



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



2012年度 シーズンレポート ～繁忙期を振り返って～

年度が改まる4月は多くの人が新生活をスタートさせる時期ですが、ユニヴ・ライフでは、一年で最も忙しいシーズンが一段落する時期でもあります。そこで、今シーズンの各部門の傾向とテーマをそれぞれ振り返りました。

入居者獲得 差別化への取組

管理部 成田

繁忙期も終わり、至らぬ点や得られた成果の検証を始めるこの時期、ご満足頂けるお手伝いが出来ているかを考えますと、日々隔靴搔痒としております。

管理部では建物の維持管理はもちろん、入居者の斡旋、税務、法律、融資関係等様々な資産運用に関するサポートをさせて頂いております。この内、特に期待されているのが入居者の斡旋であると感得しております。

借主市場といわれて久しく、賃貸物件も飽和状態。厳しい入居者獲得競争が続く中、業界で盛んに使われるキーワードの一つに差別化という言葉があります。一言

で差別化と言っても様々な方法があり、また物件や求める顧客層によってもその方法は変わるでしょう。

一例として、弊社が学生市場において3年前より取り組みはじめ、効果的な差別化に繋がっているのが“シングル・バリュー・パック”（家具家電付賃貸プラン）。学生向け対応物件の入居率は98%以上と高水準を維持しており、昨年は新たに社会人単身者層へのアプローチ、バリエーションの追加等で成果を得、現在更なる進化を模索しております。

私どもは空室には原因があると考え、その原因を調査し改善・提案を繰り返すプロセスを重ね、満室運営を目指しております。積極的な差別化提案を心掛け、資産運用の一助になれるようスタッフ一同頑張っております。今後とも宜しくお願い申し上げます。



2012年 成約物件の傾向

関西大学生協同組合
ひとり暮らしサポート事業部 室山

昨年より集客活動に取組み、今春はお部屋探し来店数、契約数とも前年を上回る結果となりました。

しかし数年来の厳しい市場環境に変化は見られず、更なる努力の積み重ねを怠れば、現状の維持すら

困難な厳しい環境と受け止めております。

今春スタートした「関大生安心サポート」の更なる充実をはじめ、より魅力的なサービスの提供を目指し準備を進めております。

■成約物件の地域特性

大学まで徒歩又は自転車で通える範囲の人気は本年も目立っています。成約の全体の90%以上が関大前、豊津、千里山駅最寄り物件です。供給も安定しており、積極的に他エリアを選ぶメリットが薄れたのも要因です。

■設備別動向

セパレートタイプの希望が大多数ですが、三点UB（ユニットバス）タイプを成約された方は前年比7.7%の増加です。適正な家賃設定であれば、三点UBタイプの需要も一定数見込めると考えられます。

表1 成約物件設備形態内訳

	セパレート	三点ユニットバス	風呂・トイレ共同	インターネット接続無料
2012年	71.9%	27.5%	0.6%	78.7%
2011年	79.9%	19.7%	0.4%	74.5%

インターネット環境の整備、充実が目覚ましく、2012年は成約の8割近くが常時接続無料物件です。学生マンションには必須の設備環境となりつつあります。

■賃料の動向

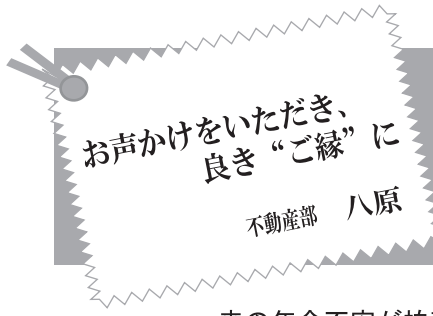
今年度も、成約物件賃料の下落が止まらず、共益費を含めて4万円までという成約が21.9%から31%と急増しました。仕送り金額の減少等々、入居条件がよりシビアになったことが要因と考えられます。

敷金・礼金等の初期費用も抑制傾向で、特に敷金・礼金0円物件の割合が、昨年の11.5%から16.2%に増加。

今後もこの状況は続くと思われま

表2 成約物件賃料内訳

	2011年	2012年
6万円以上	13.6%	11.7%
5.5万円以上～6万円未満	9.1%	9.9%
5万円以上～5.5万円未満	18.4%	17.7%
4.5万円以上～5万円未満	19.3%	15.5%
4.0万円以上～4.5万円未満	17.7%	14.2%
3.5万円以上～4.0万円未満	10.6%	12.0%
3.0万円以上～3.5万円未満	7.5%	14.8%
3.0万円未満	3.8%	4.2%



不動産部が取り組んでおります収益不動産市場は相変らずの盛り上がりです。金融機関の不動産投資への積極的な融資姿勢もあり競争が激化しています。もちろんその前に、

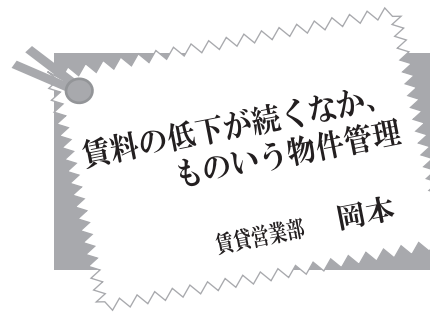
来の年金不安が拍車をかけ、これまで賃貸経営に無縁だった投資家がなだれ込んでいる背景があることはいうまでもありません。

この投資家層が収益不動産市場に勢いをつけていることは疑うべくもなく、大型書店では不動産投資に関する成功本が山積みされ、無責任な煽り方をしている一面も見られます。時節柄そういった情報をインターネットで配信する人間も多くおり、旧来の常識が変わってきているような気がします。

とにかく、リアルタイムに情報を得られるインターネットへの移行で商売の方法がずいぶん変化しました。しかし、完全にデジタル情報に移行する訳ではなく、「日経広告」やこのオーナー通信でのチラシでのお問合せも堅調で、市場の裾野が広がった事を実感しております。

情勢的には相変らず物件情報が枯渇しています。特に人気のある北摂エリアでの物件情報が不足しています。もちろんそれなりの条件を備えた物件ではありますが、これはそれ以上の価格帯の物件も含めて中小企業金融円滑化法（モラトリアム）が原因であるといわれています。金融機関も含めたこの業界関係者の話題は、この法律の行方です。施行されてもう2年半近くになりますが、どう結末を迎えるのかが焦点となっています。

不動産は『ご縁』の賜物です。良き『ご縁』を心より祈りつつ、お声掛けいただくことをお待ちしております。



高槻店では今年の繁忙期も、多くの新入生・新社会人の方々やファミリー様のお部屋をご紹介させて頂きました。

オーナーの皆様方にも色々ご協力を頂きまして大変感謝しております。

この場をお借りしまして厚く御礼申し上げます。

今年も例年に増してお客様の要望は厳しくなっています。より安い入居費用、インターネット環境やセキュリティー関連、設備仕様についてなどと、ニーズは更に多様化の様相です。

事前にインターネットを使って多くの物件情報を比較検討の上ご来場される方が多く、成約賃料も、前年比単身タイプ2~3千円、ファミリータイプ4~5千円の下落。豊富な情報をお客様が持っていることが相場を下げる一因ともいえます。

物件の人気面では、新築同様に全面改装されたリノベーション物件が近年注目されていますが、全面リフォーム程ではなくとも、設備の一部、例えばキッチンやトイレのみを新調した物件も人気を集めています。複数のお部屋をご案内する際、設備を入れ替えた物件と替っていない物件では印象の差は歴然です。設備の更新時等を活用した“プチリニューアル”は、費用対効果面でもお勧めの空室対策です。

もちろん物件自体の清潔感は大前提。エントランスや共用部分の汚れに気を配る事が案内時の好印象への第一歩、身近な取り組みが物件の魅力づくりには欠かせません。

今後も入居者獲得のための物件競争は激しくなる傾向にあります。些細なことでも結構ですので、募集に関するご相談物件の価値を高める方法について、是非お気軽に当店にお問い合わせ下さい。

サービスリクエスト報告

平成23年12月1日から平成24年4月30日までの期間中、サービスリクエストの総数は701件でした。

「鍵の紛失・破損による出勤依頼」は毎回、集計結果で件数上位にくるサービスリクエスト内容の1つです。今回5ヶ月の集計期間で72件依頼があったということは約2日に1件のペースで発生していたこととなります。

依頼者のほとんどは、1Kタイプや1Rタイプの間取りの単身用マンションの入居者となっており、鍵を紛失したとしても同居人がいるファミリー向けマンションの依頼はごく僅かです。頻繁に開錠依頼が発生するのは、学生マンションを主に単身用マンションが占める割合が非常に高い当社特有の傾向と思われま

す。開錠作業は営業時間内なら社員が現場へ急行し、本人確認した上、管理用鍵で開錠の上、鍵の再発行やシリンダー交換等、その場で必要な対応を行います。夜間等、営業時間外の場合は、委託業者が本人確認した上で特殊開錠します。

近年は、特殊開錠できない防犯性の高い鍵も増えており、入居者に高額な原状回復費用負担が発生する破錠より、待機の場所を確保していただき営業開始時間までお待ち頂く機会が増えてい

管理部 谷川



サービスリクエスト内容	件数
他室の騒音解消依頼	98
鍵の紛失・破損による出勤依頼	72
給湯器・温水器の故障（給水不良等）	70
キッチン・浴室・トイレなどの水漏れ	63
宅配ボックス・郵便ポストの故障、トラブル	43
エアコンの故障（漏水、温度調節不可等）	41
入室時室内の報告、確認	38
駐輪場・駐車場トラブル対応（主に無断駐車）	32
コンロの故障	30
排水不良（風呂、トイレ、洗面台等）	28
建具の建付・ドアノブの不良	26
インターネット・テレビの受信方法、不具合等	25
錠前・オートロックの故障	24
換気扇の故障、異音	23
温水便座故障	15
シングルバリューパック設備故障	13
感知器の誤報・故障	12
その他	48
合計	701

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十二月一日〜平成二十四年四月三十日まで）

連載企画 コモンセンス 顧問 SENSE

第9回 特殊建築物と防火態勢

池田 敏雄



この点、消防法では、改正法の規制強化が既存の建築物にも及ぶという措置が取り入れられており、百貨店や旅館におけるスプリンクラーや住宅火災報知器の設置義務は、遡及適用されています。また、消防法の予防査察は、「火災予防のために必要があるときは」(法4条)、消防法令違反がなくても行うことができ、違法状態に対しては、警告のみならず改善命令や使用停止命令などの強制的措置を取ることができます。

また、特殊建築物の権原を有する者は、毎年、消防設備の点検報告を義務づけられており、報告義務違反者には、罰則が適用されます。

今回の場合、2003年の予防査察で、福山地区消防組合は、①消防設備等の点検・報告義務の未実施、②屋内消火栓設備が設置基準に不適合、③消防計画に基づく消火・避難訓練の未実施、の3点について違法状態を指摘しながら、是正指導等を徹底せず、なぜか2004年以降9年間、1度も予防査察を実施していません。

このたびのホテル火災で得られた課題としては、やはり、建築基準法の「既存不適格」の問題でしょう。危険な建築物がいわば野放し状態になっているわけで、一定期間を経過後は、改正法が適用されるようにすべきです。そのような法改正が当分見込めないならば、法令違反の危険な特殊建築物の施設名を公表することも一案かと考えます。

また、教訓としては、行政当局においては、建築指導部局と消防部局が連携を図りながら関係法令に違反する事項が確認されたら、速やかに是正指導や是正命令等を徹底することであろうとおもいます。法改正が整っても、法の適切な運用が伴わなければ、法の目的は達成できません。

もちろん、建築物の所有者等が法令順守を心がける必要があることは言うまでもありません。

(当社顧問・関西大学名誉教授)

7人が死亡し、3人が重傷を負った5月13日の広島県福山市のホテル火災で、ホテルや病院、劇場などの不特定多数の人が利用する特殊建築物の防火態勢が改めてクローズ・アップされました。

建築物の防火態勢・構造については、東京・永田町のホテルニュージャパン火災(1982年・死者33人)や歌舞伎町の雑居ビル火災(2001年・死者44人)、大阪・難波の個室ビデオ店火災(2008年・死者16人)など、社会の耳目を集めた建物火災のつど、建築基準法や消防法が改正されて、その規制が強化されてきました。

現行の建築基準法は、防火規定として、特殊建築物は、建築物の用途、規模に応じて耐火建築物または準耐火建築物とすることなど、また、避難規定として、階段等の寸法、廊下の幅、避難階段、排煙設備、非常用の照明装置などにつき、事細かく規定しています。ただ、建築基準法では、先号で述べた通り「既存不適格」が認められており、今回の火災では、木造2階建て建物が1960年、鉄筋4階建て建物が1968年に完了検査済みで、1987年以降、福山市の建築指導課による5回の防災査察により、非常用照明、階段幅、排煙設備など8項目の違法状態が指摘されていましたが、いずれも「既存不適格」で、25年間、改善指導が繰り返されただけでした。

不動産の広告表示に関する基準の変更

不動産公正取引協議会連合会では、不動産の広告表示に関する基準変更を検討しており、近々実施予定です。

■表示基準の使い分け導入

広さに関する表示基準について、DK、LDKの畳数が居室の数により下図のように使い分けられます。

そもそも用語の意味は、台所と食堂の機能を有する部屋がDK、それに居間の機能を加えたのがLDK。単身向きとファミリー向きでは求める広さが異なるとの考えに基づく変更です。

■畳数の曖昧表記統一へ

現在は1畳当たり1.62㎡を目安とし、それ以下の場合には1畳当たりの㎡数を表記の上、帖数表示する特例が認められています。今後はその特例が廃止される方向です。(参考までに江戸間は1畳当たり約1.55㎡、江戸間の6畳が今後は約5.7畳となります。基準の変更に合わせて、畳数表記の変更が必要な物件はかなりの数に上ると予想されます。

一般消費者により解りやすい表現、制度への変更が時代の流れですが、今回の変更は不動産の表示に関する公正競争規約の変更であり、いわば業界団体の自主規制の変更には該当します。

包み隠さず不動産賃貸業界の現状を捉えますと、入居者募集の際、より広いイメージを感じる表現、アピール材料として少しでも大きい畳数を並べる手法はありふれたものといえます。

残念ながら、それらのもたらす現実とのギャップは、少なからず一般消費者(賃借人)の信用を損なう要因にもなっています。

業界全体として単なる規制としてはなく、標を正す機会として取り組むべき問題の一つではないでしょうか。

※平成24年5月17日の情勢に基づきます。



居室数	DK	LDK
1 部屋	4.5 畳以上	8 畳以上
2 部屋以上	6 畳以上	10 畳以上

※2 部屋以上の基準が追加

◆ ユニヴ・ライフ 新規管理物件 ◆

アルファ帝塚山 (増築)

オーナー 森田 明 様
 所在地 大阪市住吉区東粉浜2丁目
 構造 鉄筋コンクリート造3階建
 築年月 2012年2月増築
 規模 1LDK12戸



グラン藤

オーナー 株式会社エムティエス様
 所在地 吹田市山手町3丁目
 構造 鉄骨造2階建
 築年月 2012年3月竣工
 規模 1LDK14戸



◆Park Villa

オーナー 松田 博一 様
 所在地 茨木市西河原
 構造 木造2階建
 規模 1LDK4戸

◆粟生外院貸家

オーナー 土井住宅産業株式会社様
 所在地 箕面市粟生外院
 構造 木造2建
 規模 4LDK1戸

◆高槻市黄金の里貸家

オーナー 稲垣 誠 様
 所在地 高槻市黄金の里
 構造 木造2階建
 規模 4LDK1戸

◆エムティエス山手 駐車場

オーナー 株式会社エムティエス様

◆グリーンハイツ千里山 駐輪場

オーナー 信用住宅株式会社様

◆アルファ帝塚山 駐車場

オーナー 森田 明 様

ケアメール・お得情報配信スタート!

4月より、関大生協一人暮らしサポート事業部が、今年からスタートさせた『関大生安心サポート』の会員向けメール情報配信サービスのお手伝いを始めました。

管理会社の立場から、既に音や換気等、暮らしのトラブルに繋がる注意事項など、より快適な生活を送るために役立つための情報提供を始めており、入居者を生活面からサポートすると共に、問題発生を防ぐための試みとしても期待しております。

従来の賃貸募集や管理業務に加え、今後は入居者向けサービスも安定的なリーシングには重要な要素として、我々管理会社に求められる業務と位置付けております。

関大生協グループの一員として、学生マンションの運営に深く関わる事が出来るのは弊社独自の強み。将来的に管理物件全体のサービス向上に繋げられるよう、日々取り組んでおります。



訃報

社員一同謹んでご冥福をお祈りいたします。

- 平成23年12月 土井 正一様 (ブルメールズ江坂 オナー)
- 平成24年1月 西尾 百恵様 (バルエアー オナーのご母堂)
- 平成24年3月 生澤 忍 様 (ラ・ブルメール オナー)
- 平成24年4月 藤林 敏宏様 (LAPUTA21オナー)

編集後記

弊社のクールビズは6月から10月末迄の5ヶ月間実施予定。
 『節電の夏』を乗り切るためには、身近な節電の積み重ねでしょうか?
 服装以外にも取組める事を考えております。
 担当 M

大阪で見られた282年前の金環日食。300は今年だけの金環日食です。担当 K

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