



## 各店舗の営業事務を紹介します

最前線で多忙極める営業スタッフを支え、頼もしくも笑顔絶やさない営業事務のスタッフ4名の紹介をさせていただきます。

“入居者様のお人柄ごと”  
オーナー様にお届けしたい



紀島 彩/本店営業部

本店営業部で営業事務をしている紀島と申します。営業店にてご契約の受付や経理、書類の作成などの事務的な業務をメインに、営業スタッフ同様物件のご案内や物件のお預かりなどの業務をしております。

元々は営業希望で入社したため、よく外を走り回っているのが、あまり事務員らしくはないかと思えます。しかしそのおかげもあり、物件の引き受けから鍵のお渡しまでオーナー様とも借主様とも最初から最後まで関わることができる面白いポジションであると考えています。今後も入居者様のお人柄ごと、オーナー様に書類をお届けできるようがんばって参りますのでよろしくお願いいたします。

最初の電話対応で、  
声の知り合いになれば



松本 智子/同志社大学前店

今年の6月から同志社大学前店の営業事務をさせていただいております。

営業事務の仕事は、書類整理、営業サポート、お店に入ってみたくなるような店舗作り、お部屋探しの問い合わせ等、多岐にわたります。これまでの工務在籍中の仕事内容とは異なり、戸惑うことが多いですが、今シーズンには戦力になれるよう日々努力しております。

また、初めての一人暮らしで、ご両親様もお子様も不安や期待も多いと思えます。最初の電話対応でお客様の緊張がほぐれ「声の知り合い」になればと思います。

表には出ない仕事も多いですが、縁の下の力持ち的な存在になればと思います。

そして、営業の方とのチームワークを存分に発揮し、お客様に満足していただけるよう努めます。

少しでも営業の  
サポートをしていきたい



原田 遼/北大路前店

営業事務として働かせていただき、数ヶ月が過ぎました。仕事をただただこなしていくだけの毎日でしたが、営業店の業務が円滑に遂行されるように取り計らっていく事が、営業事務の最たる業務と考えるようになりました。仕事内容は多岐にわたり大変ですが、仕事の結果にも影響してくる大事なポジションと思えます。

まだまだわからない事が多く、相談や教を請う事が多いですが、一人でも多くのお客様に喜んでいただく為に、一日も早く仕事を覚え、少しでも多くスキルを伸ばし、営業のサポートをしていきたいと思っております。

ちょっと寄っていきこうと思える  
店舗を目指して



川端 沙織/下鴨店

入社して早くも9年が経ちました。そのうちの6年ほど下鴨店の営業事務として勤務しております。営業事務のお仕事はそのほとんどの時間を事務所で過ごす為、下鴨店に関わるすべての方々の手助けが出来る光栄な仕事だと思っております。また、営業スタッフの手の届かない細かい部分に目を向けて、より営業活動に専念できるような事務所の環境作りも心がけております。

6年間を過ごすうちに段々と「久しぶりやねえ〜」「元気が！」と気軽に声をかけていただける家主様も増え、その度、9年間頑張ってきて良かったなと嬉しく思っております。

家主様・お客様・スタッフすべての方々に「ちょっと、下鴨店でもよって行こうかな〜」と思っただけのような店舗になるように、今後も初心を忘れずに、また日々試行錯誤しながら頑張っていきたいと思っております。

今後30年続く需要を  
発見！

## 高年齢者安心サポート付きマンション

人口減少、少子高齢化、物件供給過多などによる賃貸氷河期の始まりに

### 高齢者の要望

- 一人暮らしが不安
- でも老人ホームには住みたくない
- 住み慣れた地域で暮らしたい
- 便利な環境で暮らしたい
- 子供の近くに引っ越したい

単身高齢者の世帯数は  
2030年には約700万世帯に

### オーナーの要望

- 空室をどうにかしたい
- 物件が古いので入居希望者がいない
- 家賃を極端に下げたくない
- 住人の高齢化が心配
- 防犯不足で1階が埋まらない

全国の空室は  
2030年には約1000万戸になる予想

双方の条件を  
マッチング！

5つの安心で高齢者をしっかりサポート！

## シニアアクティブルーム

毎日の体調を  
電話で確認  
急な「もしも」に  
いつでも対応  
セキュリティー  
セコムホーム  
SECURITY  
SECOM

オーナー様へ入居者様へ  
安心なサポート  
●食事、介護サービスの相談  
●介護施設への入居相談・  
住み替えサポート

東京から九州まで  
登録物件 **150** 件を突破！

フラットエージェンシーに  
ぜひご相談ください

# ふらっと通信

オーナー様と心をつなぐ

フラットニュースレター

VOL.

2

平成25年12月1日発行  
株式会社フラットエージェンシー

Market  
繁忙期に向けての  
各店の意気込み  
—店長が語ります—

## News

風良都II番館への  
業務機能移転のお知らせ

オーナー募集  
フラット・コミュニティクラブに  
ご入会ください！

第四回フラットカップ2013  
大会レポート！  
～スポーツを通して学生同士の交流を図る～

## Topics

すでにあるモノに  
アイとリスペクトをこめて  
新しい意味を与えて再生する



入居シーズン到来！  
意気込み新たに満室経営を誓う。

株式会社フラットエージェンシー  
専務取締役 吉田 創一

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

平成25年9月1日付けで、株式会社フラットエージェンシーの専務取締役に就任させていただきますこととなりました。今まで以上に責任を感じ、仕事に取り組んで参る所存でございます。今後とも変わらぬご指導のほど、よろしくお願い申し上げます。

さて、賃貸の情勢とは言いますと、各大学の推薦入試も始まり、いよいよ入居シーズンの到来となります。お預かりしていますお部屋を満室にできる様、社員一同、努力してまいります。

「ふらっと通信VOL.2」では、各営業店の店長より今年度の意気込みを語っていただいております。昨年、一昨年の反省を踏まえ、一步一步前進しております。今年度も昨年以上に成果が残せる様、日々頑張っておりますので、あたたかく見守りいただければ幸いです。





# 繁忙期を迎えるにあたり、 その意気込みを各店長が語ります。

お客様目線で、より  
詳細な情報を

小島秀利 / 本店店長



本店店長の小島です。今期の繁忙期に向けまして、様々な対策を行っております。  
まず、佛教大学から合格者に送付される弊社の物件パンフレットに、昨年お客様からいただきましたご要望として多かった、各物件から大学までの距離(加えて徒歩・自転車での所要時間)、物件周辺の施設(スーパーやコンビニ、ドラッグストアなど)を掲載しました。より多くのお客様にご来店をいただき、成約に結びつけていきたいと考えています。

また、ウェブサイトの物件ページでは室内や共用部の掲載写真数を増加させ、周辺施設も写真付きで公開しております。ファミリー物件は小学校や中学校の情報も掲載をしていきます。  
お客様目線に立ち、より分かりやすい物件紹介を行い、オーナー様の満室経営のお手伝いを本店スタッフ一同、全力でサポートしていきたいと思っております。



遠方からご来店いただいた  
お客様に、さまざまな情報を提供

吉川 剛 / 同志社大学前店店長



同志社大学前店の担当物件を満室にする事、この事がまず一番の責務であると考えています。今後繁忙期では、同志社大学と同志社女子大学で学内での紹介業務が2月中旬以降ほぼ毎日行われます。学内での物件紹介は弊社以外の他社との競争もございました。そこでは他社よりも物件の良い点・特色をアピールしなければなりません。その為に紹介に使用する物件の資料のクオリティを上げたものを作成しております。  
また家賃等の条件面でも物件を魅力あるものにする必要もあると思います。家賃等で魅力ある物件とは入居者様の立場で言えば、割安感のあるものであり、家主様には条件の交渉等で厳しい相談もさせて頂く事が出てくるかと思いますが、なんとか満室にしたいという気持ちで取り組んでまいりますので、何卒よろしくお願い致します。

また、これから繁忙期を迎えるにあたり、心がける点としては、忙しい時期でもお客様への対応を親切、丁寧を心がける事です。数ある不動産会社の中から当社を選んで頂いているという事を常に念頭におき、お客様の対応にあたりたいと思います。  
またほとんどのお客様はご遠方からご来店頂くので土地勘の無い方が大半となるので、出来る限り、京都の色々な地域の情報をご提供させて頂きお部屋を決める際のご参考にして頂けるようにしていきたいと思っております。  
退去の際に当社を選んでよかったと思って頂けるように、入居中のフォローも親切、丁寧を心がけてまいります。



他店に負けないスピード対応と  
親切丁寧な対応

橋本浩和 / 下鴨店店長



下鴨店は、「お客様の笑顔が私たちの喜びです。」を合い言葉に毎日スタッフみんなで一生懸命がんばっており、空室ゼロを目標に取り組んでおります。  
取り組みとしては、下鴨店周辺の大学は合格発表が8月から始まります。更新対象者の方には、6月上旬から来春のアンケートをとっています。  
また、入居者の方には「お部屋内覧のお願い」で内覧のご協力をいただいております。内覧させていただいた方にはクオカードプレゼントをしたりと、とても好評です。  
その他、現在空室物件を家主様にご理解をいただき春入居可能とさせていただいております。新入生の方には、お部屋を内覧できイメージが湧きやすいため成約率がとても高く喜んでいただいております。  
下鴨店では、他店に負けないスピード対応と親切丁寧な対応でシーズンを迎えたいと思っております。



試験日のパンフレット配布で  
より早く集客につなげる

松本 敦 / 京都産業大学前店店長



京都産業大学では合格された方を対象に大学から、指定業者7社で作成しております、合同パンフレットの配布を行ってまいりました。大学側から合格者の手元にパンフレットが届くまでに時間がかかることが多く、インターネットなどで物件を探されて来店につながらないことも多くありました。  
京都産業大学前店では試験日に地方の各入試会場にアルバイトスタッフを配置し、受験される学生様に弊社のパンフレットを配布しています。  
試験日の朝に配ること合格されるまでに弊社のパンフレットやホームページも見ていただけます。



工夫を凝らしたパンフレットで  
他店との差別化をはかる

川端寛之 / 北大路駅前店店長



北大路駅前店は、大谷大学・大谷大学短期大学部の新入生受付窓口となっており、年3回、大谷大学学生支援課と協力して下宿相談会を実施しております。  
大谷大学合格者の方へ郵送させていただいているパンフレットも今年は、「見やすさ」「情報量の多さ」を意識し、物件情報だけでなく近隣のお店を掲載する等、多くの工夫を盛り込みました。

また、シーズン中は北大路駅前というアクセスの良さから、様々な大学の学生様もご来店いただきます。同業他社が多く立ち並ぶエリアにある北大路駅前店は、店頭パンフレットの充実や日替わり看板の設置等、お客様に弊社を選んでいただけるよう、入店しやすい店舗を目指しております。  
オーナー様とお客様、双方に喜んでいただけるよう、北大路駅前スタッフ一同、日々努力に励んでまいります。

# すでにあるモノにアイとリスペクトを込めて 新しい意味を与えて再生する

今回は、上京区同志社大学新町校舎近くにある明治26年創業の帯屋さんの1981年築の本社ビルを一棟リノベーションした事例を紹介します。

日本の伝統文化である和装業界。その中心となる女性の帯地一筋に100有余年の歴史を刻んでこられた織屋さん。日本の女性の和装美を見守ってきた空間が、リノベーションにより、新たに居住空間に生まれ変わる瞬間でした。



## リノベーション コンセプト

### ホテルのような、ゆるやかで上質な住空間

ビル及び企業体のリノベーション。オーナー様を始めとして、このプロジェクトに携わったメンバーが紡ぎ続けた妥協なき決意。居室のキッチンや洗面台、浴槽などはショールームでの確認を経て細部まで検討・選定する等、7月から10月までの4ヶ月間、家主様も交えプロジェクトチームによる打合せを毎週実施しました。

数多くの色系（絹糸）が並んでいた織屋さんの建物が、わずか4ヶ月間の工期で、素晴らしい賃貸物件へと生まれ変わりました。

### 物件名にもこだわりました

物件名は「クラスタビル」。暮らす楽しむを略したクラスタ。オーナー様のお好きな音楽、レゲエのラスタ。人の群れや集団という意味のcluster（クラスター）。オーナー様のおもいを注ぎ込んだ物件名になりました。英語表記や当て字のような英語表記の案もありましたが、英語にすると、その単語の意味に縛られます。だからこそカタカナ。

人によって、どの意味にも解釈できるよう、言葉の本来持つ意味から解放しました。

物件名称をここまで議論した物件は今までありませんでした。



### こだわりのポイント

設備、内装、さらに共用部分のひとつひとつにこだわることにより、ホテルのような、ゆるやかで上質な空気が生み出されました。

- ・玄関から寝室まで丸見えにならない、考慮された間取り。
- ・賃貸ではあまり用いられない無垢材（栗）のフローリング。
- ・1317型のゆったりとした浴槽。
- ・キッチンはナスラック社に別注したオリジナル。
- ・帯額と書棚を設置し、心地よい音楽が流れ、ゆるやかな時を演出するエントランスホール。
- ・和紙を用い、デザイン的な趣向を凝らした共用階段。
- ・芝生の庭、ゆったりとした広さの駐輪場。
- ・全体的に分譲を意識した上質感。



弊社では、従来のスクラップ&ビルドに挑戦することでオーナー様の事業的可能性を拓くと共に、環境への負荷を軽減した持続可能な社会への貢献として、新たなリノベーションを推進していきます。経年マンションのほか社屋やオフィスビルのコンバージョンとしても、皆様にご提案させていただければと考えています。



美行雄介／管理部PM課  
営業部と家主様との仲人役。フラット代表として参加しました。



岡村祐介／同志社大学前店  
オーナー様の夢を具現化するため、集客責任者として参加しました。



川端寛之／北大路駅前店  
リノベーションはコンセプトが命、そして、コンセプトと妥協なく向き合い続け、信じ続けることがいかに大事かを学びました。



小島秀利／本店  
週に一度の定例会議に参加。オーナー様の物件への深い愛情を踏まえて、お客様へご紹介していきます。

### 完成内覧会 実施

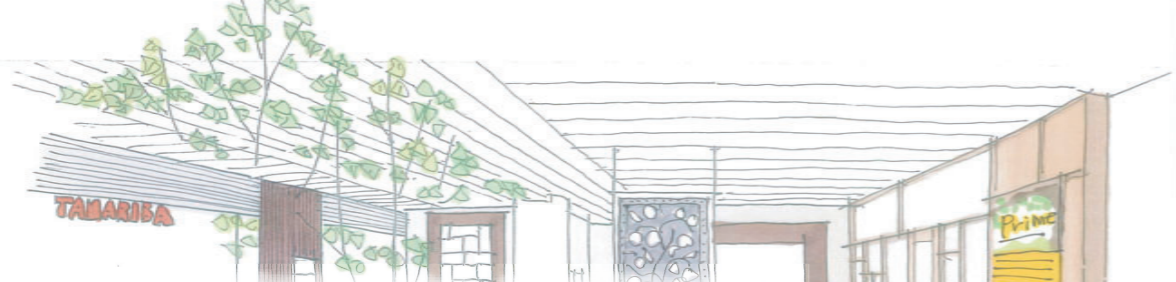
平成25年11月2日（土）、11月3日（日）の2日間「完成内覧会」を実施しました。

賃貸物件では珍しく、協賛企業の協力で、無料での家具展示も実施。40名以上の来場が有り、盛大に内覧会を実施することができました。



# ふらっと 風良都Ⅱ番館への業務機能移転のお知らせ

新社屋はコミュニティスペースを設けて地域の交流拠点に



## 高齢化する地域でお客様のニーズを掴むために...

当社は、来る平成26年に創業40年、会社設立30年という節目の年を迎えます。これもひとえにオーナー様をはじめとする地域の皆様に支えられ育てていただいたお陰と心より感謝申し上げます。

このような機運にも乗じて、一層の業務効率化と、地域貢献への一助たるコミュニティスペース設置を目的に、明年1月をもって本部の一部機能と工務部の機能を現在の建物から「風良都Ⅱ番館」1階2階へ移転させる運びとなりました。新社屋におきましてはオーナー様への対応のスペースも構え、ゆとりをもって皆様のご来訪に対応できるものと存じます。

移転先での業務開始日が決まりましたら、あらためてご案内状をお送り申し上げる所存でございますので、なにとぞ旧に倍するご支援を賜りますよう、宜しくお願いいたします。

今般「ふらっと通信」誌上では、移転作業が大詰めにならぬなか、パブリシティに先駆け、高齢化する地域でお客様のニーズを掴み、また地域貢献に繋げるため計画した「地域交流サロン」の企画意図に言及しながら、当社の思いやビジョンについてお伝えいたします。

## 川上からお客様の需要を掴むための環境と仕組みを整備、本部機能の移転を契機に地域の皆様が気軽に越しいただける地域交流サロン「TAMARIBA」を開設します。

「不動産会社の役割ってなんだろう」とあらためて考えてみると、「楽しく快適な住みよいまちづくり」そこに生活する人たちのコミュニティの形成！これこそが私たちに与えられた使命といえましょう。そしてまた地域のことに詳しいというのは不動産会社の大きな利点もあります。そのための在り様として当社は、地域にとっての「よるす屋」をめざし、住まいのことは勿論、趣味の同好会を立ち上げるなどの相談にも応じていきます。そうしたよるす承りを通じて意思の疎通をはかり、信頼関係を涵養することで、川上からお客様の需要をしっかりと掴んでいきたいと考えております。

高齢化が進むコミュニティにあって、誰でもが気軽に入りやすい店づくり、不動産会社になるべく地域の皆様が利用しやすい環境と仕組みを整備することで、新たな集客戦略を展開し、従前の客層と共にシニアの方々のニーズにもきめ細かく応えることで、より一層オーナー様に安定した賃貸経営をしていただくことができますよう努めてまいります。

### 下記の場所に移転します



交流サロン「TAMARIBA」は家主様をはじめ、地域にお住まいの方々が集い、交流し、自由に時間を楽しんでいただくためのコミュニティスペースです。施設内にはカフェコーナー「cafe風良都」を中心に、住まいの相談室、セミナー室や展示ギャラリーとして利用できる多目的空間、図書コーナー、キッズコーナー、理容室がオープンします。



▲cafe風良都 ▲TAMARIBA外観 ▲コンシェルジェ(住まいの相談室) ※絵はイメージイラストです



# フラット・コミュニティクラブ

## オーナー募集中！

資産管理、資産活用についての対策事例を専門家がアドバイスいたします。

最新情報を  
アナウンスするとともに、  
定期セミナーや親睦行事を通じて、  
同じ悩みを持つオーナー様同士の交流  
機会が得られます。

資産活用

相続問題

税金問題

事業継承

※当社の顧問であり同クラブ顧問でもある弁護士・税理士・司法書士・土地家屋調査士・一級建築士・インテリアデザイナー・不動産コンサルタント・ファイナンシャルプランナー・宅地建物取引主任者が個別相談に応じます。



今期はミサワホーム有料老人ホーム・レガロアコンフォート京都岩倉の見学、伊勢神宮式年遷宮と神宮美術館巡りをはじめ、角屋おもてなしの文化美術館を訪ねる親睦行事、しょうざん北山璃宮での納涼食卓会、またシニア世代と金銭哲学や最近の地価動向に関する勉強会や気軽に参加できる「ずばら健康法のすすめ」などのセミナーを行いました。

来期は建築家とのパネルディスカッション、新春講演会をはじめ各種セミナー、確定申告個別相談、知恩院～平成の大修理見学と長楽館での昼食会、リッツカールトンホテル食卓会、丹波市は市島の白毫寺の九尺藤を楽しむ、などの行事を予定しています。



## 第四回フラットカップ2013 大会レポート

「スポーツを通して学生同士の交流を図る」を主旨としたフットサル大会「第四回フラットカップ」を平成25年10月6日にMKボウル上賀茂にて開催させていただきました。今年は全24チーム総勢200名を超える学生の参加により盛大に開催することができました。また「お～いお茶」でお馴染みの(株)伊藤園様、(株)スポーツ館ミツハシ様に協賛いただき豪華賞品を提供いただきました。

都産業大学)VSディポルティッド(立命館大学)でした。接戦の末、2対1でディポルティッドの勝利。見事初優勝。フェアプレーに徹してくれた学生の皆様に感謝です。

第5回フラットカップは京都府立体育館で開催予定です。フラットカップを京都の名物イベントにしていく所存でございます。今後の大会運営にご期待ください。

学生の迫力あるプレーや、なでしこチームの繊細なプレーに胸が熱くなりました。決勝戦は昨年度優勝チームのCUBIC(京



篠原 佑/大会実行委員長