



# ユニヴァイフ 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



明けまして  
おめでとう  
ございます。



オーナーの皆様  
明けましておめでとうございます。

千里ニュータウンの南の高台にある関大生協会館に会社を  
集結させて四年目を迎えます。

皆様に支えられて北摂ナンバーワンの管理会社になろうと目  
標を定めてがんばってまいりました。吹田市の関西大学のエリ  
アでは我が社をおいて四年間の学生の生活をまかせられる会  
社は無いと言われる程に大学にも学生にも頼られる存在となっ  
てきました。

これも一重に皆様のご支援、ご協力のお陰です。  
管理業務の充実だけでなく、皆様方の貴重な資産の活用  
や相続、税務の相談、建物の診断、さらに改修、改築等  
のプランニングと施行、会社の体力の質量の増強を図ってま  
いりました。

北摂全域でさらに頼られる会社として奮闘してまいりますの  
で、今年もよろしくお願い申し上げます。

二〇一三年がオーナーの皆様にとって良い年でありますよう、  
祈念いたしまして念頭のご挨拶とさせていただきます。

ユニヴァイフ株式会社

代表取締役社長 柴橋 圭介

## 2013年 癸巳 ～みずのと み

「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。



### 【過去の癸巳の年の出来事】

- 693年 近江野洲郡で鉱泉が湧く
- 753年 鑑真来日。
- 1053年 藤原頼通が平等院鳳凰堂を建立
- 1533年 エリザベス1世、イングランド女王に
- 1893年 御木本幸吉が真珠の養殖に成功。  
初の婦人参政権がニュージーランドで成立
- 1953年 NHKが日本で初のテレビジョン本放送を東京で開始。

### 【2013年の主なイベント】

- 4月 東京ディズニーランド開園30周年記念
- 8月 モスクワにて第14回目世界陸上競技選手権大会開催。
- ファミリーコンピュータ（任天堂）発売30周年。
- ドラえもん放送開始40周年。
- 鉄腕アトム放送開始50周年。

# 2013 年度 事業方針

専務取締役 織戸 伸治

北摂 No.1 の管理会社を目指し、引き続きオーナー様に満足していただける様、日々邁進致します。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り、その長所を最大に生かした活動を行います。

## 【業務の基本姿勢】

◆オーナー様の物件に関するご相談（売却、購入、相続、税金、借り入れ等）はいつでもお気軽にご相談下さい。管理部、不動産部、賃貸営業部各々の社員が立場立場であるいは総力を結集して最善の対応が出来る様に努力致します。（弊社も顧問弁護士、税理士、社会保険労務士がおり、バックアップが可能です。）

## 【入居者管理業務】

◆入居者に対しましては、24 時間体制で緊急対応、苦情等の対応を行います。

◆入居者を確保する為、賃貸営業部、本社管理部稼働率対策チームが各仲介業者への客付け依頼、インターネット上の賃貸物件のポータルサイトの活用など、全力を挙げて活動致します。

◆入居者の家賃回収は着実にしない、万が一滞納者が発生した場合にはについては迅速に行動を開始し、その程度により粘り強く交渉を行ない正常化にもっていきます。また、悪質な入居者については法的手続きを行ない回収、強制退去等を実施します。

## 【建物管理業務】

◆お預かりしている物件の巡回をしっかり行ない、物件の状況を目視で適格に捉え、不備等があればきっちり是正していきます。（共用部ゴミ、蛍光灯切れ等）

◆物件を管理させていただく上での日常清掃、消防点検、貯水槽洗浄、エレベーターの定期点検など、物件のメンテナンスにかかわるものは、きっちりルール通り行ないます。

◆入居者の退去後のリフォームをスムーズに行ない、新しい入居者に気持ちよく入居していただく為に弊社社員によるリフォームチェック及び機器類の点検を確実に行います。

## 【報告・提案業務】

◆また、物件ごとの市場調査（人の動き、近隣家賃の動向等）を行ない家賃を含めた条件等についてはオーナー様と相談しながら入居率アップを図ります。

◆月に一回、オーナー様には物件の点検報告書をお届けし、物件の状況が今の様になっているのか、あるいは一カ月間に弊社の社員がどのような行動を行ったのかなどの、報告を致します。

◆物件の状況につきましては、定期的に担当者、一級建築士同行のもと、まず目視点検を行い、必要と思われる箇所について改修工事、補修工事などの提案をさせていただきます。

## 【より質の高いサービスを提供する為に】

◆私共社員はオーナー様のご期待に沿える様に自己啓発、研修等を通じ、レベルアップを図ってまいります。



以上、オーナー様の所有物件の資産価値の維持向上につとめ、入居者の快適な生活の保障を保ち、かつ地域に密着した存在感のある企業となる様、最大の努力を図ります。  
なお、本計画についてオーナー様からご質問などがあれば、ご質問を頂きたいと考えております。是非とも多くのオーナー様からのご質問をお待ちしております。

## サービスリクエスト報告

8月1日から11月30日の期間でサービスリクエストの総数は734件でした。今回の集計で目立って増えた案件として「宅配ボックスの故障、取り出し依頼」があります。

実は設備故障が原因で開けられないケースは非常に少なく、宅配業者の担当者が暗証番号を誤って入居者様へ通知したなどの人的なミスが主な原因となっております。宅配業者の担当者にはその都度取り扱い方法を説明し、再発防止に努めておりますが、出入りする宅配業者は大手から個人経営まで様々で暗証番号の設定ミスを根絶することは難しいようです。

宅配ボックスを管理する上で他に気をつけていることは①長期未回収の荷物はなにか。②荷物が入っていないのに施錠されているボックスはなにか。③郵便物ではなくロッカー替わりに私物を入れていないか。等です。

これらの点検は社員が建物巡回した際に実施しており、サービスリクエストの増加に伴い点検方法の見直しや内容の改善を図っております。今後も入居者様が気持ちよく宅配ボックスをご利用いただけるように心掛けて参ります。

管理部 谷川

サービスリクエスト内容	件数
鍵の紛失・破損による出動依頼	80
給湯器・温水器の故障（給水不良等）	68
他室の騒音解消依頼	64
エアコンの故障（漏水、温度調節不可等）	57
宅配ボックスの故障、取り出し依頼	45
駐輪場トラブル対応	38
キッチン・浴室などの水栓漏水	30
駐車場トラブル対応	27
クッキングコンロの故障	25
トイレの漏水・排水不良	19
建具の建付不良	19
ごみ置場の汚れ	15
貯水槽の故障（断水・ポンプ故障）	15
換気扇の故障	14
排水不良（台所・浴室）	13
オートロックの故障	12
郵便ポストの故障、取り出し不可	9
専有部その他	126
共用部その他	58
合計	734

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八月一日〜平成二十四年十一月三十日まで）

新年おめでとうございます。

早いもので、もう巳年。「若い時は1日は短く1年は長い。年をとると1年は短く1日は長い」という、F.ベーコンの名言が実感されます。

さて、今回は、都市計画法の用途地域制と建築基準法における特例許可を取り上げてみたいと思います。

都市計画法は、市街化区域では用途地域を定めるものとしています。現在、用途地域は12種類あり、住居系が①第1種低層住居専用地域、②第2種低層住居専用地域、③第1種中高層住居専用地域、④第2種中高層住居専用地域、⑤第1種住居地域、⑥第2種住居地域、⑦準住居地域の7種類、商業系⑧近隣商業地域、⑨商業地域の2種類、工業系⑩準工業地域、⑪工業地域、⑫工業専用地域の3種類に分かれています。

用途地域制は、土地利用の用途を適正に配分することにより良好な都市環境を保持しようとする制度で、用途地域ごとに建築物の用途等が建築基準法(第48条及び別表第2)により制限されています。たとえば、第1種低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定められる地域で、店舗や飲食店の用途に供する建築物はもちろん、住宅でも高さが10m(地域によっては12m)を超える建物は建てられません。

また、商業地域であれば、作業場の床面積が300㎡を超える自動車修理工場や危険物の貯蔵倉庫などの建築物は建てられません。逆に、工業地域には、学校や病院、ホテル、料理店などは建てられません。

ところが、この原則基準に対して、特定行政庁が、建築審査会の同意を得て、それぞれの用途地域にふさわしい住環境や業務上の利便性を害するおそれがない等と認める場合や公益上やむを得ないと認める場合は、特例許可により、用途地域で制限される建築物の用途等を緩和することができます。この特例許可をする場合には、その許可に利害関係を有する者に対して公聴会による意見聴取を必要とします。これまでに、大阪府内の特定行政庁で用途地域の用途等がいわゆる嵩上げされた事例としては、農業用倉庫を第1種低層住居地域で新築すること、学校における危険物倉庫を第2種中高層低層住居地域で増築すること、150㎡を超えない自動車修理工場を第1種住居地域で新築すること、等など、各特定行政庁で毎年数件の案件に特例許可が行われています。

ところで、近年、この建築基準法に基づく用途規制の違反が多く指摘された事例として、引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場の立地規制があります。現行法上、引火性溶剤を用いないドライクリーニング工場は、作業場の床面積の合計が50㎡以

## 連載企画 コモンセンス 顧問 SENSE



### 第11回 用途地域制と特例許可

下であれば、第1種住居地域以上の住居系、商業系、工業系の各用途地域で立地が可能です。50㎡以上でも150㎡を超えなければ、商業系2用途地域で立地できます。しかし、引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場になると作業場の床面積規模にかかわらず、工業系の3用途地域にしか立地できません。

ところが、近年、多くのドライクリーニング工場が引火性溶剤を用いるようになり、その結果、全国に約28,800あるドライクリーニング工場の約14,500が用途規制違反の状態になっており、マスコミにも取り上げられて、社会問題となりました。そこで、国土交通省が、平成22年9月に、違反が判明したドライクリーニング工場については、一定の安全対策等を行い、特定行政庁から建築基準法の特例許可(この場合は、建築審査会の同意のみならず消防長の同意を必要とします。)を受けることにより適法に営業を継続することが可能である旨の見解を示し、この特例許可を積極的に活用するための「火災安全性の確保の観点からの引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場の安全対策に関する技術的基準」を発しました。この安全性確保の基準は、①引火性溶剤の定められた保管方法に適合、②洗濯機、乾燥機の安全対策、③作業場の防火措置、④機械や溶剤に係る確実な管理や点検の確保等、となっており、これらが順守されれば、特例許可が許されるとするものです。

現在、この線に沿って、商業地域や近隣商業地域、第1種住居地域に存在する引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場に対する用途地域緩和の取組みが、特定行政庁により進められています。

池田敏雄 (当社顧問・関西大学名誉教授)

## コンプライアンス面での社内改革

総務部 森脇

個人情報保護法が全面的に施行されている現在では、個人情報保護法を遵守していないと顧客から個人情報保護法違反であるとして損害賠償請求を受けたり罰則の適用を受けるなどのリスクを覚悟しなければなりません。特に当社のような不動産管理会社は、サービスリクエストの対応等で「個人情報」「個人データ」を第三者に提供することによって業務が成立しているといっても過言ではありません。

そういった当社を取り巻く環境を鑑み、前月号でも少し触れましたが当社では2012年5月より全社を挙げて個人情報の特定、個人情報の保管場所の整備、個人情報漏えいに対するリスクを分析し、個人情報を扱う

場合のルール制定などに取り組んでまいりました。

その成果としてプライバシーマーク認証を取得すべく2012年11月末に付与指定機関への申請を完了致しました。今後、審査・是正・改善を繰り返し2013年1月末の認証取得を目指しております。

今後もオーナー様はもちろん、入居者様にも安心してサービスを提供する会社であり続けるためコンプライアンス面での更なる社内改革に取り組み続けたいと思います。



ユニヴライフ許認可一覧

2012年12月現在

一級建築士事務所	大阪府知事 (ハ)	第 17975 号
宅地建物取引業	大阪府知事 (4)	第 45855 号
マンション管理業	国土交通大臣 (1)	第 063613 号
賃貸住宅管理業	国土交通大臣 (1)	第 533 号
建設業	大阪府知事 (特-24)	第 136178 号

◆一般建設業より特定建設業へ切り替えいたしました。  
平成24年5月に専任の技術者、財産的基礎等の要件を満たし、切替の申請を完了いたしました。社会的信用を得るに留まらず、建築、改装工事にて中心的な役割を果たせるよう提案力の強化にも努めております。

ユニヴライフ資格取得者一覧 2012年12月現在

- 【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／鈴木達大／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／加地輝之
- 【建築物環境衛生管理技術者】加地輝之
- 【第二種電気工事士】澤岡義一
- 【消防設備士】澤岡義一／鈴木達大／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
- 【2級ファイナンシャル・プランニング技能士】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】八木いづみ／上村公一
- 【JSHI 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)



編集担当 M

◆ ユニヴ・ライフ 新規管理物件 ◆

◆横山第1マンション

オーナー 横山産業株式会社様  
所在地 吹田市上山手町  
構造 鉄筋コンクリート造4階建  
規模 63戸

◆横山第2ハイツ

オーナー 横山産業株式会社様  
所在地 吹田市上山手町  
構造 鉄筋コンクリート造4階建  
規模 24戸

◆横山第4マンション

オーナー 横山産業株式会社様  
所在地 吹田市山手町  
構造 鉄筋コンクリート造4階建  
規模 40戸

◆横山第5マンション

オーナー 横山産業株式会社様  
所在地 吹田市山手町  
構造 鉄筋コンクリート造4階建  
規模 65戸

◆横山第6マンション

オーナー 横山産業株式会社様  
所在地 吹田市上山手町  
構造 鉄筋コンクリート造4階建  
規模 37戸

◆セブンヒルズ千里山

オーナー 横山産業株式会社様  
所在地 吹田市千里山東  
構造 鉄筋コンクリート造4階建  
規模 31戸

◆横山第8マンション

オーナー 横山産業株式会社様  
所在地 吹田市佐井寺南が丘  
構造 鉄筋コンクリート造4階建  
規模 65戸

◆セントラル横山

オーナー 横山産業株式会社様  
所在地 吹田市千里山東  
構造 鉄筋コンクリート造6階建  
規模 60戸

よろしくお願いたします。

編集後記

季節は冬。入退きの準備の傍ら、11月に入り、協会の推薦入学の開始により、早くも春の気配を感じております。とはいえ、日増しに寒さの厳しくなる季節。社内でも数名が風邪で体調不良。幸いにも大事には至らず、流行にも至らず。猫の手も借りたくない繁忙期への備え、まずは体調管理からでしようか。



ネット契約で保険料を節約！まずはお見積から。

関西大学生協グループ

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>

保険事業部・オフィス事業部

Risk Consultant & Financial Planner  
株式会社 **ユニオーナーサービス**  
[info@union-sv.com](mailto: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