別の定期預金口座を設ける、第三者機関の預かり金保証制度に加入する
財産分別管理の報告書	家賃等の集金から貸主へ送金するまでの管理方法を記載 記載例：受領家賃の自社集金用口座に振り込み、会計ソフトで貸主ごとに区分して管理し、毎月決められた日に各貸主に送金する
違反時	指導、助言、勧告。不正行為があった場合は登録を抹消する

訃報

吉田 源一 様

（ヒルサイドハウス源オーナー）

平23年7月2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

最近街中でロードバイクと呼ばれる自転車に乗っている人を多く見かけます。体にフィットした派手なウェアと流線型のヘルメットを目にされたかたも多いと思いますが世の中は自転車ブームのようです。

社内でも非公式ながら有志による「自転車部」が発足し、6月に第一弾、大阪～嵐山のツーリングイベントが実施されました。経験者から初心者まで、スキルはそれぞれ違いますが、仕事場とはまた違った汗を流すというのはとてもいいものですね。

編集 ○

賃貸借契約でその是非を巡って係争中だった、「敷引特約」と「更新料」について、7月、最高裁で相次いで「有効」とする判決が下されました。

■敷引特約・・・「有効」判決最高裁で2例目

マンションの賃貸借契約で、借り主が退去する際、貸主が敷金から一定金額を取得すると定めた「敷引特約」の有効性が争われた訴訟の上告審で、最高裁は、「原則として特約は有効」と判断し、借り主側敗訴の判決を言い渡しました。3月に第1小法廷が有効と初判断しており、今回で2例目。

■更新料・・・「有効」高額でなければ違法でない 最高裁

マンションやアパートの賃貸契約を更新する際に「更新料」を支払う契約について、最高裁判所は、有効だという判決を言い渡しました。「更新料」が必要な物件は全国で100万戸を超えるとみられ、有効か無効か裁判所の判断は分かれていましたが、最高裁は「あまりに高額でなければ違法ではない」と判断しました。



関西大学生生活協同組合グループ

株式会社 ユニオーナーサービス

本社・豊中営業所（生命保険・損害保険の総合代理店） TEL：06-6834-5421

吹田営業所（文具・事務機器販売、オフィスプランニング） TEL：06-6310-7001

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

◆建築部

〒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

◆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

◆高槻店

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

◆関西高齢者住宅センター

〒569-1123 高槻市芥川町1丁目2番地
アクトアモレー1階
TEL 072-681-9485 FAX 072-681-9480

◆関西大学生生活協同組合 一人暮らしサポート事業部

〒565-0842 吹田市千里山東3丁目10番1号
TEL 06-6368-7533 FAX 06-6368-7557