



宮前アパートメント (東京都杉並区宮前)



木調ルーバーのデザインが周囲の環境と調和しています



エスポワール杉並 (旧名称) 時の外観

小田急バス(株)様が所有する2つの賃貸マンションの大規模リノベーションが、(株)ブルースタジオ様設計、ジェクト施工でこのほど完成しました。いずれも築30年以上が経過しており、リフォームが必要な時期にきていました。そこで小田急バス様の「住民に愛され、長く住んでも切ったリノベーション計画がスタートしました。」

都心とは思えない自然に囲まれた環境に建つ「宮前アパートメント」(旧エスポワール杉並)は、間取りを2DKから1LDKに変更し、床には無垢材を使用。部屋は明るく開放的で自然と光を感じる空間となっ

います。丘の上から街を一望できる「Flat空」(旧エスポワール百合ヶ丘)は、植栽ウッドデッキを整備し緑あふれる庭が誕生。また、子供たちが安心・安全に遊べる環境を意識しています。従来の建物を魅力的に変え、かつ収益性を確保するために、設計から施工において様々な創意工夫が行われました。入居者様がお住まいの中で施工したので、安全や騒音には気を遣いながら施工いたしました。完成後、小田急バス様のご担当者様から「ワーク

ら「ワーク



一部の部屋で内装を大幅に変更。キッチンには従来の開閉式の扉をなくし、自由度の高いキッチンスペースとなりました (Flat空)

ワクして毎日が楽しくなる生活ができる魅力ある物件に生まれ変わりました。このご評価をいただいております。



Flat空 (川崎市麻生区百合ヶ丘)



2棟間の境界に植林し緑あふれる庭として生まれ変わりました



エスポワール百合ヶ丘 (旧名称) 時の外観

### 築30年超えの小田急バス様賃貸マンションをブルースタジオ様設計のもと、リノベをジェクトが施工

#### フロランタンA棟・B棟



2019年3月8日、中原区下小田中に完成した木造2棟、A棟延床面積289.96㎡、B棟281.54㎡で、電気自動車にも対応した駐車場つき共同住宅です。

#### Para artha (パラアータ)



2019年3月11日、中原区新城中町に完成したRC造、延床面積971.64㎡、1SLDK×7戸の共同住宅。1階と2階一部に保育所があります。

#### Le・Coin (ル・コワン)



2019年2月15日、中原区新城中町に完成したRC造、延床面積565.88㎡、共同住宅8戸と店舗です。全室角部屋になっています。

#### ドゥ・ミュニユール



2018年12月13日、中原区下小田中に完成した木造、延床面積298.52㎡、2LDK×5戸のペット設備を備えたペットケアメゾネットです。

#### 完エニユース

## ジェクト不動産部

かわら

ばん 2019 春号

今年はインフルエンザの猛威に耐えながら、空室物件の対策、新築物件の募集活動に取り組みました。3月、4月は花粉症に悩まされているスタッフが多い不動産部ですが、目をこすりながらこれからも前進いたします！今回は、仲介営業課よりお知らせいたします。



### ジェクト不動産部TOPICS

## 毎月、第2・第4火曜日は空室会議・空室巡回を開催しています

ジェクト不動産部では、毎月第2・第4火曜日に店舗をお休みにして、空室会議・空室巡回を行っています。午前中は、仲介営業課のスタッフ9名、業務管理課のスタッフ7名で「解約予定のお部屋」や「長期空室のお部屋」に対して意見を出し合っています。※3カ月以上空室になったお部屋を「長期空室」と位置付けています。

どうすれば早く決まるか？

ステイジング (お部屋の飾りつけ) をするか？

リノベをした方が良いか？

家賃を上げるにはどうしたら良いか？

お部屋が決まらないが、どうすれば案内が増えるか？



午前中の空室会議の様子



リフォーム担当からお部屋の特徴を共有しています



リフォーム担当からお部屋の特徴を共有しています



現地調査や、清掃を行っている様子



エントランスの見せ方には特に気を配っています

午後からは空室巡回を開催！長期空室物件を中心にスタッフ皆でお部屋の掃除や飾りつけをしながら、お部屋の問題点を見つけて改善したり、良い点をつけて皆で共有したりしています。12月には42室あった長期空室のお部屋も9部屋(2月末時点)まで減少しました！

## 今年の春は新築6棟53部屋募集しました！

テラスハウス12戸、マンション41戸は、ジェクト・ミスタービルド中原施工の物件です。

新築計画の早い段階から、不動産部も間取りの打ち合わせに参加しました。ちょっとしたことですが、「玄関の広さ」「窓のサイズ」「コンセントの場所」「建具の開き方」など、仲介営業課が日々接している入居者様からの要望

やお声を伝えて間取りに反映し、入居者に選ばれるお部屋が完成いたしました。

3月末日までに引き渡しのあるお部屋53部屋・駐車場12台は、3月初旬時点で全てお申込みをいただきました。

## もちもちファーム2019を開催 入居者様向けサービスなど好評

1月19日、新城倉庫で「もちもちファーム2019」を開催、ジェクト管理物件に入居されている皆さんを中心に約1500名の方に、「ご来場いただきました」。

もちもちファーム2019では、つきたてのお餅や地元名産品の販売、木材の端材すくい取り、HUIT様による陶芸作品や彫刻画の展示と販売会、コマ回しやゴム鉄

砲などで遊ぶ「昔あそび」のコーナーや、住まいの修理やリフォーム・賃貸に関する「よろず相談室」を設けました。また今回初めて、近隣にある弊社管理物件の入居者様にお餅の無料配布券を配ったところ、大変好評でした。今後もジェクトでは、地域住民の皆様喜んでいただけるよう、イベントを継続して行ってまいります。



餅つき体験の様子



木の工作や手づくりのおもちゃで遊ぶ子どもたち



HUIT様の小物販売



中原工房スタッフが作ったアイアン雑貨も販売

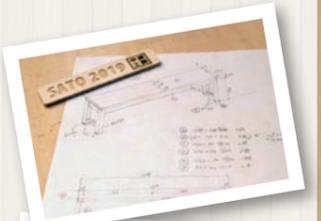


地元商品の販売&試飲

## 中原工房通信

### 川崎市Wood-Education推進事業 「木の扱い方から学べるツール作り教室」開催

中原工房は、木材の利用促進を図る川崎市Wood-Education推進事業に協力しており、1月から2月にかけて、全4回の講座を16歳以上の方を対象に開催しました。ツール作りを通じて木材の優れた特徴や価値を学びながら、手加工からCNCルーターなど先進技術の応用まで総合的に習得できる内容となりました。



デザインから設計、製作まで行いました



完成したツール

ワークショップの詳細はこちら

<http://nakahara-koubou.com>

詳細は中原工房のサイトをご覧ください。

中原  
工房

SINCE 1920  
PRODUCED BY JECTO

## 「G-styleclub横浜川崎」メンバー 第11回ノスタルジック2デイズに出展

2月23日、24日の2日間、パシフィコ横浜で開催されたクラシックモーターショー「ノスタルジック2デイズ」に瀬戸建設様(G-styleclub 湘南)と共同出展しました。会場では、横浜や川崎の物件についての質問も多く聞かれ、関心の高さを実感しました。賃貸ガレージハウスは、1階がガレージ、2階が居住スペースという趣味を楽しむコンセプト賃貸です。天候・時間に左右されず愛車のメンテナンスができるのも魅力の一つ。他の物件との差別化を図ることで、入居期間の向上を見込めます。



ブースでは、約2,400枚ものチラシを配布しました

## オーナー様訪問 その89

### 良質で安心な賃貸住宅を提供 お客様の生活とビジネスをサポート

川崎住宅株式会社代表取締役社長 簗口昌明様

#### コンセプトは 「100年あいさりたい」

2月9日、川崎市幸区塚越2丁目にジェクトが施工を担当した「そうてつローゼン塚越店」がオープンしました。この土地は川崎市と川崎住宅株式会社の共有地を分割したもので、そうてつローゼン塚越店の建設にあたっては「100年あいさりたい」をコンセプトに、近隣住民にとって末永く慕われる「森のような憩いの場」を目指し計画されました。川崎住宅の簗口昌明社長にお話を伺いました。



簗口昌明社長



そうてつローゼン塚越店の外観。写真左上は無垢のヒノキや杉を使用した躯体

「店舗部分の構造躯体には無垢のヒノキや杉を使用し、外部意匠には無垢の丸太材など木材を多用。また、内装の一部にも国産木材を使って温かみのあるデザインになっています。こだわりの木材と特殊な工法により、長い年数に耐え得る建物をつくることができました。外壁も

一部緑化し街並みとの調和を図っています。コンセプト通り、100年後も塚越の象徴的存在であることを願っています」設計・監理 神崎建設株式会社、竣工 2019年1月。

#### 良質な賃貸住宅の条件とは

川崎住宅は「良質な賃貸不動産の提供により、お客様の生活とビジネスをサポートする」を会社の使命に掲げ、賃貸管理事業を中心に関連事業を展開しています。簗口社長が考える良質な賃貸住宅についてお聞きしました。「遮音性、耐震性を備えることは基本です。当社は特に中古賃貸物件を取得する際は十分な耐震調査をし、水準に達していない場合は耐震補強工事を行います。また、接着剤などに使用される化学物質をなるべく減らすために自然素材を取り入れています。法令基準を順守しながら、腰壁までは無垢材を使用する、壁は漆喰や紙質、布質のクロスを使うなど、最大限の対応をしています」



オフィスの応接室は腰壁、床などに無垢材が使用されています

さらに簗口社長は「川崎地域の人口は今後も増える予測です。私たちは人口増加や人口構成の変化などに柔軟に対応し、高齢者や外国人の皆さんにも安心して快適に生活を築くことができる住環境を提供していきたいです。当社とジェクトさんのお付き合い

#### 大好きな黒澤映画でひと息

川崎住宅に入社する前は、在日米軍座間キャンプで情報アナリストなどとして13年間働いた経歴を持つ簗口社長。情報分析という仕事に携わった経験から、資料を読み込んで必要なエッセンスを抽出することは得意で、不動産や住宅産業の予測や住環境の将来への目配りは欠かさないと言います。

その緻密な思考で疲れた頭をほぐすのは、読書と映画鑑賞とのこと。「最近の小説よりもノンフィクションを読むことが多いですね。黒澤明監督の『天国と地獄』などは何回見ても飽きません」。旅行も好きだという簗口社長は、ジェクト主催のアメリカ視察旅行、欧州建築視察旅行やロータリークラブの活動にも積極的に参加されるなど、公私両面で情報収集に余念がありません。