

ユニヴ・ライフオーナー通信

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

Consulting Firm UNIVLIFE.co.ltd

VOL. 26 2010年 1月

謹賀新年

年頭にあたり、平素のご厚情に感謝いたしますとともにあわせて倍旧のご厚誼の程よろしくお願い申し上げます。今年一年が皆様方にとりましてすばらしい年になりますことを心よりご祈念申し上げます。

ユニヴ・ライフ株式会社
株式会社アルト建築研究所

社員一同



「新しい時代へのチャレンジ」

オーナーの皆様
明けまして

おめでとございます。

当ユニヴ・ライフとアルト建築研究所は、本部事務所を、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、人心、体制を一新し、新しい時代への準備を整えました。

不動産に関する全ての相談を迅速に対応し、お住まいの提供にも、そのお住まいもへご相談ご依頼をいただき、安心とお喜びを積み重ねてゆく所存です。

業界へ吹く厳しい風に対し、私どもがオーナーの皆様方よりお預かりしております不動産の価値を高め、さらに充実

したサービスの提供を追求していく決意を新たにしております。

これまでの管理業務に加え、工務体制をより強化し、昨今、業界でも話題になっていきますインスペクション（建物診断）への取り組みも始めました。

関大生協グループは、総力を挙げて、皆様方の資産の有効活用、運用のご相談や節税、相続のご相談にこれまで以上に充実して対応できる体制を整えております。

2010年がオーナーの皆様にとって良い年であります様に祈念しまして年頭のご挨拶とさせていただきます。

ユニヴ・ライフ株式会社
株式会社アルト建築研究所

代表取締役 柴橋 圭介



【2010年世界での主なイベント】

バンクーバーオリンピック
上海万国博覧会
サッカーワールドカップ南アフリカ2010
ゆめ半島千葉国体
広州アジア大会
サッカークラブワールドカップUAE2010

2010年 庚寅〜こういん(かのえ・とら)

庚はものが改まる、更新の意味が。寅はつつしむ助けるの意味があります。
この年は前年の継続を表し、庚と寅とがあいまって、従来の事象を改め新しい筋道を付けていく必要があるそうです。

過去の庚寅の年のできごと

0030年 イエス・キリスト没
0630年 第一次遣唐使(犬上御田鎌)派遣
1530年 上杉謙信誕生
1710年 セントポール大聖堂完成(英)
1830年 フランス7月革命
1890年 第一回衆議院議員総選挙
1950年 第一回さっぽろ雪まつり開催



大学生 お部屋探しシーズン突入!

毎年、十一月、十二月は、各大学の推薦、編入などの合格発表があり、同時にお部屋探しのシーズン突入となります。今年度のお部屋探しの傾向についてなにか手がかりとなるものはないか、窓口をたずねてみました。

◆ 出足まずまず

関大生協住宅相談室

関西大学生生活協同組合住宅相談室は、関西大学構内に特設カウンターを設け、新入生のお部屋探しの窓口として、賃貸物件のご紹介をしています。

住宅相談室によると、十一月、十二月のこの時期、昨年のデータと比較したとき、来店者数では、(月毎に偏りがあるため、一概には申し上げられませんが)総数は昨年より若干少なくはなっています。



関西大学生協 住宅相談室

ただし、お客様の部屋の申し込み決定率が上がっていますので、契約数で見ますと、昨年とほぼ同程度と言えます。

傾向として、家賃・共益費など含めて総額5万円以内で探しにされるケースが目立って見られるようになっていきます。初期費用を抑えた設定にしたリ、フリーレントなどで家賃発生を伸ばすことで早期に入居契約を確保する物件が多くなっています。

◆ 安全性とコスト重視

ユニヴ・ライフ高槻店

今年も各大学で推薦入試が行なわれ、新入生の方々が、お部屋(下宿)探しにお越しになられています。例年この時期になりますと、「新たなスタート」を始めることを楽しみにされておられる。新入生のフレッシュな印象に、こちらの気持ちも一新されます。

女子学生の保護者はセキュリティが最重要

オートロック・防犯カメラだけでないプラスアルファを望む声多く

オーナー様が居住する物件に「安心感」という付加価値が

今年度は大学生が被害に遭われる事件がテレビニュースや新聞紙面で続けて話題となりました。その影響もあるのか、女子学生のご父兄はやはり「セキュリティ」を第一に気にされています。オートロックやカメラ等の防犯設備だけではなくオーナー様がいらっしゃるアパートやマンション、24時間管理等の防犯設備プラスαの物件に関心が集まっています。

「コミュニケーションハウス」に将来の可能性が...

現在はプライベート性の高いマンションが主流となっており、将来的にはオーナー様や管理会社を主導としたかたちで、入居者同士のコミュニケーションの場を持たせるアパート・マンションに、人気が集まるかも知れません。

賃料は依然厳しくフリーレント物件に人気

希望賃料的には、昨年度も厳しかったですが今年も前年同様、厳しい見込みです。不況のあおりを受けて、経済的にも保証金や敷金・礼金のなるべくかからない物件、今契約したとしても、家賃発生は3月からでOKのいわゆる

不動産の物件査定

無料でさせていただきます

お気軽にお問い合わせください

Tel 06(6373)3833

Fax 06(6373)3830

ユニヴ・ライフ(株)不動産部

asre@univlife.co.jp

フリーレントの物件に人気が集まっています。高槻では大手の不動産業者が管理している物件でもこの流れに沿うような形で合わせてきております。入居者側はよりサービスの良いところ、付加価値の付いている物件を選ばれると思います。色々と厳しいことを申し上げましたが新入生のシーズンもいよいよ本格的に動いて参りますので、現状で空室対策にお困りのオーナー様は、今一度、諸条件を見直してみるのも良いかも知れません。また、ご相談等ございましたらいつでもお気軽にお声がけ下さいませ。(高槻店店長 岡本富夫)

空室対策に「家具付き家電付き賃貸」を開発

ポイントは「コストダウン」と「モデルルーム設置」



ユニヴライフでは、入居率向上の強化商品として、安価に設定できる家具家電付き賃貸「シングルパック」を開始しました。地デジ液晶テレビ、天井照明、洗濯機、冷蔵庫、電子レンジの家電5点とテレビ、センターテーブル、木製ベッド、木製ソファの家具3点をセットになり、

シングルパック導入開始



Before



After



▼お部屋の広さや、客層に応じてソファ・ベッド仕様とベッド仕様の2タイプ用意しました。(写真はベッドタイプ)



他社レンタルパックと比較しても、月額1〜2万円お安く提供していますので、物件の付加価値は非常に高いものになります。

サブリースする物件にはすべて提供可能としています。入居者は募集家賃にプラス3000円アップすることを利用しての家具家電つき賃貸でこれからの家賃アップができます。

家賃プラス3000円で家電5点、家具3点つき賃貸に

入居者のメリット

- 身軽に入居できるため引越費用の軽減につながります。
- 家具や家電を買い揃える時間と手間が不要になります。
- 故障時も当社で責任をもって修理交換いたします。リサイクル料など処分にかかる費用の負担がありません
- 当然退去時も身軽に転居できます。

家具家電の商品構成

- ◆家電◆
 - ・19型地デジ液晶テレビ
 - ・2ドア冷凍冷蔵庫
 - ・600W電子レンジ
 - ・天井シーリングライト
 - ・全自動洗濯機
- ◆家具◆
 - ・テレビ台
 - ・センターテーブル
 - ・ベッドまたはソファ+ベッド (ベッドの場合は以下の商品も)
 - ・マット、ボックスシート
 - ・羽毛布団、布団カバー
 - ・枕、枕カバー

シングルパック

提供商品はすべてユニヴライフが仕入れを行い、お部屋とともに貸し出しします。空室および空き予定のある、当社借り上げ物件のうち選出した14の物件に、バリエーション豊富な家具・家電を展示したモデル・ルームを設置しました。物件のご案内時には、お部屋探しのお客様は、実際に、バリエーション豊富な商品を確認できるとあって、お客様の反響は非常に好評です。モデルルームを設置している部屋から成約されるといいます。

この記事に関するお問い合わせは

ユニヴライフ株式会社
管理部・企画開発課

担当 本岡・島中 まで

TEL 06(6310)3313

FAX 06(6310)3000

一般管理の契約をいただければ、別途でも導入可能です。利用のご契約をいただければ、当社バリエーション豊富な家具家電を、お客様にご紹介させていただきます。詳細はお問い合わせください。

▲仲介店舗に配布しているお客様用パンフレット

平成21年12月21日(月)より
新本社にて営業を開始しまし
た

〒565-0836
大阪府吹田市佐井寺4丁目
43番8号

総務 06-6310-3303
企画開発 06-6310-3313
業務課 06-6310-3535
管理課 06-6310-3536
FAX番号 06-6310-3000

梅田北店閉店のお知らせ
ユニヴ・ライフは、このたび
吹田市佐井寺の関西大学生協
会館に本社機能を移転し、昨
年12月下旬より営業を開始
いたしました。
また、永らくご愛顧いただき
ました梅田北店(アパマンシ
ョップ梅田北店)も昨年末を
もって閉店させていただきます
しました。
今後、より一層のサービス充
実とお客様の満足度の向上の
ため、社員一丸となって努力
致しますので、引き続きのご
支援ならびにご厚情を賜りま
すようお願い申し上げます。
なお、梅田北店に併設してお
りました不動産部は引き続き同
所にて営業いたします。

梅田北店閉店のお知らせ

オーナーズクラブ「新春の集い」開催についてのご報告

例年、年初めの恒例行事として開催させていただき、多数のご参加を賜っております「ユニヴ・ライフオーナーズクラブ新春の集い」につきまして

さらなる内容の充実を図り、より有意義な時間をお過ごしいただくために、
只今企画構想の最中(さなか)にございます。
楽しみにしていただいておりますオーナー様には誠に申し訳ございませんが、
お部屋探しシーズンが終わります4月以降に改めまして開催のご案内をさせ
ていただきたいと考えておりますのでご理解賜りますようよろしくお願い申し
上げます。

オーナーズクラブ事務局

十二月七日ご逝去なされました。
ご訃報に際し、社員一同哀悼の
意を表し、心よりご冥福をお祈
り申し上げます。

訃報

土井正男 様

フェリーチェ芥川オーナー



◆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

〒530-0012
大阪市北区柴田2丁目2番5号
新星第一ビル3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

〒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 06-6833-0271 FAX 06-6833-0267

◆関西大学生活共同組合 住宅相談室

〒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

【書籍謹呈申し上げます】

オレンジジュブの挑戦
「みのり豊かに」 笠原優 著

大阪の南に位置する泉南生協の
「介護付き住宅みのり」は、高齢
者や障害者のための住まいと地域
との共存も視野に入れた地域づく
りを実践し、開所以来入居希望が
後を絶ちません。
泉南生協による介護事業の立ち上
げから運営方法までを紹介した、
この本を抽選で10名様に贈呈さ
せていただきます。

※当選の発表は商品の発送をもってかえさせていただきます。



抽選で
10名様に
プレゼント

1月15日までにオーナーズクラブ事
務局までお電話でお申し込みくださ

Tel 0120-541-104
オーナーズクラブ編集事務局まで

【編集後記】
例年の慌ただしさだけじゃなく、
この年末は、日常業務と大学の
お部屋探しシーズン突入に加え、
家具家電付き賃貸の商品化とモ
デルルーム作成、あわせて、オ
ナーズ通信は今回は一人で作れ
るはやお達し・引越準備ど
ころじゃない「師走」ならぬ「私
走」でございました。
一年の計は元且にありと申しま
す。年のはじめは心穏やかに、
さらなる飛躍に向けて、業務の
改革や改善に取り組んでゆきたい
と思っております。
今年のは寅の年、トラといえど詩
家としての自分を追い求め、人
と交わりを絶ち、気がつけば己
の姿が虎に変わってしまった李
徴という男の物語、中島敦の
「山月記」を思い出します。作中
の李徴の言う
「我が臆病な自尊心と、尊大な
羞恥心との所為」で大事なものを
失うことのないように、積極
的に業務の改革のうと、思

