

さらにすばらしいステージへ
～おかげ様で100年～

JECTO

発行人/市川功一
編集/JECTO NEWS編集室
株式会社アイビーエー
発行所/ジェクト株式会社
川崎市中原区上小田中6-20-2 (本社営業所)
Tel 044-755-2525 Fax 044-751-6327
https://www.jecto.co.jp
main@jecto.co.jp



建築・リフォーム・不動産
ジェクト株式会社
No.114 2022 SUMMER



コンクリートまつり全体の様子

弊社では地域の皆さまへ日頃の感謝を込めて、「ジェクトサンクスデー」と称し、年4回の地域交流イベントを自社で企画開催しています。ここ数年はコロナ禍でやむを得ず中止しましたが、4月23日(土)に3年ぶりとなる「第8回コンクリートまつり」を開催しました。
今回は事前予約で人数を減らし、例年よりも規模を縮小。また、消毒の徹底やブースを区切るなど、感染

コロナ感染予防対策を徹底し、3年ぶりの賑わい 第8回コンクリートまつりを開催



新設した「SDGs コーナー」では、弊社のSDGs活動を紹介

防止策を徹底し万全の体制で臨み、当日は430名(例年の半数)の方にご来場いただきました。
皆さまのご協力のおかげでトラブルもなく、楽しそうなお子様たちの笑顔を見ることができました。今後も社会情勢を鑑みながら、地元企業として私たちにできることを精一杯努めてまいります。



「コンクリート手形作り」は毎年恒例の人気コーナー。赤ちゃんは足で形をとります

ジェクトは「営生中学校ほか2校校舎改修その他工事」において神奈川県魅力ある建設事業推進協議会主催令和3年「建設ステーション元氣アップコンテスト」大規模工事部門の奨励賞を受賞いたしました。
コロナ禍中の学校工事における安全対策・感染予防の取り組みが高く評価されました。緊急事態宣言により夏休み期間の集中工事ができず、通常授業が行われる中での工事となり、生徒への安全対策の強化が必須となりました。作業員に対しては、マスク着用必須の中、熱中症対策を徹底しました。未曾有の状況で、感

令和3年「建設ステーション元氣アップコンテスト」 大規模工事部門の奨励賞受賞



染者ゼロで工事を完了することができました。

右から、社長の市川、受賞した工事部社員の泉、宮川



DIYコーナーは一組ずつブースを分けた感染防止策が好評

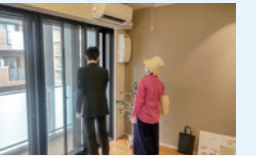
サウンドステージ天神前2

2022年3月14日、中原区上新城に完成した、延床面積1659.68㎡、RC造4階建て、2LDK×1戸、1LDK×10戸、1K×8戸、保育園の共同住宅です。各戸に1室楽器演奏が可能な遮音室があり、ペットの飼育も可能(2ページの「オーナー様訪問」をご参照ください)。



完工ニュース

人気賃貸「サウンドステージ」、「ユニキューブ」モデルハウス内覧会を同時開催



内覧会の様子

5月17日からの4日間、事前予約制にて2物件のモデルハウス内覧会を同時開催しました。楽器演奏もできる遮音室を備えた賃貸「サウンドステージ」、性能バランスに優れた戸建て賃貸「ユニキューブ」は、近年「おうち時間」が増えた入居者にとって、「音」の問題を解消できる点でとても人気の高い賃貸住宅です。



遮音室を備えた「サウンドステージ」



戸建て賃貸「ユニキューブ」

今回の内覧会では実際に性能を体感いただきました。ジェクトは、地元川崎で賃貸物件を数多く建築、管理してきたノウハウを生かし、効率のよい設計と、お客様の要望に沿ったご提案を行っています。

モデルルーム見学のご希望はこちらまで
ジェクト(株)企画営業部 ☎ 044-755-2525

店舗併用住宅「hocco」の初イベントで 中原工房が木工ワークショップを開催

4月2日、武蔵野市桜堤の「hocco」(事業主=小田急バス、企画・設計監理=ブルースタジオ、施工=ジェクト)にて開催された、イベント「桜堤おてせいなりわい市」に中原工房が出展しました。端材を使った「アニマル積木」「箸づくり」などの木工ワークショップを行い、多くの親子連れに参加いただきました。



「hocco」は「暮らしの「町あい所」」をコンセプトに、各戸に設けた土間スペースで、カフェなどの店舗運営や趣味を楽しむ空間が持てる賃貸住宅を核とする複合施設



今回の催しは、hoccoに入居する書店、生花店など「なりわい」常設店舗4店が揃った初のイベントで、約1000人の人出で賑わいました。

学童クラブAYUMI武蔵中原 新年度は10名が入会



さる4月1日、学童クラブAYUMI武蔵中原の2022年度が始まりました。本年度は10名が入会。新1年生は小学校入学より前に新生活が始まり、また各家庭で入会日が違うことにも配慮し、4月中は毎日交流の時間を設け、自己紹介やレクリエーションを実施。お兄さん、お姉さんになった新2、3年生も、はじめは緊張していた様子でしたが、現在は学年問わずに遊べるようになりました。今年度は計27名の子どもたちが一緒に過ごします。



みんなの前で立って「はじめまして」の自己紹介



フリープログラム マナーのお話

安全祈願祭・ 安全大会を開催

5月18日に川崎大師にて安全祈願祭、6月10日にジェクト安全衛生協会による安全大会と安全表彰を開催しました。安全表彰では、安全パトロールで現場の安全状況をチェックし、評価の高い作業所を表彰しています。



川崎大師にて。今年も工事の安全を皆で願いました

目まぐるしく変化する社会情勢下ではありますが、引き続き感染の予防と、安全な現場体制を徹底してまいります。

※安全衛生協会とは：工事現場での労働災害の撲滅・事故の防止に努め、ジェクトと協力業者からなる。安全パトロールを実施し、年に一度、安全祈願祭、総会、表彰を行っています。

ジェクト不動産部 かわらばん

暑い夏が近づいてきましたね。不動産部では水分補給をしっかりと、暑さに負けずに活動して参ります！

きめ細やかな賃貸管理で安心をご提供 ジェクトの空室対策

オーナー様の大切な資産である物件の空室期間を1日でも短くするべく、毎月第2・第4火曜日は、仲介営業課のスタッフ全員で定期巡回や空室対策会議を行っています。

空室物件の巡回



お部屋の見せ方やアピールポイントなど、現地ですさまざまな意見を出し合いながら検討しています。



電球の取り付け作業。いつ見学に来られても、室内が明るくて見やすい状態にしています。



細かい部分にも気を配り、心を込めて清掃します。



おすすめポイントをボードにまとめて飾ることも。



室内装飾の小物、ディフューザー等を設置。実際に住んだ時のイメージを持っていただけるように演出します。



空室対策会議

空室予定や長期空室のお部屋について意見を出し合ったり、日々の業務で気になっていること、改善したことなど、さまざまなテーマで話し合いを行います。



勉強会を開催

新しく導入されるシステム等の勉強会を行うことも。



360度の室内撮影やAI写真の撮影方法を勉強しています！

賃貸リノベーション事例



リバーハウス

開放的な間取りと充実した設備で、暮らしやすさアップ。



斉藤ビル

自然な色味と風合いのクロスで魅せる湘南スタイル。

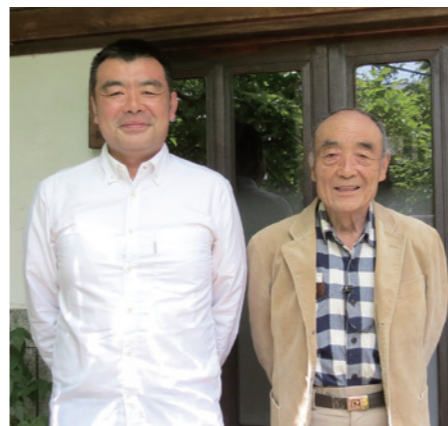
≪ 弊社に管理をお任せ頂いている建物は、現在99%の高い入居率を実現しております(2022年5月現在) ≫

空室対策のお問い合わせ ☎ 044-755-1818 (ジェクト不動産部 仲介営業課)

オーナー様訪問 その102

郷土の歴史文化を伝承し さまざまな地域貢献活動に取り組む 15代続く親子の賃貸経営

有限会社天神前 代表取締役 井上弘明様
有限会社天神前 井上宗高様



右からお父様の井上弘明さん、長男の宗高さん

施工から賃貸相談までジェクトとのご縁は20年以上今年3月、楽器が演奏できる賃貸マンション、サウンドステージ天神前2が中原区上新城に完成しました。オーナーの井上弘明さんと長男の宗高さんは代々上新城にお住まいです。弘明さんは本家から分家して以来14代目、宗高さんは15代目にあたり、先祖から受け継いだ土地を守っています。

弘明さんは、ジェクトニュース2回目の登場。23年前にジェクトの施工で賃貸マンション、シテイライフ第10天神前が完成したときに、郷土史研究家でもある弘明さんが新城の歴史を詳しく紹介してくださいました。ジェクトと井上家のお付き合いは古く、第10天神前以前にも数件の物件をジェクトで手掛けています。新城を中心に多数の賃貸物件を管理する中で、宗高さんは「ジェクトさんには、退去時の改修の相談にも乗ってもらっています。リノッタやステイジングの見学会は、アクセントクロスを使い方など、賃貸物件のリニューアルの参考になりますね」とおっしゃいます。

遮音室やペット可が コロナ禍のニーズにマッチ

3年前、所有しているアパートの老朽化で建て替えの話を持ち上がり、設計・施工・不動産管理をジェクトに依頼いただきました。「父の一言でジェクトさんに決まったんですよ」と宗高さん。弘明さんは「昔か



サウンドステージ天神前2(中原区上新城)

らよく知っていたという安心感もあったけれど、建物の規模や戸数と、建築費の一番効率の良いところを提案してくれたと思います。管理面も含め、ジェクトさんにしてよかったです」と、笑顔で話してくださいました。

サウンドステージ天神前2は、武蔵新城駅から徒歩4分という好立地。1階は保育園、目の前には広い公園がある、子育て世代にもピッタリな物件です。ペットが飼えるのも人気のひとつ。

宗高さんは、サウンドステージ天神前2の魅力を次におっしゃっています。「遮音室は、楽器演奏のためだけでなく、リモートワークでの需要も増えていきます。このような付加価値に見合った家賃設定もできましたので、ご提案通りサウンドステージにして正解でした。建築途中で給湯器不足の心配もありましたが、ジェクトさんが全社を挙げて確保してくれたおかげで、期日までに無事完成しました」



150年の伝統がある新城の囃子曲持を演じる宗高さん

稲作指導や郷土芸能など 地元根差した活動に参加

宗高さんは15年前、家業に専念して以来、消防団や町内会活動など、さまざまな地域活動を行っています。その一つが、地元の新城小学校で毎年行っている、子どもたちへの稲作指導です。

「稲作を続けていると、田んぼの土がだんだん減ってきてしまいましたが、今回の工事で出た畑の土を、ジェクトさんがボランティアで小学校に運んでくださったんです。うちの畑の土は、作物を作るのに最適な荒木田土なので、皆さんにとっても喜ばれました」

さらに宗高さんは、新城の囃子曲持という郷土芸能の保存会に所属しています。囃子曲持は、祭り囃子のリズムに乗って、力自慢の曲持力士が米俵を投げ合うという豪快な芸です。

「新城神社の祭礼で奉納するのが習わしですが、コロナで2年間中止になりました。今年の秋は地域を盛り上げるためにも、ぜひ祭礼で伝統の技を披露したいですね」と、宗高さんは地元への思いを話してくださいました。

皆様の建物を
全力でサポートいたします。
気になることはお気軽にご相談ください！

リニューアルグループ直通番号
☎ 044-741-6501

建物を守るお手伝い

工事部 リニューアルグループができること

RENEWAL GROUP

定期点検 建物診断 リフォーム リノベーション 小修理

建物寿命を伸ばす秘訣は外壁の「予防保全」にあり

～雨水による外壁の劣化を予防する計画的な修繕計画を～

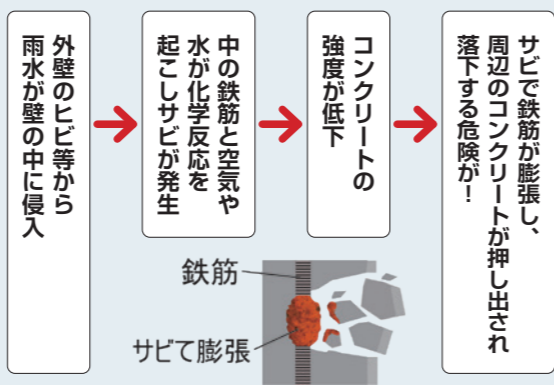
雨水がもたらす建物への影響

梅雨や台風の季節、多くの雨風が少しずつ建物に影響を及ぼしています。定期的な外壁補修を怠ると、補修箇所が増えて手間と時間がかかり、改修費用も大幅に増えてしまいます。



外壁のコンクリートが爆裂した様子。この状態を放置すると建物の劣化もさらに深刻に。

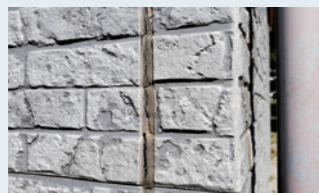
鉄筋コンクリートに雨水が侵入すると…



雨水の侵入口はなぜできてしまうのか？

主な原因

①経年により、目地のコーキングや防水塗装が劣化

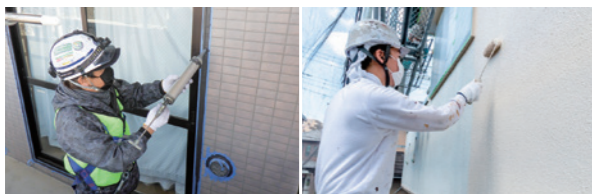


②地震や乾燥収縮など、自然現象により亀裂が発生



経年劣化は確実に進みます。また、方角や風向きでも影響度合いは変わるので、壁ごとに状態は異なります。
定期的な点検と、傷んでいる部分の早期補修が、建物の寿命を伸ばす秘訣です。

～問題が大きくなる前に対処する「予防保全」～ 建物寿命を伸ばす外壁改修



建物の傷み具合で、修理する時期の見極めが必要です。ジェクトの定期点検ではまず、現地調査を行います。建物の劣化状況を確認し、

- ①今すぐ直すべき箇所
- ②他の工事と同じタイミングがよい箇所
- ③今は現状のままでよい箇所

を判断。長いスパンで修繕計画を立て、その都度お客様に最適なプランを提案しております。

鉄筋コンクリートだけでなく、木造やご自宅、また弊社で施工した建物以外にも、外壁改修工事を承っております。お気軽にご相談ください。

ジェクト不動産部 かわらばん

相続の場面で問題となる不良不動産

持っていても収益を生まない不動産や、使う予定のない不動産は、ただお金がかかっている『不良不動産』です。不良不動産を「相続」することは、引き継ぐ人に負の財産を負わせることになってしまいます。では、どのようなものが『不良不動産』なのでしょう。まずは現状を把握し、引き継ぐ前にできることを考えておきましょう。



①不良不動産とはどんな不動産？

●相続評価額は高いが、価値が低い
(高く売却することができない) 不動産

【例】

- 境界が確定していない
- 貸地などに不明な権利関係がある
- 近隣とトラブルがある
- 隣地からの越境がある
- 無道路地
- 違法建築の建物
- 旧耐震建物



●有効に使用されていないために収益を生まず、
固定資産税や維持費による支出のほうが大きい不動産

【例】

- 使用する予定もなく何もしていない土地
- 老朽化したアパート・マンション
- 売れない貸宅地・底地
- 山林や傾斜地など有効活用ができず、
また伐採等維持費の負担が大きい土地



地図上では分りにくい傾斜地と山林の事例

②不良不動産を判断するには？

●自分で判断するのが難しい場合が多いです。専門家に任せて診断をしてみませんか？

現地をしっかりと調査しないと分からないことや、近隣との関係や土地の歴史など、いざ売却となった際に問題が出てくる場合があります。現状を把握し問題を解決することで、不動産の「価値」を上げることが出来ます。価値を上げて不動産を引き継がせることは、重要な相続対策のひとつです。



お問い合わせはこちら

不動産診断を行っています。診断をした上で、今できることは何かあるか、さまざまなご提案もさせていただきます。

不動産部 資産コンサルティング課

☎ 044-755-1818

相談料
無料

改めて 不動産部です！

業務管理課、仲介営業課、資産コンサルティング課、情報システム課の4つの課があるジェクト不動産部。新しいメンバーも加わり、さらにパワーアップしています。今回は新しく加わった社員をご紹介します。



仲介営業課 主任
かみわだ かみと
上和田 史音

お客様の立場になって考え、より良いご提案を心がけております。



仲介営業課
すがわら けん
菅原 鍊

どんなことでも全力で取り組みますので、お気軽にご相談ください。



業務管理課
やまがた けいこ
山形 桂子

いただいた一つひとつの業務に丁寧に向き合いたいと思います。



業務管理課
うえだ なおこ
上田 直子

早く業務を覚えて貢献できるように努めます。よろしくお願いたします。