

新春の年賀状を控えさせていただきます

平素は、格別のご高配を賜わり厚くお礼申し上げます。

当社では、事業活動における資源の消費抑制やペーパーレス化の進展など、環境負荷の低減に向けた取り組みを推進する観点から、新春の年賀状を控えさせていただくことといたしました。

誠に勝手ではございますが、何卒ご理解を賜わりご寛恕ください。

みなさまには、今後とも相変わらぬご厚誼を賜わりますようお願い申し上げます。

2020年12月4日
株式会社フラットエージェンシー
代表取締役 吉田 創一

住宅・土地・マンションなどの売買、テナント仲介・事業用収益不動産・空き家・空き地・相続などお気軽にご相談ください

お困りではありませんか？

空き地・空き家



ライフプランに合わせて
ご提案いたします

不動産に関する相談

不動産のプロフェッショナル（公認不動産コンサルティングマスター）が売買、賃貸、土地、建物の有効活用、相続に関する問題など、幅広くお応えします。

リフォーム、建築に関する相談

一級建築士、施工管理技士、大工が内容に応じて適切にお応えします。

法律・税務など

専門知識を必要とするご相談には当社顧問の先生のご協力をいただきます。

- 弁護士
- 司法書士
- 土地家屋調査士
- 相続専門士
- 税理士
- インテリアデザイナー
- 不動産鑑定士
- ライフプランナー
- 建築家



創業1974年
地域密着！

フラットエージェンシー 不動産・テナント ☎ **075-451-1500**

〒603-8165 京都市北区紫野西御所田町9-1 営業時間 - 10:00~18:00 定休日 - 水曜日、第2・第4火曜日、祝日
京都府知事 (9) 第7189号 | <公社>近畿公正取引協議会会員 | <公社>京都府宅地建物取引業協会会員

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.

16

2020年（令和2年）
12月4日発行

株式会社フラットエージェンシー



「新しい生活様式」が始まる 不動産業界の新たな変化

オンライン内覧、360°パノラマ写真でお部屋案内 etc.

暮らしをシェアする
新しい暮らしのカタチ **「京都下鴨修学館」**

「新しい生活様式」が始まる 不動産業界の新たな変化

新型コロナウイルス感染拡大防止のために提唱された「新しい生活様式」。5月7日に厚生労働省が HP で公表したこの生活様式は、感染者数の増減とともに緩急を繰り返しながら、少しずつ私たちの生活に馴染んできました。

今年の流行語大賞にノミネートされた言葉には「新しい生活様式 / ニューノーマル」「おうち時間 / ステイホーム」「ソーシャルディスタンス」「テレワーク / ワークেশョン」「3 密（三つの密）」など、コロナ禍における暮らしに関連したものが目立ちます。

前例のない事態での不動産業界、そして当社の対応をまとめました。

来店数の減少

マスクの着用、外出の自粛など、新型コロナウイルスの出現により、私達は今までに経験したことのない事態に直面することとなりました。不動産業界にも様々な影響が出ています。外出自粛による来店数の減少、大学休校による入居日の変更・キャンセル、家賃の減免・猶予の交渉、退去数の増加。この動きは都心のみならず全国的なものです。

当社でも緊急事態宣言期間の4月～6月は例年よりも問い合わせ・来店が減少、マンスリーの稼働率も大きく下がり、かなり影響を受けました。



新たな取組

その中で、当社は3月からステイホームでも部屋探しができるように「おうちで契約」を開始。オンラインで問い合わせ、案内、申込み、契約（書類のやり取りは郵送）、重説まで行い、入居当日まで来店が必要がないシステムです。

現地での案内の代わりに、スタッフが現地でビデオ通話を利用し、パノラマ写真（360度、任意の場所を見ることが可能）などで案内しています。また最近ではYouTube・動画でのお部屋の紹介も始めました。例年行われていた大学の「下宿相談会」がオンラインでの開催になったこともあり、今までに撮影したパノラマも含めた室内写真が功を奏しています。



フラットエージェンシー おうちで契約 <https://flat-a.co.jp/ouchikeiyaku/>



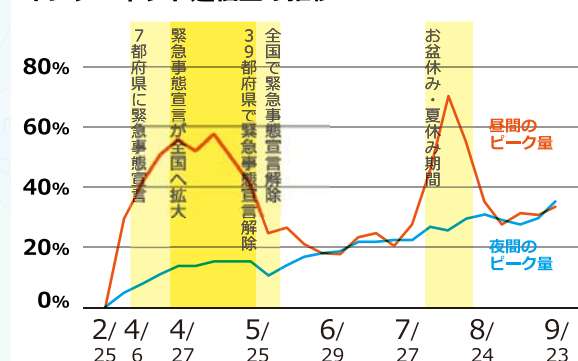
YouTube チャンネル
フラットエージェンシー



ネット需要と人とのつながり

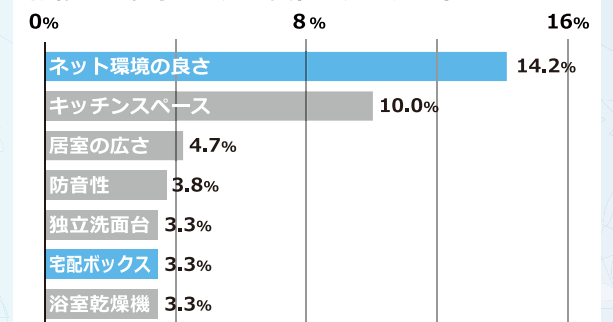
お客様のニーズも変化しています。これまで在宅時間が短かったためにそれほど気にならなかった住まいの快適さが求められるようになりました。リモートワークやオンライン授業、配信ライブ、ネットゲームの利用者が増え、もともとニーズの高いインターネット環境がますます重視されています。NTT 西日本によると、コロナの影響が出る前の2月25日の週以降、平日昼間のインターネット通信量の総量が30%ほど増加、緊急事態宣言下の期間では最大約50%増加しています（ただし通信量は毎年15～25%程度増加しています）。

インターネット通信量の推移



NTT 西日本 インターネットトラフィック（通信量）の推移
（2020年4月から9月分）

設備に対するニーズの変化のアンケート



調査期間：2020年6月4日～6月18日 調査対象：1都3県の賃貸不動産仲介会社 211 社
新型コロナウイルスによる賃貸不動産仲介会社への影響調査結果レポート
リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社

また、人との対面を避けるためにネット通販の利用が急増したことから、宅配ボックスのニーズも高まりました。Uber Eats（ウーバーイーツ）など食事の宅配にも利用されています。

そういった非対面・非接触を避ける動きがある一方、シェアハウスの需要が増加しています。オンライン授業、リモートワークと、人と接する機会が減り、寂しさ・心細さを感じる人が出てきたためです。当社の〈シェアフラットnenrin〉も、9月の時点では空室が10室以上ありましたが、11月には満室となりました。nenrin は初期費用と家賃が比較的安価で、保護者や契約者本人の減収の影響もあるものと考えられます。

オンライン案内を通して感じたこと

全営業店で実施しているオンライン案内について、本店営業部 田中店長、左京店 岩崎店長の感想をピックアップしました。



本店営業部 店長
田中 宏幸

本店では、遠方や海外にお住まいのお客様に対して、これまでに多くのオンラインでの案内を行ってきました。その実績を元に、実際にお部屋を内覧できないお客様には少しでも安心してご契約ができるようにサポートしています。今後もオンラインでの案内が増えていくと思いますので、スタッフ一同、更なる知識向上に励みます。



左京店 店長
岩崎 史寛

左京店では京都芸術大学で初めて「オンライン相談会」に参画しました。昨今の社会情勢から、親御様もお子様もオンラインに対する抵抗が低く、昨年度までと比べ実際の内覧なく成約に至るケースが増えています。今後は360度パノラマや動画撮影を行い、外観や共用部、周辺環境等もオンラインで確認できるように進みたいと考えています。

こだわりの素材を使用した新築貸家 殿町

【設計】土橋建築設計室 土橋 孝一
【施工】フラットエージェンシー京匠
【担当】部長 一級建築士 今井 每好
二級建築施工管理技士 栗原 國秀

漆喰、無垢の杉板など、自然素材をふんだんに使った新築の貸家です。素材にこだわるだけでなく、耐震・断熱性能も高い水準でクリアし、安全性と快適さを兼ね備えています。

リビングの窓からは大文字山（左大文字）も見え、金閣寺や平野神社も近く、京都の歴史と自然に寄り添った住まいです。また LDK を2階にすることにより、開放感がありながらプライバシーを確保することができました。安心して家族団らんの時間を過ごせます。

素晴らしい地にふさわしい住宅を。オーナー様と建築家である土橋先生の住環境へのこだわりが存分に感じられる、贅沢な住まいとなりました。



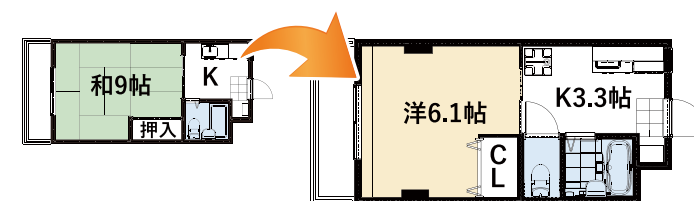
ニーズの高い改装で入居率アップ



学生が喜ぶお部屋

チェリス前田

学生街のワンルーム。奇をてらった部屋ではなく素直に万人受けする「決まるワンルーム」に改装しました。和室を洋室に、風呂トイレはセパレートに。キッチンも新調しました。居室は狭くなっていますが、明るいお部屋になり、すぐに次期入居者が決まりました。



主な改装内容

和室 9 帖	洋室 6.1 帖
キッチン	K3.3 帖、洗濯機置場
3 点ユニットバス	2 点ユニットバス トイレ
押入れ	クローゼット

工事期間…2020 年 6 月 29 日 - 7 月 17 日
担当…賃貸営業部 法輪 玲子
建築部 安武 朋美
PM 部 松尾 亜紀



フラットエージェンシー 建築工房京匠
施工事例「チェリス前田」

https://flatagency.xbiz.jp/kyotakumi/info/c_maeda/

8帖のDKを明るい13.5帖のLDKに クローバーハイツ

昔ながらの和室と洋室、8 帖の DK という間取りから、需要の多い 1LDK タイプへと改装しました。シェア入居からファミリーや新婚さんにターゲットを変更。改装の終わりを待たずして、入居が決まりました。



主な改装内容

和室 6 帖	洋室 6 帖
洋室 7.5 帖 DK 8 帖	LDK 13.5 帖
洗面	脱衣スペース (洗濯機置場・独立洗面台)
洗濯機置場	クローゼット
押入れ	クローゼット

工事期間…2020 年 9 月 3 日 - 9 月 29 日
担当…PM 部 滝口 潤



フラットエージェンシー 建築工房京匠
施工事例「クローバーハイツ」

<https://flatagency.xbiz.jp/kyotakumi/info/cloverheights102/>

「暮らしをシェアする」

■ 京都下鴨修学館 x Cift x フラットエージェンシーがつくる 新しい暮らしのカタチ



「京都下鴨修学館」は、一般社団法人Cift（シフト）と当社と共に、これからの共生社会に向けた小さな社会実験を始めます。

他拠点で生活、仕事を行うCiftの「京都」での拠点・住まいとして学生寮を全面リニューアル。「京都下鴨修学館」の半分は、誰もが入居できる一般シェアハウス棟。残りの半分はCift棟。Ciftのメンバーたちが拡張家族としてゆるやかに開きながら暮らす拠点です。

新型コロナウイルス感染が拡大するにもかかわらず、完成と同時に満室となりました。入居者同士の繋がり、地域との繋がりが求められています。

新たな住まい、住まい方のヒントとなる建物です。

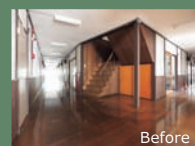


当社スタッフの現場レポート

フラットエージェンシー建築部の海原 悠花です。この一風変わった共同住宅に、勉強の一環として、会社で借りていただいた部屋に入居しています。

京都下鴨修学館は、家主、入居・運営者、設計者、当社が一緒になって再生し、新しいスタイルの住まいとして生まれ変わりました。それぞれの思いは入居者に伝えられ、みんなが愛着を持って暮らしています。

修学館では入居者が自主的に落ち葉の掃き掃除をしていますが、一般的な共同住宅ではあまり見られない光景です。丁寧なコミュニケーションや新しい価値付けが、家主様が守ってきた建物を長く健全に活用していくことに繋がるのではないかと思います。



今回の計画は、1970年に学生寮として先代オーナーが建築された当初の計画理念を引き継ぎつつ、この建物を次の時代にマッチングさせるリニューアル計画。

34室あった部屋を22室に縮小し、共用部分を拡張させ、一棟の建物の中でそれぞれの個室を〈階段〉〈廊下〉で連結させることで一体空間として利用、建物周囲の外部空間から四季を感じる暮らし、そして外観と内部空間はあえて古さを生かす計画でスタートした。

設計手法は「足し算」の設計ではなく「引き算」、今ある空間と材料と機能をどのようにして、以前からそこにあったように表現するかがポイント。そのため古いところと新しいところのメリハリを明確にして、「自然素材が持つ力」、「時間の経過による建物の力」などをうまく表現できるように設計を進めていった。「形」と「色合い」と「素材」の新旧のバランスが設計のポイントになった。

リニューアル後の建物が完成形ではなく、これからこの建物に住まう人たちが、建物の広がり機能拡張し、新しい住まいのステージに向けた歩みがはじまり、完成へと近づいていく。

これからのこの建物の変化が大いに楽しみです。

土橋建築設計室
建築家 土橋 孝一



こちらプロパティマネジメント部

■ 新たな陣容でスタート！ご期待ください

管理課は、営業店の経験者も新たに加わり、業務の見直しや新たな取り組みを積極的に進めています。これまで以上にオーナー様と入居者様に満足いただける「提案・サービス」を目指し、スタッフ全員でサポートいたします。

管理課 責任者 根本 武紀

PM課は、募集条件の相談や改装・改修のご提案、また相続が発生した場合のお手続き等、オーナー様の不動産（資産）により深く関わる業務となります。

スタッフ一同不動産のさまざまな知見を身に着けるよう、邁進いたします。

PM課 責任者 油谷 悠



■ 土曜はダメよ！『小枝不動産』放送

読売テレビ放送『発見!仰天!!プレミアムもん!!!土曜はダメよ!』番組内の『ギョーテン!住宅情報!!小枝不動産』コーナーにて、当社管理物件が本年度3回の取材を受けました。

＜当社の社員が番組の案内＞

■一回目は4月放送『これは珍しいわ!な家』。上京区にあるヴァンタリゼ荒神口（4階）、武家屋敷のような8部屋すべてが和室、広い庭が特徴の物件。＜京都産業大学前店 店長：金 大貴＞

■二回目は9月放送『笑顔になる家』。明治時代の西陣全盛期に建てられた、数奇を凝らした豪華絢爛な邸宅で、天井に施された絵模様が素晴らしい京町家。

＜本店営業部：塩崎 心月＞

■三回目は10月下旬に収録され、2020年12月中旬放送予定の『西陣ろおじ』。当社が古い京町家の物件を江戸時代の長屋をイメージして、リノベーションした物件。現在はテナントと賃貸として運用しています。＜建築部：海原 悠花＞是非ご覧ください。



資産活用倶楽部 21期 株主総会

フラット・コミュニティクラブ

11月5日、エースホテル京都において株式会社資産活用倶楽部京都 第21期定時株主総会を開催しました。

エースホテル京都は、アメリカ発祥のホテルチェーンで、京都・新風館の核として、日本（アジア）に初上陸、今年6月に開業したスタイリッシュなホテルです。

総会には、株主様をはじめ顧問の先生方、スタッフの総勢80名が参加。第21期の事業報告と決算報告 並びに 第22期の事業計画を報告しました。総会の後は懇親食事会を開催し、顧問の先生方からのスピーチや新たな株主様の紹介など、みなさまと終始楽しい時間を過ごしました。

