



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 (3303) 3000
<http://www.univlife.co.jp>

Consulting Firm UNIVLIFE.co.ltd



関大生協との連携を強化して新体制作りへ

～一人暮らしサポート事業部発足～

ユニヴ・ライフ株式会社と関西大学生協同組合は、住宅事業部をさらに発展させ、関大生の学生生活を住まいの側面から支えてゆくために組織体系を一部変更し、一人暮らしサポート事業部を始動いたしました。

当社から管理部部長の成田兼二が一人暮らしサポート事業部統括責任者として、関大生協のゼネラルマネージャーに就任したほか、数名のスタッフが運営サポートを行っています。

関大生により一層寄り添ったサービスをすすめ、関大生協にしかできない賃貸商品の開発で、差別化を図り、より暮らしやすい環境を提供してゆくことを目的としています。

オープンキャンパスで未来の関大生へコンタクト

猛暑が続く8月1日、2日の両日、吹田・千里山キャンパスでのオープンキャンパスに1万6千人の受験予定者が訪れました。生協のお部屋探しカウンターの地図をプリントした「ミニうちわ」を配布して、涼をとっていただきました。



お部屋探しコーナーもリニューアル

10月12日、吹田・千里山キャンパス凜風館3階の「お部屋探しカウンター」はリニューアル致しました。物件情報を見やすく掲示し、学生の情報収集ギャラリーを設けた新店舗です。広く明るい関大生お部屋探しコーナーに学生が来店しています。



推薦入学の来店・成約へ向けて

10月以降スポーツ推薦の新入生のお部屋探しが始まっています。

フリー・レント、予約制度の導入など、早期の部屋探しに向けた体制と、2011年度版お部屋探しのパンフレットも昨年以上の物件掲載件数とページ数で発行をします。今春好評の「家具・家電付き賃貸」は、利用者からのアンケートをもとに商品選定を刷新し、2パターンの価格帯で商材開発を行いました。

更に、当社管理委託契約を頂いているオーナー様にもご利用していただきやすいシステムへとあらためています。

6 万円で 15 万円分の投資効果！

シングルバリューパック



● 家具家電付き賃貸の導入をお考えでしたら ● ● 「シングルバリューパック」の導入がお得です！ ●

●ユニヴライフの家具家電付き賃貸

当社では、1室あたり15万円相当の家具・家電を設置し、低価格の「家具家電付き賃貸」とし、入居率のアップにつなげてゆく仕組みを「シングルバリューパック」（以下「SVP」）と命名し、今春の繁忙期から開始しました。

「身軽に新生活をスタートさせることができる」と好評です。学生のお客様や法人様を中心に、約150室のご契約を頂いております。最近では、「シングルバリューパックが使える部屋を借りたい」という声が多く、物件の空室待ちの状況です。

●入居率アップの差別化商品として

「SVP」は、「月々3000円を家賃にプラスするだけで、テレビ、冷蔵庫、洗濯機、電子レンジ、天井照明、ベッド、マットレス、机、寝具などの家具家電をご利用いただける」という内容です。

これは、商品調達の原価でお客様にご利用いただける設定価格です。

「SVP」は、通常のレンタル会社の商品契約とは異なっています。「SVP」はあくまでも他の賃貸物件との差別化をはかり、入居率をアップさせることを第一にしています。

●一般管理オーナー様向けにシステムを改善

さらに、この度、管理委託契約を頂いていますオーナー様にもごく簡単に利用いただけるようにあらためました。オーナー様のご負担は下記の2点です。

- ① シングルバリューパック利用の賃貸借契約締結時
1室のシステム利用料として6万円
- ② シングルバリューパック利用の賃貸借契約期間中
1室の管理料が500円（月額）

この2点だけで、当社のSVPシステムを利用していただけれます。「SVP商品」の調達購入、広告資料作成、入居者の募集、搬入・組立・設置、入居中の不具合や修理対応、退去後の搬出撤去に至るすべてをユニヴ・ライフが行います。

6万円で15万円分の投資効果のある賃貸商材です。バリュー（価値）を感じていただけます。ぜひ導入をご検討ください。当社、管理委託のご契約をいただいている物件でしたらご利用可能です。

お問い合わせは
06-6310-3535 管理部 大江まで



管理部からのお知らせ

オーナー様各位

日頃より、管理運営につきましてご協力を賜り、厚く御礼申し上げます

消防法改正に伴い既存住宅の「住宅用火災警報器」等の設置義務化の時期が迫ってまいりました。大阪・兵庫・京都では概ね平成23年6月1日に義務化が始まります。

ユニヴ・ライフでは、今年7月から、警報器が未設置のオーナー様宛に、消防法改正のご案内と当社施工による警報器設置業務のご提案をお送りさせていただいております。現在のところ、29棟724基の設置のご依頼を各オーナー様より頂いております。

あわせて、ご自宅や当社管理以外の物件にも設置のご依頼を頂き、重ねて御礼申し上げます。

まだ警報器の設置がお済みでないオーナー様は、この機会にぜひともお申し付けください。

不在の多い入居者様のお部屋もございますので、全棟全基取り付け完了までは長期に渡ると予想されますが、年内完了へ向けて随時作業を行っています。紙面をお借りしてご報告申し上げます。

また、ユニヴ・ライフでは、建物の維持管理において随時、オーナー様へのご提案をさせていただいております。

屋上防水のやり替え、建物の外壁塗装など、経年劣化の進行を防ぎ、また、入居者の確保につながるような、建物の外観や印象のリフレッシュなど、ご提案申しあげます。何卒ご検討をよろしくお願い申し上げます。



9月の第3月曜日は敬老の日(祝日)と定められており、毎年、各地方自治体で長寿を祝う行事が行われますが、今年の敬老の日(9月20日)は、あわせて所在不明の高齢者探索日の感がありました。というのも、戸籍や住民登録の上では生存している111歳の東京都内最高齢者の白骨死体が自宅で見つかり、その後、法務省の調べで、戸籍上は生存しながら現住所不明の100歳以上の高齢者が全国で23万人もいることが判明したからに他なりません。

これまで、わが国では、親が高齢者となれば家族が面倒をみるということが半ば常識と考えられてきました。しかし、このたびの相次ぐ所在不明高齢者の存在は、わが国における家族関係の希薄化が深刻であることを浮き彫りにしたと言えます。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、10年後の2030年には1人暮らし世帯が1824万世帯となり、その約4割が65歳以上となります。したがって、家族関係が希薄化する今日、独居の高齢者が孤立しない社会をどう築いていくべきかが問われています。

このような状況を踏まえて登場したコレクティブハウスは、高齢者を孤立させない手法の一環とされます。コレクティブハウスとは、居住者が空間・時間の一部を合理的に分け合う(シェアする)協同居住型の住宅です。この住宅には、1つの住棟内に複数の独立した専有の住戸と生活の一部を共同化するための広いキッチンやリビング、ランドリー、書斎、ゲストルームなどの空間(コモンスペース)が設けられます。この共用空間を利用することにより居住者が絆を深め、相互扶助の仕組みや安全・安心なコミュニティを形成して、一人ひとりが生活の質を高める新しい暮らし方が

連載企画 コモンセンス 顧問SENSE



第3回 コレクティブハウス

できます。また、居住者は自主的にハウス全体の運営ルールを定めて、持ち回りで食事を作ったり、共用空間の掃除をするなど、時間を分かち合うことにより家事の負担を軽減することができます。もっとも、ここでは協働すべきところはするが互いの生活には立ち入らないという生活態度が尊重されることとなります。

このコレクティブハウスの手法は、1970年代に北欧で創設されたと言われてはいますが、わが国でも阪神淡路大震災の後、高齢者の孤独死防止のために公営住宅に取り入れられたほか、民間事業者によっても高齢者住居安定化モデル事業として建設が進められるようになってきました。今後、このような手法による共同住宅の建設は、高齢化社会の進展と相まって、さらに広まっていくものと思われます。

池田敏雄 (当社顧問・関西大学名誉教授)



新規管理物件

(平成22年8月以降)

是空天王寺

オーナー 佐野章仁 様
大阪市天王寺区南河堀町
RC造8階建 45戸
平成20年築
8月1日より
管理開始



Nマンション

オーナー 奥山健志 様
寝屋川市香里北之町
鉄骨造3階建 14戸
平成20年築
8月30日より
管理開始



ラクーン箕面

オーナー 今西鋭志 様
箕面市箕面6丁目
鉄骨造3階建 10戸
昭和63年築
9月27日より
管理開始



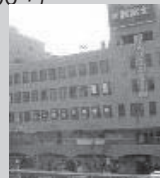
シティハイツ関目

オーナー 株式会社正和ビル様
大阪市城東区成育4丁目
鉄骨造5階建 17戸
平成元年築
10月1日より
管理開始



吹田さんくす1番館106号室

オーナー 株式会社ソラマツ・ブザンズ様
吹田市朝日町
RC造6階建 106号
10月13日より
管理開始



パラッツォ

オーナー 吉田兼寛 様
高槻市天神町1丁目
RC造4階建 26戸
平成13年築
11月1日より
管理開始



国土交通省が「平成 23 年度国土交通省関係税制改正要望」を公表 住宅・都市分野では、グローバルな都市間競争をにらんだ「都市再生」に重点

「住宅・不動産施策にかかわる内容の立法化・行政措置等に関する」編集企画の本号では、民主党政権下での「平成 23 年度・国土交通省税制改正要望」の主な概要を紹介します。

なお、この「概要」は、(社)全国宅地建物取引業協会連合会発行「Realpartner」通巻第 400 号より引用しています。

平成 23 年度国土交通省不動産関係の主な税制改正要望事項 (要約)

- 1 工事請負契約書および不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置の延長

要望内容：建物の請負工事契約書や不動産の譲渡契約書に貼る印紙税額の軽減の特例の適用期間（現行：平成 23 年 3 月 31 日まで）を平成 25 年 3 月 31 日まで 2 年間延長する

- 2 バリアフリー法に基づく認定特定建築物に係る特例措置の延長

要望内容：「高齢者、障害者等の異動等の円滑化の促進に関する法律」(バリアフリー法)に基づく認定特定建築物の割増償却制度（現行：割増償却率 10%5 年目）の適用期限を 2 年延長する

- 3 住宅用家屋の所有権の保存登記に係る特例措置の延長

要望内容：下記特例措置の適用期限（現行：平成 23 年 3 月 31 日）を 2 年延長する

・所有権の保存登記	本則 0.40%	→	軽減税率 0.15%
・所有権の移転登記	本則 2.00%	→	軽減税率 0.30%
・抵当権の設定登記	本則 0.40%	→	軽減税率 0.10%

- 4 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の拡充

要望内容：20 歳以上の者が直系尊属から住宅取得や、増改築等に充てるための金銭の贈与を受けた場合に、平成 22 年は 1,500 万円、平成 23 年は 1,000 万円まで贈与税を非課税とする特例に関して、土地の取得費については、住宅の新築・取得とともにするものに限って、当該特例の適用が認められているところである。

本要望は、土地の先行取得について、贈与が行われた翌年 3 月 15 日までに、その土地を敷地とする住宅の新築等をする場合には、当該土地の取得費を新たに適用対象に加えることを求めるものである。



計報

加賀山 きみ子様

(フラオ高槻オーナー)

平 22 年 9 月 17 日(逝去された日)に、社員一同衷心よりご冥福をお祈りいたします。



消防設備士試験合格者

本社・管理部管理業務課
鈴木達大 (乙種五類)
徳岡誠人 (乙種四類)
の両名が消防設備士試験に合格いたしました。

編集後記

本号発行に際しまして、当初発行予定から遅れましたことを謹んでお詫び申し上げます。次号は 2011 年新年号として、年明け早々にお手元に届くように鋭意作成中でございますので、今後ともよろしくお願い申し上げます。

11 月の政府税制調査会では、相続税の増税や、生前贈与の課税の議論が進行中である。節税対策に、影響が大きい。この議論が、来年の税制改正の動向が、紙面でお伝えさせていただきます。

編集担当 ○

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

◆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

◆北千里店 ◆関西高齢者住宅センター
〒565-0874 吹田市古江台4丁目2番25号
ディオス北千里5番館205-1
TEL 06-6833-0261 FAX 06-6833-0267

◆関西大学生生活協同組合 お部屋探しサポート事業部
〒565-0842 吹田市千里山東3丁目10番1号
TEL 06-6368-7533 FAX 06-6368-7557

◆株式会社アルト建築研究所
〒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