



ひと・であい flat agency

VOL. **20**

フラットニュースレター

ふらっと通信

2022年（令和4年）
12月6日発行

株式会社フラットエージェンシー



このまちに、住んだなら。

50周年に向けて

不動産を通して地域としあわせになる会社へ

大家さんの経営を応援！オーナーズニュース
相隣関係規定 見直し | 入居者に人気の設備ランキング2022
3つの居住支援法人がタッグ！住宅セーフティネット相談会

フラットコミュニティークラブ
相続・遺言セミナー&相談会
きょうと保育園 近況報告
ニュースリリース



50周年に向けて

創業時の理念 — 必要とされ、貢献できる企業を目指す

不動産を通して 地域とあわせになる会社へ

自らの考えで行動でき、生き生きと働き、物心両面の豊かさを約束し
オーナー様の事業継承、資産価値向上に努め、地域と連携し、人が集
まるエリアへとしていく。

不動産を通じて安心安全はもちろん、地域との繋がり、コミュニティ
のある生活を提供していき、豊かな地域、住みよい環境、楽しい暮らし
を提供する。地域コミュニティを育み、誰もが活躍できる、次世代の地
域の暮らしを支える土台となる地域に根ざしたリーディングカンパニー
になることで、日本の地域の社会貢献に寄与します。



フラットエージェンシーは2024年7月 創立50周年を迎えます

～ 50周年記念デザイン・ロゴマーク決定 ～

当社は、2024年（令和6年）7月に創立50周年を迎えるに
あたり、記念ロゴマークを制作しました。このマークは祝儀の
際に用いられる飾り「水引」を表しています。

50周年となる2024年度には、このロゴマークを各種媒体に
表記し、半世紀にわたってのご愛顧に感謝するとともに、これ
からも京都に住む皆様を全力でサポートして参ります。

ロゴマーク
コンセプト

水引

金と深い赤でおめでたい雰囲気を出しています。赤い部分が細かい線になってい
るのは水引のイメージです。円の色が違うのは、さまざまなものが繋がってまちを
作っている「つながり」のイメージを表しています。繋がった円の部分は∞にも
見えますが、まだ欠けている状態です。100周年で∞に繋がるという未来を
予感させます。

ロゴデザイン制作：デザイナー 村井 小紅

まちなかの「暮らしの架け橋」を探索



2022年9月8日（木）、「社会福祉法人 リガーレ暮らしの架け橋」「新大宮商店街 振興組合」「株式会社 一級建築士事務所 STUDIO・MONAKA」と当社がコラボレーション。『暮らしの架け橋を探る』をテーマとしたワークショップを 地域密着型総合支援センターきたおおじ にて開催しました。

「リガーレ暮らしの架け橋」の事業と地域の繋がりを杉原優子さんにご説明いただき。その後は「新大宮商店街 振興組合」平元俊一さんとともに新大宮商店街を歩き、話をききながら探索。いつもと異なる視点からまちを眺め、発見・疑問をシェア。皆でまちづくり・地域づくりに必要なこととは何かを学び、一歩を踏み出しました。



クロスセッション「暮らしに橋を架けるごと」
吉田創一さん × 平元俊一さん × 杉原優子さん

2023年4月オープン予定!新たなコンセプトの複合施設誕生



支援が必要な人びとに、すこしのサポートを。

『障がい者の就労継続支援B型事業所』『居宅介護・放課後等デイサービス・生活介護・相談支援事業』『ペット共生型障がい者グループホーム』の3業態が合わさった、新たな形の複合施設『ヴィレッジもみの木』が京都に誕生します。

多様な人々が暮らし、それぞれが文化的で幸せな生活を送れる社会を築いていく社会包摂（ソーシャルインクルージョン）の考え方は、これからの社会の中で重要な課題となっています。この施設が、福祉と地域が共生するコミュニティとなり、様々な人々が交流できる場となるよう、尽力していきます。



場所：〒601-8113 京都市南区上烏羽南苗代町18番地
京都市営地下鉄烏丸線 十条駅 徒歩5分

京都精華大学 提携寮「木野寮」で脱炭素ワークショップ開催



京都の冬は寒くないプロジェクト

京都市の「京都発脱炭素ライフスタイル～2050京創ミーティング～」の一環として、京都精華大学 提携寮「木野寮」の学生さんと一緒に「サステナブル（Sustainable）な実験」に取り組む『木野寮プロジェクト』がスタート。

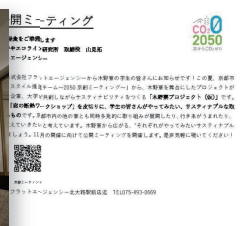
当日は、18名もの学生さんたちが参加。「持続可能な社会」を実現するためのアイデアを出し合い、その未来について学びました。

窓の断熱ワークショップ

環境負荷の少ないライフスタイル定着に向けて活動されている「ひのでやエコライフ研究所」取締役 山見拓さんから、窓断熱化の効果を説明いただき、京都に住む大学生が脱炭素に向けた取り組みに興味を持つきっかけとなりました。



2022年10月22日（土）18:00～19:30





大家さんの経営を応援！ オーナーズ・ニュース

❖ 越境した枝を切除できる！？改正民法内で見直し「相隣関係」

「所有者不明土地」急増で 相隣関係規定 見直し

2021年（令和3年）に民法が改正。この改正により、相隣関係（そうりんかんけい）に関するルールが大きく変わります。新ルールの適用開始時期は、2023年（令和5年）4月1日。相隣関係の見直しで注目されている3つのポイントを解説していきます。



① 隣地使用权

改正後、「隣地を使用できる場合」について、従前の定めに加え、一定の場合が明記され、かつ、具体的な行使方法が定められ、行使方法に従えば、承諾を得られなくても隣地を使用できることになりました。

③ 越境した枝の切除

改正により、一定の場合には隣地の竹木の枝を自ら切り取ることができることとなりました。また、竹木が共有であっても、他の共有者の同意なく竹木共有者の1人が切除を行うことができる旨も明記されました。

② ライフラインの設置使用权

他人の土地にライフライン設備を設置する権利、他人が所有する設備を利用する権利が明文化される一方、設備設置・使用方法について一定の限度が定められました。また、ライフラインの設置権、使用权に関して金銭（償金）を支払う義務が明記。設備設置工事のために一時的に土地を使用する際に償金と設備の設置により継続的に土地の恥部が使用できなくなることによる損害に対する償金が定められました。

❖ これが入居者に人気！設備ランキング2022年版

ネット無料 安定の2冠!!

全国賃貸住宅新聞 人気企画「入居者に人気の設備ランキング2022」が発表。

ネット無料は去年に引き続き、多くの支持を集め1位に。需要は年々高まっている。

高速インターネットが上位へ！

テレワーク、動画・音楽配信、ゲームなどの普及により、「インターネット無料」だけでは満足せず、「速度」を重要視する人が増えていることがわかります。



この設備があれば
周辺相場より家賃が高くても入居が決まる!TOP10

<単身者向け>



- 1 **インターネット無料**
8年連続で1位を獲得。(前回1位)
- 2 **エントランスのオートロック**
男女の性差なく要望が高まっている。(前回3位)
- 3 **高速インターネット**
動画やゲームの利用も需要を後押し。(前回4位)
- 4 **宅配ボックス** (前回2位)
- 5 **浴室換気乾燥機** (前回5位)
- 6 **独立洗面台** (前回6位)
- 7 **システムキッチン** (前回7位)
- 8 **24時間利用可能ごみ置場** (前回8位)
- 9 **防犯カメラ** (前回9位)
- 10 **追いだし機能** (前回13位)

<ファミリー向け>



- 1 **インターネット無料**
テレワークやネット通帳などで根強い要望。(前回1位)
- 2 **追いだし機能**
前回5位から2位に躍進。(前回5位)
- 3 **エントランスのオートロック**
セキュリティ重視の要望は依然として高い。(前回2位)
- 4 **高速インターネット** (前回8位)
- 5 **システムキッチン** (前回4位)
- 6 **宅配ボックス** (前回3位)
- 7 **浴室換気乾燥機** (前回6位)
- 8 **ガレージ** (前回9位)
- 9 **ホームセキュリティー** (前回7位)
- 10 **24時間利用可能ごみ置場** (前回10位)

※高速インターネットは1Gbps以上 ※全国賃貸住宅新聞 2022.10.17発行「入居者に人気の設備ランキング」より



3つの居住支援法人がタッグ! 住宅セーフティネット相談会を開催



高齢者や障害者など住宅の確保に特に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）が増加する中で、多くの宅建業者が大家から「高齢者等の入居を断るよう言われている」状況にあります。総人口が減少する中で公営住宅の大幅増が見込めない状況において、民間の空き家・空き室が増加傾向にあることから、空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図る法改正が施行。（平成29年 住宅セーフティネット法改正）

京都市北区では、同法に基づき京都府から指定を受けた3つの居住支援法人（有限会社 京都くらし支援センター、NPO法人 くらしコープ、当社）が住宅確保要配慮者の賃貸住宅の住まい相談、入居支援を行ってまいりました。



(有)京都くらし支援センター



NPO 法人くらしコープ



(株)フラット・エージェンシー

今回、指定を受けた3つの居住支援法人が連携。住宅セーフティネットのさらなる充実を図るため、2022年（令和4年）11月より『空き家・空き室を社会に活かしたいオーナー様向けの相談会』をスタートいたします。詳しく話を聞いてみたい方は、お気軽にご相談ください。

その空き家・空き室を社会に活かしませんか?
住宅セーフティネット相談会

京都市北区では3つの居住支援法人(※)が、高齢者、障害者、低所得者等(※)の住まい相談、入居支援等を行っています。こうした方々の入居先となる空き家等を募集していますので、空き家を社会に活かしたいオーナー様や、詳しく聞いてみたい方は、お気軽にご相談ください。賃貸住宅をお探しの要配慮者の方を対象とした相談会も同時開催。

※居住支援法人：京都市北区の空き家・空き室を有効活用し、要配慮者の住まいの確保を図ることを目的として、京都市が指定した法人です。
※要配慮者：高齢者、障害者、低所得者等。

居住支援法人	開催日	予約受付先
(有)京都くらし支援センター	毎月第2金曜日 11/12/12/18/13/20/26/30	TEL:070-8324-3227 FAX:075-721-7204
NPO法人くらしコープ	毎月第3金曜日 11/18/12/18/1/20/27/1/31	TEL:075-205-5512 FAX:075-431-6350
フラット・エージェンシー	毎月第4金曜日 11/25/12/1/27/2/3/24	TEL:075-431-2244 FAX:075-431-1515

相談無料。相談日の一週間前までに要予約（各先着2名）

相談内容・相談日

空き家・空き室を社会に活かしたいオーナー様向けの相談会。
賃貸住宅をお探しの住宅確保要配慮者の方対象の相談も同時開催。
・相談無料・1週間前までに要予約・各先着2名

- ▽毎月第2金曜日 13:30-15:00 京都くらし支援センター TEL 070-8324-3227
- ▽毎月第3金曜日 13:30-15:00 NPO 法人くらしコープ TEL 075-205-5512
- ▽毎月第4金曜日 13:30-15:00 フラット・エージェンシー TEL 075-431-2244

住宅セーフティネット制度（居住支援法人）とは？

空室解消の一つの手立てとなり、社会貢献にもつながる「住宅セーフティネット制度」をご存知でしょうか。民間の賃貸住宅を活用して、高齢者、障がい者、子育て世帯等、住まい探しに困っている人（住宅確保要配慮者）向けに住まいの情報を提供する制度です。入居を拒まない「住宅セーフティネット」の供給を促進するため、賃貸オーナー様に物件の登録を呼びかけています。

家賃債務保証
連帯保証人に代わって法人が家賃債務を保証すること

サポートの例
見守りサービス、生活相談

入居の相談、住宅の紹介

オーナー様が
登録する
メリット

① 安定経営の実現

充実した補助で、安全かつ利便性の高い物件へ更新できる。

② 広告費をかけず入居者募集

専用WEBサイトに物件が公開され、費用をかけず募集できる。

③ 地域や社会に貢献

地域や社会に貢献できて、誇りが持てる。

※フラットエージェンシーは、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。

■ 私たちはオーナーの皆様と一緒に未来の答えを探し出すパートナーです

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一番の目的は、財産の維持・資産価値向上・運営や相続問題など、オーナー様への資産活用に関するあらゆるノウハウを提供すること。セミナー（勉強会）で最新情報をアナウンスするとともに、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

ブ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）を定期的に開催します。

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。

2022年9月22日に京都・北山の『THE TRINITY HOUSE』にて納涼お食事会を開催。コロナ禍の中、例年より1ヶ月遅れでの開催となりましたが、子供さんやお孫さんも含め、多くの株主様にご参加をいただきました。納涼会では、『びわこのーと』のお二人によるヴァイオリンコンサート、懇親食事会、ビンゴゲーム大会など、みなさまと楽しい時間を共有させていただきました。



株式会社 資産活用倶楽部では、新規のご入会を随時受け付けております。詳細は事務局までお気軽にお問い合わせください。

<事務局> 株式会社フラットエージェンシー本社 2F ☎ 075-431-0669 担当：柴田

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 後援：京都市



今年1月から、一般社団法人 共生相続遺言支援室の天谷晃一先生、天谷悟史先生と共同で、相続・遺言に関するセミナーと個別相談会を毎月開催しています。セミナーはTAMARIBAにて、少人数で開催し、相続の基礎知識や最新トピックスなどテーマに沿って、丁寧に分かりやすくお話いただきます。個別相談会では相談者の現状のヒアリングやご本人の希望を踏まえ、想定される課題に対するアドバイスも。『終活』という言葉をよく耳にするようになった今、ご自身の相続を考えるきっかけにしてもらえれば幸いです。



セミナー&個別相談は事前予約制です。こちらからお気軽にお申し込みください。

☎ 075-431-0669 担当：柴田

QRコードからも予約できます!



SKYSEA導入 約70%残業時間削減へ



SKYSEA Client View news vol.85

8 働きがいも
経済成長も

Sky株式会社 発行の「情報セキュリティの「今」がわかる専門誌『SKYSEA Client View news (スカイシー クライアント ビュー ニュース) vol.85 2022年7月発行』」に当社の導入事例・活用方法をインタビュー、掲載いただきました。



北大路駅にデジタルサイネージ広告掲載

デジタルサイネージ「みやこad.北大路駅」

10月より京都市営地下鉄 北大路駅に設置されている「デジタルサイネージ『みやこad.北大路駅』」へ当社のデジタル広告を掲載いたしました。より多くの方に当社を知って頂く機会になればと考えております。地下鉄 北大路駅をご利用の際は、ぜひ一度ご覧下さい。



異分野交流で価値創造

京都新聞 朝刊 2022年（令和4年）9月29日（木）掲載

11 住み続けられる
まちづくりを

京都商工会議所 主催「創立140周年記念 アニバーサリー交流会（場所 国立京都国際会館）」。そこで行われた『これからの京都について考える』をテーマとしたトークセッションに吉田創一 代表取締役が参加いたしました。

京都の魅力について「人と人とのつながりを大事にする文化がある」と語り、保全・再生に取り組んでいる京町家が地域のつながりを生んできたと説明。京都に創業100年を超える企業が多いことにも触れ「地域のつながりからイノベーションが生まれている。」とお話させていただきました。



きょうと保育園 ともと一緒に遊ぼう、学ぼう！

きょうと保育園では、親子で一緒に、楽しく工作したり学んだりするイベント『親子であそぼう！！』を毎月開催しています。お気軽にご参加ください。（※対象年齢 0歳～満3歳児まで）

イベントでは、子育て相談や保育園内の見学もできます。ぜひきょうと保育園へ遊びに来てください。お待ちしております。



空いているお部屋・テナント・駐車場などありませんか？

管理物件大募集

不動産管理の百貨店！

オーナー様が大変な業務を全て当社が行います

入居者募集

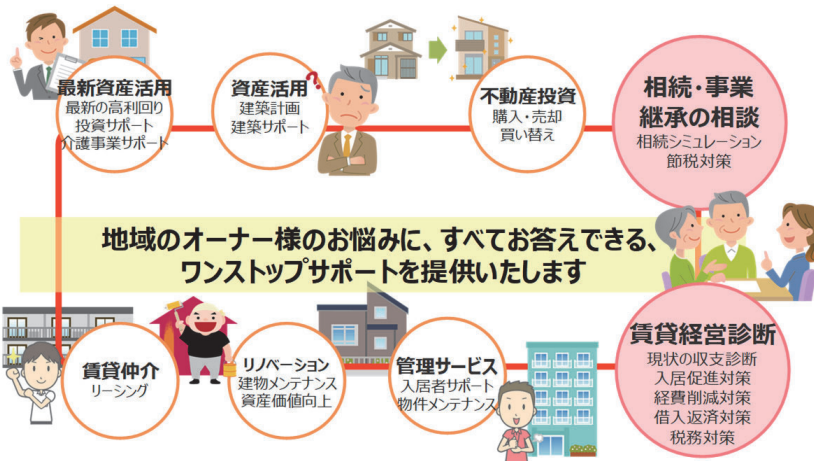
契約・更新

メンテナンス

クレーム対応

家賃集金

退出業務



不動産売買・賃貸管理・賃貸仲介など、お気軽にお問い合わせください

株式会社 **フラット** エージェンシー プロパティ・マネジメント部

TEL.075-431-2244 京都市北区紫野西御所田町16-2 TAMARIBA 2F

■営業時間 / 10:00~18:00 ■日曜定休

<https://flat-a.co.jp>

