



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



本年7月より管理部は新体制へ移行しました。

より質の高い管理サービスの提供を目指し、オーナー様サポート体制の強化と入居者様の満足度向上に取り組んでおります。

ユニヴ・ライフ管理部では更なるサービスの向上を目指しハード面である組織変更、それに伴う業務の精査に取り組んでおります。

ご契約オーナー様におかれましては、毎月お届けしております「月次点検報告書」の変化でお気付きになられた方もおられると思いますが、従来の物件担当者に加え、先月より募集及び巡回点検各担当者よりの報告記載を始めました。実務担当スタッフを加えたオーナー様サポート体制の強化を念頭に置き、まずはより現場に近い声をお届けする取り組みから始めております。

これに先立ちまして、社内では7月より募集担当者の拡充、巡回管理の見直しを行っております。募集面については主に空室対策及び市場動向調査の2点を重点課題とした稼働率の向上及びその安定化を目指した取り組みの強化、巡回管理ではサービスの質的なレベルアップ、並びに均質且つ安定的に提供する為の体制強化にそれぞれ取り組んでおります。

また、実務的な作業の多い入退去に関する業務については、テナントリテンションへの取り組みの一環として専属部署を立ち上げております。入居者様よりいただいたサービスリクエスト、退去立会い時に何うご意見等、「リテンション」に繋がるヒントは日常業務の中にも枚挙に暇がありません。これらのヒントを的確且つレスポンスよく募集現場に反映させ、高稼働率での安定運営に繋げることが、管理会社に課せられた重要な責務と位置付けております。

管理部 成田

管理部新体制

募集担当

賃貸募集活動に関する業務全般、募集条件についてのアドバイス等を担当させていただきます。…周辺の賃貸相場や、お部屋探しの動向についてのご質問は募集担当へ。

巡回担当

建物の状態、汚れ具合などに沿った維持管理に関するアドバイス等を担当させていただきます。…建物の状態に関するご質問は巡回担当へ。

物件担当

お任せいただいている管理全般、修繕計画等のご相談窓口です。

テナントリテンション

入退去に関わる立会やリフォーム、入居者様よりのサービスリクエスト対応等を担当させていただきます。



…コンプライアンス面での社内改革…

実務面での改革を進める中、社内では今後より厳しさを増すと予想されるコンプライアンス面での要求に応えられる会社組織を目指し、業務内容の見直しを含めた取り組みを進めております。

近年、賃貸住宅管理業界では従来の無認可無届業からの脱却を計り、業界を挙げた管理品質向上への取り組みが活発化しております。ユニヴ・ライフ(株)ではこれまで、財団法人日本賃貸住宅管理業協会で運営する預り金保証制度、賃貸住宅管理業登録制度への登録を済ませ、安心して大事な資産をお預かりできる環境整備を進めると共に、登録時に課せられた要件のクリアを業務健全化の一環と位置付け、積極的に取り組んで参りました。

現在、日常業務の中でオーナー様や入居者様の個人情報を取扱う機会が多い賃貸住宅管理業者特有の事情に鑑みて、より質の高いサービス提供を目指す為には、近年

厳しさを増している個人情報の取り扱い基準への対応が不可欠と考え、情報の保管や取扱い方法の改革を進めております。

賃貸住宅管理業界を含む不動産業界の個人情報に関する取り組み姿勢、それらに基づく社内での取り組みは一定レベルの評価を得られるものと自負して参りました。社会に目を向けますと、同じく信用情報を取扱う金融業界などと比べれば見劣りする部分もあるようです。

社会的にも、コンプライアンスに対する意識は年々高まり、取り組み姿勢が企業の信用を示す指標とされる機会も増え、取り組み応えのある課題ではあります。

まず、重複する情報の破棄や情報保管場所の特定等、地味な作業に取り組んでいます。

将来にわたりオーナー様はもちろん入居者様にも安心していただけるサービスを提供する会社であり続ける為、志を高く持ち取り組みを続けて参ります。

総務部 森脇

今年も共同住宅の定期報告年です。

対象物件…地上3階以上、床面積1000㎡超、または地上5階以上、かつ床面積500㎡超の共同住宅
※寄宿舎扱いの建物は、次回の報告が平成26年度となります。

『定期報告制度』って何？

この制度は、多数の人が利用する建築物（昇降機などの建築設備や遊戯施設などの工作物も含む）について、事故を未然に防ぐため、建築物本体の安全性や避難路など建築物の防災上の性能について調査を行いその結果を報告する制度で、建築基準法第12条1項・3項に定められており、現行の制度として昭和45年に確立しました。

平成20年度には、定期報告が適切に行われていなかったことが一因と思われる広告板落下事故や遊園地のコースターにおける死亡事故等の建築物における事故が相次ぎ発生したことにより、①特殊建築物等②昇降機③遊戯施設④建築設備等についてそれぞれ調査方法や判定基準が見直されています。

万が一、外壁の落下や付属物等の飛散による事故が発生した場合には、報告の有無及びその内容は重要な資料となり、また、所有者・管理者に課された義務である報

告を行わなかったり、虚偽の報告を行ったりした場合は、罰則の対象（百万円以下の罰金）となります。

検査本来の目的は長期間の使用に伴う建物本体の劣化や設置されている設備に性能低下に対し、建築物の安全対策と計画的な修繕を促すもので、報告義務は負いませ

が強制的な修繕を求めるものではありません。改装工事のセールスチャンスと意気込む建築業者もいるようで、検査そのものまで煩わしく思われているオーナー様もおられると伺いますが、建物の資産価値を維持する上でも現状を知る事は大切です。

特に近年は建物の管理責任を問われるケースも増えており、適切に管理された建物である記録を残すことが有効なリスク回避策ともなります。

管理部 小森（一級建築士）



共同住宅の維持管理に関わる補助金等のご案内、ご相談も賜っております。

【民間建築物の補助金交付制度】

民間建築物への、耐震診断・耐震改修（昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建築されたもの）費用の一部を補助する制度は各市において実施されていますが、交付申請担当部局や補助額・限度額が違いますので制度確認のうえ御活用下さい。

吹田市の場合では“都市整備部住宅政策室”が窓口で【共同住宅／非木造】の耐震診断で補助額は耐震診断に要した費用の1/2と、25,000円×住居戸数の少ない額とし、限度額は百万円となっています。

【民間住宅活用型住宅セーフティネット整備事業】

既存の民間賃貸住宅の質の向上を図るとともに空家を有効に活用することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害等には機動的な公的利用を可能とする環境を構築することを目的としています。

建物に関するお問い合わせは

06-6338-7713



サービスリクエスト報告

5月1日から7月31日の期間でサービスリクエストの総数は617件でした。暑さが厳しくなり始めた6月中旬頃から、例年通りエアコン設備に関する入居者からの問い合わせが急に増えだしました。8月～9月に掛けても残暑が続く限りこの傾向は続くと思われます。

エアコン本体からの漏水等、使用できる故障の場合は入居者様も比較的寛容に応じて下さいますが、冷房不良等使用に大きな支障のある場合は、暑くて眠れない等の不満も大きく、即日修理対応等、迅速な対応が求められます。

但し、この時期は何処のエアコンメーカーも修理対応に追われており、入居者様への事情説明に苦慮しております。

また、設置後10年以上となる場合は、メーカー側に修理部材が無く対応不可となるケースが目立ちます。その場合はオーナー様へ新品交換にご協力をお願いすることになりますが、入居者様へも度々の迷惑をお掛けすることになります。

入居者様へのご負担も考慮しますと、10年を過ぎた商品は全体的な劣化を考慮し、交換をお勧めしております。

管理部 谷川

サービスリクエスト内容	件数
エアコンの故障（漏水、温度調節不可等）	82
鍵の紛失・破損による出勤依頼	75
他室の騒音解消依頼	68
キッチン・浴室・トイレなどの水漏れ	55
給湯器・温水器の故障（給水不良等）	46
クッキングコンロの故障	36
駐輪場・駐車場トラブル対応（主に無断駐車）	35
インターネット・テレビの受信方法、不具合等	32
排水不良（風呂、トイレ、洗面台等）	28
換気扇の故障、異音	24
入室時室内の報告、確認	22
宅配ボックス・郵便ポストの故障、トラブル	21
建具の建付・ドアノブの不良	19
共用部（集塵庫・廊下等）の汚損	15
感知器の誤報・故障	9
シングルバリューパック設備故障	8
安否確認	7
その他	35
合計	617

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。
（集計期間平成二十四年五月一日～平成二十四年七月三十一日まで）

建築基準法上、建築行政を担う機関として、特定行政庁(建築主事を置く市町村の長及び都道府県知事)と並んで建築審査会を挙げることができます(平成10年の法改正以後は、民間の指定確認検査機関もその一翼を担うことになりました)。

建築審査会は、建築主事を置く市町村(大阪府下では17市)及び都道府県に設けられた合議制の行政機関で、5人又は7人の委員で構成され、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生又は行政に関する各分野の専門家で「公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、」当該地方自治体の長により任命されます(筆者も、法律分野の学識経験者として、大阪府下では二つの市から委員の委嘱を受けています)。

建築審査会は、建築基準法令により、①特定行政庁が許可等の一定の処分をすることに同意を与えること、②特定行政庁、建築主事もしくは建築監視員又は指定確認検査機関の処分や不作為にかかる審査請求に対する審査・裁決を行うこと、③特定行政庁の諮問に応じて建築基準法の施行に関する重要事項の調査審議を行うこと、④建築基準法の施行に関する事項について関係行政機関に対し建議しうること、をその役割としています。

①の建築審査会の同意が必要とされる処分とは、敷地等と道路の関係(法43条)、道路内の建築(法44条)、用途地域内の禁止建築(法48条)、容積率の制限緩和(法52条)、第1種及び第2種低層住居専用地域内における高さ制限(法55条)、日影による高さ制限緩和(法56条の2)など、特定行政庁が建築等の制限に対する例外的許可をする場合で、それらの中では、敷地等と道路の関係にかかる同意案件が圧倒的に多い。

②の処分や不作為にかかる審査請求の審査・裁決を行うことが建築審査会に委ねられたのは、建築基準法令上

連載企画 コモンセンス 顧問SENSE



第10回 建築審査会の役割

の判断は優れて技術的・専門的な内容を含むことから、多分野の専門家で構成された建築審査会の専門知識を生かした客観的な判断が、紛争解決のために期待されるからに他ならない。それゆえ、事案を裁判所に出訴するときは、その前に建築審査会の裁決を求めるべく、審査請求前置主義が採られています。

③④の役割は、これまで個々の建築審査会では、ほとんど行われてこなかったといえます。しかし、建築審査会の全国協議会である全国建築審査会会長会議(全国建築審査会協議会)が、平成21年10月に国土交通大臣に「建築審査会の機能強化に向けた法制度上の対応に関する建議書」を提出するなど、近年、その役割を見直して強調するようになってきました。

ちなみに、全国建築審査会会長会議(全国建築審査会協議会)は、毎年1回、全国10ブロック持ち回りで設定され、今年度は第59回大会として、11月1日に四国ブロックの松山市で開催されます。

池田敏雄 (当社顧問・関西大学名誉教授)

不 動 産 部 た よ り

景気に左右されないビジネスは少ないと思いますが、不動産の中でも我々不動産部が取り扱っている収益不動産市場は、特に景気の動向に大きく影響を受けていると感じています。

但し、景気停滞の影響を受けて低調な取引が続いている訳ではありません。むしろ将来への不安から手堅いとされる不動産へという投資家が増えています。また、中小企業金融円滑化法(モラトリアム)の影響もあり、購入希望者が増えた分、物件情報は不足気味です。延長されたモラトリアムははや3年目を迎え、これ以上の延長はないとの憶測です。失効後の悪影響は懸念されるものの、物件流動の停滞緩和への期待は高まっています。

近年、不動産売買や賃貸物件情報の主役が、従来の紙媒体からインターネットへと移り変わり、それに伴い我々も含め不動産業界全体がインターネットを中心とした営業活動へと変化しています。

以前と比べれば、一般顧客が目にする情報量は飛躍的に増加し、より地域的な枠を超えてより多くの物件から選ぶスタイルが定着しつつあります。収益不動産は少し状況が異なります。

収益不動産取引は概要に加え、運用状況やその履歴が重要な検討事項となります。その情報には売主、また入居者の個人情報に該当するものが多く含まれており、取扱いには慎重を要します。売主側も情報開示に消極的となり、極秘扱いを希望される案件も珍しくありません。

私どもはそういった非公開物件を文字ベースでご紹介するメールマガジンを毎週発行しており、ご好評をいただいております。ご覧いただき資料をご請求いただく手間はありますが、インターネットで公開できない事情への理解も進んでおり、チラシ等の紙媒体の代用として定着したことを実感しております。

情報をご請求いただく際の多くはメールです。その多くは様々なご質問を添えていただいております。メールを送るお手間を有効に活用していただいているようです。今後は通常の物件情報のみならず、様々なご質問にお答えすべく、融資の情報、競売情報等々、アンテナを拡げておく必要性を感じております。

不動産部 八原

不動産売買に関する
お問い合わせは

06-6373-3833 まで

◆ ユニヴ・ライフ 新規管理物件 ◆

◆アルバ摂津

オーナー 株式会社Y'sコーポレーション様
所在地 摂津市烏飼4丁目
構造 RC造8階建
規模 ファミリー38戸



◆ハイアットコート荻野

オーナー 株式会社Y'sコーポレーション様
所在地 大阪市福島区吉野2丁目
構造 RC造9階建
規模 ワンルーム24戸



◆サングレード千里

オーナー 内 源蔵様
所在地 吹田市千里山東3丁目
構造 RC造4階建
規模 ワンルーム25戸



◆千里山サンライズ

オーナー 内 源蔵様
所在地 吹田市千里山東3丁目
構造 鉄骨ALC造4階建
規模 ワンルーム15戸



◆セレーン清和園

オーナー 寺嶋 弘和様
所在地 吹田市清和園町
構造 RC造地上3階建
規模 1K 13戸



◆プチ千里山

オーナー 佐藤 由佳里様
所在地 吹田市千里山東1丁目
構造 鉄骨造3階建
規模 ワンルーム12戸



◆ウエストフィールド NO.3

オーナー 有限会社西野地所様
所在地 吹田市上山手町
構造 RC造3階建
規模 1K 21戸



◆ウエストフィールド NO.4

オーナー 有限会社西野地所様
所在地 吹田市上山手町
構造 RC造3階建
規模 1K 27戸



◆ウエストフィールド NO.5

オーナー 有限会社西野地所様
所在地 吹田市上山手町
構造 RC造3階建
規模 1K 12戸



◆ディオレ江坂 405号

オーナー 小野 学様

◆ジ オワ-高槻

ミューズ 7012507号

オーナー 土井 テル子様

◆粟生外院貸家

オーナー 土井産業株式会社様

◆ロジュマン高槻 804号

オーナー 波多野 豪様

◆藤が丘貸家

オーナー 小島 和雄様

訃報

吉田 道子 様 (Y's Villaオーナー様)

平成24年8月19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

この夏心配されていた計画停電、管理物件では停電時の対応について注意喚起に追われましたが、無事回避となり一安心。しかし8月下旬の落雷による被害により、弊社でも数棟でEV、オートロック等の電気関連設備に大きな被害が発生、入居者様にもご不便をおかけする事態となりました。結果的に電気に泣いた夏、自然の前では全くの無力でした。

編集担当 M

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

保険事業部・オフィス事業部

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 豊中市新千里北町 2-20-8/ 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

●ご連絡・お問い合わせ・資料送付のお断り等は…… 06-6310-3313 オーナーズクラブ編集事務局まで