



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



謹賀新年

オーナーの皆様、
明けましておめでとうございます。



年頭にあたって皆様方に支えられて成長してきた弊社にとって、2012年は、未来ある会社へさらに発展していくために、これまで以上に研鑽を深めて行く決意であります。

ご承知の事と存じますが、日本での賃貸住宅は、住宅ストックの四分の一以上（1340万户）を占めるに至っています。

この約八割の所有者（オーナー様）が、管理会社に委託している実態であります。

この様な状態下での管理会社の使命と役割をさらに自覚し、業務に邁進してゆく所存です。

お陰様で当社の業務体制も一段と充実し、強固になりつつあります。

具体的には、管理業務の充実と併せて皆様方の貴重な資産活用の建設業務やインスペクション（建物診断）を通じての改修、改築業務体制の充実であります。

これまで以上にオーナー様のご要望に積極的に応えていきますので、今年もよろしくお願い申し上げます。

2012年がオーナーの皆様方にとって良い年であります様、祈念しまして年頭のご挨拶とさせていただきます。

ユニヴ・ライフ株式会社
代表取締役社長 柴橋圭介



2012年 壬辰 ～みずのえたつ（じんしん）

「壬」には「ふくらむ」の意があり、新しい命が育つさまをいいます。「辰」は「振う」、「震える」。いずれも陽の気が動き、農作物が伸びるさまを表します。

動き出した陽の気に乗って、実り多い年になることを願います。

【過去の壬辰の年の出来事】

- 0752年 東大寺盧舎那仏像の開眼法要が行われ、完成。
- 0812年 日本初の桜の花見の宴が公式行事として催された。「日本後記」
- 1652年 米国ロードアイランド州で北米初の奴隷禁止の法律が制定。
- 1712年 ジャン=ジャック・ルソー誕生
- 1892年 チャイコフスキー「くるみ割り人形」初演
西條八十、芥川龍之介、吉川英治誕生
- 1952年 白井義男が日本人で初のボクシング世界チャンピオンになる。
NHK ラジオ「君の名は」スタート
「アンネ・フランクの日記」刊行。
アメリカがエニウェトク環礁で人類初の水爆実験を行う。
坂本龍一、森田童子、後藤次利、河島英五誕生

【2012年の主なイベント】

- 2月 東京スカイツリーが竣工。（開業は5月）
- 4月 Microsoft Windows Vistaのサポート期間終了。
- 7月 ロンドンにて第30回夏季オリンピック開催。

【世界の動き】

アメリカ、ロシア、台湾、韓国、フランスで大統領・総統選挙
中国で代表が入れ替わる党大会が予定されており、世界の情勢や経済に大きな影響を与える複数の国・地域でトップが変わる予定。

「関大生協との取り組み」

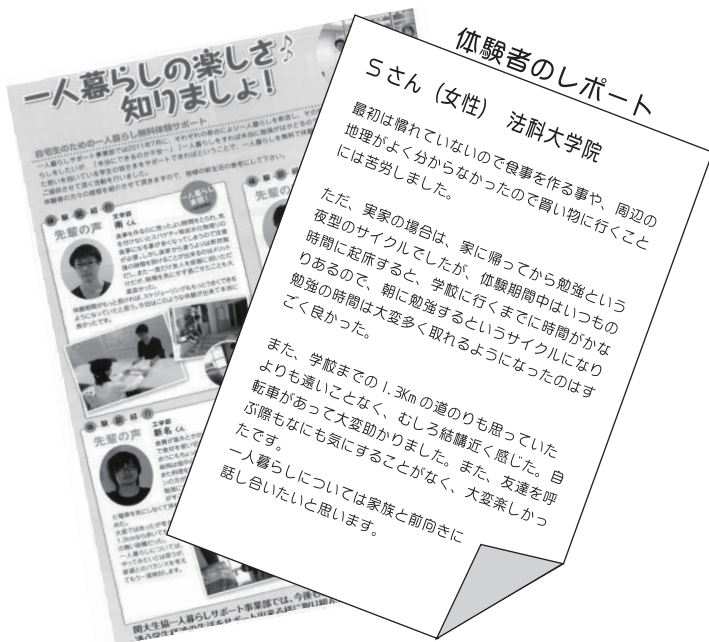
ユニヴ・ライフ株式会社は、関大生協グループ企業として、関西大学公認かつ学内で常設している唯一の仲介店舗である「関大生協一人暮らしサポート事業部」の集客向上および、仲介実績向上へ向けた企画・運営の協力を行ってまいりました。2011年の活動内容について一部ご紹介いたします。

◇「一人暮らし無料体験」の実施

■「一人暮らしをしてみたい…」

学生ニーズを掘り起こす

遠隔地から片道2時間以上かけて通学したり、金銭的な問題、親の反対、一人暮らしに対するばく然とした不安などで、一人暮らしをしたくてもなかなかできない学生達に無料で一人暮らしを体験してもらい、具体的な問題解決のきっかけを提供するという企画を実施しました。



店頭やツイッターなどで呼びかけた結果、延べ64名の応募がありました。7月と9月に3回(計6名)が無料体験に参加。その内1名が体験後に部屋探しを行い、成約となりました。残りの学生も現在部屋探しを検討中です。

◇「関大生安心サポート」の商品化

関大生協による関大生のための

「関大生安心サポート」はじめました!

関大生安心サポートにご加入いただきますと賃貸で生活する関大生を3本の柱でしっかりサポートします!



- ①補償 (家財保険・個人賠償・賠償責任保険)
 - ②サポート (24時間365日生活トラブルサポート)
 - ③ケア (ケアメール・生活情報メール)
- の3本の柱で、賃貸で暮らす関大生が入居期間中におきるかもしれないさまざまな暮らしの不安事に対してサポートする商品を開発しました。

入居時に加入が必要な火災保険はもちろん、入居中の鍵・水回り・ガラス破損のトラブルなどの一般的な駆けつけ対応に加えて、学生の実家から要請があれば部屋に訪問し、在宅確認を行う駆けつけサービス、定期的に部屋の不具合や住まいに関する困りごとの聞き取りを行うケアメール、生活情報メール送信など、生協独自の視点で考えられたサービスを盛り込み、商品開発を行いました。

サービスリクエスト報告

サービスリクエストの総数は729件でした。

今回のサービスリクエストの集計結果では「エアコンの故障」が激増していることが目に付きます。冬場の暖房機能の故障がほとんど発生しないのに対し、夏場の冷房時は故障が多発します。特に、冷房を一斉に使用開始する7月頃から故障の連絡が急増しています。故障内容の多くは、①風の吹き出し口付近からの漏水②温度調節ができないの2点です。

①の漏水原因は、「汚れによる排水ホースのつまり」「エアコン本体取付勾配の不具合」「排水管の劣化破損」のいずれかです。補修対応は、まず排水ホースからの水抜き作業をして様子を見ます。再発するようであれば、二人掛かりで室内本体を取り外して、原因調査の大がかりな工事となります。故障内容②の「温度調整ができない」の原因は、「冷却用のガス漏れ」等様々です。

製造年月日から約10年を経過すると、電機メーカーでは修理用部材の製造を中止して在庫が無くなり次第、修理受付をしなくなります。この場合には、家主様には申し訳ございませんが、新製品をご購入していただきますようお願いしております。事情をご理解いただき、ご協力をお願い致します。

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	86
エアコンの故障(漏水、温度調節不可等)	78
鍵の紛失・破損による出勤依頼	68
キッチン・浴室・トイレなどの水漏れ	62
給湯器・温水器の故障、給水不良	51
クッキングコンロの故障	47
宅配ボックス・郵便ポストの故障、トラブル	45
排水不良(風呂、トイレ、洗面台)	35
建具の建付・ドアノブの不良	32
駐輪場・駐車場トラブル対応(主に無断駐車)	32
換気扇の故障、異音等	26
錠前故障	20
リフォーム内容に関すること	16
共用部(集塵庫・廊下等)の汚損	15
シングルバリュースタック設備故障	14
蜂(鳩)の巣処分	12
その他設備の不具合	90
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。(集計期間平成二十三年六月一日〜十一月三十日まで)

新年おめでとうございます。

昨年は、大地震、大津波、風水害、原発事故による放射能汚染など、いくつもの深刻な災害に見舞われた大変な年でした。今年は、平穏無事なよい年でありますように祈りたいものです。

今年の干支は「辰」。「辰」は「建つ」に通ずることにして、今年は、建築に係わる話題を提供することにします。まず手始めに、「建築基準法」について述べることにします。

建築基準法は、「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする」法律です。

わが国では、1919(大正8)年に、最初の都市計画法が制定され、用途地域制が定められましたが、それを実効あるものとするための規制手段として、同時に、建築基準法の前身たる市街地建築物法が制定されました。それゆえ、以来、二つの法律は、いわば車の両輪のように組み合わせられて、今日に至っています。

現行の建築基準法は1950(昭和25)年に制定されました。以後、事あるごとに幾度も改正されてきましたが、抜本的な改正としては、1998(平成10)年の改正法を挙げることができません。そこでは、規制緩和の流れに沿って、建築確認・検査業務の民間開放、建築基準の性能規定化、中間検査の導入等の大改正が行われました。耐震偽装問題を踏まえた2006(平成18)年の改正では、一定の高さ以上等の建築物については、建築確認に先だつ指定機関による構造計算審査が義務付けられ、合わせて建築士法の改正で、建築士等の業務の適正化と罰則の大幅な強化が図られたことは記憶に新しいところです。

ところで、建築基準法が適用される「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち屋根があり、柱または壁があるものとされます。それに付属する門、塀も同じ扱い。屋根がなくても、屋外の競技場などの観覧場は該当するし、地下街や高架の高速道路上の料金徴収所なども該当します。

連載企画 コモンセンス 顧問SENSE



第8回 建築基準法

また、建築物ではないが、高さが2mを超える擁壁や4mを超える広告塔などは「準用工作物」とされて、同法の適用があります。しかし、2011(平成23)年10月1日から、政令改正により、太陽光発電設備等が適用除外とされました。

適用除外ということでは、建築基準法は、既存建築物及び建築工事等着工後の建築物には、改正法は遡及適用されないことになっています(同法3条2項)。これを既存不適格建築物制度といいます。既存不適格建築物は以後の増改築等の際には改正法の適用があり、適合義務が生じますが、現状は容認されます。これは、不利益効果を持つ法律の規定を遡及適用することは法的安定性・信頼保護の原則から許されないとする考え方によりますが、阪神・淡路大震災では、倒壊した建築物の多くが既存不適格状態であったといわれており、悩ましい問題となっています。少なくとも、学校や病院、庁舎などの公共的建築物は、既存不適格建築物制度を適用すべきでない、とする見解が有力視されているといえます。

池田敏雄 (当社顧問・関西大学名誉教授)

「マンション」に関する取組の報告

国土交通省による賃貸住宅は、住宅ストックの4分の1以上(1340万戸)を占め、約8割の所有者が管理会社に管理を委託しています。それぞれの賃貸住宅管理業者が独自のノウハウとコンプライアンスに基づき業務を展開している例が多く、賃貸住宅管理業者にかかわる法制度が課題となっています。そして、住宅賃貸借をめぐる、「家賃の取り立て」「更新料」「原状回復」などの問題やトラブル件数が増えています。

また、家賃の徴収代行業務や敷金などの預かりで管理業者の不祥事、倒産の影響から保護のあり方が社会的関心を呼んでいます。09年、大手家賃保証会社の倒産に対して「賃貸住宅管理業の特性強化を目的に」国土交通省は昨年8月に「原状回復ガイドライン」の再改訂版を公表し、昨年12月「賃貸住宅管理業者登録制度」をスタートさせました。「原状回復ガイドライン」の再改訂版の概要は次の通りです。

原状回復にかかるトラブル防止のために、契約段階(入口)における賃貸人、賃借人の契約時における原状回復条件の具体化(改善負担分担、賃借人の負担範囲、原状回復工事項目単価等)による合意の重要性と費用精算(出口)段階の透明化を求めています。後者の「賃貸住宅管理業者登録制度」の概要は、『当オーナー通信第33号』にて紹介しています。

当社は、登録制度の申請を昨年12月1日に行っています。なお、この登録審査期間は約90日間ぐらいたっています。この制度は告示などによる任意の登録制度となっていますが、国土交通省より登録を受けた事業者は公開されます。登録事業者は管理業務に関し、一定のルールに従って重要事項の説明や書面提出などの義務が課せられ、行政による監督を受けることになっています。なお有効期間は5年間で、更新が定められています。当社は管理業務の社会的使命とコンプライアンスに則って健全な管理業務を心がけていきます。



◆ ユニヴ・ライフ 新規管理物件 ◆

◆レールシティ高槻ビゴレ

オーナー 北村容子様
所在地 高槻市芥川町
構造 RC造7階建
規模 3LDK1戸

◆Y'sヴィラ

オーナー 吉田道子様
所在地 高槻市古曾部町
構造 木造2階建
規模 1K4戸

◆セレーン清和園

オーナー セレーン株式会社様
所在地 吹田市清和園町
構造 RC造3階建
規模 ワンルーム13戸

◆セレーン片山

オーナー セレーン株式会社様
所在地 吹田市片山町2丁目
構造 鉄骨造3階建
規模 ワンルーム8戸

◆セレーン千里

オーナー セレーン株式会社様
所在地 吹田市原町2丁目
構造 RC造地上3階地下1階
規模 ファミリー6戸

◆泉町ロイヤルハイツA棟

オーナー 田村史江様
所在地 吹田市泉町4丁目
構造 鉄骨造3階建
規模 ワンルーム24戸

◆泉町ロイヤルハイツB棟

オーナー 手島利枝様
所在地 吹田市泉町4丁目
構造 鉄骨造3階建
規模 ワンルーム24戸

◆泉町ロイヤルハイツC棟

オーナー 栗原イツコ様
所在地 吹田市泉町4丁目
構造 鉄骨造3階建
規模 ワンルーム24戸

◆高槻ハイム

オーナー 小林恵美子様、武林信子様
所在地 高槻市高槻町
構造 鉄骨造3階建
規模 1K8戸

◆セレッソコート高槻ゼファー

オーナー 泉圭介様
所在地 高槻市城西町
構造 RC造13階建
規模 4LDK 1戸

◆丸萬ビル

オーナー 有限会社樋口商事様
所在地 吹田市豊津町
構造 RC造6階建て
規模 店舗・事務所14戸

◆ユーティー19

オーナー 上田様
所在地 茨木市宮元町
構造 軽量鉄骨造2階建
規模 4LDK 戸建

ユニヴライフ資格取得者一覧 2011年12月

【宅地建物取引主任者】

八原文一／森脇裕光／大江英郎／岡本富夫／上村公一／木津川理恵／古性真由美
澤岡義一／島中秀明／鈴木達夫／田中弓束／本岡良一／徳岡誠人／宮川明久
八木いづみ／矢坂信義／山本和愛／福原隆

【一級建築士】小森淳司

【一級建築施工管理技士】澤岡義一

【マンション管理士】澤岡義一／田中弓束

【管理業務主任者】澤岡義一

【第二種電気工事士】澤岡義一

【消防設備士】澤岡義一／鈴木達夫／徳岡誠人

【消防設備点検資格者】澤岡義一（第一種及び第二種）

【危険物取扱者乙種4類】澤岡義一

【不動産コンサルティング技能】矢坂信義

【福祉住環境コーディネーター】八原文一／上村公一

【定借アドバイザー】成田兼二

【賃貸不動産経営管理士】成田兼二／大江英郎／木津川理恵／谷川聡／上村公一／田中弓束

【ハウジングライフプランナー】大江英郎／八木いづみ／上村公一

【公認ホームインスペクター】宮川明久

【損害保険上級】森脇裕光／岩本謙治

【損害保険普通代理店】木津川理恵／古性真由美

【損害保険募集人】成田兼二／森脇裕光／大江英郎／岡本富夫

木津川理恵／古性真由美／山川勝／岡本朋宏／明和幸代

山本和愛／水筑富美／八木いづみ

【建設業経理事務士】澤岡義一／伊田温子

以上（氏名順不同）



訃報 谷山 美佐子 様

（ブルミエールメゾン江坂オーナーのご息女）

平23年11月20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

ユニーの名譽会長西川俊男氏
が若い頃、ご母堂からいただいた「商売の教え」を尊い遺訓として大切にしておられる。二所懸命に働く人は多い。しかし、その前に一所懸命に考えるんだよ。ハードシンキングがあるから生きるんだよ。「やわらかい体質にするんだよ。間違ったら直すんだよ。できなかつたら繰り返すんだよ。頑固になるなよ。角ばるなよ。柔らかくなれよ。それが若いということ。若ければ教えてくれるよ。分りやすい言葉で心にしみ分りやすい言葉である。(o)

ネット契約で保険料を節約！まずは見積りから。

自動車保険 **そんぽ24**
海外旅行保険 **OFF**
損保ジャパン

<http://www.union-sv.com/car>

<http://www.union-sv.com/travel>

関西大学生協グループ

保険代理店事業部・事務機器事業部
総合保険代理店

Risk Consultant & Financial Planner
株式会社 **ユニオンサービス**
info@union-sv.com <http://www.union-sv.com>

本社・豊中営業所 豊中市新千里北町 2-20-8/ 吹田営業所 吹田市佐井寺 4-43-8/ 関大支店 吹田市千里山東 3-10-1 関大生協内 TEL0120-50-5421

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
アクトアモーレ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
アクトアモーレ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