

フラット・コミュニティクラブ

— 資産活用俱楽部 京都 —

あなたと家族の生涯設計に
トータルなカタチでお応えします。

〈活動内容〉

- ・専門家によるコンサルティング
- ・セミナーの開催
- ・土地活用や相続対策の提案
- ・地域活動やイベントの実地
- ・会員相互の親睦



新たな資産価値の創造をめざして

- 人との出会いと交流の場
- 視野を広げ、友人を見つける場
- 未来のまちづくりを考える場



平素は、格別のご高配を賜りまして誠にありがとうございます。フラット・コミュニティクラブ事務局よりご案内させていただきます。

フラット・コミュニティクラブは、オーナーの皆さまが不動産に関する様々な問題について、気軽にご相談いただける窓口として、また交流の場をご提供することを目指して、1999年（平成11年）に設立しました。

顧問には弁護士、税理士をはじめ司法書士、土地家屋調査士、一級建築士や不動産コンサルタント等、不動産にかかる専門家を迎え、暮らしの身近な問題から専門的なご相談まで、専門の先生

方にいつでも気軽にご相談いただける体制を整えています。

年間10回程度開催するセミナーでは、税務や相続、資産の承継など不動産に関するテーマを中心に最新の情報を提供しています。

また、オーナー様、顧問の先生方、事務局スタッフとの親睦を深めるため、新年会や納涼会、年間の事業報告を行なう株主総会、日帰り旅行などのイベントも定期開催しています。

オーナー様のお役に立ち、また楽しんでいただけるよう、更に充実させていきたいと事務局一同がんばっています。



柴田 剛／
フラット・コミュニティクラブ事務局
フラットエージェンシー管理部長

ご関心のあるオーナー様へ、是非お声かけ下さい。

株式会社 資産活用俱楽部 京都（フラット・コミュニティクラブ）事務局 TEL075-721-0505

オーナー様と心をつなぐ

フラットニュースレター

VOL. 8

平成28年 12月5日発行
株式会社フラットエージェンシー

ふらっと通信



一度は閉ざされた校舎を、
再び、「カイホウ」する時がやってきた。

Market

「住まいの現状とこれから」
各店・各部署からのご挨拶

News

第2回 留学生セミナー
第7回 フラットカップ開催

Topics

フラットエージェンシー
リノベーション事例



—フラットエージェンシー 各店・各部署からのご挨拶—

賃貸経営 付加価値の提案へ 住まい探しの現状とこれから—

現在下鴨店では、京都造形芸術大学、京都精華大学の合格発表が始まり来年度の新入生の来店がたくさんございます。最近のお客様の要望として手軽に引っ越しができる家具、家電付のお部屋のニーズが高まっており、成約率も高いです。

また芸大生は作品制作があるため、大学から近い物件を選択する傾向にあります。大学から距離がある場合は、家具・家電、インターネットをつけたり防犯面の強化、お部屋に少し改装を付け加えたりと、付加価値をつけることによって成約に繋がっていくかと思います。

家主様には、スタッフより改めてご挨拶にお伺いさせていただければと存じます。今後ともよろしくお願ひいたします。

家具・家電、ネット等で
今までにない特別感を



橋本 浩和／
下鴨店 店長



新生活のイメージを
想像できるお部屋作り

こじま ひでとし
小島 秀利／
本店 店長

家主様にはいつもお世話になります、誠に
ありがとうございます。

今年もいよいよ繁忙期を迎えます。これから
の時期は新入生様のご来店も多くなります。

物件の第一印象を良くするためにも、共用部分
の清掃をご自身で行っている家主様には、この時期は特に清掃を念入りに行っていただけ
れば成約率も高まると思いますので、ご協力を
お願ひいたします。

私達もテーブルやカーテンなどの家具を設置し
新生活のイメージしてもらいやすくするために
モデルルームの設置を行って参ります。

若いスタッフが多いですが、全ての家主様の
物件が「満室稼働」とできるように、スタッフ
一同、力を合わせて頑張って参りますので、
どうぞよろしくお願ひいたします。



原 司／
京都産業大学前店 店長



短期滞在を担当しておりますマンスリー
部です。京都を中心に大阪・東京を加えて
約300室を家具・家電付マンスリーマンションとして運営しております。

ご利用のお客様は、出張・大学の研修・
病院への通院のご利用やリフォーム期間の
仮住まい等様々です。

単身用だけでなくファミリー向けも人気
があり運用数を増やしています。

また、昨年より一泊からご利用いただける
京町家の宿の運営を開始、観光需要に対応
しています。これらの短期運営のノウハウは
オーナー様の賃貸運営にも有効なものである
と考えております。

2020年の東京オリンピックに向け
日本また京都への注目も益々高まります。

京都での短期滞在を快適に過ごしていただき、また利用したい
と思っていただけるよう、日々努力して参ります。



しおみ せつこ
塙見 世津子／
マンスリー部 課長

新しい保証制度により
留学生のサポートを

まつもと あつし
松本 敦／
京都大学前店 店長

京都大学前店はオープンして3年目を迎えました。
今年は京都大学留学生課とも提携させていた
だき、京都大学の外国人教職員・研究員・留学生の
契約件数も飛躍的に伸びています。

留学生は4月入学と9月入学で年2回部屋探しの
タイミングがあるため、中途の時期で空室が出た
場合も9月、10月にご入居いただけます。

京都大学では平成22年の1,530人～平成27年
1,814人と留学生の人数が増えていますし、大学が
提供している寮・宿舎数が足りていないため、今後も
民間住宅への入居が増えていきます。

保証制度「エフサポート」の利用により、
外国人入居者とのコミュニケーションが不安な
家主様でも、お気軽にご連絡いただければ、ご支援
させていただけます。

入居率100%を目指し、今後とも積極的な集客
をはかって参ります。



これからも倍旧のご指導の程
何卒よろしくお願ひいたします。

しのはら ゆう
篠原 佑／北大路駅前店 店長



よしかわ ごう
吉川 剛／京都駅前店 法人課

今期からスタートいたしました法人課です。
近年、社宅契約は法人から依頼を受けた社宅代行
サービス事業者を通じて、斡旋の依頼から契約手続き
までの一貫業務が多くなっています。

当社でも社宅代行サービス事業者と業務提携を行い
安定的に転勤者の社宅の依頼を頂けるようになりました。
法人課ではこのような社宅代行サービス

事業者からの依頼によるお部屋探しを専門に担当させて
頂いております。社宅代行サービス事業者に依頼をされ
ている企業は大半が大手企業であり、家賃滞納のリスク
は限りなく小さいものであるといえます。

このような良好な借主様、入居者様を家主様の物件に
ご紹介、ご入居して頂けるように頑張ってまいります
ので何卒よろしくお願ひいたします。

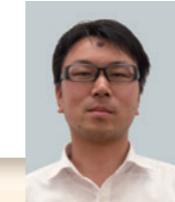
こんにちは。いつもお世話になっております。管理部建築課は、新築・町家改修・リノベーション・リフォーム・テナント工事等、さまざまな分野で仕事をさせていただいております。特に近年では、町家の改修工事を多く展開しています。

明治・大正・昭和初期に建てられた町家は時代ごとに特徴があり、仕事をしながら町家の良さや特性を感じています。また、リノベーション物件

が多く、最近は閉校になった専門学校の校舎をシェアテナントとしてリノベーション工事をさせていただいたのは、良い勉強になりました。

これからもあらゆる分野の工事に、意欲的に取り組みたいと思いますのでよろしくお願ひいたします。

なかみち としき
中道 俊樹／
管理部 建築課



時代の流れにあった
改装・リノベーションを



たきぐち じゅん
滝口 潤／
管理部 工務課

今、賃貸業界全体にいえることですが、非常に空室が多いのが現状であり、新築マンションですらなかなか満室にならない状況です。春の入居を逃すとそのまま来年の春まで空室になってしまう事も多々あります。

しかし、オーナー様より物件管理のご依頼を頂いている以上、そのままというわけにはいきません。

その為にも、時代の流れにあった改装を行い、空室ロスの出ない改装もしくはリノベーションといった形でご提案をさせていただいております。

例えば洗面台やミニキッチン等の水回りを何か一つを新しい物に取り替えるだけでもすごく印象が変わります。工事内容によっては非常に高額になるケースもあります。

しかし、その中で出来るだけ家主様のご負担にならないように入念な打ち合わせのうえ、最善のご提案をするように心掛けて参ります。

こんにちは！管理部は現在14名のスタッフで、新人(入社3年未満)が多数在籍しています。

オーナーの皆様には、何かとご迷惑をおかけしておりますが、これからも、お力添えとお叱りを受け、全員で成長してまいりますので、今後とも何卒ご指導のほどよろしくお願い申し上げます。

今後、管理部での目標は空室をなくすように、管轄営業店と連携を強化し、ご提案（お部屋・共用部）や現状確認（近隣やインターネット調査）をおこなうべく、お伺いさせて頂きます。

その節は何卒よろしく
お願い申し上げます。

むらい まこと
村井 真／
管理部



不動産部では、住宅・土地・マンション等の売買を中心に携わっており、居住用や事業用・収益不動産まで何でもお手伝いさせて頂きます。

取り扱う不動産には同じものが2つとなく日々新鮮な気持ちで、時には悪戦苦闘しながらもお客様に喜んでもらえるように取り組んでおります。

最近は京都を訪れる観光客も増加しており

町家をお探しのお客様やゲストハウスを考えておられる方、海外の方が不動産を探されるケースも増えています。

時代に合わせて変化も必要ですが、情緒ある京都のまちなみを残すことが大事と考えています。

不動産の売買をはじめ、空き家の活用・相続対策・税務・ローン等、お困りのことがございましたら是非ご相談下さい。

まえだ ゆきとし
前田 行敏／
不動産部 課長

第2回 留学生セミナー

■ フラット主催 就職支援「日本企業で働くということ」をテーマに

■ 日時・場所 2016年6月19日(日) キャンパスプラザ京都

留学生セミナーは、留学生44名、日本人学生8名、基調講演・ワークショップでの社会人（京都経済同友会、京都市役所、堀場製作所、京都信用金庫、京都府国際センター、大学コンソーシアム京都、フラットエージェンシー）、視察の関係者等、総勢80名と昨年以上に盛りあがりをみせました。

ワークショップ（9チーム）は笑顔と笑いがあり、留学生は京都と日本で、母国で「はたらくこと」の意味を感じました。



あいさつ

一般社団法人 京都経済同友会 幹事
学生と京都のコミュニティを考える委員会
副委員長 佐藤 文俊 氏

企業の留学生採用・就業説明

(株)堀場製作所 グローバル人事部
人財開発担当副部長 加藤 法生 氏
海外営業部 Fidela Wijaya さん

京都信用金庫 人事部長 理事 大野 雅章 氏
経営企画部 王 汝楠 さん

基調講演

京都市総合企画局 総合政策室
大学政策部長 奥井 拓史 氏

ワークショップ説明・指導

NPO 法人 グローカル人材開発センター
学生事業部コーディネーター 仲田 匡志 氏



第7回 フラットカップ開催

■ フラット主催の学生フットサル大会 総勢300人が熱戦を繰り広げました

フラットエージェンシー主催の第7回フラットカップが10月22日(土)、島津アリーナ(京都府立体育館)で開催されました。

吉田創一 代表取締役（大会委員長）の力強い開会挨拶に続き、京都産業大学全学応援団チアリーダー部（スターダストリーダーズ）が、オープニングの華麗かつダイナミックな演技を披露しました。

女子学生の5チームを含め、30チーム約300人が参加し、熱戦のゲームが展開しました。



大会委員長から、男子の部の優勝として、「フラットエージェンシー賞」が、どうでしょう軍団（同志社大学）に、女子の部の優勝として、「京都市長賞」が、突撃！ゴリゴリ女子（京都女子大学）に授与されました。

男子・準優勝「京都府知事賞」 網野オーシャンズ（大谷大学）
女子・準優勝「京都新聞賞」 食欲肉パンチ（同志社大学）



協賛 (株)伊藤園 SPORTS MITSUHASHI Kappa
後援 京都府 京都市 京都新聞

■ 大会のハイライトは「フラットエージェンシー Webサイト」で見ることができます。ご覧ください。



— フラットエージェンシー リノベーション事例 —

既存の“たてもの”をありのまま残し 新しい時代の息吹を吹き込む

THE SITE 美術学校跡 アートの扉

左京区にシェアアトリエ

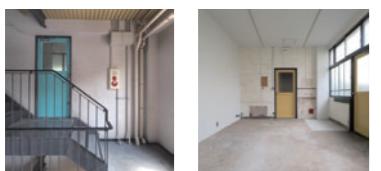
京都精華大（左京区）などは、閉校した美術学校を改修し、靴職人や写真家などが一堂に集うシェアアトリエ「the SITE」を左京区田中東春菜町にオープンした。

アートに関わる人たちの拠点として人気を集めている。（林華代）



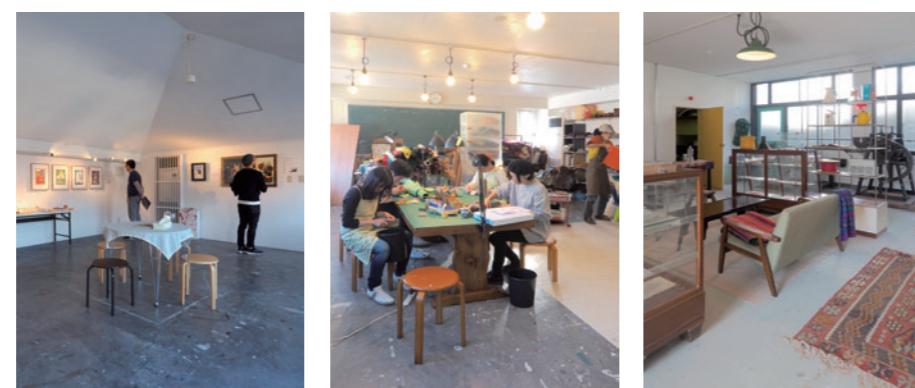
精華大など 靴工房 ■ 写真事務所

同大学が所有し、2009年に閉校した美術学校の校舎を不動産会社「フラットエージェンシー」（北区）が改修した。10月に完成したアトリエは3棟で構成され、2棟に分かれた北棟は東側が2階建て、西側が4階建て（地下1階）で、南棟は2階建て。オリジナルの靴作り教室を行う靴工房や写真家の事務所などが入居し今後はアンティーク雑貨店やカフェ、アート教室を開く店舗も出店予定だ。最も古い北棟東側は1970年に建てられた。美術学校の雰囲気を残すために教室の黒板や暗室跡、大型工具などの壁もむき出しにしてレトロな趣を演出。外観は青、ドアは緑や黄で塗り直し、カラフルな外観にした。



北棟西側は制作活動を行う入居者のため、地下1階に共用のシャワー室や洗濯機、ソファを設置。3階は工作室とし、交流の場としても使えるようにした。4階の有料の展示スペースでは、同大学の学生が11日まで作品展を開催している。

靴工房「かたつむり」の靴職人、宗村史さん（40）は「山も近く、のんびりした住宅街の中にある雰囲気で気に入っている。入居する様々な分野の人と刺激しあえれば」と話した。



新しい風とまちが融合する 地域に根ざした イノベーション拠点

都、本社ビル活用 上京にシェアオフィス

帝製造・販売の都（京都市上京区）は、同区大宮通上立売上ルにシェアオフィス「385 PLACE（みやこプレース）」を9月1日に開設する。作業机を共有する「コワーキングスペース」も設け、若手起業家らが集まる拠点を目指す。

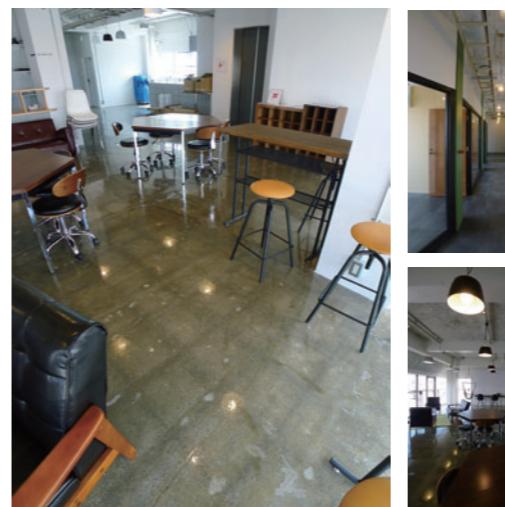
本社ビルで未使用だった旧展示場の4階と5階を有効活用するため、現代様式に合わせて改修するリノベーションを行った。

シェアオフィスは8～38平米の計15室で、家賃は3万～11万円ほど。共有の台所や会議室も整備した。コワーキングスペースは30人ほどが一度に使え、利用料は月額1万円から。1時間当たり500円でも利用可。西陣の地域を巻き込んだ新しいビジネスや事業の創出を狙う。

シェアオフィスは、不動産仲介のフラットエージェンシー（北区）、コワーキングスペースは事業企画会社のツナグム（上京区）が管理する。問い合わせは、フラットエージェンシー☎075（464）0669。（三村智哉）



京都新聞 2016年8月13日（土）掲載



テナント事業部では、仲介業務だけではなく、建物を活かした街作りをモットーに取り組んでいます。

近年はさびれていく一方の西陣の復活を願うオーナー様よりご相談をいただき、若き起業家を応援する、新たなビジネスやプロジェクトのプラットホームとなることを目指し西陣の帯やさんのビルをリノベーションいたしました。



西垣 卓／
テナント事業部

かつての勢いを取りもどすべく、新しい息吹を与えることで「若者と西陣を紡ぐ空間」が完成しました。

空き家対策 地域活性化から

当社は創業以来、地域の皆様の支えにより生業が出来ています。その感謝の思いから何か地域に貢献が出来ないかと種々検討を重ねる中、まず、地域の課題の取り組みとして新大宮商店街の空き家対策を掲げました。今年に入り、家主様のご理解のもと、多くの出店の

お手伝いが出来、これらのことがメディアにも取り上げられ、注目されています。11月16日（水）、新大宮商店街の店主を中心とした交流会が行われ、地域活性化へ向けての活発な意見交換会が行われました。

楽しい交流の場

新たな賑わいを取り戻すきっかけとなれば幸いです。



浜田 幸夫
テナント事業部

新大宮商店街 出店ラッシュ



京都新聞 夕刊
2016年10月24日（月）掲載