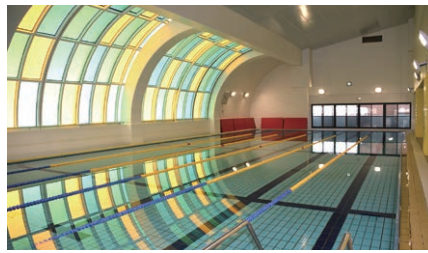




武蔵中原エリア最大級の複合型総合スポーツ施設「ジェクトウェルネスモール」



ジムやピラティスなどの設備を整えています



プールエリア。キッズ向け水泳教室もあり

3月27日(木)、武蔵中原駅前「エポック中原」の隣にジェクトウェルネスモールがオープンしました。2023年5月に閉店し、そのままになっていた大型スポーツ施設を

ジェクトが取得。古くなっていった設備や什器を大幅にリニューアルし、武蔵中原エリアで最大級の複合型総合スポーツ施設としてよみがえりました。

## ジェクトウェルネスモール3月27日オープン —地域の皆様の健康増進を願って—

今回、総合型フィットネスクラブを運営する(株)ラストウェルネスとキッズスイミングを運営する(株)ビッグウイングスの協力を得て、ジム、スパ、サウナ等がある「LEALCA×AURA SPA 武蔵中原」と子供向け水泳教室「ビッグウイングスイミング中原」をオープン。「人生100年時代」の到来を見据え、この施設が地域の皆様の健康増進の一助となれば幸いです。ジェクトは今年創業105年を迎え、今後も企業理念にある「お客様の満足する住環境の創造」を目指し努力して参ります。

### 地域に向けた活動・事業

- 地域イベント(コンクリートまつり等)
- 中原工房
- 学童クラブAYUMI 武蔵中原
- シングルマザー向けシェアハウス
- 工房カフェ
- JECTO ウェルネスモール**

主となる  
● 建築業  
● 不動産業

### 完エニユース

#### 株式会社カンゼーム社屋



2025年2月26日、川崎区塩浜に完成した延床面積176.19㎡の社屋です。1階はRC造、2階は木造の混構造で、屋根は軽量かつ耐久性の高い金属瓦を採用しました。施主様のイメージが形になった外装が特徴的です。

は木造の混構造で、屋根は軽量かつ耐久性の高い金属瓦を採用しました。施主様のイメージが形になった外装が特徴的です。

#### K Court



2025年2月14日、中原区下小田中に木造2階建、延床面積74.94㎡、3LDKの戸建て賃貸4棟が完成しました。人気のユニキューブに屋外テラスがついたジェクトオリジナル戸建賃貸「unicube with terrace」です。

棟が完成しました。人気のユニキューブに屋外テラスがついたジェクトオリジナル戸建賃貸「unicube with terrace」です。

### 会員申込はこちら

ジム、スパ&サウナ等  
LEALCA  
武蔵中原店



子供向け水泳教室  
ビッグウイング  
スイミング中原



# 行動する大家が建てた賃貸住宅 創意工夫が詰まった住まいで ワクワクする暮らしを提案

株式会社キヤム代表 越水隆裕様

## 中原工房でDIYの魅力に開眼

2024年10月、宮前区宮崎に、木造2階建ての戸建て住宅とメゾネット賃貸を擁する「キヤムハウスヒルズ」が完成しました。オーナーの越水隆裕さんは、洋服の製造、内装リフォーム、不動産管



オーナーの越水隆裕さんは、ホームステージング\*にも力を入れていますが、背景に写っているのは演出のための小物類  
※ホームステージング：売却・賃貸予定の不動産の内装を家具やインテリアでコーディネートし、物件を魅力的に見せる空間演出の手法



中原工房を利用して越水さんが製作した館銘板

の楽しさを知りました。さまざまな相談にも乗っていただき、管理物件のリフォームを自ら手がけるようになりました」

理など、多岐にわたる業種を手がける株式会社キヤムの代表を務めています。「もともと私の祖父は大工、父は婦人服の製造という、ものづくりの家系です。私が不動産管理を始めたのは、2003年に祖父が亡くなったのを機に、語学留学先のロンドンから帰国してからです。当時父が代表を務めていたキヤムでアパレルの営業をするとともに、66戸の賃貸物件の管理も任されることになりました」小さい頃からアパレルの仕事がしたかったという越水さんは、初めは賃貸業が好きではなかったといいます。「しかし10年ほど前にこれではいけないと、賃貸業に本格的に取り組み始めました。ちょうどその頃オープンした『中原工房』をオーナー仲間から紹介され、DIYの楽しさを知りました。さまざまな相談にも乗っていただき、管理物件のリフォームを自ら手がけるようになりました」

越水さんが手がけたリフォーム物件は、海外の部屋を彷彿とさせる個性的なカラーリングが好評で、空室が出てもすぐに入居者が決まる人気物件です。

## 培った知見とノウハウの集大成

キヤムハウスヒルズは、設計と施工をジェクトにご依頼いただきました。

「この地域にないものを」というコンセプトで、メゾネットに加えて戸建て賃貸を選択しました。今回の物件は、これまで培った知見やノウハウの集大成にするという思いで、信頼のおけるジェクトさんにお願しました」

その言葉通り、カラーリングにこだわったデザインや、収納を極力減らして居住スペースを拡大するなど、越水さんの「オーナー哲学」が随所に見られます。2つの建物の間には、あえて遊びの空間（たまり）をつくり、入居者同士の交流の場や、シェアサイクルの導入など、今後の多様な活用の可能性を残しています。「竣工をもって終わりではなく、常に先を考えることで、賃貸物件の価値は向上していきます」と越水さんは語ります。

ジェクトの対応については「予算面でも厳しい局面もありましたが、譲れる点と譲れない点を明確に伝えることで、確かな提案をしていただきました。ペット可にするため床材をフローリングから塩ビタイルにして工事費が上がった時は、別の箇所を調整し、予算内に納めることができました。すべてにおいて満足のいく結果でした」と感想をいただきました。



メゾネット、左が戸建て住宅。は外壁のグリーンがこだわりのカラーリング

## 大切にしている自身の「五倫」

越水さんは人生の指針として、自身で掲げる「五倫」——「安全・安心・挨拶・笑顔・ワクワク」を大切にしています。「特に大切にしているのがワクワクです。大家として、入居者がワクワクする暮らしの提案をしていきたいですね」

また越水さんは、不動産業界のコミュニティ運営や、異業種交流会「コシガタリ」の主宰など、人と地域をつなぐ仕組みづくりにも長年取り組んでいます。「コシガタリ」では、地元の飲食店などを会場に、さまざまなジャンルのゲストスピーカーによるセミナーを開催し、地域の街づくりに貢献しています。

「不動産業界の固定観念は、40年前から変わっていません。時代が変わる中で、大家も変わる必要があります。固定観念を捨て、行動する大家」としてこれからは走り続けます」と、越水さんは未来への意気込みを明るく語ってくれました。

# ジェクト不動産部 **かわらばん**

相続トラブルに繋がるかもしれない…

## 「デジタル遺産」

ネット口座・暗号資産・電子マネーなどデジタル形式の資産が多様化しています。デジタル資産は紙の記録がなく現物が存在しないため、ご本人以外（場合によっては本人であっても）すべてを把握することが非常に困難です。デジタル資産が遺産になったときトラブルを防げるように、もしもの時に備えましょう。



### どんなものがデジタル遺産？

IDとパスワードが分からないと手続きできないものは、すべて該当します。

例えば…

- ネット銀行やネット証券の口座
- 暗号資産（仮想通貨）
- 電子マネー
- 証券の発行されない生命保険
- ポイントやマイレージ 等



### トラブル事例

- 遺産分割協議が成立した後に大きな財産が見つかり**遺産分割協議をやり直す**ことになった。
- デジタル遺産の把握漏れがあり、税務調査の際に**追徴課税**を受けた。
- 暗号資産など把握できておらず、知らないうちに**価格が暴落し資産を損失**してしまった。
- 相続税の評価額は相続開始日の価値で計算されるため、納税の時期までに有価証券が暴落してしまったにも関わらず**多額の相続税を払う**ことになった。
- ネット銀行などに借金があることを把握できていなかった為、相続放棄手続きを取らず、**負の遺産のみを相続**することになってしまった。
- 取引をしていた本人が認知症を発症し、**引継ぎできない**まま月日が経ってしまった。

### 対策として

財産を残すご本人が、所有するデジタル資産をノートなどに書き記し、目に見えるかたちで残しておくことが必要です。



近年はデジタル資産の多様化にとどまらず、電気・水道などのインフラや、資格など身分上の手続きもアプリで管理する時代になっています。残された家族の負担を減らす対策の必要性が高まっています。

お問合せ 不動産部 資産コンサルティング課 ☎ 044-741-6088

あなたのアパート満室にします

## 満室の窓口

## セミナー開催報告

毎月様々なテーマでセミナーを開催しています。ご参加お待ちしております

満室の窓口とは、賃貸経営をサポートする専門の窓口です

- 不動産経営で知るべき  
地震対策の最前線特別セミナー  
2025/1/25 開催



- 賃貸借契約の注意点  
～契約締結から明渡しまで～  
2025/2/20 開催



セミナー情報は  
満室の窓口公式アカウントで  
チェック♪



お問合せ 満室の窓口 担当：佐々木 ☎ 044-741-6088

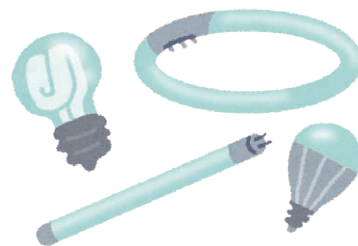
# 照明のLED化をご提案しています

**一般照明用の蛍光灯の製造・輸出入は2027年までに廃止されます**

2023年11月に開催された「水銀に関する水俣条約 第5回締約国会議」。一般照明用の蛍光灯の製造・輸出入が2027年までに段階的に廃止することが決定されました。

蛍光灯に含まれている水銀は、地球環境や人間の健康に影響を及ぼす可能性があり、また世界的なエネルギー資源不足や、地球温暖化により脱炭素の必要性などの理由からも蛍光灯からLED照明への切り替えが進められています。

賃貸物件のオーナー様は、照明交換の対応をしていく必要がありますので、ポイントをお伝えいたします！



## 製造・輸出入廃止となるのは？

### 全ての一般照明用蛍光灯に廃止期限

- 直管蛍光灯ランプ・環形蛍光灯ランプ（三波長系タイプ）  
→2027年12月31日廃止
- コンパクト形蛍光灯ランプ  
直管蛍光灯ランプ・環形蛍光灯ランプ（ハロリン酸塩系タイプ）  
→2026年12月31日廃止

※既に使用している製品の継続使用、廃止日までに製造された製品（在庫）の売り買い及びその使用が禁止されるものではありません。



## どのように対応したらいい？

### 早めに計画的に行いましょう

廃止となる2027年に近づく、LED製品の不足・高騰、工事の混雑・工事費の高騰等混乱が予想されます。そのため早いうちに計画的に、既存照明をLED照明に交換することをオススメします。



## 交換のポイント

### まとめて交換してコスト削減

共用灯の一括LED化では、タイマー機能なども含めてご提案できます。

### 専門業者にお任せするのがオススメ

消費電力や接続コネクタなどの規格があり、個人では判断が難しい場合があります。またランプ交換だけでなく、照明器具ごとの交換を推奨するケースもあり、事故を防ぐためにも専門業者にお任せすると安心です。



### LED化には**メリット**があります♪

- ナリツム ① 照明電気代のコスト削減
- ナリツム ② 維持管理のコスト削減
- ナリツム ③ 最新器具の交換で資産価値UP
- ナリツム ④ 衛生面の改善（虫が集まりにくい）

お気軽にご相談ください！



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！



## 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

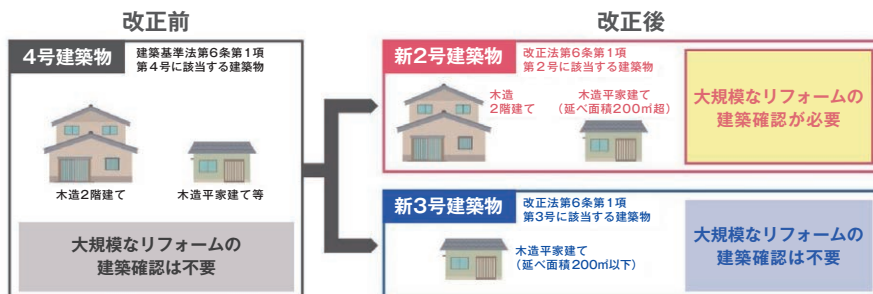
建物診断

小修理

2025年4月から

## 一部の木造戸建ての大規模なリフォームが 建築確認手続きの対象になります

2025年の建築基準法改正により、建物の安全性と品質の向上の観点から、建築確認が必要な範囲が広がります。リフォームをお考えの方は注意が必要です。



出典：「木造戸建の大規模なリフォームに関する建築確認手続きについて【令和6年12月26日時点】」(国土交通省)

### 確認申請の有無（一例）

外壁の張り替え

外壁の全面的な張り替え（下地の解体を含む）

階段の掛け替え

階段の過半を超える掛け替え

床の全面的な張り替え

下地から解体し、床面積の半分以上を張り替える工事

増築工事

家の部屋を増やす工事、カーポートやサイクルポートの新設、物置やサンルームの設置など



これらは「大規模工事」に該当し、

**確認申請が必要**

屋根の塗装

屋根ふき材のみ（防水層よりも外側）の改修

外壁の塗り替え

外壁材のみ（防水紙よりも外側）の改修

外壁の内側からの改修

階段の重ね貼り

主要構造部に大きな変更を加えない間取りの変更

水回りの改修

フローリング

仕上げ材のみ（下地や合板よりも上側）の改修

クロスの張り替え  
 壁の表面材の張り替え

電気設備の交換



**確認申請は不要**

確認申請や是正工事が必要な場合には、法改正前に比べ高額な費用と相当の期間がかかります

リフォームを行う場合、事前に**建築士**に相談し、確認申請が必要かどうか確認しましょう。  
詳しくは、ジェクト㈱（一級建築士事務所） **044-755-2525** 企画営業部までお問合せ下さい。

T O P I C S

**01 未来オフィス創造プロジェクト**

「お客様と社員の満足度を向上する」を目的とした本社全面リニューアル計画を進めています。ご来社いただくお客様にゆっくりとくつろいでいただけるオフィス、社員が生き生きと楽しく快適に働ける執務環境を目指します。フリーアドレスで社員連携をより密にし、スピーディにお客様のお役に立てるよう努めます。



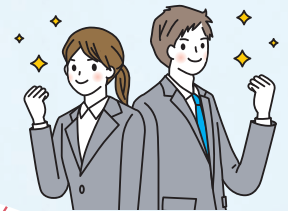
「ITOKI DESIGN HOUSE」はショールームでありながら、社員の働く姿を見学できるオフィス。新たな技術や製品、働き方の説明を受けました

1月にはITOKI様のオフィス見学を実施し、約40名のジェクト社員が参加。最先端の働き方についての知見を深めました。

**02 新卒採用プロジェクト**

プロジェクトが始動して、まもなく1年の活動期間となります。学生が思い描く、仕事で実現したいことや熱意にジェクトの経営理念やビジョンを照らし合わせ、相互に実りのあるご縁であるのか、学生一人ひとりと誠心誠意向き合ってきました。

「お客様と直接会い、喜んでもらえる仕事をしたい」「地域に貢献できる仕事に就きたい」など、さまざまな思いや目標にあふれる学生たちの熱量は、ジェクトに新しい風を吹き入れてくれます！地域に根ざした企業として地元貢献し続けるため、思いをともにする仲間に出会えることを皆様もご期待ください。



ジェクト 創業105年

「さらにすばらしいステージ」を目指し  
**4**つの大型プロジェクト始動中

**03 情報システム改革プロジェクト**

各部から選出したメンバーが全社的な視点でDX化を検討し、情報システムなど全システムを再構築します。新情報システムをフルに活用し業務の効率化・スピード化、正確・確実性、生産性を向上します。

また、システム改革をオフィスフリーアドレス化、ペーパーレス化と並行して進め「働き方」を一新し、お客様へのサービス向上を推進します。



**04 中期経営計画策定プロジェクト**

ジェクトは「長期30年ビジョン」の実現に向け、中期経営計画を3年ごとに策定しています。取締役・部次長をメンバーに、また今回は大学の先生をコンサルタントとして2025年10月から始まる「次期中期3ヵ年計画」策定がスタートしました。「情報システム改革」「オフィスリニューアル」が終了し、働き方も大きく変わります。

建築・不動産の本業をさらに進化させお客様のお役に立てるように邁進してまいります。



ジェクト感謝祭のお知らせ

日頃のご愛顧に感謝して、ジェクト(株)で取引実績のあるお客様を対象に抽選で150名様をマリーンルージュのディナークルーズにご招待します。

※ご本人代理の場合は、ご家族に限定させていただき、同行の方もご家族とさせていただきます。



日時 2025年5月24日(土) 16:30 出港  
集合場所 ピア赤レンガ(赤レンガ倉庫1号館海側)

お問い合わせ・お申込み先  
ジェクト「感謝祭係」 ☎044-755-2525