

古くて新しいまち「むらさきエリア」を 楽しみ、暮らし、チャレンジする



むらさきスタイルプロジェクトとは？

平安京以前からの重層的な歴史と文化に恵まれた「紫竹・紫野界限」では新旧の事業者が共に金銭的利益を第一に追求することなく商品や技術のクオリティを高めると同時に地域住民との繋がりを重視する価値観を大切にしながら、生活環境が整い、交通の利便性も良い新旧が混在するゆったりとした生活を大切に暮らしています。この豊かなライフスタイルや価値観を「むらさきスタイル」と名付けました。「むらさきスタイルプロジェクト」は、「むらさきエリア」で暮らし、学び、働く人々の共有の価値観である「むらさきスタイル」を「むらさきエリア」内外の人々が共感し、協働して「むらさきエリア」をさらに魅力的な町としていくプロジェクトです。そして「むらさきスタイル」の担い手である「むらさき人」が新たな「むらさき人」のチャレンジを応援します。



むらさき
スタイル
プロジェクト
webサイト

京都美術工芸大・シンガポール国立大



京都新聞 朝刊 2023年（令和5年）10月25日（木）

■ むらさきエリアの魅力や人材情報を収集・発信！新しい価値を創造

シンガポール国立大学生と京都美術工芸大学生と 学ぶプログラム「むらさきエリア魅力再発見」

2023年（令和5年）9月30日（土）、シンガポール国立大学（NUS）と京都美術工芸大学（東山区）が協力した動画の制作発表会が、紫野小学校内で開催され、地域住民に大きな喜びと感動をもたらしました。両大学の学生が共同で制作した動画は、「むらさきエリア」をテーマに、新しい視点から地域を描いたもので、参加者からも高い評価を受けました。



■ 「むらさき人」が主役！ラジオ番組「むらさきアワー」毎月放送中

FM87.0MHz - ラジオミックス京都にて情報発信番組『むらさきスタイルアワー』毎月第3木曜放送中！荒川朋彦・寺田敏紀が、毎月様々な「むらさき人」のゲストをお招きして、色々なお話を伺い、「むらさきエリア」の魅力を発信していきます。
●放送日：毎月 第3木曜 ●時 間：12:10頃～（同日15:10頃再放送）



まちづくり推進室 担当：寺田 敏紀 TEL.075-432-5555



ふらっと通信

PM
特集

地域と共に築く豊かな生活 PMの進化で創る魅力ある暮らし

大家さんの経営を応援！
オーナーズニュース

学生さんたちと
ワークショップ & 交流会

ワーク・ライフ・バランス認証企業 認証
「京都市移住・定住応援団」イベント開催
世界アルツハイマーデー2023 in KYOTO

NEWS

むらさきスタイルプロジェクト



表紙写真：農ある暮らしを楽しむ 大原のシェア農園(TOHARA FARMY)



地域と共に築く豊かな生活 PMの進化で創る魅力ある暮らし

■ 地域密着 - 「住みたくなる・住み続けたい地域」へ

アフターコロナの時代、賃貸不動産業界は大手企業もしくは地域密着の企業と、二極化が顕著に進んでいます。その中、京都の北区・左京区・上京区を中心とした賃貸物件の管理・仲介事業を展開している当社だからこそできることは、活動しているエリアを「住みたくなる・住み続けたい地域」へとすることです。

安心安全な管理サービスの提供はもちろん、魅力ある物件への提案、地域の魅力を発信していきます。例えば昨年からは大原の農園を借り「農ある暮らし」の入居者への提案を模索したり、新大宮広場や2023年夏にリニューアルオープンしたTAMARIBAを拠点に小商いや市民活動の応援。他にも「まちづくり推進室」が中心となって入居者や地域住民、地元企業に「地域の魅力」「豊かな暮らし方」をアプローチしています。

空室対策については、これまで1つの事務所に集められていた家主様窓口の部署「PM（プロパティ・マネジメント）課」のスタッフを、39期（2023年（令和5年）7月～）から各営業店に配しました。PM課で資産管理や運用について力をつけたスタッフを中心に、よりスピーディーで、より現場のニーズを反映した提案を目指します。

「魅力ある物件づくり」と「魅力ある地域情報の発信と暮らしの提案」という両輪によって、当社ならではの「資産管理と価値向上（プロパティ・マネジメント＝PM）」へと繋げていきます。



代表取締役

吉田 創一



■ 6/1 TAMARIBAリニューアル

自然の恵みをいっぱいを受けた農家さん直送のお米、お野菜をたっぷり使った、お野菜をたっぷり使ったお食事と、愛情を込めて焼き上げた手作りシフォンケーキなどを提供。

■ 地域活性のための コミュニティ作り

みんながワイワイと集う「地域・子ども食堂」や「夏マルシェ」等開催。



■ 外国人のお部屋探しを強化

左京店に外国語が堪能なスタッフを集め、外国人のお部屋探しの窓口としての役割を強化。

第39期における業務再編と成長への挑戦

39期では、これまで別部署で行ってきたPM（プロパティ・マネジメント）とリーシングの業務を、本店・京都産業大学前店・左京店・京都駅前店の4つの店舗で一体化しました。

もともと営業店では家主様の窓口とお部屋探しの対応、集客対策、大学対応など、多岐にわたる業務を担当していましたが、家主様への提案やお部屋探しの対応が中途半端になる課題がありました。これを解消すべく2018年からはPM業務とリーシング業務を分離し、営業スタッフの負担を軽減。しかし、「今の学生さんはどんな部屋を求めているか？お客様は来ているか？見学に行ってもどんなリアクションがあったか？」といったお部屋探しの現場の声を担当スタッフへ伝達してから動くため、提案までのプロセスが円滑ではなくなっていました。

営業とは「家主様との関わりがある」ことが重要であり、賃貸不動産経営の流れや業界の魅力を理解するためには社員の成長の機会を増やす必要があります。そこで、今期はこれまで家主様の窓口として活動してきたスタッフを各営業店に配属。リーシングとPM業務を緊密に調和させ、家主様へ確かな提案を行ってまいります。



取締役部長

岡村 祐介

PM部 北部エリア新体制のご挨拶と強化ポイントのご紹介

PM（プロパティ・マネジメント）部 北部エリアは本店、京都産業大学前店、テナント課となります。39期において、新しいPM部が始動し、強化したい重要なポイントが2つあります。

まず一つ目は、空室物件の改善。こまめな提案を通じて、より魅力的な物件へと進化させていくこと。そしてもう一つは、家主様のお困りごとと真摯に耳を傾け、解決に向けて一緒に考え、ご提案を行うこと。新たに営業店に配置されたPM課のスタッフが、よりリアルな現場の声を具現化できるよう心がけます。

これまでのアプローチをさらに強化させ、家主様が日常の管理業務を安心して当社にお任せいただけるよう努めます。また、様々なプロの方との協業も進行中です。

今後も引き続き、家主様の課題に真摯に向き合い、当社が提供できる価値をさらに高めてまいります。



執行役員部長

小島 秀利

■ INOBUN × フラットエージェンシー コラボ

京都市が全国初の試みとして行う、市営住宅の空き住戸を「若者・子育て向け住宅」に活用する取組『京都市 若者・子育て応援住宅（こと×こと）』において、当社は促進事業の事業者として採択。市営住宅5戸を借り上げ、INOBU様とコラボレーション。

■ 船岡山公園オープンパーク

STUDIOMONAKA様と当社が主催。船岡山公園をよりよい公園にしていくために、ともに考え、交流するためのイベントです。毎月第三日曜日、船岡山で開催。



京都新聞 2023年（令和5年）7月8日（土）



大家さんの経営を応援!

オーナーズ・ニュース

■ この設備があれば周辺相場より家賃が高くて入居が決まるTOP10

入居者に人気の設備ランキング2023発表



出典：全国賃貸住宅新聞（2023/10/16）「入居者に人気の設備ランキング2023 付加価値編」より

<単身者向け>

- インターネット無料**
9年連続で首位を獲得。一方で、各自治体でネット回線を確保する20代からは反響減少の傾向もみられる（前回1位）
- エントランスのオートロック**
前回は続き2位を堅持。防犯の面で、20～30代の単身女性からの需要が高い（前回2位）
- 高速インターネット**
前回は3位をキープ。特にリモートワークを行う単身赴任者からの需要が多い。（前回3位）
- 宅配ボックス（前回4位）
- 浴室換気乾燥機（前回5位）
- 独立洗面台（前回6位）
- システムキッチン（前回7位）
- 防犯カメラ（前回7位）
- 24時間利用可能ごみ置場（前回7位）
- ウォークインクローゼット（前回12位）



<ファミリー向け>

- インターネット無料**
8年連続で1位にランクイン。スマートフォンなどの通信コストを抑えられる点で安定的な需要がある（前回1位）
- エントランスのオートロック**
前回3位からランクアップ。新築物件では当たり前に導入されている傾向もみられる（前回3位）
- 追っただき機能**
前回は順位ダウン。子どもが大きくなり親と一緒に入浴する機会が減った世帯から支持を集める（前回2位）
- システムキッチン（前回5位）
- 宅配ボックス（前回6位）
- 高速インターネット（前回4位）
- 浴室換気乾燥機（前回7位）
- 24時間利用可能ごみ置場（前回10位）
- ウォークインクローゼット（前回12位）
- ガレージ（前回7位）



インターネット無料！首位独走！！

単身者向けでは9年、ファミリー向けでは8年にわたり、長らく首位を保っています。インターネット無料の設備がますます普及しており、賃料を上げて入居希望が増える事例も見られます。一方で、若い世代の中には、スマートフォンの料金プランでデータ通信使い放題プランに加入している場合も多く、インターネット無料の有無を気にしない人も出てきているという。

「インターネット無料」人気の理由は？

- 面倒な回線契約が必要なく、入居してすぐにインターネットが使えるため
- 年齢・世帯種類にかかわらず、スマートフォン、パソコンが普及しているため
- インターネット開設・撤去工事にかかる費用と時間を節約できるため
- リモートワーク、オンライン授業等、場所を選ばない仕事や学習が広まったため
- 余暇をネット動画やオンラインゲームで過ごす生活様式が広がっているため



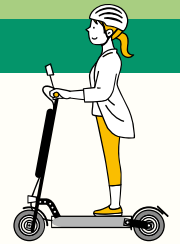
CHECK!

他に注目すべき点は、前年ランク外だった「ウォークインクローゼット（WIC）」が今回、両方にランクインしたことです。WICとは、人が入れる空間がある収納スペースであり、衣類などをまとめて収納できるほか、スーツケースや日用品のストックなども置いておけるため、部屋をすっきりと保つことができるところが人気です。



■ 2023年7月法改正→電動キックボード等に特定小型原付区分が新設

電動キックボード免許不要に



2023年（令和5年）7月に施行された改正道路交通法では、電動キックボードをはじめとする電動小型モビリティの車両区分が新しく定められ、日本における電動キックボードの扱いや交通ルールが変更されました。

基準を満たす電動キックボードは、「特定小型原動機付自転車」という車両区分に位置付けられ、最高速度が時速20キロ以下のものについては、16歳以上であれば、運転免許が無くても乗れるようになりました。「6キロモード」の搭載がある車両では「6キロモード」時、自転車とほぼ同様に歩道での通行も可能となります。ヘルメットの着用は「努力義務」となっております。その他、詳細な交通ルールは政府広報や警視庁のWEBサイトをご確認ください。



賃貸物件にシェアリングボードが増加中

賃貸物件においても、空きスペースにシェアボードが導入される事例が増えてきています。駅や店から遠い物件でもシェア車両を利用して目的地まで容易に移動ができるので入居者の利便性がアップします。また、知らない町をスムーズに移動できることは地域活性にも繋がります。

特定小型原動機付自転車の保安基準項目



■ 2023年10月からの新制度「インボイス制度」って何？

インボイス制度は消費税に関する新制度

インボイス制度とは、「適格請求書等保存方式」のことをいい、2023年（令和5年）10月からスタートする新しい仕入税額控除の制度です。インボイス制度のスタート後に仕入税額控除を受けるには、軽減税率の対象品目や税率ごとの合計金額などが記載された「インボイス（適格請求書）」の交付・保存が必要になります。したがって、インボイスのない取引では仕入税額控除が適用できなくなるため、消費税分の負担が増えよう可能性があります。

インボイスを発行できるのは、「インボイス発行事業者（適格請求書発行業者）」として登録された課税事業者のみ。基準期間の売上が1,000万円以下の免税事業者は、インボイスを発行できません。

不動産の賃貸や取引

アパートやマンションなどの住宅の家賃には、基本的に消費税がかからないので、インボイス制度の影響はありません。不動産の賃貸や取引に関して、消費税が課税される範囲は次のとおりです。



消費税が課税されるもの（不動産の賃貸や取引）

店舗・事務所・倉庫の賃貸収入、駐車場の賃貸収入、太陽光発電収入、アンテナ基地局の収入、賃貸期間が1ヶ月未満の住宅家賃収入、賃貸建物の売却収入など

消費税が課税されないもの（不動産の賃貸や取引）

住宅の家賃、駐車場賃料（家賃に含まれている場合）、土地の賃料、土地の売却収入など

※ インボイス発行事業者への登録は義務ではなく任意です。 ※ 免税事業者であっても課税事業者になって登録することも可能です。

学生さんたちとワークショップ&交流会

■ 京都精華大学寮「木野寮」にて『交流会&脱炭素プロジェクト』開催

京都市の「京都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、京都精華大学寮「木野寮」の学生さんと一緒に「サステナブルな実験」に取り組む「木野寮脱炭素プロジェクト」が2022年（令和4年）10月より発足しました。

今回、2023年（令和5年）10月7日（土）に行われた第5弾では株式会社MIYACO様と合同で「プチ運動会&BBQ交流会」「ワークショップ：古着回収」を実施。他学生寮の学生さんや、キャリアを手伝う学生スタッフさんも参加し、大きなワークショップ&交流会となりました。

同じ寮に暮らしていても、なかなか話す機会は少ないもの。ワークショップ等を通じて未来の京都にふさわしい脱炭素型のライフスタイルを共有するとともに、人と人との繋がりを通して寮生活、学生生活を楽しんでもらえればと思います。



■ プラサーダOtaniにて『ごみカフェKYOTOワークショップ』開催

2023年（令和5年）10月18日（水）、大谷大学指定推奨女性専用物件「プラサーダOtani」にて「ごみカフェKYOTOワークショップ」を開催。このイベントは、地域の環境への配慮と持続可能な生活スタイルを促進することを目的に、当社企画、ごみカフェKYOTO様によって開催いただきました。



京都への愛と繋がり 異なるプロジェクトが共有する未来

当社は、「学生寮の入居者同士の交流を促すイベント」の運営、「入居者同士の交流を促す新しい共同住宅」の開発、「京都へ新たに進入する企業を応援するコミュニティ」づくりなどを行っています。一見異なる取り組みに見えますが、共通しているのは「京都に根付いて欲しい」という想いです。

共同住宅では、入居者同士の交流を促し、隣人との顔が見える温かな交流を通して生活の質を向上させていきます。これにより、京都に住みたいと望む人が増え、自然と入居率の向上に寄与しています。

京都へ進入する企業を応援するコミュニティづくりも、企業が京都に根を下ろし、事業を展開できるよう支援。

これにより、従業員の京都での住まい提供などが促進されます。

現在、数々のプロジェクトが進行中で、多岐にわたるコラボレーションが実現しています。学生コミュニティ運営に優れた企業、農ある暮らしを提供するシェアファーム、リフォーム事業を手がけるインテリア雑貨店など、様々な分野の専門とする方との協力を得ながら、事業を展開しています。

当社に求められているのは、多岐にわたるプレイヤーを「最終的なゴール」へと結集させることだと考えています。



執行役員部長

橋本 浩和



ワーク・ライフ・バランス認証企業 認証

News

■ 京都府がワーク・ライフ・バランスに取り組む中小企業を応援

この度、当社のワーク・ライフ・バランスに関する取組みが、京都府の定める認証基準を満たしたことから、2023年（令和5年）10月6日（金）付で『「京都モデル」ワーク・ライフ・バランス認証企業』として認証されましたのでお知らせいたします。これからも、当社の社員が心身ともに健康で安心して働ける職場環境の向上を目指します。



「京都市移住・定住応援団」イベント開催

■ 京都市が推進 人口減少対策

2023年（令和5年）7月21日（金）、京都市役所本庁舎内で京都市の人口減少対策及び応援団の取り組みを紹介することを目的とした、「京都市移住・定住応援団」キックオフイベントが開催。応援団に登録された企業・団体等による『京都への移住・定住促進につながる』各種取り組みをご紹介いただきました。

ハレトケ NORTH KYOTO（株式会社フラットエージェンシー、合同会社洛北社中、Slow Innovation株式会社、株式会社一級建築士事務所 STUDIO MONAKA、一般社団法人ほくみん）からは「～洛北から広がる循環型関係人口の輪～」をテーマに、「北区の新大宮商店街周辺（通称：むらさきエリア）の公園・商店街・シェアハウス等を舞台に、世界に誇る"京のハレトケの暮らし"を共創。関係人口と共につくる地域共生と循環をコンセプトに、暮らしも心も地域も豊かになる付加価値の高いライフスタイルを提供。」等の取り組み事例を紹介いたしました。



世界アルツハイマーデー2023 in KYOTO

■ 企業・行政による認知症の取り組み発表

2023年（令和5年）9月9日（土）-当社は、認知症意識向上のためのイベント『第30回 世界アルツハイマーデー2023 in KYOTO』内の『企業・行政による認知症の取り組み発表』に参加。吉田光一 取締役会長が当社の認知症に関する取り組みとその重要性について講演いたしました。

当社は認知症患者とその家族、地域社会に貢献できるように共に学び、共に暮らす社会を築くための取り組みをサポートし、認知症に対する理解と体制の向上に寄与していきます。

