



ひと・であい flat agency

VOL. **17**

2021年（令和3年）  
7月4日発行  
株式会社フラットエージェンシー

フラットニュースレター

# ふらっと通信



2021.7-2022.6

37期  
テーマ

# 連帯

オーナー様に喜んでいただくために

# PM 3カ年計画で 目指すもの

## 家主さんに会いに行く。

vol.1 紫野ビル [ダイジェスト版]

『住宅確保要配慮者居住支援法人』指定受ける  
Radio Mix 京都『ハッピーワンルーム』スタート  
賃貸京都WEBサイト全面リニューアル

写真：きょうと保育園

# 37期 オーナー様に 喜んでいただくために

今期のテーマは『連帯』。

部署として、または個人間で、どのような結びつきが重要となるのか

吉田 創一 代表取締役から、テーマである『連帯』について

そのおもいを聞きました。



代表取締役 吉田 創一

## 『連帯』という言葉には責任がついてくる

37期のテーマは『連帯』。フラットエージェンシーには大きく分けて7つの部署があります。オーナー様に直接お会いする機会が多いのは、主にPM部、営業部、建築部、不動産部のスタッフでしょうか。

契約社員やパートタイム、アルバイトのスタッフも含めると約120名が勤務している当社ですが、サイトの更新・パンフレット制作などを担う広報部、大量のデータを一元管理し、契約のトラブルを回避するための基幹システムを管理するシステム部、そして本部の中核となる経理・事務課など、いわゆる裏方にあたる業務を担うスタッフが4割程度います。

当社はお客様や時代のニーズに合わせて、多種多様に業務の幅を増やしてきました。今まで行ってきたサービスや先進的な取り組みはこうしたさまざまな業務の担当者が支えています。

今期の会社のテーマである『連帯』についてお話しします。連携と連帯の違いとはなんでしょうか。

あくまで私の意見ですが、『連携』は一つの業務を共に行うということ。『連帯』は業務を共に行うことは同じですが、さらに、そこに生じた物事について共に責任を負う、ということです。

PM部ができたことにより、それぞれの部署で業務の専門的なレベル、効率化は一段と飛躍しました。しかし、このコロナ禍に立ち向かうために、私はさらなる『連帯』が必要だと考えました。「お客様の笑顔が私たちの喜びです」という共通の目標、目的に向かって取り組む姿勢。社員みんなが一丸となって成長することの重要性。それが、会社をより強くしていきます。

## 全社でオーナー様を支える

1人の100歩より、100人の1歩が会社を動かす原動力です。

ここ数年、PM部がオーナー様の窓口となり、営業部は営業活動に専念するというスタイルをとるための組織を作ってきましたが、部署を越えて情報を共有し、社員全員がオーナー様との接点を持つことの重要性にあらためて気づきました。

「今まで歩いてこられた歴史、受け継いでこられた資産をどのようにして守っていくか、そして未来に何を残し、何を伝えていくか」オーナー様おひとりおひとりの取り組みは違えど、共通した思いをお持ちです。

例えば、営業部とPM部が共にオーナー様に耳を傾け気持ちに寄り添うことで、さまざまな提案を模



索していくことができます。また広報部では「家主さんに会いに行く。」というコラムを始めました。取材を通じて土地の歩みや歴史、オーナー様の想いを改めて知り、当社以外の方にも広く知ってもらいたい、という取り組みです。

全社が連帯して業務に取り組むことで、入居者様への満足に、そして地域の活力につながっていくと考えます。

私自身も含め、会社という組織が、会社に属する個人がそれぞれの持つ能力を高め、課題解決まで導けるよう、精進して参ります。

この「ふらっと通信」も内容を見直し、オーナー様に有益な情報をお届けするためのツールとして活用していきますので、ぜひ今後ともお付き合いいただけると嬉しいです。



### フラットエージェンシーの 強み・コンテンツ

#### お客様目線での空室対策

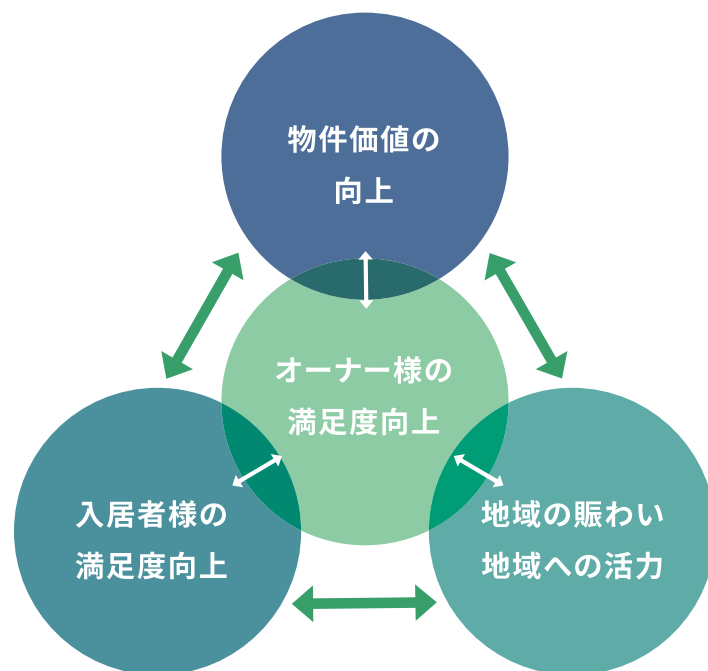
営業とPM（管理）が一つの会社にあることで、他社よりも早くターゲットのニーズを把握し提案までサポートすることができます。

#### 包括的なご提案

修繕や改装のご提案にとどまらず、売買やコインパーキング運用、広告手法など、さまざまなご提案が可能です。

#### 入居者様へのアプローチ

入居後のトラブルを少なくするために、入居者様自身で注意することや暮らしを良くするための情報を配信します。





# PM

## 3カ年計画で 目指すもの

賃貸物件の管理だけにとどまらず、その資産価値の向上を目指す部署としてPM部が発足しました。

36期から新たな体制をとり、1年。今期、フラットエージェンシーは部署に関わらず、会社全体でオーナー様に喜んでいただくことを目標に掲げました。そのため、PM部の役割はさらに強くなることが予想されます。

会社の柱となる部署としてどのように展開していくのか、橋本 浩和 部長に話を聞きました。

PM部 部長  
橋本 浩和



PM部が新しい体制となってから1年が経ちました。外からは見えづらい部分ですが、この1年で作業効率化の観点から、さまざまなシステムを試行しながら変えています。例えば、営業部とさらに連携をとるための連絡アプリを導入し、案内時などに気づいたことをすぐに伝えられるようにしました。

また、今まで書面のみだった解約の受付をホームページから受付ができるようになったことで、手作業で打ち込んでいた時間がかかなり削減されています。もちろん新しいシステムがすべて初めからうまくいくわけではないので、不具合や使いづらい部分をヒアリングしながら、システムの担当者と調整を続けています。これらの業務の効率化は中川桂一専務とシステム担当部署の力によるところが大きいです。

さらに、時代に沿った管理のかたちとして「サブスクリプションプラン」を立ち上げました。毎月定額で料金をお支払いいただき、入居中の一次対応、退去後メンテナンスの費用がかからないプランです。更新手続きや解約手続き費用も含まれています。立ち合い明細・退去後メンテナンスの簡略化を図ることが主な目的です。

今までの管理業務は煩雑な作業に時間を取られ、対応が後手に回ってしまいがちでした。業務を見直し、効率化したことにより、トラブルを未然に防ぐための対策を考える時間が



とれるようになりました。いわば『守りの管理から攻めの管理へ』です。

今期は全社の目標として「オーナー様に喜んでいただく会社になる」ことを掲げています。そのためにはやはり入居率を上げることが重要です。

当社の強みは、一社で賃貸募集と管理を行っていること。また、大学や専門学校との提携が多いこと。それは、お部屋に対するお客様のニーズの把握がスムーズであるということです。今期はその強みをさらに強固なものとするため、一つの物件に対し営業とPM課でタッグを組み、その物件にとって最適なバックアップをしていきます。

たとえば、今いくつかのお部屋でINOBU<sup>インブ</sup>さんのホームステージング<sup>インブ</sup>を行っています。家具や家電などをINOBUセレクトで揃えることで、具体的な暮らしのスタイルをお客様にお見せすることができます。これはとても好評ですぐに決定に結びつきました。引き続き他のお部屋でもご提案していきたいです。

コロナ禍によって、お部屋に対するニーズは一変しました。前号のふらっと通信でもニーズの変化についてはお伝えしていましたが、今回のお部屋探しシーズンはさらにそれが顕著となりました。とはいえ、すべてのお部屋が時代に合わせた改装ができるわけではありません。

オーナー様の事情やお部屋の現状などを加味しつつ、補修や改装提案だけにとどまらず、オーナー様の思いやストーリーを入居者へ伝えることにより、物件に愛着を持ってもらえるような取り組みも行っていきます。

当社の良い部分は、アットホームなお付き合いができる、ということ。社内で一次対応もできるため、社員がオーナー様とお会いする時間は他社よりも多いと自負しています。コロナ禍によって直接お会いする機会は減ってしまいましたが、コロナ終息後にさらに緊密な関係となれるよう、部署の垣根を越え連携し、全社一丸となって尽力いたします。

## サブスクリプションプラン

### ワンルーム 1室 3,500円/月

入居中

- ・当社で一次対応可能な補修
- ・更新手数料

退去時

- ・解約手数料
- ・退去後メンテナンス

追加料金はかかりません

ワンルーム以外のお部屋やフル管理の場合など、詳細はPM課：橋本までお問い合わせください。

## 入居者向けLINE

毎月、季節ごとの暮らしの注意点や、災害への対策などをコラムにして入居者へ配信しています。



PM部  
お問い合わせ先

〒603-8165 京都市北区紫野西御所田町16-2 TAMARIBA2F  
営業時間 10:00 - 18:00 定休日 日曜日

【PM課】

TEL.075-431-2244

- ・家賃査定
  - ・空室対策
  - ・解約処理について
  - ・他の仲介業者の対応 など
- こちらにお電話ください。  
(自動音声は流れません)

【管理課】

TEL.075-431-1515

- ・補修、リフォーム
  - ・インターネット関係
  - ・コインパーキング など
- 音声案内が流れますので、  
**オーナー様・協力会社様…3**  
を押してください。

【コインパーク】

TEL.075-417-1811

【マイフラッツ】

物件のインターネット  
システムについて

TEL.0120-207-009

# 家主さんに会いに行く。 vol.1 紫野ビル [ダイジェスト版]

## ❏ 「入居者は銭湯無料」……ってどういうこと!?

家主さんを訪ねて、開店前の紫野温泉へ。  
そう、今日の物件「紫野ビル」は  
銭湯「紫野温泉」でもあるのです。

おふろと住まい、商いとしての銭湯と賃貸  
そして入居者と家主さんの交流が生まれる場所。

いろんな魅力がぎゅっとつまった「紫野ビル」。  
さあ、さっそく、おじゃましてみましょう!

たちこめる熱気と湯気…の香り。  
沸かしたてのお湯がたっぷり、なみなみと。  
ふぁ〜! 気持ちよさそう…。



この紫野温泉を切り盛りするのが、家主・中井家のみなさま。

開店直前、息子さんの克演さんは、ロッカーの不調を調整、お父さんはボイラー室で何やら作業中脱衣所とを行ったり来たり。

お母さんは脱衣所の鏡や水回りを念入りに拭き掃除。



こちらがお父さんこと中井義昭さん。

現・紫野温泉は、戦後まもない頃に開業し  
何人かの経営リレーの後、中井さんへバトンタッチ。  
もともと銭湯関係の繋がりがあった中井さん  
賃貸付きの銭湯があると紹介され、上に部屋あるん  
はええなあと購入。

フラットエージェンシーとはその最初期から。  
購入時の契約や手続きなどをきっかけに  
以来約35年、ともに歩ませていただいております。

ちなみに、、、  
その前は、大阪で中華料理屋をしていたとか。  
そして今や、京都府の銭湯組合の理事長。  
…京都府の!? すごい…。



さあ、気になるのは入居者へのおふろサービスのこと。

もともと、入居者は入浴料を払ったり払わなかったり  
まちまちで  
それならいっそ「銭湯に無料で入れる物件」にして  
募集時のアピールポイントにしようと始めたそう。

上階が賃貸の銭湯は周辺にもいくつかあり  
まねして始めるところも出てきたとか。

そうして、数十年後の現在も、  
無料銭湯付きに惹かれて入居を決める人も多いのです。

続きはWEBで



その後、お部屋の改装やコロナの影響、入居者との交流などの話を経て—なぜかオリジナルTシャツを作りたいという話に!?

『家主さんに会いに行く。』は  
賃貸京都.jpのブログにて今後も  
連載予定。ご期待ください。





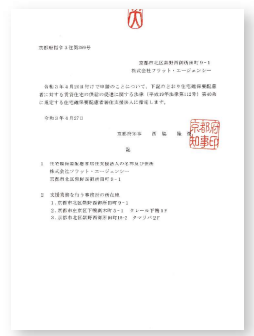
# 住宅確保要配慮者居住支援法人

## ■ 居住支援法人として指定

当社は、京都府より2021年（令和3年）4月27日付にて『住宅確保要配慮者居住支援法人』の指定を受けました。

居住支援法人とは、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため住宅確保要配慮者に対し、家賃債務保証、賃貸住宅への入居等に関する情報の提供、相談等の援助を行う法人として都道府県知事が指定するものです。

今後より一層、国が推進するセーフティネット住宅を活用した入居サポートを実施してまいります。  
担当：専務取締役 中川 桂一



住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律が2017年（平成29年）10月に改正され、『住宅確保要配慮者居住支援法人の指定制度』が創設されました。

# ハッピーワンルーム

## ■ 新たな情報発信！フラットエージェンシーのラジオ番組がスタート

『RADIO MIX KYOTO FM87.0MHz』にて当社のコーナー『ハッピーワンルーム』が2021年4月23日（金）よりスタートしました。

番組は毎月 第4金曜日のお昼12:30から。  
北区や上京区あるあるやうちの相談など  
「ゆるく楽しく」をモットーにお届けします。



# 『賃貸京都.jp』リニューアル

## ■ お部屋探しが「ワクワク楽しめるWEBサイト」へ



当社のお部屋探しWEBサイト「賃貸京都.jp」が全面リニューアル。リニューアルテーマは「ワクワク楽しめる」。物件の探しやすさはもちろんのこと、イラストをふんだんに使うことで楽しさを創出。様々なお役に立てるコンテンツも準備。賃貸情報サイトという枠を越えたサービスと、より快適にお部屋探しをご利用いただけるよう、デザイン・構成いたしました。



## ■ ニュースリリース

当社のニュースリリースをWEBに掲載しています。内容は発表時のものとなり、最新の情報と異なる場合がありますのでご了承ください。





# きょうと保育園

KYOTO NURSERY SCHOOL

## 保育士率100%

保育事業者全員が  
国家資格を  
持っております。

## 内閣府所管

認可保育園並の厳しい  
基準をクリアした  
認可外保育園です。

## 地域にひらかれた保育園として2021年3月オープン!

「子どもが子どもらしく今を愉しみ、子どもたちの可能性を引き出し、自ら考える力、創造性を育む」  
そんな保育園を目指します。



きょうと保育園

KYOTO NURSERY SCHOOL

〒603-8165

京都市北区紫野西御所田町36

075-406-7234

開園時間 週6日(月~土) 7:30~19:00 定員 12名(0~満3歳児)

MAIL info@kyoto-hoikuen.com WEB https://kyoto-hoikuen.com



▲詳細はWEBサイトへ

### 企業主導型 保育園

きょうと保育園は「企業主導型保育園」です。企業主導型保育とは、一言で表現すると「会社がつくる保育園」。内閣府が中心となり平成28年度からスタートした新しい制度です。多様な働き方に対応した保育サービス拡大を企業が主導して提供することで、待機児童解消を図り、仕事と子育てを両立していくことを目的としています。

### KBS京都ラジオ 「ま〜ぶる!」で園を紹介

KBS京都ラジオ「ま〜ぶる!」内の「ラジオカーレポート」コーナーにてリポーター寺田有希様が「きょうと保育園」をレポート。園の特徴などを楽しく紹介していただきました。



### 木のぬくもりを大切に、子どもたちの笑顔あふれるリノベーション



小田裕美建築設計事務所様に設計を担当して頂き、現場管理を担当いたしました。子どもたちが楽しく安全に過ごせるよう、運営される先生や現場の職人と何度も打合せを重ね、現場を進めていきました。全体に無垢材を使用するなど素材にこだわり、木のぬくもりを感じられるあたたかな雰囲気の保育園に生まれ変わりました。

二級建築士 神田 容子



株式会社 フラットE-ジェンシ

本社：京都市北区紫野西御所田町9-1



0120-75-0669