

オーナーの、オーナーによる、オーナーのための フラット・コミュニティークラブ

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〉

- ・ 専門家による相談事業
- ・ 各種セミナー及び勉強会の開催
- ・ 土地活用や相続対策の提案
- ・ 楽しい食事会、見学会等のイベント開催
- ・ 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



相続対策セミナー 2018/11



京町家で声楽コンサート 2017/6



納涼会 2018/8



近江八幡水郷巡り 2018/5

● 相続対策セミナー（全6回シリーズ）第2期 2019年 7月～12月

- | | |
|---------------------------|------------------------------------|
| 第1回 … 相続と遺言の基礎知識 7/20 (土) | 第4回 … 生命保険を活用する方法 10/19 (土) |
| 第2回 … 財産把握とその評価 8/17 (土) | 第5回 … 公正証書遺言の作り方と家族信託の活用 11/16 (土) |
| 第3回 … 賢い生前贈与のススメ 9/21 (土) | 第6回 … 相続発生後にできる対策 12/21 (土) |

1999年（平成11年）に設立しましたフラット・コミュニティークラブは、おかげさまで20周年を迎えることができました。これも、ひとえにオーナー様のご協力とご支援の賜のもと深く感謝申し上げます。これからも気軽にご相談いただける窓口として、活動してまいります。

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の専門識者を迎え、暮らしの身近な問題から専門的なご相談まで、気軽にご相談いただけます。

年間約20回のセミナーとイベントに加えて、特別に「相続対策セミナー」を開催してオーナー様の相続問題をサポートしています。

オーナー様のお役に立ち、楽しんでいただけるよう、スタッフ一同邁進いたします。



フラット・コミュニティークラブ事務局
[上段] 吉川 剛 橋本 浩和 小島 秀利
[下段] 柴田 剛 田原 陽子 奥田 百合子

オーナー様のご参加をお待ちしております。

株式会社 資産活用倶楽部 京都（フラット・コミュニティークラブ）事務局 TEL：075-721-0505

ふらっと通信

ひと・であい flat agency

フラットニュースレター

VOL. 13

2019年(令和元年)
7月4日発行
株式会社フラットエージェンシー



「世界一の管理会社」は どのような会社か

交流から生まれるイノベーションは
まちを、仕事を、生き方を変える

News

新店長の決意

ちんたい研究会の開催

新入社員の紹介

留学生との笑顔あふれる！
京都精華大学 新「木野寮」

「世界一の管理会社」は、どのような会社か

— 交流から生まれるイノベーションは、まちを、仕事を、生き方を変える



就任 5 年目を迎える吉田 創一 代表取締役。今期、これまでの 4 年間を通じて見えた課題と、今後の戦略的展開についてインタビューしました。

— 6 月に人事異動が発表されました。今期の狙いは。

業務の効率化を念頭に、今回の機構改革をはかりました。今まではオーナー様とのやりとりを各営業店の担当者が行っていたのですが、募集活動など他の業務もあるためにどうしても対応が中途半端になってしまうことがあった。それをなくすために、オーナー様との相談窓口はプロパティマネジメント課（以下 PM 課）が引き受け、営業は募集活動に専念できる体制としました。

PM 課がオーナー様と営業の間に入り、しっかりと物件のフォローをすることで、入居者の満足度のさらなるアップをめざします。トラブルが起こってから対処していた「受動型」の管理から、積極的に提案しトラブルを未然に防ぐ「能動型」へ、満足度の高い管理ができるものと考えています。

また営業店も学生向けの店舗と一般・法人・ファミリー向けの店舗を分けることで効率化をはかり、営業活動がしやすくなるようにしました。

下鴨店でいえば、周りには下鴨や松ヶ崎など高級住宅街が広がっているので、今まで以上に積極的にファミリー層の募集活動を強化していきます。今期は学生集客は北大路駅前店・京都産業大学前店・左京店が担当し、本店・下鴨店で学生以外の募集を強化していきます。



フラットエージェンシーが運営する地域の交流サロン「TAMARIBA（たまりば）」

— 2019 年 4 月に働き方改革関連法が施行されました。昨年は「京の企業働き方チャレンジプログラム」に当社も参加しました。

「働き方改革」というと、どうしても残業や休日などに焦点が当てられます。もちろんそれも大事です。しかし私は「働く」とはどういうことなのか、ただ出社して仕事して帰るの繰り返しではない「働き方」を考えてほしいと思っています。「仕事だから」ではなく「自分ごと」として関われば、仕事への取り組み方が変わります。自分の事だから、よりよい効率化を考える。自分の事だから、お客様への接し方も変わる。

今回の機構改革を活かし、定時に帰って休日をきちんと取って、ぜひ外へ見聞と遊びを大事にしてほしいと思っています。五感をフルに使って外で吸収したことを、ぜひ仕事に還元してほしい。そうすればさらに仕事への取り組み方が変わってくるでしょうから。

社員の意識が自ら考えるよう変わってきたと感じているので、今年はまだ一歩踏み込んでほしいですね。

— フラットエージェンシーの今後の戦略的展開について教えてください。

当社が掲げる「まちづくり業」について、社員が漠然ととらえているように感じています。今期はもう少し具体的に考えてもらうために「世界一の管理会社になる」をテーマにしました。

これも漠然としていますが、「世界一の管理会社って

どういう会社だろう」と考えるきっかけにしてほしいんです。日本だけではなく海外にも目を向け、自分の思う「世界一」を考えてみてほしい。

例えば、アメリカポートランドのある管理会社では、営業がないにもかかわらず、管理している物件は常に満室です。入居者の紹介や友人・知人の紹介でお部屋が決まるからです。

また入居者と管理者が普段からコミュニケーションをとって入居者の満足度も高い。何かあっても大きなトラブルにならないのでは、と感じます。日本全国を見ても勉強になる管理会社はたくさんありますので、色々と学んでいきたいです。

— 「TAMARIBA」や「新大宮広場」も「交流」の場ですね。

新たなイノベーションがどんどん生まれる交流の場を持っていることは、フラットエージェンシーにとって非常に価値あることです。

課題があって、みんなで考えて意見を出し合う。さまざまな立場の人が交流し、それぞれにできることをやっていけば、住みやすい街になっていく。この交流の力は、定年後に仕事から離れても、きっと人生を豊かにしてくれるでしょう。

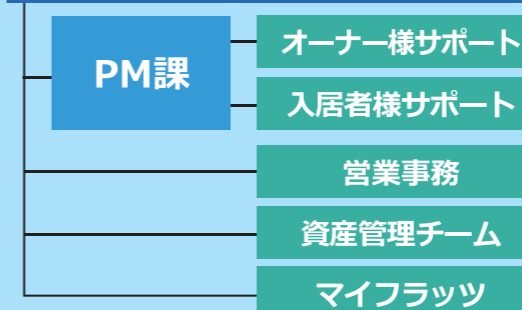
今期は社内での交流をもっと増やしていきます。「世界一の管理会社」について、部署を越えて話してみたいですね。みんながあっと驚くようなアイデアが出てくることを大いに期待しています。

リーシング

本店	左京店
北大路駅前店	下鴨店
京都産業大学前店	集客対策チーム

リーシング（賃貸営業部）は新たに集客対策チームを設け、若手スタッフを中心にSNSを活用するなど賃貸・テナント・売買の「ネット集客」を強化します。京都大学前店は2019年7月末に「左京店」へ名称を変更。京大以外の学生にも入りやすくなるようにしました。広い店舗を活かし、更なる集客をめざします。

プロパティマネジメント部



管理部からプロパティマネジメント部へ名称が変更となりました。PM課の中でオーナー様のサポートと入居者様のサポートを分け、今までよりも更にきめ細かい管理を提供します。WEBから解約できるシステムなど、ITを活用して人的ミスの削減に取り組みます。

新店長の決意

本店営業部

まつもと あつし
松本 敦 店長



本店営業部は法人・一般・ファミリーのお客様をメインで対応させていただきます。一人ひとりのお客様との出会いを大切に、ご満足いただけるお部屋探しをモットーに「顧客満足」を追求したいと考えています。入居率アップをめざし、オーナー様のマンション経営にご協力できるよう、精進いたします。

北大路駅前店

はら つかさ
原 司 店長



北大路駅前店は主に学生集客の旗艦店として活動しています。学生のお客様にも親近感が湧き、安心してお部屋探しができる、明るい雰囲気づくりに努めてまいります。賃貸市場は年々競争が激化していますが、地域密着で各大学やオーナー様との絆を大切に「結果(満足)」にこだわり活動いたします。どうぞよろしくお願いいたします。

下鴨店

よしかわ こう
吉川 剛 店長



下鴨店には入社して4年目に勤務し、以来15年振りとなります。第一に取り組む事として、オーナー様の物件を満室にするよう努力いたします。具体的にどうすれば良いかを創意工夫し、オーナー様にご提案できるよう常に賃貸市場の動向に目を配り、仕事に邁進していきます。どうぞよろしくお願いいたします。

左京店

(旧 京都大学前店)

いわさき ふみひろ
岩崎 史寛 店長



今期より左京店(旧 京都大学前店)では、新しく瓜生山学園の学生様も担当することになりました。当社でお部屋を決めて良かったと思っただけのよう、親切丁寧な対応を心がけ、スタッフ一同頑張っております。下鴨店での6年間の経験を生かし、業務に邁進いたしますので、よろしくお願いいたします。

プロパティ・マネジメント課

はしもと ひろかず
橋本 浩和 課長



プロパティマネジメントとは、不動産に関する資産の管理さらには資産価値の向上をはかる業務です。具体的な業務として、建物の物理的な維持・管理はもちろんトラブル時の対応、物件の魅力を引き出すために知恵を絞り募集の強化に努めるとともに、入居者の満足度アップをめざします。オーナー様の満室経営のお手伝いを、専心努力する所存です。何卒ご指導を賜りますよう、よろしくお願いいたします。



「ちんたい研究会」の開催

「ちんたい研究会」とは、全国の不動産会社の中から特色を持った取り組みをしている会社を訪問して、ベンチマークにする会です。今回は当社が取り上げられ、5月29日(水)に当社の「TAMARIBA」で開催。北は北海道、南は九州の大分から24社、総勢44名の各代表や役員クラスの方々が来社されました。当社が以前から取り組んでいる「地域密着」と「まちづくり業」の事例について、吉田社長、吉田会長はじめ、役員が種々の取り組みについて発表させていただきました。



吉田 創一 代表取締役の発表

新入社員の紹介

2019年度の新社員を紹介します

6名のフレッシュな社員が戦力に加わりました。よろしくお願いいたします。(50音順)

あおき ともこ 京都市出身 大阪芸術大学卒
青木 朋子
趣味…一人旅 音楽
企業と消費者の架け橋になりたいと、消費生活アドバイザーの資格を取得しました。今までに勉強してきたことを、業務に生かしたいと考えています。

いとはら こうへい 京都市出身 龍谷大学卒
糸原 耕平
趣味…サッカー 旅行
京都で生まれ育ち、この街が好きです。まだまだ未熟ですが、京都で暮らすみなさまが笑顔になれるよう、全力で頑張っていきたいと思っております。

うみはら はるか 京都市出身 京都工芸繊維大学卒
海原 悠花
趣味…散策 絵を描くこと
会社とお客様が一緒に、京都の街をより住みやすく、魅力的な場所にしていくのが目標です。一人ひとりのお客様に寄り添えるよう、勉強していきたいと思っております。

くぼ しゅんや 京都市出身 大谷大学卒
久保 駿哉
趣味…喫茶店めぐり
「まちづくり業」を仕事として、多くの人に京都の良さを伝えたいです。そのためにもお客様や街のことを日々勉強し、精進してまいります。

みなみたになおき 京都市出身 同志社大学卒
南谷 直毅
趣味…サイクリング 映画鑑賞
京都で生まれ育ち、街並みに魅了されました。この街をもっと良くしたい、いい所を皆さんに知っていただきたい、という気持ちを胸に、精進したいと思っております。

みやざき ともみつ 京都市出身 大原簿記法律専門学校卒
宮崎 智充
趣味…食べ歩き
生まれも育ちも京都です。愚直さと真面目が唯一の取りえです。一生懸命頑張りますので、よろしくお願いいたします。

留学生との笑顔あふれる!



京都精華大学 新『木野寮』



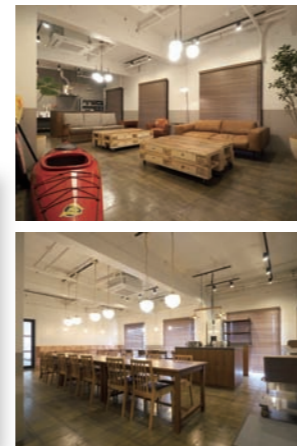
フラットエージェンシーがリノベーションして、新しく生まれ変わった新「木野寮」で新入生の歓迎イベントが開催されました。留学生と日本人学生、大学の教職員そして当社のスタッフとの笑顔あふれるプログラムが展開しました。

ウスビ・サコ 学長は「日常にある異文化に気付くこと。他者との共生の大切さを体現して欲しい」とのメッセージを送りました。石田 涼 理事長や申（しん） 学生部長からは「寮生活を通じて友人をつくり、有意義な学生生活を」とのエール。

たくさんの景品が当たる、お楽しみの「ビンゴゲーム」に歓声が飛び交い「国際交流の〈和と輪〉が広がる」ひとときでした。

北川 一成氏のデザイン講習会を開催!

新「木野寮」で北川 一成 氏の「デザイン講習会」を開催。その内容を株式会社 union.a 発行のフリーマガジン『ハンケイ 500m vol.049』にて取材いただきました。



毎日コムネット X フラットエージェンシー

学生寮「カレッジコート堀川今出川(仮)」

2020 年春、当社と資本提携をしている(株)毎日コムネット(東京本社)が手掛ける学生寮として、堀川今出川の近くに3棟目のカレッジコートシリーズ(鉄筋5階建 全70室)が竣工いたします。

全国的に食事つきで、管理人さんが同居する学生寮が人気上昇中です。当社でもカレッジコート「京都鴨川」と「下鴨東」を運営管理しています。



『しみ出る京らしさ』

京都といえば木造建築の京町家。RC造の本計画では違うアプローチで京らしさを表現する必要があります。そのうえ京都市より旧市街地型美観地区に指定され厳しい条件をクリアしながらの検討も必要に。そこで勾配屋根ライン、各階の深い庇と横ルーバー手摺、敷地の両端まで伸ばした門で表した水平ラインと手摺の両端に通したRC袖壁、バルコニーを仕切るRCマリオン、門の縦ルーバーの垂直ライン等で京都でなじみが深い格子を間接的に表現。現代的な建築材料を使用しながらも、京らしさを滲ませ、感じられる計画としました。

『新大宮広場』各メディアでご紹介いただきました

京都ちーびず カタログ vol.17 2019年3月号

京都府では、地域の課題解決や活性化を目的として「京都ちーびず(地域ビジネス)」を推進、「普段使いの京都ちーびずカタログ」を継続的に発行。

その誌内にて『「新大宮広場」みんながつくる新たな居場所 新たなビジネスモデル実践中。』をテーマに、弊社を紹介いただきました。



LIFULL HOME'S PRESS

株式会社 LIFULL が運営する web サイト『LIFULL HOME'S PRESS』に新大宮広場の記事を 2019 年 5 月 19 日(日)に掲載いただきました。

ライター/編集者 うちやまとう様が『100坪プロジェクト』『新大宮広場』の発足から現在にいたるまでを魅力的に紹介。



ギョーテン! 住宅情報!! 小枝不動産 <2019年3月2日(土)放送>

「平野別邸」読売テレビで紹介される

土曜はダメよ! 「ギョーテン! 住宅情報!! 小枝不動産」のコーナーで上方落語家の桂小枝さんが“今までにない、住まいを”をコンセプトにフラットエージェンシーが施工した「平野別邸」(京都市北区平野鳥居前町)をTV取材。絶妙なトークで、物件の魅力を“まるごと”紹介されました。



当社が運営する宿泊施設「京都アートステイ西陣捨松」「京宿 市松庵」が受賞

Booking.com Guest Review Award 2018

Booking.com Guest Review Award 2018において弊社運営の『京都アートステイ西陣捨松』が10点満点中『9.4点』、『京宿 市松庵』が10点満点中『8.9点』をいただきました。

『Booking.com Guest Review Award』は、ゲストに対し日々最高のおもてなしを提供している宿泊施設へ贈られる賞です。最低5件以上のクチコミとそれらに基づく平均クチコミスコアで8.0以上獲得した施設に対して贈られています。



京都アートステイ 西陣捨松



京宿 市松庵