

さらにすばらしいステージへ
～2020年で100周年～

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 (本社営業所)
Tel 044-755-2525 Fax 044-751-6327
http://www.jecto.co.jp (Webアドレス)
main@jecto.co.jp (e-mailアドレス)

建築・リフォーム・不動産
ジェクト株式会社
No.103 2019 AUTUMN

地域の皆さんと楽しむ夏の「ものづくり」イベント 一挙紹介



猛暑のため全コーナーを室内で開催しました

8月3日(土) at 中原工房ひろば

第20回 親子夏休み工作教室

夏休み恒例イベントを今年も開催しました。事前にお申し込んだ約60名の皆さんに参加いただきました。毎年楽しみにしてくださっている方も多く、皆さんの笑顔に社員も元気をもらいました!



モザイクタイルの隙間を目地材(セメント)で埋め、乾燥したらレリーフの完成です!

人気のモザイクレリーフは、社員がしっかりサポートしました



8月5日(月) at 中原工房スタジオ

オーナー様とのコラボ企画第2弾 Reiwa Summer miniFes 2019 中原工房×N STREET



平日にもかかわらず大盛況でした



中原工房オリジナルのお箸を作りました。使いやすい太さに自分で調整できるのがポイントです

夏休みに活躍しそうな「水中箱メガネ」を作りました

中原工房が参加しました!

7月9日(火)、10日(水) at ビューノプラザ川崎
不動産賃貸業界の専門家が集まった
わくわく賃貸まつり
2019 SUMMER



ジェクト創業100周年のPRやステッカー作り体験などが行われました。初日は約30名のオーナー様が訪問されるなど盛況でした

7月28日(日) at フィッシング中原駐車場
地域のショップ、親子サークルとコラボ
第1回 親子ふれあい祭り



バッチに思い思いの色を塗りました

まだ使える! 建築資材 おとく市

11月2日(土)
10時~14時 at 中原工房ひろば

昨年大好評だった「廃材市」を名称変更し、今年も開催! 建材の端材、地域名産品、手作り小物を販売します。

開催予告

A-sestet (ア・セステット)



2019年7月4日、中原区市ノ坪に完成した木造3階建て、延床面積319.38㎡、1LDK×2戸、2LDK×4戸のデザイナーズ賃貸住宅です。(2ページの「オーナー様訪問」をご参照ください)

I 様邸



2019年6月29日、中原区中丸子に完成した木造2階建て、延床面積196.53㎡の二世帯住宅です。2階間取り2LDKを将来3LDKに変更することが可能です。

ドウ・ミュニユールE



2019年6月24日、中原区下小田中に完成した木造2階建て、延床面積393.99㎡、2LDK×6戸、ペット設備を備えた共同住宅です。

ステラA棟・B棟



2019年6月6日、中原区井田中ノ町に完成した木造2階建て、延床面積70.06㎡、3LDK×2棟、ウッドデッキ付きの戸建て共同住宅です。

完工ニュース

2020年
開設予定!

TOPICS



学童クラブ「あゆみ」武蔵中原の外観イメージ (学童クラブは1階)

児童募集中

- 対象年齢** 小学校1年生~4年生 (その他学年は要相談)
- 定員人数** 初年度30名 (先着順)
- 利用時間** 月~金: 学校終了時~21時
土曜日、長期休校日: 8時~21時
※詳細は学童クラブ「あゆみ」HPまで



学童クラブ「あゆみ」武蔵中原 入会説明会を開催しました

ジェクトは「地域に必要とされる企業であり続ける」という企業理念のもと、これまで地域の親子向けイベントを行ってきました。そのノウハウも生かしながら、2020年4月、自社運営の学童クラブ「あゆみ」武蔵中原を開設予定です。



石尾代表による説明の様子

開設に先立ち、7月から9月にかけて入会説明会を3回行いました。説明会では、市川社長から「あゆみ」開設の趣旨と建物の説明を行い、本プロジェクトの指導・監修をお願いしている「こどもの森ほいく舎」の石尾代表から、コンセプトと具体的な運営について詳細な説明がありました。参加された皆さんからは、「設立の経緯を聞いて良かった」「カリキュラムが豊富」「安心して子供が通えることがわかった」「新築で魅力ある施設」などの感想をいただきました。

現場清掃活動を行っています!

ジェクトでは新築工事現場周辺の清掃活動を月に1回実施しています。不動産部や経理部など、工事関係部署以外の社員も参加し、日頃工事にご理解・ご協力いただいている近隣の方々へ感謝をこめて清掃しています。



清掃後は、工事現場の近隣の皆様へ粗品をお配りしています

A-sestetの見学会を開催しました

6月29日(土)、30日(日)の2日間、「A-sestet (ア・セステット)」(3階建て・木造メゾネット)の見学会を行いました。29日に開催された建築家の河野有悟さんによるセミナーでは検証資料を用いながら A-sestet の設計について解説をしていただきました。



見学会の様子

参加されたオーナー様の声

- オリジナリティがある
- 高い窓からの光を多く取り込む工夫が印象的
- 条件や採光に合わせて部屋が積み木のように組み合わせられて面白い
- アクセントクロスグレーの取り合わせが良い
- 補修時のことを考えて小さく剥がせる床材が良い



河野氏の解説とともに見学

ジェクト不動産部 かわらばん

猛暑ならではのお問い合わせなども多くあった夏でした。真っ黒になって駆け回りました。

第1回「知らないと損をする 空き家解決セミナー」を開催しました

空き家の半分以上は「相続した家」です。使われない空き家は、資産としての価値が低下していく一方です。さらに、放置が続けば固定資産税が6倍にはねあがってしまうことも。

こうしたことを踏まえて今回の空き家解決セミナーでは、知っておくべき空き家のリスク、空き家にしないための対策・なってしまった時の解決策などをお話ししました。



セミナーの様子

ポイント

◆空き家の問題点

空き家を放っておくことには様々なリスクがある。空き家の期間が長いほど資産価値は落ちる。

◆空き家にしないための対策

遺産分割が整わないと不動産を売却するにしても、その対応が困難に。手を付けられず空き家になってしまうことを避けるには、遺産分割対策が必要。認知症対策も重要。

◆空き家になってしまった時の解決策

空き家の利用目的に合わせた様々な解決策がある。それぞれのメリット、デメリットを知るためには専門家の力を借りることが必要。

参加されたお客様の声

- 田舎の物件についての話がとても参考になりました。
- 空き家は相続が関係していることが分かりました。
- いずれは考える時が来るので、このセミナーは考えるきっかけになりました。
- 家族と一度話をしてみたいと思います。

今後もセミナーや、相続勉強会も引き続き行っていきたくて思っております。ご参加お待ちしております。

業務管理課 生き物との戦い!

Vol.2

vs ネズミ



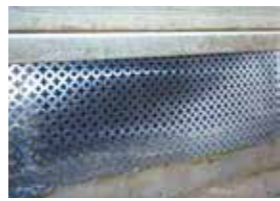
いつの季節も、業務管理課では様々な生き物と戦っています。今回は、屋根裏を走り回るネズミとの戦いです。

「天井裏で何か物音がする!」1階に居住中の入居者さんから連絡が入りました。天井裏を覗いてみましたが姿を捉えることはできません。しかし…「怪奇現象ではない!これは恐らくネズミだ!」と担当者は思いました。実はその3年前にも2階のお部屋でネズミに洗濯機の排水ホースをかじられ、水漏れが起きたアパートだったのです。その時は駆除剤を撒いたところいなくなったようでした。

今回は完全に駆除したい!そこで専門業者に依頼しました。まず、建物のあらゆる穴を塞ぎます。(右写真の金属ネットのようなもの)天井裏に捕獲用の粘着トラップを設置、薬を撒きます。最初に親ネズミと思われる30cm位の大型ネズミを捕獲!続いて小さいネズミを2匹捕獲。これで静かに…。開始から終了まで3か月を要しました。

捕まったネズミは、被害の9割がこれといわれる「クマネズミ」。警戒心が強く頭の良い種類だそうで、近頃では生命力の強いスーパーラットもいるそうです。

被害を繰り返さないためには、プロの業者の力を借りることも必要かもしれません。



建物のあらゆる穴を塞ぎました



天井裏に設置した捕獲用の仕掛け

オーナー様訪問 その91

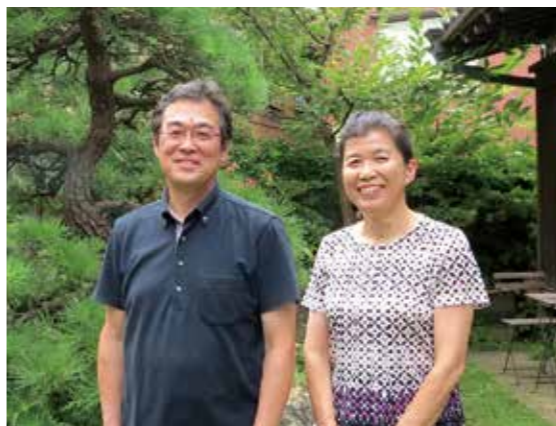
デザイン性と機能性を兼ね備えた 心地の良い住まい 連なる6つのメゾネット賃貸

「A-sestet」(ア・セステット)オーナー 田口澄也様

花卉栽培が盛んだった市ノ坪

閑静な住宅街である中原区市ノ坪は、江戸時代に始まった花卉栽培が戦前まで盛んに行われていました。

「私の祖父の八郎も分家して菊の栽培を始めました。父の三子男は会社勤めをしながら花卉栽培を手伝っていました」



オーナーの田口澄也様と奥様のさく子様

が、周辺の宅地開発の影響もあり、賃貸業を始めました」と田口澄也さんは話します。田口さんご自身も大学職員として働きながら賃貸業を営み、代々受け継いだ土地を有効活用しています。

2007年にジェクトの設計・施工で相模原にメゾネット賃貸の「プラムメゾン」を建築し、ジェクトの一括借り上げシステム「J-パッケージ」をご利用いただいています。「設計・施工から管理・メンテナンスまで一気通貫でお願いできるのでとても安心感がありました」という田口さんは、今回の建築にあたり、周辺の物件と差別化を図りたいという意向がありました。

winwinの関係を目指して

今年7月、木造3階建てのモダンなメゾネット賃貸「A-sestet」(ア・セステット)が完成しました。コンセプトはシンプルモダン。外観はシャープなデザインで、建物内部は陽光や風を取り込みながら、外からの視線をさえぎり、プライバシーが守られた設計です。

名前の「sestet」とは六行連のこと。6枚の壁面が建物を要素ごとに区切り、6つの住戸を構成しています。各住戸のリビングなどの居住スペースと水まわりなどの機能スペースを交互に配置したことにより、隣り合う住戸の居住スペースが壁一枚で接することなく、より独立した生活空間を保っています。

この建物を設計した建築家の河野有悟さんと田口さんの出会いは、ジェクト主催のイベントがきっかけでした。建築家の作品展示ブースを見て回るなかで、田口さんは河野さんのデザインに目を止め、さらに偶然参加したセミナーで河野さんの「付加価値を追求した賃貸物件」に関する考えに賛同し、依頼することを決めました。

「入居者様に喜ばれる快適な住まいであると同時に、河野さんの作品として完成された建物」というwinwinの関係にできればと思いました」と田口さん。それが叶えば、築年数に関係なく入居者様を選ばれ、永く住んでいただける住まいが実現すると考えたのです。



シャープなデザインが目を引く「A-sestet」を眺

めながら振り返ります。「河野さんのセンスを信頼してできる限りお任せしたことで、コンセプトがブレることなく、細部のデザインにいたるまで統一された作品に仕上がったと思います。ジェクトさんには、細かい要望などについて調整していただき、満足のいく建物が完成しました」とおっしゃいます。

父から受け継いだ盆栽200鉢

田口さんはJAセレス川崎市ノ坪支部長や市ノ坪神社委員会の委員長などを務め、地域の活動にも積極的です。趣味はゴルフと車。お孫さんが遊ぶことも多く、休日忙しい毎日を送っています。

「もう一つの趣味はガーデニング」という田口さん。庭にずらりと並ぶのは、200鉢もの松や楓、花梨の盆栽です。幹の太さや枝ぶりから樹齢の長さがうかがえます。「父から受け継いで、もう20年以上は経ちます。毎日の水やりは大変ですが、大切に育てていきたい」とキラキラと光る青葉に目を細めています。



大切に育てる盆栽に囲まれる田口様

皆様の「住まう」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！

☎ 044-755-2525

住まいを守るお手伝い

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

ジェクトワンストップサービスのリノベーション

建物全体で魅力アップへ

～ CENTRAL SQUARE south courtの場合～



改修工事を行うだけでなく、その後のサポートも一貫して行うことが出来るのが私達ジェクトの強みです。資産活用のご提案、改修工事、賃貸管理や建物のメンテナンスまで、建物の価値向上や維持管理に努めています。

1 棟まるごと大改修を提案

今回、企業様からの社員寮解約のお申し出をきっかけに、その建物の運用に関するご相談をうけました。社員寮は築30年未満の鉄筋コンクリート造。現地調査し検討を重ねた結果、リノベーションした上での賃貸運用を行うことになりました。



資産の使い方は、建物の状態だけでなく御施主様の考え方によってもさまざまです。御施主様の思いに寄り添い、願いを実現するためのサポートを行うのが私達コンサルティング課の役割です。

不動産部 資産コンサルティング課 佐藤

プランニングと検討の日々

御施主様と何回も打合せを重ね、「住む人にやさしいお部屋」を目指して、使い勝手を考慮した間取り変更や防犯対策に力を入れました。

(一例) 3DK → 2LDK



女性スタッフの声を
多く取り入れました！



玄関には身だしなみを整える鏡を設置♪



キッチン、広い作業スペースとコンセントも完備！

洗面台や浴槽もゆったりサイズに変更



ウォークインクローゼットで収納も充実



リニューアルは、元からある給排水設備の関係で、変更が制限される事も多くあります。部屋ごとに仕様も少しずつ異なるので、施工担当と連携し、慎重に進めました。

工事部
リニューアルグループ
高田



改修後は、住みたい人にきちんと良さを伝えます

室内の設備だけでなく、オートロックや宅配ボックス等、人気の設備が備わった使い勝手の良さをアピール。また、各戸のベランダ側に敷地内公園があるので、視界や風通しも良く、環境の良さが魅力です。

不動産部 仲介営業課 小村



ジェクト不動産部 **かわらばん**

不動産マメ知識

2020年4月1日施行の「民法の一部を改正する法律」により 賃貸借契約の「保証」に関するルールが変わります。

賃貸不動産オーナー様に大きく関わることとなりますのでご確認ください。

ポイント

極度額（上限額）の定めのない個人の根保証契約は無効となります

改正前

「根保証契約」とは、将来発生する不特定の債務について保証する契約をいいます。不動産の賃借人の一切の債務の保証はこれに当たります。保証人は、契約の時点では分からない、将来の賃料不払いや、また賃借人が火事を起こしたり、室内で事故・事件があった場合などの損害賠償等、想定外の大きな債務を負うことになっていました。



改正後

改正民法では個人が保証人となる根保証契約*について、**支払いの責任を負う金額の上限となる「極度額」を定めなければ無効となる**というルールが設けられました。この極度額は書面等により当事者間の合意で「〇〇円」などと明瞭に定めなくてはなりません。また、次の事情（元本確定事由）があったときは、その後に発生する主債務は保証の対象外となります。

- 1 債権者が保証人の財産について強制執行や担保権の実行を申し立てたとき
- 2 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき
- 3 主債務者または保証人が死亡したとき

*貸金等債務に関する個人の根保証については、2004年より極度額の定めが必要となっています。

新ルールによる賃貸不動産オーナー様のリスク

- 損害が大きいても極度額の範囲でしか支払いを求めることができなくなります。
- 保証人の状況は知らされないことが多く、知らない間に無保証状態になることが考えられます。
- 賃貸借契約の契約者（上記の主債務者）が亡くなって、賃借権が相続された場合に相続人が滞納しても保証の対象外となってしまいます。
- 改正民法施行後に保証契約を合意更新するときには極度額を定めないと無効になってしまいます。

ジェクトでは、オーナー様のリスク軽減のため、個人保証をやめ「保証会社の利用」をすすめています。

※管理させていただいている物件が対象となります。

詳細については資産コンサルティング課までお問い合わせください。TEL：044-755-1818

改めまして 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の3つがある不動産部。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。改めて各課をご紹介します。

女性陣も活躍！

- 長谷川(Hasegawa) 募集事務、駐車場契約、SNS情報などを担当しています。オーナー様の大切な物件の空室を一日でも短くできるように頑張ります！
営業事務
- 加島(Kashima) 店頭でのお客様のお迎えや、内部的な物件募集図面の作成を担当させていただきます。よろしくお願いいたします。
営業事務
- 平山(Hirayama) 空室率を抑えること、お客様のニーズに答える物件を探せるようになることを目標に日々勉強しています。一生懸命頑張ります。
営業
- 岡田(Okada) 入社して半年、異業種から飛び込んできました。生まれも育ちも新城なので地元情報を豊富に、尽力できるよう努めてまいります！
営業事務

仲介営業課 中原店

お部屋の見え方を工夫するステージングや、早期成約に向けての空室対策会議など、メンバー皆で力を合わせて取り組んでいます！



後列左から、嶋田、長谷川、金田、加島
前列左から、平山、岡田