

さらにすばらしいステージへ
～おかげ様で創業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.105 2020 SPRING



このたび、楽器演奏可能マンション「サウンドステージ1st」(社有不動産)が竣工しました。各戸に遮音性能の高い部屋を設け、入居者に楽器の演奏を気兼ねなく楽しんでいただける新しいコンセプト賃貸です。

楽器が弾ける新コンセプト賃貸「サウンドステージ1st」が竣工

スタイリッシュな外装と、共用部は高級感のあるホテルライクな仕上げにしました。また、1階エントランスにはグランドピアノを設置し、音楽を通じた入居者同士の交流も図ります。



共用内廊下はカーペットタイルを使用してホテルライクに



エントランスにグランドピアノを設置。入居者は自由に演奏できます

さまざまな用途でご利用いただけます

- ♪音大生の日々の練習に
- ♪シアタールームとして
- ♪音楽教室に

弊社不動産部による自社管理を行い、今後の楽器演奏可能物件の管理に関するノウハウを身につけていきます。

建物内モデルルームを設置しております。ご見学のお問い合わせは
ジェクト ☎044-755-2525 まで

コンセプトの異なる施設が入居する複合施設

同建物内には、ジェクト100周年記念事業として新たにオープンする学童クラブ「あゆみ武蔵中原」と、シェアハウス(シングルマザー向け)があります。両方とも木のぬくもりある、あたたかい雰囲気の施設です。



学童クラブ「あゆみ武蔵中原」



シェアハウスのリビング

100周年記念で
パワーアップ!

TOPICS

第8回
今年もかいばし
コンクリートまつり

乗ってみる? 工事現場の車
セメントで手がた作り
工具を使っていろいろつくってみよう
コンクリートのひみつを体験しよう!

例年4月に開催していたコンクリートまつりですが、本年は延期とさせていただきます。変更後の日時は後日あらためてご案内いたします。楽しみにされていた皆様におかれましては、誠に申し訳ございませんが、何とぞご理解いただきますようお願い申し上げます。

会場マップ
会場: 中原工房 ひろば (川崎市中原区下新城 2-1-5)

ご家族でのご来場おまちしています! 詳細はジェクト(株)HPで!

JECTO THANKS DAY

「かわさき☆えるぼし」認定をうけました!

「かわさき☆えるぼし」は川崎市が女性の活躍、ワークライフバランスを推進するため、働きやすい職場づくりに積極的に取り組んでいる



川崎市の福田市長と当社社長

中小企業を認証する制度です。今年新たにジェクトを含む19社が認証され、1月10日の認証式に出席しました。ジェクトは今後も性別を問わず従業員が能力を発揮できる職場を作ってまいります。

もちもちファーム実施しました

1月18日(土)、中原工房ひろばにて毎年恒例の「もちもちファーム2020」を実施しました。雪のちらつく大変寒い日でしたが、約200名の地域の方々にお越しいただきました。餅つき体験、つきたてのお餅販売、ワークショップ、木材端材販売、昔遊びコーナーなど用意してお待ちしていました。それぞれお楽しみいただけて、スタッフ一同喜んでおります。



完工ニュース

20Ange



2019年10月19日、中原区上小田中に完成した、延床面積1253.44㎡、RC造3階建て共同住宅です。

Luce



2019年11月29日、中原区上小田中に完成した、延床面積153.62㎡、木造3階建て重層長屋です。(2ページの「オーナー様訪問」をご参照ください)

福水



2020年2月10日、中原区上新城に完成した、延床面積1095.40㎡、RC造3階建て、店舗(1階)とオーナー様住戸を含むデザイナーズマンションです。

フルーレット新城



2020年2月20日、中原区新城に完成した、延床面積286.26㎡、RC造5階建て、店舗(1階)と1K×8戸の共同住宅です。

ジェクト不動産部 かわらばん

寒い冬も終わり、不動産業界のお部屋探しシーズンもピークを越えました。

フォトステージングで お部屋の問い合わせ率アップ！

ジェクトではお部屋を内見して頂くお客様に向けて、実際に家具や小物を置く「ステージング」でお部屋の魅力を引き出していますが、内見にいらっしゃる前段階→「お部屋探し始め」のときは、まずインターネットを見るという方が9割を占めます。そこで今回、インターネット上でもお部屋をより良く見せるために「フォトステージング」という手法を導入いたしました。

フォトステージングとは？

撮影した室内写真データにバーチャル家具を設置します。右の写真のように、何も無い空間よりも家具を置いた方が、部屋の広さや住んだイメージを実感することができます。インターネット上でも、実際に内見したような体感をしていただくことができます。

こんな効果が期待できます！

- ネット上のお部屋探しでは興味を持つまでわずか数秒。一瞬のイメージ画像で目を止め、閲覧数を大幅に引き上げます。
- 家具を配置することで、実生活がイメージしやすくなります。
- いろいろな家具配置パターンができるのでターゲットに合わせて作ることができます。
- 実際に家具を配置する手間とコストを削減できます。

不動産部は、さまざまな方法を取り入れ、魅力的な物件にしていけるように頑張ります！



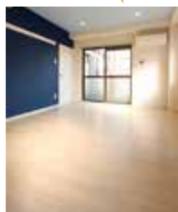
バーチャル家具を設置後



室内写真



バーチャル家具を設置後



室内写真

業務管理課 生き物との戦い！

Vol.4 vs カラス

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、「カラス」との戦いです。

多くご連絡を頂く苦情の一つが「カラスによるゴミ被害」です。ゴミ置き場にはネットを被せることが通常ですが、力強いカラスたちは、隙間からゴミを引きずり出したり、ネット自体を食いちぎったりし、ゴミを散乱させます。入居者様だけでなく近隣のご迷惑にもなり、物件の印象も悪くなりますので、早急に決着をつけたいカラスとの戦いです！

カラスが物理的にゴミに手を出せなくなるダストボックスの設置が最も効果的ですが、警戒心が強いのでマネキンや光るものを吊るしたりといった簡易な対策も一定の効果があります。

他には「糞尿被害」もあります。最近ご連絡頂いた内容は「屋上にカラスが来て、ベランダに糞尿が落ちてくる」というものでした。これについてはハトと一緒に止まれないように剣山などを置いたり、ネットを張るといった対策になります。

記憶力、学習能力が高く、視力は人間の5倍と言われるカラスたちは、すぐに慣れてしまい、作り物も見抜いてしまいます。

負けないように、私たちも頭を働かせて、カラスの先回りをしていきたいと思っております！



ダストボックス

オーナー様訪問 その93

引き継いだのは、人生の宝物。 次世代のために 家族一丸で家づくりを楽しむ

「Luce」オーナー 霜田孝志様
君江様



霜田孝志さん、君江さんご夫妻とお孫さん

「感謝と思いやり」を胸に

「父は身体は小さかったけれど、とても大きな人でした」と語るのは、松原正作さん（J E C T O N E W S 32号）オーナー様訪問にご登場、2012年ご

逝去の次女・霜田君江さん。「生きていくことは容易なことではないが、ありがたうの5文字は忘れてはいけない。感謝と思いやりを持って生きなさい」という父の言葉を君江さんは今も大切にしています。そんな正作さんが子どものため、孫のために残した土地に、霜田孝志・君江ご夫妻は「キャレ・ドミール」（2006年）、「ボヌール」（2015年）、そして2019年に「Luce」を建てました。

「義父さんから継承したものは、私たち夫婦にとって、人生の宝物であり、それを守り次の世代に申し送りする大きな責任があると思っています」と孝志さん。

困難を乗り越えた先の信頼関係

「ボヌール」はオーナー様同居と共同住宅で構成され、1、2階にご夫妻、ご長男家族、そしてご次男がお住まいです。「ボヌールの隣のキャレ・ドミールは父が設計しました。父はジェクトさんに

全幅の信頼を寄せていました。父のそうした思い、そして、親として子どもや孫たちが困らないためにどうするかを夫婦で考え、地元のジェクトさんにボヌールをお任せすることにしました」

家を建てるにあたり、君江さんには信念がありました。それは「家族全員が健康で安心して暮らせる住居」であること。その信念をジェクトと一つ一つ確認し詰めていったのは孝志さんでした。

「竣工引渡し後に、予想外の不具合で部分補修となりましたが、ジェクトさんの誠実で素早い対応で乗り切ることができました。発注側、受託側がお互いに誠意を持って取り組んで解決できたことは、私たちにとても貴重な経験となりました。ジェクトさんは市川社長や企画営業部の阿部さんをはじめ皆さんが、それぞれの役割をきちんと果たす、信頼できる素晴らしい組織だと思います」と、お二人声をそろえて話してくださいました。

輝きをいつまでも

ボヌールを通じて「両者が信頼する・信頼される関係になり、子どもたち世代にもつながりを持つことができた」と感じた霜田ご夫妻は、「Luce」建築もジェクトに依頼しました。君江さんは3棟目で建てる楽しみを知ったそうで



Luce 外観



明るくシンプルな部屋

「壁材一つ選ぶのも楽しかったです。たとえば、太陽が昇る方角のドアは赤く、沈む側は青にするなど、私たちのちょっとした遊び心を汲んで、ジェクトさんは形にしてくれました」。

Luceの建つエリアは静かな環境で暮らしやすい場所と感じている霜田ご夫妻。「土地の広さを考慮し2人暮らし向けの重層長屋という提案は最適だったし、率直なアドバイスも決め手になりました。オーナーとしては、入居される人たちにも私たち家族同様に健康で安心して暮らしてほしい。ジェクトさんは不動産管理面でもきちんとした入居者審査が行われていると感じるし、防犯面、定期点検なども安心して任せられます」

霜田ご夫妻の目下の楽しみは、2人のお孫さんの成長を見守ること。君江さんは民生委員をはじめ町内の人たちとの交流などで充実した毎日を過ごされ、孝志さんは3棟の管理の合間に週1ゴルフをエンジョイしています。Luceにはイタリヤ語で「輝く」という意味があります。正作さんから引き継いだ宝物を大切にする霜田ご夫妻の言葉の一つ一つがきらきらと輝いているようでした。

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！

☎ 044-755-2525

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

建物リニューアル実例報告

長年使用されていた社員寮を、現代風リニューアルしました。
その実例を報告します！



ダイニングラウンジ



研修ラウンジ



ランドリースペース

リニューアル工事概要

オーナー：M様

構造：鉄筋コンクリート

用途：独身社員寮

階数：4階

築年数：築約30年

【物件の特徴】

木のぬくもりを全面に出した明るい作り。
1階には研修ラウンジがあるほか、共用キッチン、ダイニングラウンジ、ランドリー等の設備が整っています。また各共用スペースにはテレビやソファが配置され、寮生同士の交流を深めることができます。

1階の居室は、出張者用の宿泊施設としてホテル仕様の設計となっています。
2～4階が寮生用の個室で、デスク・ベッドなどの家具は全て作り付けです。

企画：株式会社工ヌアセット様
施工：ジェクト株式会社

ゲストルーム

ベッド下にスーツケースの収納場所を設けるなど、宿泊者向けの設備があります。



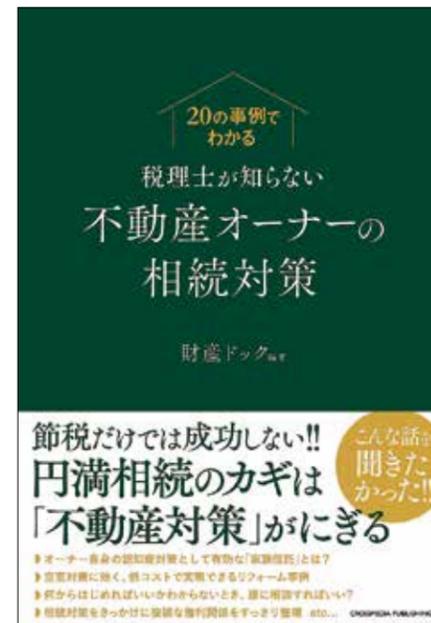
遊び心のある空間

明るい吹き抜け



書籍のご紹介

『 20の事例でわかる 税理士が知らない
不動産オーナーの相続対策
財産ドック編著/クロスメディア・パブリッシング 』



ジェクトが対応した事例も掲載！

貸地・借地・有効利用等の不動産に絡む相続対策に強みをもつ専門家集団「財産ドック」（ジェクト株も加盟）が執筆・編集した一冊

「相続対策」をしたほうがいいことはわかっているものの、「何から手を付けていいかわからない」「誰に相談していいかわからない」「相続対策」というと、まずは税理士さんや弁護士さんを思い浮かべる方が多いと思います。

しかし、節税だけの対策や、揉めていないのに弁護士さんにご相談するというだけでは、いたずらに問題を大きくしてしまう場合があります。

これまでも「相続対策」を行ってきたものの、適切なアドバイスを受けられずにご自身の状況に合った対策を取れていないという方も少なくありません。

「不動産の相続対策」には独特の視線が必要です。

本書は不動産の専門家が相続を円満な解決に導いた事例に沿って不動産オーナーに起こりやすい問題点と専門家ならではの対策方法をご紹介します。

本書についてのお問い合わせは
ジェクト（株）不動産部 資産コンサルティング課まで
TEL：044-755-1818

相続対策に関する疑問にお答えします！

資産コンサルティング課では、具体的なご相談も随時お受けしております。
何から相談していいのかわからない、色々調べておきたいなど、思い立ったらお気軽にご相談ください。

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。
今回ご紹介するのは、業務管理課の管理事務グループです。

オーナー様、入居者様の窓口として、電話に出ることが多い部署です。縁の下の力持ちとして、各部署と連携し、業務を行っております。

主な業務内容

- 賃料等の集金管理
- オーナー様への送金管理
- 契約作成と契約（重要事項説明）
- 更新の管理
- 修理依頼等の受付

業務管理課 管理事務

お客様の窓口として、適切で素早い対応ができるよう心がけています。



後列右から、浅野、片桐。
前列右から、新澤、石塚、荒井