



さまざまなデータを共有し、チームジェクトで「最も良いプラン」をご提案

ジェクトは賃貸住宅を建築して終わりではなく、オーナー様の本来の目的である「長期にわたる資産運用」のお手伝いをするのが重要と考え、不動産部では定期的に近隣不動産マーケット動向・お客様ニーズを把握しています。

ジェクトの賃貸住宅管理戸数4400戸は武蔵中原駅から半径5キロ圏に集中しています。地域を限定した詳細な不動産データ、ジェクト入居者属性やアンケートを新しい賃貸住宅の設計プランや既存の賃貸住宅のリノベーションプランに活かすこ

企画営業部と不動産部で「近隣不動産マーケット情報勉強会」を実施

とで入居者様を選ばれる賃貸住宅を目指します。

ジェクトの強みはスピーディーな情報共有・社員連携です。これらの詳細データをもとにオーナー様に「最も良いプラン」をチームジェクトでご提案します。

その他さまざまなデータを共有し、新築営業担当がオーナー様所有の土地の規模・立地特性にあった賃貸住宅プランを提供できるようにしています。

武蔵中原駅前にスポーツ施設をオープン予定！

弊社では「エポック中原」に隣接するビルを購入、3月下旬にスポーツ施設「JECTO ウェルネスモール」をオープンする予定です。

フィットネス、スイミングほか「人生100年時代」の到来を見据え、地域の皆様が快適に暮らし、健康が増進する様々なプログラムを準備しておりますので、ご利用いただければ幸いです。内覧会を2月下旬より行いますので、詳しくは当社HPをご覧ください。



現在改装工事中の、旧エポックススポーツクラブ

共有した主なマーケットデータ

- ・入居理由・転居理由ランキング
- ・転入先と転出先の地区
- ・武蔵新城・武蔵中原・武蔵小杉駅1キロ圏の世帯人数
- ・入居の決め手となる設備・機能ランキング
- ・武蔵小杉駅1キロ圏の持家・借家世帯の年収
- ・最寄り駅までの時間
- ・中原区、武蔵新城・武蔵中原・武蔵小杉駅周辺の賃料推移

ラ・パーチェ アキヤマ



2024年10月31日、中原区上小田中にRC造3階建、延床面積901.10㎡、ファミリータイプ×15戸の共同住宅が完成しました。自社設計で、設備充実の建物です。

キャムハウスヒルズ



2024年10月29日、宮前区宮崎に木造2階建の戸建住宅とメゾネット賃貸が完成しました。戸建て住宅は延床面積70.06㎡、メゾネット賃貸は延床面積182.57㎡、2LDK×3戸です。2つの建物の間に、意図的に「たまり」を配置し、入居者様同士の交流を期待した外構です。

セサイズイシイ3



2024年10月11日、高津区溝口にRC造8階建、延床面積1930.94㎡、1LDK×34戸、店舗2区画の共同住宅が完成しました。天候に左右されず、季節の移ろいを感じながらリラックスできるインナーバルコニーが特徴です。

完
工
ニ
ュ
ー
ス

オーナー様訪問
その112

丘の上に完成した6棟の戸建て賃貸 設計・施工から不動産管理まで ワンストップでサポート

齊藤ユキ子様
伊藤 美幸様

幅広く長いお付き合い

2024年7月、宮前区潮見台の小高い丘に、6棟の戸建て賃貸(ユニキューブ)・潮見台ヒルズが完成しました。1棟ごとに外壁の色が違う、カラフルな外觀が目を引きま



齊藤ユキ子さんとお嬢様の伊藤美幸さん。ユキさんの趣味は「庭仕事」、美幸さんは「時々友だちと低山登山を楽しんでいます」とのことです



ユキさんが大切に手入れをされている庭の花

オーナーの齊藤ユキさんとお嬢様の伊藤美幸さんからお話を伺いました。「ジエクトさんを実家の齊藤家に紹介したのは私なんです」と美幸さん。20年ほど前、美幸さんの嫁ぎ先である伊藤家の自宅兼賃貸住宅を建てる際、ご主人の武さんが「地元の情報できる会社に頼みたい」と当社を選び、気に入ってくださったそうです。完成後、土地の有効活用のために集合住宅を建てる計画が齊藤家を持ち上がり、武さんと美幸さんは迷わず当社を推薦してくださいました。「私もジエクトさんのことは川崎組の頃から知っていました。娘夫婦から紹介を受け、初めてジエクトさんをお願いして建てたのが、メゾネット『クリスタルヴィレッジ』(2004年竣工)です。当時の担当の方が本当によくやってくださって、私も一度でジエクトさんを気に入りました」とユキさんは当時を振り返りました。

以来、自宅や所有物件の修繕・改修工事から不動産管理まで幅広く、長くご下命いただいています。



カラフルな外観。安全性や利便性を考え、防犯カメラ、屋外の水道などを設置



地域の需要にマッチした賃貸

潮見台ヒルズは、ユキさん所有のアパートが老朽化したので立て替えたいとお声をかけていただいたことが始まりでした。木造の賃貸住宅を希望されたため、メゾネットとユニキューブの2つのプランをご提案しました。

「特色のある賃貸にしたい」と思い、この地域であまり見かけないユニキューブを選択しました。また、鉄道の駅から離れたという立地条件を考えて各棟に駐車場を確保したので、車をお持ちのファミリー層にアピールできたと思います。完成後はすぐに全棟入居が決まりましたから、正解でした」

地域の需要に物件がうまくマッチした

代々変わらぬ信頼関係を

2025年、潮見台ヒルズにもう1棟、ユニキューブが誕生する予定です。「ジエクトさんには引き続きお世話になります。齊藤家は私で五代目にあたりますが、子どもへの相続も含め、建て替えなどのアドバイスをいただいています。担当の方が気さくで話しやすく、レスポンスも早くて助かります。ジエクトさんとは今の信頼関係を長く築き、齊藤家、伊藤家ともども代々変わらぬお付き合いをお願いしたいですね」と、美幸さんは当社に寄せる期待を語ってくださいました。

のではと美幸さんは分析し、さらに次のように話してくださいました。

「一番こだわったのは6棟の配置と配色です。隣り合う棟の仕切りには高い塀を設けず、建物の向きを組み合わせて、解放感がありながらプライバシーを守れるように工夫しました。色については設計の方が何パターンもシミュレーションしてください、6棟全体で統一感のある明るい外観になりました」

管理は一括借上げで、不動産部にお任せいただきました。

「今はオーナーが自分で管理するのは大変な時代です。ジエクトさんは、細かなことにも丁寧な対応をしてくださるので安心です(ユキさん)

ジェクト不動産部 **かわらばん**

住宅購入の機会に ライフプラン分析をご提案

住宅という大きな買い物をする際には多くの方が住宅ローンを組みます。そんなとき一番の気かりは「生活レベルを維持したまま長期間にわたってローンを支払っていけるのか？」ということです。

そこで不動産部では、ファイナンシャルプランナーによるライフプラン分析をご提案しています。

ライフプラン分析事例



結婚を機に住宅購入を検討されている30代半ばのご夫婦。現在は共働きでお二人の収入を基に考えれば希望物件の金額で借入れができ、返済額にもゆとりがあります。とはいえ人生は変化していきます。「この先、子どもができれば教育費もかかるし、どちらかが仕事をセーブするかもしれない…」と、実際に払い続けていけるか不安をお持ちです。

Step 1

不安な点を明確にするための ヒアリングを実施

収入、支出などの基本情報や将来のライフプランをおうかがいします。

【収入・貯蓄】

- ・現時点での年収
- ・年金額見込み
- ・保険料
- ・貯蓄額など



【支出】

- ・生活費
- ・お小遣い
- ・飲み会代
- ・趣味の費用など



【将来の夢や希望】

(例)

- ・車は5年おきに買い替えたい
- ・子供は早めに、2人欲しい
- ・毎年1回は旅行に行きたい
- ・定年後も70才くらいまで働きたいなど



Step 2

ライフプラン分析結果をご提示&相談

現在から95歳くらいまでの家族のライフイベントに際してかかる費用の予測を立て、住宅ローン支払額、生活費を落とし込んだ収支表を作成し、専門家がアドバイスします。



ライフプラン分析を受けた感想



漠然とした不安がありましたが、いつどんなイベントがあり、どのようなお金がかかるかが分かり、人生全体の見通しを立てることができました。大きな買い物ですが、無理のない返済計画でこれまでと変わらない生活ができそうで安心しました。



物件をご案内する前に、まずお客様のご希望やご不安な点をおうかがいするようにしています。お客様の問題解決のお力になれるよう、各専門家とも連携を取って最適な住宅購入のお手伝いをいたします。まずは些細なことでもお気軽にご相談ください。(売買担当 主任 伊藤)

お問合せ 不動産部 伊藤まで ☎ 044-741-6088

月額賃料 1,000円～ 3,000円UPをねらう！

プチリノベーションで資産価値向上

ジェクトでは、お部屋の退去時にプチリノベーションを行い、資産価値をアップさせるご提案をしています。
お部屋が綺麗になり入居者も納得！ぜひご検討ください。

プチリノベに
合わせての実施が
おすすめです！

ジェクトの プチリノベ

面積の大きな壁・天井・床を同時にリニューアル！
見違える効果があります。
※退去後に現地確認の上、お見積をご提出いたします。

通常原状回復に+10万円～15万円(税抜)

原状回復
+天井・壁クロス貼替(1面カラークロス)
+フロアタイル貼り



ジェクトの バスリノベ

生活するうえで、入居者がとても気になるお風呂
まわりを素敵にして、内見時の好感度をアップ！
※退去後に現地確認の上、お見積をご提出いたします。

通常原状回復に+15万円(税抜)

浴室用シート1面貼付
+サーモ水栓・
シャワーホース
&ヘッド交換
+ミラー交換



浴室用シート1面貼付
+サーモ水栓・
シャワーホース
&ヘッド交換



お問い合わせ

☎ 044-755-1818 または 不動産部 HP「お問い合わせフォーム」からご連絡ください



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

リフォーム

リノベーション

定期点検

建物診断

小修理

第一印象が変われば 評価が高まる 上質なデザインリノベーション

築年数を経ても安定した賃貸経営を行っていただけるよう、
ジェクトでは大規模改修に合わせて、デザイン性のあるリノベーションをご提案しています。
ちょっとした工夫をプラスして建物の個性を引き出し、他との差別化をはかります。



Before



外壁は
補修するだけでなく
「魅せる」

After



After



Before



建物の状況に合わせた改修に加え、お客様のご要望を
ヒアリング。ドア・廊下・壁の色味や素材のイメージ
をいくつかご提案し、ご納得いただいた上で施工に入
ります。

提案CG



実際のイメージに
近いCGを事前に
ご覧いただけます

ポスト・照明
を更新



夜も温かみ
ある外観に



共用部の設備は
取り換えるとともに

「整える」

設備更新で快適性を上げることに
加え、照明計画やサイン計画、ゴミ捨て場も含めて統一感あるデザ
インにしています。

不動産部の賃貸市場知識×専任デザイナーの
豊富なアイデアで、建物をグレードアップしませんか？

HPにも過去の改修
写真を多数掲載
是非ご参照ください



T O P I C S

中原工房・工房カフェが 課外授業に協力

10月17日(木)、大戸小学校(中原区)の2年生20名が、生活科「どきどきわくわく町たんけん」の学習で工房カフェに来てくれました。彼らからは「どうやって美味しい料理を作るんですか?」「どんな道具を使うんですか?」「人気メニューはなんですか?」など次々と質問が飛び出し、スタッフの答えを真剣に聞いてメモを取っていました。

インタビューの後に工房長が隣にある中原工房の施設を案内し、大きな切断機で木材をカットする様子を興味津々に見学。最後に元気いっぱいの挨拶をしてくれて、スタッフ一同笑顔と元気をもらいました。



次々に質問が飛び出します



中原工房も見学

緑化フェア 中原工房と高校生がコラボ制作

「全国都市緑化フェア」が今年度は川崎市で開催され、「第41回全国都市緑化かわさきフェア」として3箇所のメイン会場をはじめ、各地で展示やイベントが行われました。ジェクトは官学連携の「川崎市緑政局・川崎総合科学高等学校」に協力し、建築デザインコースの生徒さんとともに木製ベンチやプランターを制作。川崎市役所周辺の歩道全長300mにわたるオブジェの中に設置されました。別会場の生田緑地では、「かんなくずで作る花作りワークショップ」も行いました。



高校生と制作した木製ベンチ

また、ジェクトは運営全般を市からプロポーザルで受託した トリビュート カフ サキ Tribute Kawasaki 合併会社の協力会社として、



かんなくずで作る花作りワークショップ

プロジェクトファイナンシャルマネジメントの重責を担っています。

緑化フェアは2025年3月22日～4月13日にも開催予定。是非この機会に足を運んでみてください。

25年度経営計画発表会を実施

10月24日川崎市総合福祉センターで25年度経営計画発表会を開催し、約100名の全社員が集合しました。



全社員が一堂に会し、新年度に向けて心を一つに

社長講和、テーマセッション「1時間もしくは1日で各自が行うスピード対応について」、各部・各プロジェクトが進捗状況、今年度目標・計画を発表しました。終了後は社員懇親会で交流を深めました。お客様に笑顔とよろこびを提供できるよう今年度も社員一丸となって取り組みます。

イギリス視察ツアーを開催

当社ではイギリス・カントリーハウス視察ツアーを企画し、2024年10月25日より1週間、15名で英国各地を訪問しました。

オックスフォード大学をはじめ、元英国首相チャーチルの生家「ブレナム宮殿」、壮麗な建物と庭園で有名な



チャッツワース・ハウス

な「チャッツワース・ハウス」、バースにあるローマ時代の温泉施設など、歴史的な遺産を見学しました。

AYUMIの児童が ハロウィンイベントに参加

自社運営の学童クラブAYUMI 武蔵中原では、子どもたちが手作りした衣装アイテムを身につけてハロウィンイベントに参加しました。関連会社のミスタービルド中原とプランニングスタジオへ行った子どもたちは、お菓子のプレゼントが嬉しかったようで早くも「来年もまたやりたい!」という声が聞こえてきました。



トリック
オア
トリート