



「すまいの相談室」  
TAMARIBAの中にある...  
この相談室には、「ドアのたてつけ」  
「らりフォーム」、相続の困り事など、住  
まいに関するさまざまな悩みを解決  
する強力なスタッフがいます。  
今回は、そんな頼もしいスタッフを  
紹介します。

## フラットの 匠 を紹介します

一級建築士・一級建築施工管理技士  
株式会社フラットエージェンシー 工務課

たまねぎスライスに  
ハマってます



**中道 俊樹**  
業務内容は建築全般で、新築住宅から  
京町家の再生住宅や賃貸住宅のリ  
フォームなど、多岐にわたります。  
工事をする上で大切にしていること  
は、お施主様の希望やこだわりをお聞  
かせいただき、動線や機能性などの専  
門的なことをアドバイスさせていただ  
き、一緒に空間を作っていくことで  
ぜひ、あなたの空間づくりをお手伝い  
させていただきます！  
網戸の張替えや電球交換1個からで  
もお気軽にご相談ください！

公認不動産コンサルティングマスター・相続対策専門士・宅地建物取引主任者  
株式会社フラットエージェンシー代表取締役

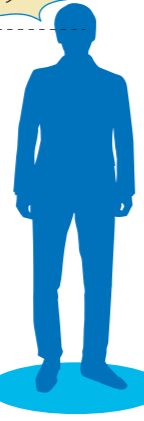
ふらっと・旅行が  
大好きです



**吉田 光一**  
不動産業一筋40年間の経験から、  
地域の皆様の不動産に関するご相談に  
的確な助言をさせていただきます。  
空き家、空き地問題では「京都市地域  
の空き家相談員」として京都市へ登録  
し、地域の身近な専門相談員をしてい  
ます。相続問題でも専門士として円満  
な解決策を提案いたします。  
また、当社では多くの専門職者の顧  
問団をブレインに持っていますので、ど  
んな難題なご相談にもワンストップに  
て対応させていただきます。

大工棟梁  
株式会社フラットエージェンシー 工務課

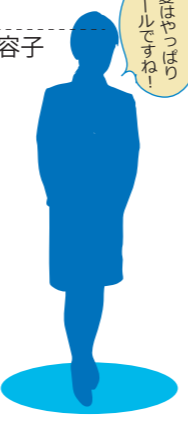
カフェ風良都の  
シフォンケーキ



**滝口 潤**  
新築には新築の良さがありますが、  
もともとある建物のリフォームは、お  
客様一人一人にぴたりと合った、2つ  
とないオリジナルの暮らしを造ってい  
くという、かけがえのないすばらしさ  
があります。たった1つしかない、お客  
様だけの家づくりを、ぜひお手伝いさ  
せてください。  
ちょっとした住まいに関する困り事  
など、何でもご相談ください！

福祉住環境コーディネーター  
株式会社フラットエージェンシー 工務課

夏はやっぱり  
ビールですね！



**神田 容子**  
古い建物には先人たちが知恵を凝ら  
した創意工夫を感じることが出来ます。  
そのような建物に出会った時、次の世  
代に残していければと考えています。  
まだまだ建築は勉強中ですが、私た  
ちの現在の新しい感覚と昔のいいとこ  
ろを融合させ、居心地のいい空間や、高  
齢者が安心して暮らせる住まいづく  
りのお手伝いをさせていただきます！  
思っています。お気軽にご相談ください！

### ひと・であいを大切に...地域の交流サロン

《たまりば》



〒603-8165 京都市北区紫野西御所田町16-2  
すまいの相談室 (1F) TEL:075-431-2244  
AM9:00 ~ PM7:00 日曜定休

- すまいの相談室  
住まいに関することなら何でもご相談ください
- cafe風良都  
こだわりのコーヒーと手作りのシフォンケーキ
- ギャラリー  
展示にも、コンサートにも、セミナーにも
- Prime hair/facial esthe  
隠れ家風の落ち着いた店内で、Primeなひとときを

# 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. 3

平成26年 7月1日発行  
株式会社フラットエージェンシー

Market  
創業40周年を  
迎えて  
—店長が熱く語ります—

## News

フラット・コミュニティクラブ  
「オーナー様の交流会」  
ご入会のおすすめ

京都市空き家条例が  
施行されました

平成26年1月8日  
TAMARIBAが  
オープンしました！  
フラットの匠を  
紹介します



## Topics

—リノベーション事例 第3弾—

ここに暮らす2人、  
それぞれがそれぞれの12種類の  
人生のページを過ごしていただけるような  
感度の高い、  
余白のあるキャンパス

### 「更なる飛躍を目指して」

株式会社フラットエージェンシー  
取締役部長 岡村 祐介

平素は格別のご厚情をたまわり、心より厚くお礼申し上げます。  
本年はお陰をもちまして、創業40周年を迎えることができました。  
これもひとえに皆様のご支援のたまものと深く感謝申し上げます。  
取締役部長として若いスタッフの相談役として、そしてオーナー様からお預かり  
した大切な物件を安定した賃貸経営が営まれるよう、社員一丸となって鋭意努力し  
てまいります。空室対策を主眼に、大学提携の強化、店舗拡充、法人部の設立、  
留学生の囲い込み、高齢者対策など積極的に取り組む所存です。  
これからもご指導、ご鞭撻の程よろしくお願い申し上げます。





# 皆様に支えられて 創業40周年を迎えることができました。



京都へのさらなる貢献を見つめ、「新たな歩み」を始めています。



よしかわ ごう  
**吉川 剛**  
北大路駅前店 店長

北大路駅前店の店長に就任いたしました、吉川剛です。同店は居住用物件の募集に注力し、また法人営業部として、法人契約の増加に邁進する所存です。昨今の転勤者の集客には、借主法人の代行会社との提携が不可欠となっており、弊社では主な代行会社との提携が来ています。その強みをいかして優良企業の法人契約を家主様に多くご提供出来るように努力して行きたいと思っております。

提携大学では、大谷大学の担当店として家主様、学生様に満足していただけるよう親切、丁寧な対応をスタッフ全員が心がけるよう頑張っております。北大路駅の近くであるという立地を生かし、多くのお客様にご来店頂けるお店づくりに努力してまいります。何卒よろしくお願い申し上げます。



あまつ みさこ  
**天津 美紗子**  
同志社大学前店 店長

同志社大学前店の店長に就任いたしました、天津美紗子です。入社から5年目となり、これまで下鴨店、京都産業大学前店と勤務し、多くの学生さんやオーナー様とお仕事をさせて頂きました。

私が今日までの経験を通し、同志社大学前店の展望をお伝えします。

店舗目標をスタッフ全員と常に共有し、必ず達成することはもちろん、スタッフ一人ひとりの明確な目標を把握し、その目標を達成するために全員の力が日々出し切れる環境を整えること、そして一緒に働くスタッフの幸せ、やりがいのある環境を真剣に考え、追求していきます。このような環境があってからこそ、お客様の満足に繋がると信じています。どうぞよろしくお願い申し上げます。



みゆき ゆうすけ  
**美行 雄介**  
本店営業部 店長

本店営業部店長になりました美行雄介です。本店営業部は賃貸営業の他、テナント、コインパーキングを行います。

私は管理部から営業部への異動となり、10数年ぶりに復帰です。昨今、賃貸市場が大きく変わり、インターネットの普及により簡単に物件検索が出来、数ある物件の中からお客様が物件選定して来店される時代となりました。賃貸物件は多種多様ですが、1棟1棟、1部屋1部屋に特色があるのが不動産。家賃面の魅力、設備面の魅力、交通面の魅力等、物件の魅力を最大限引き出せば、必ず決まると信じています。家主様の大切な資産の一番の魅力は何か、どうしたら満室になるのかを真摯に考え、家主様と共に win-win の関係を築いて行きたいと考えています。よろしくご指導くださいますよう、お願い申し上げます。



こてら きよせい  
**小寺 教誠**  
管理事務課長

この度、管理事務課の責任者になりました小寺 教誠と申します。

管理事務課とは、契約決済・更新・賃料集金・保険等の業務で、家主様や入居者様とはお電話でのみお話しすることが多く、直接お会いする事が他の部署と異なり少ないのが特徴です。

お電話のみの対応になる事が多く、言葉使いや対応方法に十分気を付けたいと思っております。

各業務はバラバラに見えて連動している事が多く、部署内の全員が情報を共有し、無駄な動きの無いように工夫しています。

責任者として初の経験であり、不安もありますが、家主様に失礼のないよう、真摯に努めてまいります。至らぬ所も多々あるかと思っておりますが、よろしくご指導下さいますよう、お願い申し上げます。



なかもち としき  
**中道 俊樹**  
管理部工務課フロア長

管理工務部の中道 俊樹です。入社4年目になります。前職は大阪の工務店で現場監督を5年しておりました。

仕事内容は、新築住宅から町家の再生、賃貸マンションのリノベーション等多岐に渡ります。建築も時代の流れとともに様々に変化してまいりました。特にスクラップ & ビルドの考えからストックを有効活用する方向へ考え方が変わり、それに伴いリノベーションという言葉が世に浸透してまいりました。スクラップ & ビルドは文字通り壊しては新しい物を建てる考え方で、環境破壊にもつながります。その点ストックの活用は現存する建物を壊さず、リノベーション・コンバートし、新しい建物に変化さ

せるものです。古き良き時代のおもむきや素材を最大限に生かし断熱性能や気密性能・耐震性能は現代の基準に対応させることで、新たな建物に生まれ変わります。

築30~40年を迎える建物がどんどん増えていきます。建物にあった修繕方法を提案させていただきますので、お気軽にご相談ください。よろしくお願いいたします。





—リノベーション事例 第3弾—

# ここに暮らす2人 それぞれがそれぞれの12種類の 人生のページを過ごしていただけるような 感度の高い、余白のあるキャンパス。

## リノベーション コンセプト

立地、広さなどから導き出されたターゲットは「好きな部屋に住みたいけど将来を考え、今はお金を使いたくない。原付、車があるから、利便性は二の次。」そんな事を思う同棲カップル、新婚さん。そこから導き出されたコンセプト『ここに暮らす2人、それぞれがそれぞれの12種類の人生のページを過ごしていただけるような感度の高い、余白のあるキャンパス。』重要なのは、内装やアイデアそのものではなく、コンセプトに対して必然性があるか？という事。内に内に入っていけば、外に外に光は放たれ、そこに笑顔が生まれる。そう植物と同じように。目に見えるキレイな花を支えるのは、目に見えない根。そういう事です。



## 12pages (12ページ) という物件名

物件名は、「変えなくていいんじゃない？」という声もありましたが、リノベーションしたことを、外に向け、アピールしやすい物件名を使わない手はないでしょ。と説得。12部屋あるという事とコンセプトから12というキーワードを導きだし、オーナーさんが営んでおられるブティックの名前の一部をお借りし、「12pages」と名付けられました。



## 根底にある想い

昔はシンプルでしたよね。マンション。間取りも、設備も。でも、様々な声に応えようとした結果、どこも壁で仕切った間取りや過度な装飾、それに加えて、設備設備。なんか、進化の過程で、複雑になり個性もなくなっちゃいました。人間関係や家族だって同じ。家族全員を尊重しようともがいた結果、進化の過程でわけわかんなくなっちゃった。わけわかんなさ生まれだしたのは、人と人を壁で仕切りだした事にあると思う。プライバシー、プライベートという言葉の元に。だから、一回戻しませんか？逃げも隠れもできない、ひとつの空間で過ごす事から始めてみませんか？地盤が緩いといい建物は建たない。家族も一緒。愛する者同士、互いに互いから逃げない。そんな想いが根底に。住まいや間取りが人に与える影響って、意外と大きいんです。



- ディテール
- ・仲良しの二人が過ごす部屋の床は、柔らかく、暖かくという事で、メープルの無垢材フローリング。
  - ・少しでも、ホンモノやリアルを追求したいって事で、モルタル土間の玄関。
  - ・居室の壁はモルタル仕上げ、天井はペンキ仕上げ。
  - ・クローゼットの建具もフェイクで相容れない。だから、極力、建具のないウォークインクローゼットを。
  - ・よくある靴箱なんて、排除して、風通しよく、お気に入りの靴を見せるオリジナルのシューズシェルフ。
  - ・当たり前にも何も考えずにやっちゃいがちな各部屋や階段踊り場の号数案内表示にも、こだわって。
  - ・極めつけは、ウォークインクローゼットを電話ボックスに見立てた、スーパーマン仕様の部屋。



## チェリス前田 リノベーション

たくさんの物件が溢れているなか、築33年のこの物件を選んでもらうためには、差別化を図る他に方法はありません。オーナー様も理解して下さい、「その思いに応えたい！」と思い計画はスタートしました。常に根底に意識していたことは、「一瞬ではなく10年後、20年後も光り続けるリノベーションを提案する」ということ。



# フラット・コミュニティクラブ

## 「オーナー様の交流会」ご入会のおすすめ

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。

資産活用

税金問題



相続問題

事業継承

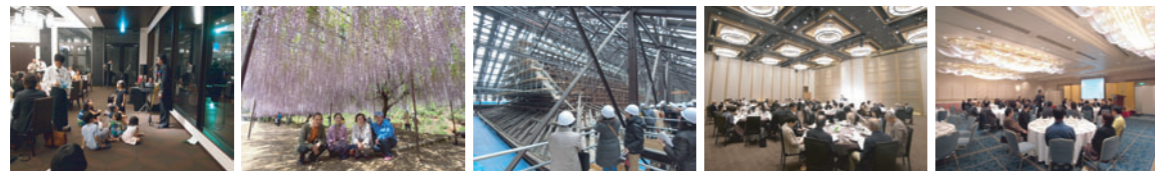
### 今期の活動

フラット・コミュニティクラブの今期の活動は、しょうざん北山離宮での納涼お食事会から始まり、11月に開催しました「伊勢神宮式年遷宮と神官美術館巡り」は、大変好評で多数のご参加をいただきました。

今年に入り、1月にはホテルオークラにて新年会、5月は「丹波市 市島エリア 白毫寺の九尺藤見学バスツアー」、そして、6月には平成26年2月にオープンした「リッツカールトンホテル京都 お食事会」を開催させていただき、大変多くの方々にご参加いただきました。

また、セミナーでは、「最近の地価動向」に関する勉強会、「シニア世代と金銭哲学」「健康セミナー」など、皆様のご興味のある内容をテーマに行っています。詳しい内容、入会につきましては、事務局スタッフまでお問い合わせください。一緒に遊び、一緒に勉強していきませんか。

フラット・コミュニティクラブ事務局  
075-721-0505



### 「宅地建物取引主任者」の名称が「宅地建物取引士」へ変わります。

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案が、6月18日の参議院本会議において可決されました。

宅地・建物を取り扱う仕事に携わる身として、今後、よりいっそうやりがいの持てる仕事となったと感じます。責任感を持って仕事に従事してゆきます。よろしくお祈りいたします。

### 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会より「健全経営表彰」を頂きました

国土交通省補助事業「日管協預り金保証制度」において、10年間・15年間継続して加入審査を通過した管理会社に送られる「健全経営表彰」をいただきました。

これからも社員全員で健全経営を守っていきます。



平成26年度 京都市空き家活用・流通支援等補助金



# 京都市は、 空き家の活用を 応援します！

6月～申込開始！



補助金  
最大 **90万円!**  
(特定目的活用支援タイプ  
かつ京町家の場合)

**補助金種類** 活用・流通促進タイプ  
1年以上居住者がいない空き家を、賃貸用又は売却用として流通させる場合、改修工事や家財の撤去にかかる費用の一部を補助します。

**特定目的活用支援タイプ**  
6箇月以上居住者がいない空き家を、まちづくり活動拠点等の目的（地域の居場所づくり、留学生の住まいなど）で活用する場合、改修工事や家財の撤去にかかる費用の一部を補助します。

**対象者** ○物件所有者  
○物件を賃借又は購入し、居住又は利用する者  
※いずれも、貸家業を営む方は対象外となります。

○物件所有者  
○物件を賃借又は購入し、利用する者

**申請期間** 平成26年6月10日～  
年度途中で予算額に達した場合は、受付を終了します。

**申請方法** 申請手続は予約制です。（事前相談は随時受け付けます。）  
申請書類が全て準備できている方に限り申請書類を受け付けます。  
申請を希望される方は、申請前に下記に御連絡のうえ、来室日をご予約ください。  
なお、既に工事に着手されている場合は、補助対象となりません。

#### 申請窓口

京都市 都市計画局 まち再生・創造推進室（空き家対策担当）  
[TEL] 075-222-3503  
〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地（北庁舎2階）  
[受付時間] 9:00～11:30 / 13:30～17:00（土・日・祝・年末年始を除く）

京都市空き家活用・流通支援等補助金 検索