



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



オーナーの皆様 明けましておめでとうございます。

ユニヴ・ライフ株式会社、株式会社アルト建築研究所は千里ニュータウンの南端にある関西大学生協会館に移し、一年を経ました。業界へ吹く厳しい風に対して、従来の体制を一新し、役員、社員、一丸となって奮闘してまいりました。

住まう人も、住まいを提供していただく人にも、当社が頼りがいのある会社だと言っていたくよう日夜努力しております。何件かの新築物件や何棟かの建物の改修、改築なども新たに強化した自前の工務部隊で完成させることができました。

社内の各部門も従来の飛躍を目指して体制を整備し、充実させております。関大生協グループの中核企業として確固たる基盤づくりに邁進しております。

二〇一一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しまして年頭のご挨拶とさせていただきます。

謹んで
新年のお祝詞を
申し上げます



平成二十三年 元旦
ユニヴ・ライフ株式会社
役員・社員一同



2011年 辛卯 ~しんぼう (かのとう)

卯年は五穀豊穰をつかさどるとされています。
植物の成長を見守る、お米の国日本にとってはとても大切な動物です。

【過去の辛卯の年の出来事】

- 1051年 前九年の役
- 1591年 豊臣秀吉、関白の位を豊臣秀次に譲り、太閤となる
- 1891年 ロンドン・パリ間で電話開通
直木三十五・岸田劉生誕生
- 1951年 第1回NHK紅白歌合戦放送
夢枕獯・あだち充・浅田次郎 誕生

【2011年国内の動き】

- 3月 九州新幹線 博多~新八代間開業。同時に山陽新幹線との直通運転列車『みずほ』『さくら』の運行を開始。
- 4月 完全実施される新学習指導要領で「小学5、6年生の英語活動」が必修化。
- 5月 既存住宅への住宅用火災警報器の設置期限。
- 7月 日本の地上波アナログ放送停波（現行電波法による）

【2011年のスポーツ・イベント】

- 1月 第25回冬季ユニバーシアード（トルコ）
- 6月 FIFA女子ワールドカップ（ドイツ）
- 7月 2018年冬季オリンピック開催都市決定
- 8月 第26回夏季ユニバーシアード（中国）

当社企画物件

上新庄「ペット共生型マンション」募集開始!



オーナー：有限会社カクト様
大阪市東淀川区下新庄6丁目

RC造5階建て
1LDK(38.50㎡) 27戸
1K(30.08㎡) 46戸
2011年2月末竣工予定

■ こだわりの設備を随所に

<共用部分>

エントランスのオートロックは非接触キーを採用し、ペットを抱いたままでもマンションに入れます。ペット同乗時にサイン表示されるエレベータはで不用意なハチ合わせを防ぎます。足洗い場、グルーミングルーム、ドッグランを共用部分に設け、ペットとともに過ごせる空間を提供しています。

<専用部分>

居室は単身用1Kタイプ(30.08㎡)と2人入居可能な1LDKタイプ(38.50㎡)を用意しました。いづれもゆったりとしたスペースを保ち、2口IHコンロのシステムキッチン、浴室乾燥機付きバス(1LDKタイプは追い焚き機能付き)、ウォシュレットトイレ、独立洗面化粧台(シャワー付き)など充実した設備を設けており、玄関には姿見付きのシューズクローゼットを取り付けるなど、細部にもこだわりを見せています。

詳しくは当社ホームページ

<http://www.univlife.co.jp/>

から「上新庄プロジェクト」バナーをクリックしてご覧ください。

「2011年」は問題が山積み!?

～多方面で噂される「2011年問題」～

今からさかのぼること12年前の1999年、ノストラダムスの予言の解釈で世界が終ると誰もが信じたあの日...いや、それよりもコンピュータの「2000年問題」が深刻な騒ぎとなって、交通システムをはじめ社会システム全体が麻痺してしまうのではないかとというリアルな問題に直面していました。

このあたりからでしょうか2000年問題以外にも「〇〇年問題」という表現でこの先起こるであろうという予測の基で懸念事項がクローズアップされました。

最近では「2007年問題」が団塊の世代の大量退職による労働力の問題、「2009年問題」では企業が3年以上勤めた派遣労働者を直接雇用するか、派遣契約をクーリングしなければならぬことで、労働環境が不安定になってしまったことなど、記憶に新しい「**年問題」です。

今年、2011年も各方面から色々な問題が提起されています。

■2011年大阪問題

2011年の大阪は大型商業施設の増床・出店ラッシュの幕開けとなっています。

そのために一部では供給過多を懸念する声が出ており、テナント賃料の下落や空室の大量発生など、賃貸ビジネスに大きな影響があるのではないかとされています。

2011年春の予定

JR大阪三越伊勢丹 JR大阪駅新北ビルに出店(梅田)

大丸梅田店(アクティ大阪)増床(梅田)

阿倍野キューズタウン 東急不動産による複合施設(阿倍野)

年度下期の予定として

阪急百貨店うめだ本店(梅田阪急ビル)日本最大級の建て替え(梅田)

2011年以降にも

阪神百貨店梅田本店(大阪神ビル)建て替え(梅田)

(南隣の阪急ビルも建て替えられ、ツインタワーとなる予定。)

近鉄百貨店阿倍野本店本館増床、日本最大に(阿倍野)

■2011年地デジ移行問題

エコポイントなどの政策により、地デジ対応テレビへの買い替えが進んでいますが、アナログ波の停波、地デジ完全移行の今年、アナログテレビの大量廃棄が予測され、その量は家電リサイクル法で指定しているリサイクルセンターの許容量をはるかに超える量と想定されています。

それ以外にも、受信障害の恐れのある地域や視聴できない地域があり、いくつかの混乱が予想されています。

■2011年中国で不動産バブルが起こるのか?

中国国内のインターネット上で、あるネットユーザーが発表した「中国不動産バブル崩壊スケジュール」が話題となり、多くのメディアも報道をしています。その「スケジュール」には、1985年～1991年の日本不動産市場状況と2005年～2008年の中国の不動産市場状況を比較し、中国不動産バブルの深刻さ、中国経済が輸出に頼り過ぎている点、さらに人民元切り上げ圧力などにより、バブル経済崩壊前の1980年代の日本経済と非常に似ている事を指摘しています。そして、1991年の日本の不動産崩壊のように、中国不動産バブルは2011年に崩壊すると予測されています。

■来年は来年で...

エレベーターの部品の供給停止によるエレベーター問題
アメリカ、ロシア大統領選等、各国首脳の後継問題
改正高齢者雇用安定法により先送りにされてきた団塊世代の大量退職
マヤ歴の予言とフォトンベルト突入による地球の終末騒動などなど、

ただただ不安になるよりも、起こりうることとして正しい情報を早くキャッチ、冷静に対処してゆく「やることをやる、することをやる」これにつきますのではないのでしょうか。

当社(ユニヴ・ライフ株式会社)が、関西大学生協同組合の関連会社であることは、皆さんご承知の通りです。この関大生協は1962(昭和37)年1月19日に設立総会を開いて誕生しましたので、2012(平成24)年1月に創立50周年を迎えます。

1962年は、千里ニュータウンでまち開きが行われた年でもあり、関大生協は千里ニュータウンから活動を広げた千里山生協(現在・生活クラブ生協大阪)と連帯して地域住民組合員による活動を展開してきました。したがって、この間、関大生協は千里ニュータウンの成行きと大いなる関わりを有してきたと言えます。

千里ニュータウンは、豊中市東部から吹田市にまたがる千里丘陵に大阪府が開発したわが国初の本格的ニュータウンで、面積1,160ヘクタール、計画人口は15万人(吹田市域10万人、豊中市域5万人)と設定され、新住宅市街地開発法に基づく最初の事業として建設が推進され、ピーク時の1975(昭和50)年には約13万人が千里ニュータウンを生活の本拠地としていました。

しかしその後、建物の老朽化に加えて少子・高齢化の影響で、今年(2010年)10月の人口集計では、吹田市側5万7,771人、豊中市側3万1,566人の計約9万人弱に減少し、65歳以上の住民の割合は吹田市側30.2%、豊中市側30.4%といずれも30%を超えています。

2007(平成19)年10月に、このような趨勢を踏まえて、大阪府、豊中市、吹田市、独立行政法人都市再生機構(UR)、大阪府住宅供給公社、財団法人大阪府タウン管理財団の6者からなる「千里ニュータウン再生連絡協議会」が組織され、まちの活力の発展、継承をしていくための基本的な考え方を示す「千里ニュータウン再生指針」が策定されました。

連載企画 コモンセンス 顧問SENSE



第4回 千里ニュータウン再生

このような動向と呼応して、関大生協では、創立50周年事業の一環として、今年7月に「千里ニュータウン再生検討研究会」(委員長・筆者)を立ち上げ、関西大学環境都市工学部建築学科の有志の先生方の協力を得て、千里ニュータウンの戸建て住宅エリアの再生について検討し、提言することにしました。

すでに、9月上旬に吹田市域で「千里ニュータウン戸建て住宅地区の安全・安心住居策に関する調査」を終えました。同研究会では、これらの調査をもとに千里ニュータウンにおける少子・高齢化社会の現状と問題点を明らかにし、関大生協創立50周年にあわせて、千里ニュータウンの今後のあるべき姿について提言を取りまとめる予定です。

その成果にご期待下さい。

池田敏雄 (当社顧問・関西大学名誉教授)

お部屋探しシーズンレポート

～関大生のお部屋探し事情～

◆2010年秋にリニューアルいたしました「お部屋探しカウンター」で、学生様向けの賃貸物件の仲介を行っています。

～お客様傾向～ 今年も慎重派!?

例年12月初旬に推薦入学の合格発表があり、合格者を対象とした入学前教育を受講するために、キャンパスを訪れ、そのタイミングでお部屋探しをされる方が生協にお越しになります。

今年は入学前教育のスケジュールが分散されていることが影響しているのか、もしくは、少し遠くでも自宅から通学する学生が増えているのか、部屋探しの来店者数は昨年よりも幾分か少ない傾向となっています。

しかしながら、来店者のタイミングは短時間に集中するため、お待たせすることのないようにスタッフを増員するなどして我々お迎えする側としては、非常に気の抜けない状況です。

お客様の傾向としましては、「情報収集に重点を置いて、もう少し先の時期に決めようと思っただけだったり、部屋を決めるまで時間をかけるお客様が目立ってきています。」そういう意味では非常に慎重にお部屋探しがされる傾向にあると言えます。

成約賃料は昨年よりもさらに2000～3000円程度下降していますので、依然と厳しいお部屋探し事情となっています。

関大生協では、1日でお部屋決めに至らないお客様に、後日お電話によるフォローを行い、再来店に繋げて成約へつなげる努力や、昨年以上のスタッフ増員とスタッフ教育を行うことで万全の態勢を目指しています。

関大生協一人暮らしサポート事業部/
大江英郎



バスの日

1903年(明治36年)9月20日、日本で初めて乗り合
バスが走った。
毎年9月20日が「バスの日」になった由来である。

最初のバスの運行は、京都市の堀川中立売～七条～
祇園間。そのバスは、2人乗りの蒸気自動車を6人乗
りに改良したもので、見た目は田舎にある乗合馬車
のような形だった。このバス事業を立ち上げたのは、
西陣織物業者であり、実業家だった福井九兵衛と、
坪井菊次郎の二人。日本最初の乗合自動車会社「
二井商会」を創立した。

当時、福井は「自分がかねてから何らかの事業を起
らんと志あり。その理想は一時投機的・利己主義な
ものでなく幾らか社会に貢献する、人の未だせざる
高尚にして文明なる事業を望むずいぶん欲の浅き注
文なり」と抱負を述べていた。

開業当初は、物珍しさと新聞社の広告の影響で大
賑わい。ところがすぐに難問が発生する。自分たち
の職場を荒らされることを懸念した人力車夫が反
対運動を起こしたのだ。その上、バスの破損修理
などを合わせると、1区間5銭の運賃では採算も
合わなかった。翌年1月にはあえなく廃業となる。

公益に資する新しいビジネスもその黎明期には
既存社会との軋轢の中から生まれてきたので
ある。



ユニヴライフ資格取得者一覧 2010年12月

【宅地建物取引主任者】

八原文一/森脇裕光/今井啓二朗/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/田中弓東/
徳岡誠人/本岡良一/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/今井啓二朗

【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/田中弓東

【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

【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/尾形久/大江英郎/木津川理恵/
谷川聡/上村公一/田中弓東

【ハウジングライフプランナー】大江英郎/八木いづみ

【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/尾形久/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)



担当
K



北千里店閉店のお知らせ
永らくご愛顧いただき
ました北千里店(アパ
マンショップ北千里店)
は昨年末をもって閉店
させていただきました。
今後は、ユニヴ・ライ
フ高槻店に力を結集いた
しまして、関大生協一人
暮らしサポート事業部と
もに賃貸仲介部門のよ
り一層のサービス向上を
目指してまいります。
引き続きご厚情賜りま
すよう、よろしくお願
い申し上げます。

編集後記

今年もお部屋探しのシーズン突入し、先月の合
格発表以降、関大生協の来
店探しの新入生は週末の
と今春の賑わいも感じたり
で大変賑わっています。来
校した案内板を設置したり
誘導した人員の配置したり
スタッフたちの意気込みも
例年以上に感じます。ま
う、本年もよろしくお願いいたします。

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

◆関西高齢者住宅センター
〒531-0072 大阪市北区豊崎3丁目20-9
三栄ビル10階
TEL 06-6373-5404 FAX 06-6373-3830

◆高槻店
〒569-1123 高槻市芥川町1丁目2番地
アクトアモレ1階
TEL 072-681-9481 FAX 072-681-9480

◆関西大学生協同組合 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

◆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