



Union Mediate

2019年8月9日発行

ユニオン・メディエイト株式会社
賃貸事業部

オーナー通信

ユニオン・メディエイト株式会社

賃貸事業部

山口章夫 長尾智之

TEL.03-3366-9980

メール a-yamaguchi@unionmediate.co.jp

8月は引き続き晴れる日が多く、気温は平年よりも高くなりそうです。恒例とも言える危険な暑さ対策として涼しい服装、水分補給、日陰利用を行い、営業活動ならびに修繕工事を行ってまいります。なかでも外で長時間作業を強いられる工事担当者の数名は携帯用小型扇風機を首にかけて頑張っております。

さて、本紙では、弊社の取り組みや賃貸業界の動向等を中心に毎月お届けさせていただきます。

ご多忙のところ恐れ入りますが、ご高覧いただけますと幸いです。

ユニオングループ・LED管球・新入社員紹介

◇賃貸事業部 マネージャー:長尾 智之

【ユニオングループ】

ユニオングループは弊社を含む5社で、お客様の住まいと生活に「安心」と「安らぎ」を感じていただけるよう連携して活動しております。ユニオンキャピタル(株)、ユニオン・シティサービス(株)、ユーアンドオールホテルマネジメント(株)、ユニオンサポート(株)4社の事業について、簡単にご紹介させていただきます。

■ユニオンキャピタル株式会社 資本金1億円
建設業許可:東京都知事(特-28) 第116613号

ビル・マンションなどの企画、設計、施工の豊富な実績をもとにコストパフォーマンスの高いご提案を行っております。特に投資用不動産の改修工事では弊社と連携して利回りの高いご提案が実践できております。

■ユニオン・シティサービス株式会社 資本金1億円
マンション管理業者:国土交通大臣(4) 第030004号
建設業許可:東京都知事(特-27) 第113129号
一級建築士事務所:東京都知事 第44166号
警備業者:東京都公安委員会 第30001178号

マンション、ビル、店舗、居宅の維持管理及び保守業務をハードからソフトまでワンストップで行っております。弊社がPMを行い、シティサービスがBMを担当して管理を請け負っている建物が多数ございます。その他に高齢者向け介護事業や家事代行サービス等を行い、各方面から生活支援させていただいております。

■ユーアンドオールホテルマネジメント株式会社
資本金9,900万円

首都圏でマンスリーマンションとビジネスホテル事業を行う他、軽井沢と沖縄・久米島にてリゾートホテルを運営しております。マンスリーマンションでは東京都内で最大戸数を低価格でご提供し、ご好評いただいております。

■ユニオンサポート株式会社 資本金3,000万円

ユニオングループのシェアードサービスを行うとともにユニオングループの新規事業やインキュベーション機能を担っております。

ユニオングループはお客様に感動していただけるサービスをひたむきに追いかけてまいります。「お客様の感動こそが、私たちの喜び」を合言葉にユニオングループ一丸となって高質なサービスを創り出し、提供し続けてまいります。

引き続き、弊社ならびにユニオングループをどうぞよろしくお願ひ申し上げます。

◇レジデンス課 工事グループ :川口 達也

【現場で使用されている管球/LED 化工事】

レジデンス課工事グループの川口 達也と申します。主な業務は解約となった部屋の原状回復工事、入居中の設備修繕、BM業務に携わっております。

入社から今年の7月で丸4年となりました。まだまだ勉強中の身でございます。どうぞ宜しくお願いいたします。今回は現場で使用されている照明器具の管球についてお伝えさせていただきます。

もう耳にするのは珍しくない「LED」も、100円ショップで取り扱われる時代となりました。

主な管球で思い浮かべるのは「昔ながらの裸電球」、「蛍光灯」と言ったところでしょうか。これらの馴染みのある管球も次世代へ移り変わりの時期が来ています。東京都でもLED街路灯の設置で補助金が交付される等、自治体でLED化促進の動きが活発になっています。メーカーもLEDの高需要から蛍光灯を製造・販売し続けるメリットはないとも言えます。すぐさま蛍光灯が廃止になることはありませんが、大手メーカーのパナソニック、東芝ライテックが蛍光灯器具、管球の生産から完全撤退する自主規制をすでに開始しています。これが「照明の2020年問題」です。

蛍光灯からLEDへの交換には、基本的には器具ごとの交換が必要で、そのままの器具を使いたい場合には安定器を除いて直接電球につながる



めのバイパス工事をしなければなりません。工事不要のLED蛍光灯も販売されていますが、製品と器具の組み合わせを誤ると火災の原因になり、誰でも簡単に交換できるものではありません。こちらは消防庁でも注意が掲載されています。

不動産業界でも照明器具のリノベーションが話題になり久しいですが、今一度LEDの利点をご紹介させていただきます。

まず最大の魅力は消費電力と寿命です。マンションの共用灯は夕方から明け方まで365日点灯しています。消費電力は年間白熱灯からLEDに替えたことにより約20%の削減、寿命は蛍光灯の約3倍になります。既存の照明器具からLEDへ移行することで下記のメリットが生まれます。

- ① 蛍光灯器具の安定器を外し、器具交換を行うことで資産がアップ。
- ② 40-50戸マンションであれば、3-4年で工事コストの回収が可能。

- ③ 将来の大規模工事の際に、削減できた費用を使用して広範囲な、そして上質な工事に着手できる。
- ④ 共用部に使用しても紫外線を発しないため、虫が寄り付かず美観も綺麗な印象を提供できる。

「いつかは工事を。」とご検討されているオーナー様もいらっしゃると思いますが、気になるところは詳細にご説明してお悩みを解消するお助けができればと思います。よろしくお願ひいたします。

◇レジデンス課 リーシングサービスグループ アソシエイト:平岩 知子

【自己紹介】

賃貸事業部レジデンス課の平岩知子(ひらいわともこ)と申します。4月に入社し、レジデンス課リーシンググループとして営業に従事しております。



昨年、愛知から自分自身を変え、成長すべく関東圏へ出てまいりました。愛知での前職は、海と山に囲まれた蒲郡市のリラクゼーション施設で、海洋資源を最大限に活用した自然療法を行うセラピストとして接客業に従事しておりました。老若男女、様々なお客様に心身共にリラックスしていただき、日常から離れた空間・時間を提供しよう心掛けてまいりました。自分自身の技術向上・後輩育成・アルバイトのシフト管理等、接客以外でもやりがいのある業務内容に携わり、数多くのことを学ばせていただきました。とても有意義で貴重な経験でした。

体力的な限界を感じ、美容業界から建築業界へ転職し、ログハウスを中心とした泊まれる住宅展示場で設計・工事のアシスタント業務に約3年間従事しました。ここでの経験が、不動産業界への興味をより一層深め、この度の転職のきっかけとなりました。

不動産管理の経験はなく、まだまだ不慣れなことが多くございますが、先輩社員や上司の皆様から様々なことを教わり、日々従事しております。多くのことを学び、一日でも早くお役に立てるよう誠心誠意努めてまいりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

趣味:旅行に行きつつ御朱印集め
特技:マッサージ
好きなもの:珈琲、カレー、観葉植物