



ひと・であい flat agency

VOL. **19**

2022年（令和4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

「住みたい！」そう思えるまちへ  
**地域の魅力を  
WEBで発信**

物件の価値アップで空室対策

プロパティ・マネジメント部から

**物件づくりのご提案#2**

京都駅前店リニューアルへ

キャリア支援型 まちづくり事業を企画

相続・遺言「セミナー」「個別相談会」毎月開催中！

水尾 フジバカマ  
撮影 田原 陽子

# 「住みたい!」そう思えるまちへ 地域の魅力を WEBで発信

当社では「魅力あるまちづくり」に加え、「まちの魅力発信」に力を入れています。まちの魅力を伝えることで「住みたい!」と思う人が増え、さらなる賑わい創出を目指しています。

## 地域密着の会社ならではの広報を。



不動産会社のホームページの情報は「物件」に関するものが一般的ですが、当社では物件情報だけでなく、地域の魅力を発信しています。当社の活動エリアを中心に「お店」「家主様」「地域」などの切り口で、1つずつ丁寧に取材。このようなコンテンツは通常業者に任せる場合が多いですが、フラットエージェンシーでは自社で全て行っています。

コロナ禍もありほとんどがインターネットを介したお部屋探しになってきている今、お部屋探しをしている人が記事を読み「このまちに住んでみたい!」と、物件のみならず地域のファンになってもらうことを目的としています。引っ越してこられた後も地域に愛着を持ち、長く住んでもらえるよう、日々コンテンツを充実させています。

### 賃貸京都.jp ブログ

「家主様に会いに行く」、お部屋の紹介、地域の魅力紹介などを発信しています。



### テナント京都 取材・ブログ

今までに仲介したお店の取材記事を連載しています。お店の方にも丁寧に取材し、写真と文章で紹介。



他にもInstagramやツイッター、ユーチューブなどの各SNS（ソーシャルネットワークサービス）もほぼ毎日更新しています。

# 新大宮広間×フラットエージェンシー むらさきスタイル

昨年、新大宮商店街にオープンした「新大宮広間」。この新大宮広間を拠点に、京都市北区の紫野・紫竹エリア「むらさきエリア」の魅力を発掘、発信し、更に創造的で活力のあるエリアにするための「むらさきプロジェクト」が始まっています。

当社もプロジェクトメンバーとして、この地域や、地域で活躍される「むらさきびと」を取材し、動画配信を行っています。『織屋建の京町家を改装したサンドイッチカフェ』『身近な森を知ろう！衣笠山遊々の森・もりさんぽ』など、様々なお店やむらさきびとをご覧ください。

拠点の新大宮広間・広場の見学もお待ちしています。

## 新大宮広間YouTubeチャンネルを運営



京都市北区「紫野」の地名の由来を考える【まちの歴史愛好家と行く】

テナントのブログでも紹介しているお店の取材風景や、新大宮広間でのイベント、新大宮広間の改修記録などをフラットエージェンシーの社員で撮影、編集しています。



新大宮広間YouTubeチャンネル



## 公民連携「船岡山公園利活用トライアル事業」

船岡山公園(京都市北区)を多くの人が利活用でき、魅力ある場所にするべく、公募により選ばれた『船岡山公園チーム(株式会社 一級建築士事務所 STUDIO-MONAKA・株式会社フラットエージェンシー)』で進めています。4~6月にかけてオープンパークを開催。

もっと楽しい船岡山公園にするために何をしたいか、子どもから大人まで、それぞれの希望を語り合いました。



## クチコミサイトからの来店が増加

インターネットで「賃貸評判 京都」と検索すると、「HOMECLIP」という口コミサイトの「京都市で評判が良いおすすめ不動産会社(賃貸)」というページが出てきます。その中で当社の評価が1位に。この記事を見てご来店いただくお客様が増えています。



不動産  
クチコミサイト  
HOMECLIP



# 物件の価値アップで空室対策

## プロパティ・マネジメント部から

# 物件づくりのご提案

#2

満室を目指して、様々な提案をご用意しています。

今回はセパレートへの改修と、オシャレな家具付きプランの事例をご紹介します。

### 3点ユニットバスからセパレートへ

ネットでお部屋を探される方がほとんどですが、お部屋を検索する際に3点ユニットバス物件を検索対象外にしてしまう方が多く、内覧希望者が減少しています。

また、当社でご契約いただいているお部屋も「セパレートタイプ」の割合が増えてきています。

長らく空室となっているお部屋があれば、3点ユニットバスをセパレートタイプへ改装するのは空室改善への有効な方法です。

北区紫野西泉堂町 1979年築 RC造 1Kマンション

主な改装内容 .....

3点ユニットバス

3点セパレート  
(バス・トイレ・洗面)

室内の給水・給湯管

全交換

床

ウッドタイル上貼り

長期空室

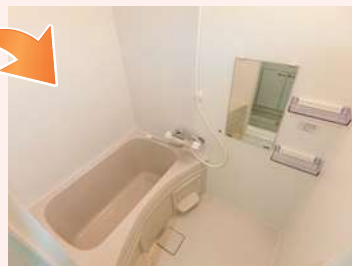
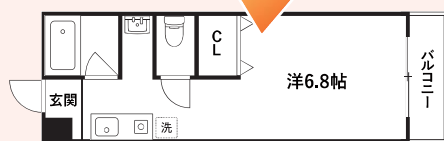
▶ 2022年改装工事中に成約

家賃3.7万円

▶ 4.7万円に。1万円アップ

家主様  
から

空室が何部屋もあったので、思い切って改装を  
願いました。早く決まって安心しています。



## オシャレな家具家電付き



上京区西町 1992年築 RC造 1Kマンション

主な設置家具……………

照明・ベッド（マットレス付）・ベッド  
シーツ（未開封）・リビングテーブル・  
カーテン・2ドア冷蔵庫・電子レンジ・  
全自動洗濯機

▶1室3000円～  
5000円家賃アップ

家具家電を設置するのも空室対策の1つですが、当社では若い方から人気のオシャレな生活雑貨・家具店「イノブン」様の家具で差別化を図るプランをご用意しました。入居後の具体的な生活をイメージしやすく、学生様・親御様にも好評です。イノブン様のご協力をいただき、設置後すぐに発生するレンタル料を入居決定後からの支払いとしています。

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

TEL.075-431-2244 担当:橋本

## 石綿の事前調査結果の報告が2022年4月から義務化されました

2022年4月1日から、建築物等の解体等工事において施工業者が石綿事前調査とその結果を都道府県に報告することが義務化されました。事前調査は原則全ての工事が対象、右の表に該当する工事は報告が必要です。

	工事の種類	報告対象となる範囲
すべての建築物	解体	解体部分の床面積の合計が80㎡以上
	改修	請負金額が税込み100万円以上
特定の工作物	解体 改修	請負金額が税込み100万円以上

厚生労働省

石綿総合情報ポータルサイト

改正石綿則のポイント、施行開始スケジュール、石綿事前調査結果報告のWEBシステム等に関する詳細が載っています。

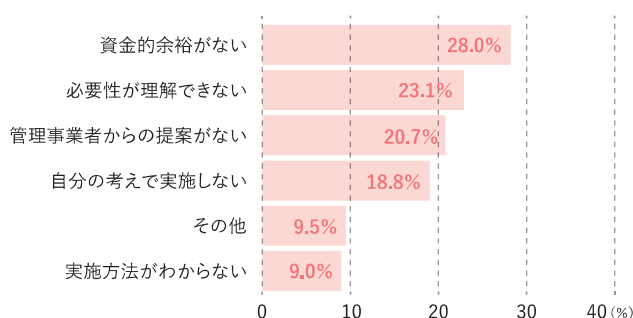


## 大規模修繕に対する積み立て共済

2021年秋に全国賃貸住宅修繕共済協同組合が運営する「修繕積立金の共済制度」が国土交通省の許可を取得しました。共済制度を利用することで、①大規模修繕にかかる積立金を「経費」にできる（節税に繋がる）、②計画的な修繕がしやすくなるというメリットがあります。

共済制度の詳細については今後追ってお知らせいたします。

大規模修繕を実施していない理由（個人家主、368名回答）



出所:平成28年度家主アンケート調査結果(国土交通省)

# 毎月開催! 相続・遺言セミナー&相談会



■ 一般社団法人 共生相続遺言支援室 × フラットエージェンシー

当社は、『一般社団法人 共生相続遺言支援室』と共同のもと、相続・遺言に関する「セミナー」「個別相談会」を毎月無料で開催しています。

相談員は一般社団法人 共生相続遺言支援室『天谷晃一 先生』『天谷悟史 先生』他。様々なお悩みに合わせて必要な情報を整理、丁寧にわかりやすくアドバイスさせていただきます。みなさまお誘い合わせの上、お気軽にご参加ください。次回開催のご案内は、当社WEBサイトに掲載。下記電話番号・QRコードからご予約が可能です。



セミナー・個別相談会の最新情報・ご予約はこちらから

075-431-0669

担当：柴田まで

QRコードから最新情報をゲット!



◀ 5/28のセミナーを担当くださった、一般社団法人共生相続遺言支援室の天谷悟史先生。『任意後見契約で理想の最後を…』をテーマに解説。セミナー後は受講者からの質問に答えるQ&Aコーナーも。

## 高齢者専門の不動産会社が挑む

■ 「産経新聞WEB版 産経ニュース」や「Yahoo! ニュース」に掲載いただきました

### 人生100年時代 安心の賃貸住宅契約とは

京都市内の賃貸物件を紹介する店舗「下鴨ひろば」、この店は対象とする客が60歳以上従業員も全員60歳以上が占める「高齢者専用」だ。「同世代の人が相談に乗ることで希望に沿う住まいを提案したい」。

店舗を運営する不動産会社「フラットエージェンシー」の吉田光一会長は狙いを説明する。同社は、京都市を拠点に不動産仲介業などを展開。2年前に開店した下鴨ひろばの従業員は、同社を退職後に再雇用された人材で、豊富な不動産の知識を生かして家賃や間取りなど客の希望に沿った物件を紹介していく。<記事から一部抜粋>



高齢者サポート「京都市すこやか住宅ネット」「国のセーフティ住宅ネット」協力店



下鴨ひろば店 ☎ 0120-80-0669 〒606-0864 京都市左京区下鴨高木町 5-1

60歳からの住まいの相談室 スタッフは全員60歳以上の超ベテラン

下鴨ひろば店は経験豊富なシニアスタッフが中心のオフィス。ゆっくりとお茶を飲み、世間話をするように住まいの相談ができる、みんなが集まるたまり場のような場所を目指しています。



# きょうとSDGsネットワーク 認定

News

## ■ オール京都でSDGsを強力に推進するための新たなネットワーク

2022年（令和4年）4月1日（金）、京都市より『きょうとSDGsネットワーク』認定書をいただきました。これからも当社は、持続的な社会課題の実現のため、SDGsの目標に向けて取り組んで参ります。



貴団体は、「きょうとSDGs」の対象制度である下記制度の認定を受け、持続可能な開発目標（SDGs）に取り組まれており、ここに認定します。

令和4年4月1日 京都市長 門川 大作



### 訃 報

悲しいお報せです。

令和4年5月15日に 田原陽子が永眠いたしました。

心よりご冥福をお祈り申し上げます。

株式会社 フラット・エージェンシー入社後、永年、専務取締役として会社の礎を築き大きな足跡を残していただきました。

株式会社 資産活用倶楽部京都においては、会社設立時から株主様の相談対応イベント運営など中心的な役割を担ってこられました。

昨年末会社を勇退してからは、自身のやりたい事に精力的に取り組んでおられ充実した日々を送っておりました。

4月16日に脳梗塞を発症し入院していましたが、回復叶わず逝ってしまいました。

ここに生前のご厚誼を深謝し、謹んでご通知申し上げます。

敬具

取締役会長 吉田 光一

代表取締役 吉田 創一

株式会社フラット・エージェンシー 社員一同



# 『京都駅前店』リニューアルへ

## ■ キャリア支援型 まちづくり事業を企画



キャリアバ

IN  
KYOTO

BY フラット・エージェンシー

この京都で「働く起点」をつくり 人々の暮らしと街を守り続け  
川が延々と流れているよう 次の代へと受け継いでいく

京都で誇りを持って働く人々が「自身の仕事」や「地域・企業の魅力」を伝え、そこで学ぶ学生も本音で地域の先輩方の声を聞き、自分の生き方・将来について考えるための場として、京都駅前店内に「キャリアバ」を併設いたします。

キャリアバによって、この京都で働く人が増え、私たちの暮らしが豊かになりこの街を守り、受け継いでいく人が一人でも多く生まれることを願っております。

### キャリアバが持つ3つの機能

#### ① 企業と学生の交流の場

キャリアバで開催するイベントにて企業と学生がフラットに交流し、互いのことを知ることができます。



#### ② 学生の成長の場

学生がキャリアバで専門家よりキャリアカウンセリングやフィードバックを受けることで成長することができます。



#### ③ 企業の成長の場

採用した従業員が企業の一員としてスムーズに定着し、早期に活躍できるように組織を進化。人が自然と集まる魅力的な企業となります。



お部屋探しはもちろんのこと、学生と企業を繋ぐ場として地域にとって重要な拠点になるよう京都駅前店のリニューアルを行います。人々の暮らしと街を守り続け、川が延々と流れているように次の代へと受け継いでいく持続的な活動を目指します。

一部オフィス家具はDIT (Do It Together)にて地域の人たちと「場をつくるワークショップ」を計画し、オフィスに愛着を持ってもらえるよう取り組みます。また、働くスタッフが心地よく自由な発想で仕事ができるようにフロアごとにイメージを変えた職場づくりを計画しています。



京都駅前店  
杉本 昌之

## 京都の「経済・文化・地域」の担い手の育成 を目指し『事業再構築補助金』申請へ

目指すのは、京都企業と学生を繋ぐ「学生のキャリア支援プラットフォーム」の構築。地域企業への就職推進を促すことで「誰もがともに学び成長し、未来を担う若者が育つ学びのまち・京都」の創造に貢献し、京都の活力へと繋げていきます。

### 事業再構築補助金

新型コロナウイルスの感染拡大により打撃を受けた経済情勢の中、新商品・新サービスの開発、新市場の開拓、業態や業種の転換など、思い切った事業の再構築にチャレンジしようとする中小企業等を支援する補助金です。

