



ひと・であい flat agency

VOL.

18

フラットニュースレター

# ふらっと通信

2021年（令和3年）  
12月4日発行

株式会社フラットエージェンシー

## 満室に向けて リーシング部の 取り組み

PM部からの  
物件づくりのご提案

みんながつどう  
『新大宮広間』誕生

グッドデザイン賞 受賞

## 集合住宅【下鴨の共庭住宅】

設計者：中田哲建築設計事務所＋好日舎  
写真：市川靖史



# 満室に向けて リーシング部の 取り組み

2020年より続く新型コロナウイルスの大流行によって一変したのは、普段の生活様式だけでなく、お部屋探しの方法も。お店へと足を運びにくい方のため、当社では相談から契約までネットで行うオンライン相談室がスタートしました。

その他お客様のニーズを汲んだサービス提供や、大学との提携によって、集客力アップに繋がっています。

## 「おうちで契約」がリニューアル 「オンライン相談室」へ

サービスの詳細は  
こちらのQRから

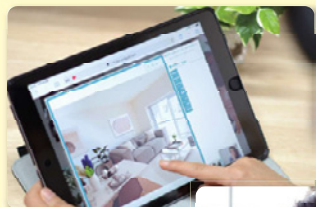


SNSなどのビデオ通話機能を利用して、お部屋の相談・内覧・申し込みから重要事項説明までを完結するサービスです。昨年の「おうちで契約」から内容をさらに分かりやすくリニューアルし、サービス名を「オンライン相談室」としました。

お部屋の見学は、スタッフがスマホやタブレットを持って現地を訪問。オフラインの見学同様に、外観・共用部からお部屋の中まで、カメラを通してお客様に紹介します。

また来店せずにご契約された方には「仲介手数料が無料」となるキャンペーンを、2021年末まで実施しています。

まだまだ収束の見えないコロナ渦ではありますが、情勢を注視しながら、お客様に寄り添ったサービスを提供できるよう、全社一丸となって取り組んでまいります。



## 入居者向けサブスクリプションプラン「フラットプラス」開始

### 暮らしの安心が一つになった定額サービス

「火災保険」「24時間緊急対応駆け付けサービス」「エアコンクリーニング」など、生活に関する様々なサービスがパックになった入居者向けサブスクリプションを新設。2021年12月1日よりスタートしました。生活にまつわるトラブルのスムーズな解決によって、入居者の満足度アップを目指します。

また、次回のお部屋探しの仲介手数料を無料とし、リピーターの増加にも力を入れていきます。

サービスの詳細はこちらのQRから



## 京都精華大学生専用 指定業者合同お部屋探しサイト

### 業者間をまたいだ検索が可能に

各業者が持っている物件情報を一つのサイトに集約、検索しやすくすることで、お部屋探しの時間と手間を削減しました。

京都精華大学下宿紹介業務委託会社の幹事会社として、今後もユーザーの利便性向上を図っていきます。

こちらのQRでアクセスできます



### 京都精華大学担当店舗

#### 北大路駅前店 店長 松本 敦

指定業者4社の物件のみを掲載した新しい取り組みです。京都精華大学エリアの物件が満室となるよう尽力いたします。

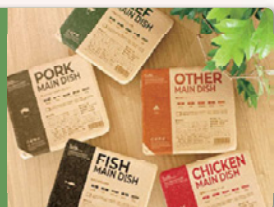


## 食の安心を「nosh(ナッシュ)」

初めてのひとり暮らしを迎える学生の親御様に多い「食事付物件に住ませたい」というニーズ。しかし食事サービスの導入は容易ではありません。

そこで、冷凍宅配弁当のnosh(ナッシュ)株式会社と販売パートナーとして業務提携契約を結びました。食事付物件の代替案・食べ物の仕送りの代わりとして提案しています。

nosh ナッシュ



## 京都産業大学「PBL授業」に参加

京都産業大学の『課題を基にした学習法・PBL(Problem-based Learning)授業』に参加。当社から「コロナ禍でどのように集客UPするか」という課題を提供しました。

担当の学生から『Instagramを積極的に活用した集客方法』の提案があり、10代向けの記事の作成やインスタライブなど、学生と共同で課題解決への取り組みを行いました。



# お部屋探しシーズン到来

## PM プロパティ・マネジメント 部からの 物件づくりのご提案

これから新入生を中心に、お部屋探しが本格化。

お部屋探しシーズン突入前に、学生に選ばれる物件にしませんか？



### PM部 部長 橋本 浩和

共用部の清掃をしっかり行うことや、集合ポストを新調することで、案内時の印象アップに繋がります。

また、人気の「宅配ボックス」「防犯カメラ」など、物件資料に掲載できるような設備を導入する事も、成約に向けて即効性があります。

2021  
年版

## 入居者に人気の設備ランキング

全国賃貸住宅新聞 2021.10.18発行 「入居者に人気の設備ランキング」より 2021年8月20日～9月27日 全国の不動産会社321社が回答



### 単身者向け

- 1位 インターネット無料
- 2位 宅配ボックス
- 3位 エントランスのオートロック
- 4位 高速インターネット
- 5位 浴室換気乾燥機
- 6位 独立洗面台
- 7位 システムキッチン
- 8位 24時間利用可能ゴミ置場
- 9位 防犯カメラ
- 10位 ウォークインクローゼット



### ファミリー向け



- 1位 インターネット無料
- 2位 エントランスのオートロック
- 3位 宅配ボックス
- 4位 システムキッチン
- 5位 追いだき機能
- 6位 浴室換気乾燥機
- 7位 ホームセキュリティー
- 8位 高速インターネット
- 9位 ガレージ
- 10位 24時間利用可能ゴミ置場

# 当社が手がけた事例

## 郵便ポスト新調・宅配ボックスの新設

施工期間：1日 築35年・RC造4階建て



鍵がかけられない郵便ポストでしたがダイヤルロック式かつ、人気急上昇中の宅配ボックス併設のものへと新調しました。

エントランスは物件の顔。案内時にまず目に入る郵便ポストを新調することで、物件の印象がとて良くなります。

## 共用部の高圧洗浄

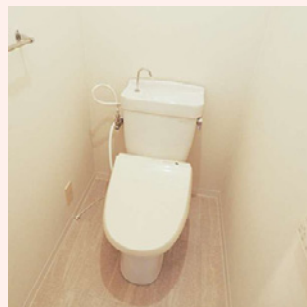
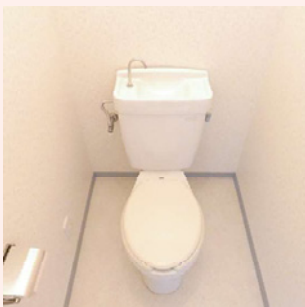
施工期間：1日 築18年・木造2階建て



通常の定期清掃では落ちない苔や長年の汚れを、高圧洗浄機を使用して落とした事例です。エントランスの清潔感がアップし、印象が良くなります。床の張り替え、塗り直しなど大掛かりな工事を必要とせず施工できるのもポイントです。

## トイレの入れ替え

施工期間：1日 築34年・鉄骨造4階建て



近年の学生さんは2000年代生まれの人がほとんど。実家のトイレには当たり前のように温水洗浄便座がついています。

トイレ内に電源があれば簡単に施工が可能です。同時に壁紙や床も交換することで、印象アップにも繋がります。

**満室に向けて、わたしたちにぜひご相談ください！**

**これまでの経験を活かし、様々なご提案をさせていただきます。**

**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

**TEL.075-431-2244**



# みんながつどう『新大宮広間』

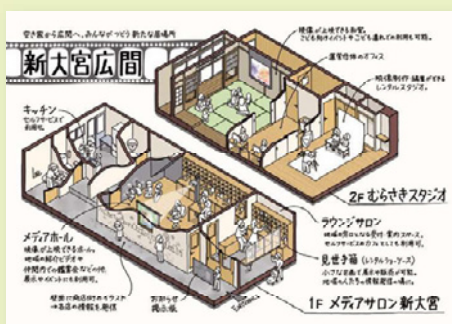
■ 空き家から広間へ 新大宮商店街にあらたな居場所 11/20 誕生



## 不動産管理から地域価値の創造・つながりへ！

2018年誕生の新大宮広場に続き、2021年11月20日（土）『新大宮広間』が誕生しました。場所は紫野・紫竹界隈を縦断する「新大宮商店街」内の昭和レトロな空気感を色濃く持つ2階建ての建物。新大宮広場の「地域の人々のコミュニティ形成の場となり、エリアの活性化へ」という想いはそのままに、『新大宮広間』は「この界隈の魅力や人材の情報を収集・発信し、価値を創造する拠点へ」と、より地域の人々の身近な存在となるよう、有限会社キタ商事 取締役 荒川朋彦 様、一般社団法人my turn 代表理事 杉原恵 様、当社 まちづくり推進室 室長 寺田敏紀 とプロジェクトメンバー達が進めてまいりました。

この地域の魅力を創ってきた人たちと、その地域に魅了された人たちが一緒になって新しい価値を創造し交流が自然と生まれる。みんなで作る、みんなが主役の『つながる居場所』となることを願っています。



## 『新大宮広間』とはどんな空間？

様々な人同士の“つながり”づくりを最大の目的としています。1階には、展示や販売ができる「見世手箱」や、無料で誰でも利用できる「メディアホール」と「ラウンジサロン」。2階には、撮影機材を完備した映像制作・編集ができるスタジオがあります。常駐のサービススタッフも配備。

## オープニング・セレモニー開催

オープンを記念してセレモニー及び内覧会を開催。多くの方のご臨席を賜り盛大に執り行いました。当日は、京都市北区長 武田淳 様を始め、新大宮商店街振興組合 理事長 中村孝 様、企画検討委員会 委員長を務めていただいた大谷大学 准教授 赤澤清孝 様よりあたたかいご祝辞をいただきました。



## 新大宮広間

〒603-8208 京都市北区紫竹西桃ノ本町48

開館日 … 金・土・日・月・祝日

開館時間 … 10:00～19:00

(※開館日・時間は都合により変更あり)

<https://shin-omiya-hiroma.com>  
[shinomoyahiroma@gmail.com](mailto:shinomoyahiroma@gmail.com)



# グッドデザイン賞 受賞



## ■ 家族が自然に触れ合う空間設計『集合住宅 [下鴨の共庭住宅]』

当社が施工した『集合住宅[下鴨の共庭住宅]』が、公益財団法人日本デザイン振興会が主催する『GOOD DESIGN AWARD 2021』にてグッドデザイン賞を受賞いたしました。

利便性や床面積など画一的な条件ではなく、「中庭を通した快適な住環境」という新しいコンセプトに挑戦させていただいた当集合住宅がこのような形で評価され、大変嬉しく思います。



設計者：中田哲建築設計事務所+好日舎  
写真：市川靖史

**受賞企業** … 有限会社ミヤマ不動産 中田哲建築設計事務所 好日舎 株式会社フラットエージェンシー

2020年4月に着工。梅雨の長雨に苦労しながら上棟を終え、設計の中田先生とも週一回の定例会を開き、打合せを重ね、ようやく完成までたどり着きました。子育て世代が共用の中庭を通じて一緒に成長していける共同住宅となっています。それぞれの住戸に広いバルコニーがあり、夏はお子様同士のプール遊びの場になったり、中庭の砂場で遊んだりと子供たちの笑顔が目に見えます。こういった他にはない共同住宅の施工に携われたことに感謝いたします。

フラットエージェンシー 一級建築士 中道 俊樹

# ソーシャル企業認証制度 S認証

## ■ ESG経営や地域経済の持続的成長に繋げる社会課題に取り組む企業を評価

“世のため人のため”に取り組むソーシャル企業として、一般社団法人ソーシャル企業認証機構より『ソーシャル企業認定制度 S認証』いただきました。これからは「地域に貢献、地域に必要とされる企業」という理念のもと、邁進いたします。



# 「賃貸住宅管理業法」2021年6月施行

## ■ 「賃貸住宅管理業法（賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律）」とは

賃貸住宅管理業法とは、不動産業者による賃貸住宅の管理方法を適正化するために、2020年6月12日に可決成立した法律です。主に不動産業者と不動産オーナーとの間のトラブルを防止してオーナーの利益を守るための規定が設けられています。本法によって、一定要件を満たす場合は国土交通省の「登録」をすることや、管理受託契約を締結する前には「重要事項説明」を貸主様へ行うことなどが義務づけられました。

### ■ サブリース業者に対する規制

物件を一括で借り上げて自らがユーザーへ賃貸する「サブリース」に対する規制が強められました。（2020年12月施行）

### ■ 賃貸住宅管理業者に対する規制

不動産オーナーから受託して賃貸住宅を管理する「賃貸住宅管理業者」全般に対する規制が強められました。（2021年6月施行）

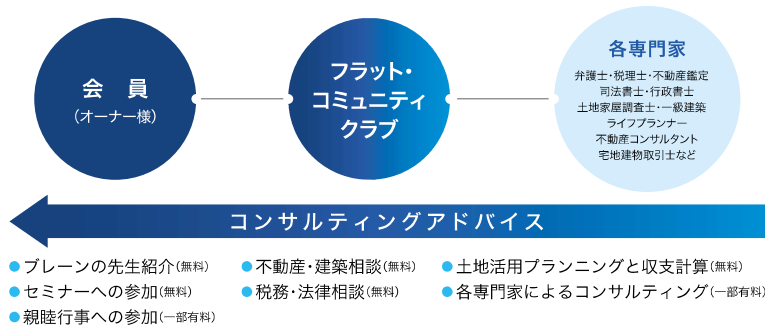


# フラット・コミュニティクラブ

株式会社 資産活用倶楽部 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。

フラット・コミュニティクラブの目的は、財産の維持管理・資産活用並びに事業継承などの相続問題など、オーナー様へあらゆるノウハウを提供すること。ご相談内容に応じて各専門家との橋渡しを行います。税務、法律、土地活用、不動産・建築などあらゆる相談が受けられるほか、セミナー（勉強会）、会員同士が気軽に集える場を設け、活発な情報交換を行なっています。また私たちの活動を通じ、豊かな住まいや京都のまちづくりにも発展していきたいと考えています。



## 1 専門家によるコンサルティング

プレーンの先生がオーナー様の相談に対し、きめ細やかなアドバイスとコンサルティングを行います。

## 2 土地活用や相続対策の提案

資産を継続的に保有し継承していくためには、慎重に高度な対策を立てることが重要になってきます。そこで様々な土地活用のプランニングと収支予測計算をご提案。また、相続税を試算し、必要な対策をアドバイスします。

## 3 セミナーの開催

土地活用、資産活用に関する税務や法律の知識、実際のケーススタディなどを学ぶセミナー(勉強会)を定期的で開催します。

## 4 イベントの実施・会員同士の親睦

「文化」「芸術」「スポーツ」「趣味」など、幅広い地域活動やイベントを企画。仲間たちとの親交の場とし、意義ある活動を目指しています。

フラット・コミュニティクラブでは、新規のオーナー様を募集しております。同じ賃貸経営をしているお仲間を作っていたり、ご興味のあるセミナーやイベントに参加いただくなど、気軽になんでもご相談いただける会としてオーナー様に寄り添っていきたくと考えております。今期は相続をはじめとした各種相談会を月2回、セミナーを隔月で開催していきます。ご入会についての相談は事務局までお気軽にお問い合わせください。



## 資産活用倶楽部 京都 株主総会

2021年11月12日(金)、大徳寺一久<大広間>にて株式会社資産活用倶楽部 京都 第22期 定時株主総会を開催しました。事業報告と決算報告 並びに第23期の事業計画を報告。総会の後は懇親食事会を開催し、みなさまと楽しい時間を過ごしました。

株式会社 資産活用倶楽部 京都 フラット・コミュニティクラブ

<事務局> 株式会社フラットエージェンシー本社 2F  
TEL: 075-431-0669 京都市北区紫野西御所田町 9-1



株式  
会社

フラットエージェンシー

本社: 京都市北区紫野西御所田町9-1



0120-75-0669