

さらにすばらしいステージへ
～おかげ様で104年～

JECTO

NEWS

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)
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.121 2024 SPRING

本業

- 資産相談
- 企画設計
- 建築
- 賃貸仲介・管理
- 建物メンテナンス
- 建物リニューアル



+ aの地域事業・地域活動

- 学童施設の運営
- DIY工場の運営
- カフェの運営
- 親子向けワークショップ
- 地域向けイベントの主催



目指すは五方よし



「三方よし」は江戸時代に活躍した近江商人が大切にした教えで「売り手」と「買い手」がともに満足し、

ジェクトは「五方よし」を目指します

「世間」にも貢献できるのが良い商売としていました。創業104年、地域密着で事業を行ってきた弊社も、自らの利益のみを追求することをよしとせず、ジェクトを取り巻くすべてのステークホルダー（五方）が幸せになることを会社の存在価値と考え実践してきました。

建築・不動産の本業を通じての社会貢献はもちろんのこと、「中原工房」「学童クラブAYUMI」「シングルマザー向けシェアハウス」への事業展開、また

「コンクリートまつり」など、地域交流イベントを開催しています。一昨年「30年ビジョン」を策定し、改めてジェクトの目指すべき姿を三方に加えて「五方よし」と定義することにしました。

昨年4月に開店した「工房カフェ」は周辺地域の方以外にもオーナー様、入居者様、お取引先様など多数の方にご利用いただいております。この地域で自分たちができることを見つけ、関わるすべての方々の幸せに貢献できるよう、努力してまいります。

武蔵新城駅前（正面）にシンボリックな賃貸「ラポルタ」完成



川崎市中原区上新城
竣工年：2024年3月完成
用途：共同住宅+店舗
延床面積：2818.67㎡
構造：鉄筋コンクリート造
規模：地上9階建て

ラポルタのHPで、コンセプトや個性豊かなお部屋を紹介しています。ぜひご覧ください！
https://laporta.omote-s.com/



ドルチェ



2024年1月13日、高津区千年に完成した、延床面積1575.15㎡、RC造6階建て、1DK～3LDKが19戸の事務所・店舗・共同住宅です。住戸は遮音室を備えた「サウンドステージ」で、ホテルライクな雰囲気です。

SUNKA



が計7戸のメゾネット賃貸住宅です。緑のブルースタジオが、「山のふもとで自由気ままに楽しむ暮らし」をコンセプトに設計。山のうつろいを眺めるテラスや焚火ができる共用の広場が特徴です。

OM様邸



2023年12月25日、横浜市栄区に完成した、延床面積180.11㎡、RC造3階建ての専用住宅です。外装はシンプルに構成し、内装は重厚感をコンセプトに各室の用途に見合う素材を用いて、ディテールにこだわった個性ある空間です。

完工ニュース

かわさきFMや地元の講演にも参画！

ジェクトは、川崎市内のさまざまなイベントに参加しています。私たちの取り組みが地域の元気を学びにつながれば幸いです。

【参加イベント】

- かわさきFM「声の年賀状」
- 「川崎市中原区100人カイギ」ゲストスピーカー
- 川崎市立柿生中学校「職業講話」登壇



かわさきFMの新春恒例特番「声の年賀状」に出演した市川社長



川崎市中原区100人カイギ登壇の様子

中原工房通信



オリジナル家具を納品

オフィスに木の温かみをプラス

建築総合コンサルタント企業である(株)翔設計様の新オフィスに、中原工房で作成した什器据え付け納品を行いました。自らプロデュースし、災害時の事業継続性を確保した未来型次世代オフィスに、木の温かみがマッチしています。

【今回納品した物】

- 植栽プランターを入れる木製ボックス
- 大型植栽付きカウンター
- 既存テーブルのアイアン脚
- 分離式ステージ



株式会社翔設計様HPはこちら
https://www.sho-sekkei.co.jp/company/



能登半島地震被災地での医療ボランティアに協力

この度は「令和6年能登半島地震」発生におきまして、多大な被害に遭われた皆様に心からお見舞いを申し上げます。弊社でも何かできることをと思い、川崎市商工会議所からの被災者支援協力の他、社員の知りあいを通じ、定期的に現地に赴きボランティア医療活動を行っている尾崎医師（埼玉医科大学病院）のドクターカーを支援しました。微力ではありますが、皆様の安全と被災地の一日も早い復興を祈るばかりです。



関係企業様にもお声がけさせていただき、3社がご支援くださいました

今年も応援！ふらっと1000 Bero in 武蔵新城

2月18日（日）～22日（木）に武蔵新城駅周辺で1000円メニューで街を盛り上げる「第12回ふらっと1000 Bero in 武蔵新城」が行われました。1000beroは「1000円でべろべろに酔えるお店」が由来ですが、武蔵新城の1000beroは居酒屋だけではなくカフェや整体院などさまざまなジャンルのお店が参加します。回を重ねるごとに参加店が増え、今回は89店舗にのびりました。

ジェクトは広告協賛という形で参加させていただきました。これからも地域の皆さまに寄りそい、地域社会の発展に貢献するための活動を続けていきます。

ふらっと1000 Bero in 武蔵新城HPはこちら
https://shinjo1000bero.com/



「感謝・ほめる企業風土」の醸成

ジェクトでは5年前から社員同士が感謝する気持ちを伝える「サンキューカード」と社員の模範となる素晴らしい行動をした方に「ナイスカード」を発行し、毎月特に際だった内容を表彰しています。お客様への感謝は勿論、日々の仕事にも携わる方への感謝の念を忘れずにいたいですね。



1年で沢山たまった、サンキュー・ナイスカード

ジェクト不動産部 **かわらばん**

電子契約を始めました

「電子契約」は、紙の書類を用いることなく契約に必要な書類を「変造・偽造防止処理された電子ファイル」で作成、契約当事者の承認を「印鑑を捺印する」ことに替えて「電子署名」とし、契約締結後、電子ファイルのまま保管する契約方法となります。

令和3年に「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」が公布されたことを機に、令和4年に宅地建物取引業法も改正が行われ、改正前は必須であった「重要事項説明書等への宅地建物取引士による記名・押印」及び「紙による書面交付」が不要に。これにより不動産取引に必要な契約書面も電子ファイルによる提供が可能となりました。

電子契約の締結にはオーナー様と借主様、双方の承認が必要のため、ジェクト不動産部では、事前にオーナー様のご承認をいただくべく担当者が訪問させていただいております。

なぜ電子契約を行う？

契約手続きのために管理会社に来ていただくなど、借主様の時間的・経済的負担を軽減できること、またオーナー様にとっては書類保管のためのスペースを縮減できること、電子提供されたデータは税理士等との共有も簡易にメールでやり取りできるなどのメリットがあげられます。管理会社にとっても同じく省スペースであったり契約担当者の作業軽減などがあります。

ジェクトでは、作業軽減によってできるゆとりを、オーナー様・借主様に向けてより良いサービスを提供するエネルギーにしていきたいと考えています。



ジェクトのデジタル化への取り組み

■ イツデモ内見

実際に現地に行かなくてもバーチャルでお部屋を内見できるお部屋検索サイト。



いつでもどこでも 360°お部屋を内見！
VR対応
イリデモ内見

■ VRフォトステージング

CG合成で家具や小物を配置し、より魅力的に見えるよう印象よくコーディネートし、早期のお部屋成約を目指します。



■ お部屋探しのご相談からご契約手続きまで、ご来店いただくことなく完結。互いの顔を見ながら、安心してお任せいただける仕組みを構築しています。

オンライン来店



オンライン内見



IT重説*



*「重要事項説明」のこと

賃貸募集管理に関しては 仲介営業課 ☎044-741-6088

オーナー様訪問
その109

地域と共生し成長を続けた50年 記念事業として 社屋と賃貸マンションを新築

鹿島環境設備株式会社 代表取締役 古谷和弘様

大手ゼネコンからの脱却

鹿島環境設備株式会社(川崎市中原区)は、空調・給排水設備・リフォーム工事の設計・施工・メンテナンスなどを手がける会社です。お話を伺った同社代表取締役の古谷和弘さんは30年前に入社、15年前に創業者の鹿島利一さん(現相談役)から代表を引き継ぎました。古谷さんは



鹿島環境設備株式会社 代表取締役の古谷和弘さん

鹿島さんの遠縁にあたります。

「私が入社した頃は、大手ゼネコンからの仕事が終わる頃、先代が『これから大手だけに頼っていてはだめだ、もっと地元根ざした企業との取引を増やしていこう』という方針を打ち出しました。少しずつ地元の企業との取引を増やしていったものの、初めは自分たちが手がけた建物からのメンテナンスしか発注がこなかったため、やがて頭打ちの状態になってしまいました。」

「そこへジェクトさんから『他社がやっていた建物のメンテナンスでもお願いできませんか』とお問い合わせいただき、ご縁ができました。その後、仕事の幅も広がり、今では新築工事、リニューアル、メンテナンスと、多方面からお付き合いをさせていただいています。」

ネーミングに込めた思い

同社は1972年創業、2022年に50周年を迎えました。創業50周年の記念事業として、社屋(2022年12月竣工)

と賃貸マンション「simbiosi(シンビオージ)」(2023年11月竣工)の新築を行い、社屋は施工、シンビオージは設計・施工をジェクトが請け負いました。

新社屋の外観は、濃淡茶色の外壁ストライプがアクセントになっている特徴のあるデザイン。温かみがあると社員からも好評です。



新社屋外観



simbiosi外観

新社屋に隣接するシンビオージはペット可で、屋上にはドッグランも完備されています。イタリア語で「共生」を意味し、「自分らしく」という意味でも使われる「シンビオージ」という名前は、古谷さんの発案です。

「ペットとの共生という意味もあります。一つ屋根の下に住む入居者様同士が交流してほしいという思い、また地域や社会とも共生できる場でありたいという願いが込められています。いずれはドッグランスペースを利用して、入居者様参加のイベントを開催したいと考えています」と、古谷さんはネーミングに込めた思いを話してくださいました。

これからは恩返し50年に

古谷さんは会社の未来について、「これからの50年は、恩返しの50年」とおっしゃいます。

「先代が創業した当初は、近所の農家の空調整備をしたり、ビニールハウスの設備を請け負ったりすることから始めた聞いています。今後は、そうした地域の方々や、社員、お取引先、協力会社など、わが社を育ててくださった方たちと、共生しながら、感謝の気持ちで恩返しをしていく50年にしたいと思っています。」古谷さんの言葉に、地元根ざす企業の決意が感じられました。

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

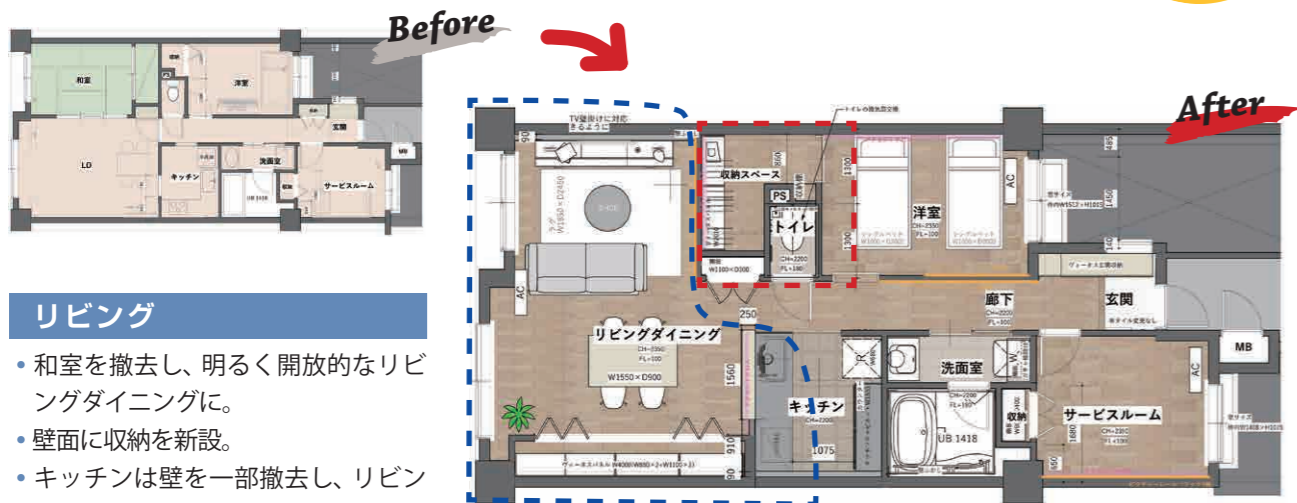
RENEWAL GROUP

定期点検 建物診断 リフォーム リノベーション 小修理

家族構成の変化に合わせて 暮らしやすさとこだわりを実現するリノベーション

～和室のある2SLDKの場合～

K様はお子様の独立を機に、夫婦二人住まいに適した機能性や内装デザインを計画。
また、老朽化した配管の更新も希望されました。ご要望に合わせてプランをいくつかご提案し、
打合せを重ねて理想の住まいに近づけていきました。

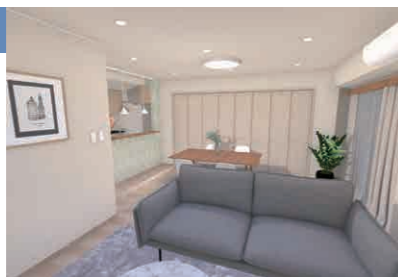


リビング

- 和室を撤去し、明るく開放的なリビングダイニングに。
- 壁面に収納を新設。
- キッチン壁を一部撤去し、リビングを見渡せる仕様に。

壁紙

K様が好きな「ウィリアム・モリス」のアクセントクロスを各部屋に取り入れ、雰囲気も一変!



収納

- 和室の押し入れ背面の壁を撤去し隣室の洋室収納と一体化。広く使いやすいウォークインクローゼットに。

その他の工事内容

- フローリング、壁・天井クロスの内装一新。
- 照明、バス、トイレを更新。
- 給水配管・給湯管を更新。

お客様
からの声

今回はプランニング・施工以外に次の点を高く評価いただきました。

- ① 工事中の仮住まいもご紹介でき一気に全面リフォームができたこと
- ② 打ち合わせから引き渡しまでのスピードが早かった

物件概要

用途	共同住宅
構造	RC造5階建て4階部分 専有部
延床面積	69.99㎡
工期	令和5年11月2日～令和5年12月25日

ジェクト不動産部 **かわらばん**

令和6年は固定資産の評価替えです

総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づき、令和6年は3年に1度の固定資産評価替えの基準年度となります。

固定資産税は「適正な時価」を標準として課税されるものなので、本来であれば毎年度評価替えを行い、これによって得られる「適正な時価」をもとに課税を行うことが正しいのですが、膨大な量の土地・家屋について毎年度評価を見直すことは、実務的には事実上不可能であることなどから、3年ごとに評価を見直す制度がとられています。

中原区・高津区の取引価格は上昇を続けており、本年の評価替えにおいても多くの場所で固定資産評価額がアップする見込みです。



不動産の固定資産税評価額の算出方法

【土地】

固定資産評価基準に基づき評価し、適正な時価に価格を決定。公示地価[※]の約70%くらいを目安に、それぞれの土地の個別具体的な状態を加味して評価されます。
※公示地価：毎年1月1日時点における基準地の価格を3月に公示。不動産取引の目安として使われます。

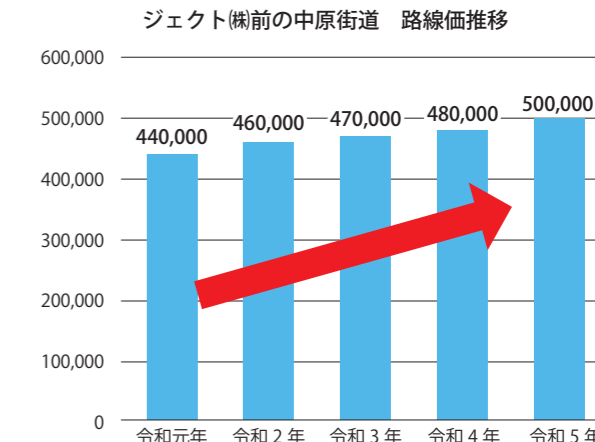
【建物】

固定資産評価基準に基づき再建築価格を基準に評価します。
また、建物は毎年原価償却を考慮し評価されますが、存在している限りゼロにはならず建築費の20%程度まで償却が進むとその先は下げ止まります。

路線価(相続税の評価に使用)は、公示地価の約80%を目安に定められています。価格の推移が分かりやすいのでジェクト(株)前面の中原街道の路線価をご参考までにご覧ください。



国税庁 令和5年路線価図より

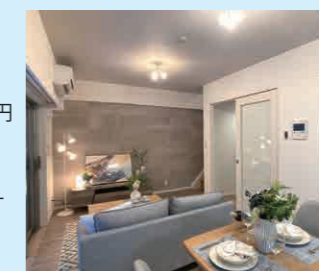


お問い合わせ 資産コンサルティング課 ☎ 044-741-6088

今号の
おすすめ
売買物件

イクシア
溝の口

価格：3,980万円
所在地：川崎市高津区溝の口二丁目17-30
専有面積：51.09㎡ 間取り：1LDK
管理費等：12,494円 修繕積立金：18,440円
築年数：2006年3月築
オープンヤード面積：15.54㎡
◆弊社売主物件につき、仲介手数料不要です
◆駅徒歩5分。ペット可。
リノベーションマンション



～お客様の理想の生活を「カタチ」に。お部屋探しからリノベーション、住宅ローンまでワンストップでお手伝い～

仲介営業課 売買担当：上和田・伊藤 ☎ 044-741-6088