

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
https://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.106 2020 SUMMER



リノベーションによって木の温もりが生まれた中原区役所



エントランス横掲示板



明るいロビー



エレベーターホール

リノベーション工事概要

【改修場所】

中原区役所正面出入口側(西側)
1階、待ち合いスペース、EVホール付近

【改修内容】

壁面、什器(ベンチ・記載台、パンフレット台)、サイン等の木質化

【設計・施工者】

ジェクト株式会社(中原工房)

【使用木材】

北海道産道南杉ほか

川崎市では、国産木材利用が地球温暖化防止、国土の保全、森林再生等に寄与することから、2014年に「川崎市公共建築物等における木

ジェクトが国産木材を使用して 中原区役所1階を木質化リノベーション

材の利用促進に関する方針」を策定するなど、建築物における木材の利用促進に取り組んでいます。その一環として、多くの市民が利

用する公共施設の一部で、内装や家具等の木質化リノベーションを実施しています。それにより、改修を通じて施設が抱える課題の解決や利便性の向上と併せ、市民が木に触れる機会創出を図るのが公共施設木質化リノベーション事業です。
このたびジェクト(中原工房)では、中原区役所の国産木材利用を通じた課題解決や利便性の向上とあわせ、市民が木に触れる機会を創出するためのリノベーション工事を企画・提案し、受注しました。来庁者に庁舎内の場所を分かりやすく、また全体に明るく新しい印象を与えられるような木質化を目指しました。区役所にお出かけの際は、是非その変化もご覧ください。

■ Sun Heim (サンハイム) A棟B棟



2020年5月30日、中原区下小田中に完成した、木造2階建て、延床面積342.90㎡(A棟)、325.06㎡(B棟)、それぞれ2LDK×5戸のメゾネット住宅です。

■ ぶれあ保育園 武蔵中原第2



2020年3月12日、中原区上小田中に完成した、木造2階建て、延床面積136.15㎡の保育園です。

■ T様邸



2020年3月10日、横浜市鶴見区に完成した、木造2階建て、延床面積164.79㎡の二世帯住宅です。

完工ニュース

「学童クラブ AYUMI 武蔵中原」スタートしました！

前号のジェクトニュースでもご報告のとおり、ジェクト100周年記念事業として「学童クラブ AYUMI 武蔵中原」を4月1日にオープンしました！工作や英語教室など、多彩なプログラムでお子さんをお迎えしています。

このコロナ禍で、利用ご家族もスタッフも一抹の不安を抱えながらのスタートとなりましたが、マスク着用・消毒・手洗いといった感染予防策の徹底をしながら、無事に子どもたちを迎えることができました。

緊急事態宣言が出てからは、医療関係者やエッセンシャルワーカーなど、どうしてもお仕事を休めないご両親を持つお子さんのみの預かりとさせていただき、規模を縮小して活動しておりました。



プログラムのご紹介

平日カリキュラム：スポーツ、英語、書道
土曜カリキュラム：美術・造形、将棋、工作、茶道、農業体験

※各カリキュラムの活動時間はHPをご参照ください



次年度4月の利用申し込み開始については、決定次第 AYUMI ホームページに掲載いたします。年度途中の利用申し込みは随時受付中です。お気軽にお問い合わせください。

学童クラブ
AYUMI 武蔵中原
2020.4 OPEN 児童募集中

詳しくはWEBにて
scc-ayumi-jecto.com

所在地 川崎市中原区 下小田中 1-17-11-1F

お問い合わせは ☎ 0120-070-580

WEBサイト「中原工房SHOP」オープン！

中原工房では「中原工房SHOP」として新たにWEB販売を始めました。インテリア製品や家具など中原工房オリジナルの商品を販売します。商品アイテムを拡大するとともに、今後は地元作家さんの作品なども取り扱っていく予定です。



リバーテーブル



アイアントイレットペーパーホルダー



WEBサイトはこちら
<https://nakahara-koubou.shop-pro.jp/>

ジェクト不動産部 かわらばん

コロナウィルスに負けず、対策・工夫をしながら、営業してまいりました！

新型コロナウイルスによる影響は？

今まで経験したことのない新型コロナウイルス感染症の世界的流行により、日本でも緊急事態宣言が出されました。不動産部では縮小しながらも営業を継続してまいりました。お部屋探しにコロナウィルスの影響がどれくらいあったのか？緊急事態宣言が出た4月のジェクト不動産部の様子をご報告します。

ジェクト不動産部の感染対策

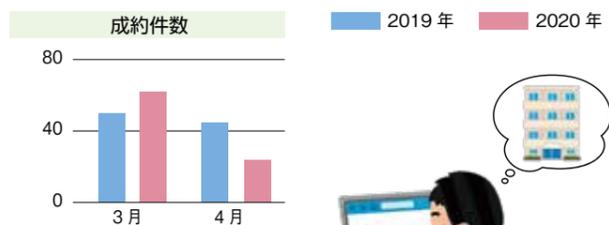
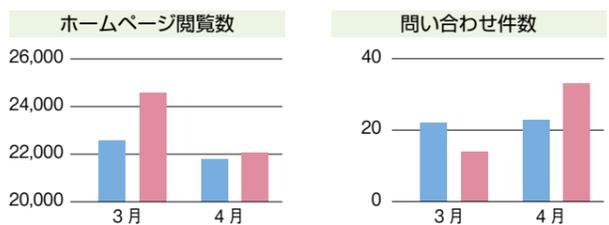
社内での密度を下げるため、交替で在宅勤務することで出社人数を調整。また営業時間を短縮して、メールか電話での物件紹介を基本とし、極力ご来店いただかず、物件のご案内は現地集合にしました。



仲介営業の動きと効果

来店客数が減った分、ホームページなどへの物件の登録や掲載メンテナンスなど、インターネット集客に力を入れました。ホームページからの問い合わせは4月は3月の倍あり、来店を控えインターネットでの物件探しをする人が多かったことが伺えます。

また、成約件数は4月は大幅に減少したものの、比較的高額の物件への申し込みが増えました。家に居る時間が増えたためか、より充実した設備や広い空間を求める傾向にあるようです。



3～4月の動向

1月～3月中旬まではコロナの影響はほとんどなく、例年通りの来店客数や前年を上回る成約数でした。しかし3月後半に入ると、引越しの見合わせや延期が増え、入居申し込みのキャンセルも発生しました。4月に入り緊急事態宣言が発表されてからは、来店客数は激減。成約数も約半数になりました。

賃貸物件の解約

解約申し入れ後に取消しすることが少しあったものの、昨年と比べて、件数自体は増えました。

理由を詳しく見ていくと、自宅購入が最も多くいらっしゃいました（これは例年通り）。次いで実家へ戻るといいう人が多くいらっしゃいました。例年は2番目に転勤・転職等があることから、コロナの影響を感じました。



入居者の動向

お部屋探しは自粛により動きが減った一方、入居者様への対応に追われました。

- 仕事の休業に伴い、家賃の支払いが困難になり、滞納・減額要望・延滞要望が多数。
- 学校・保育園の休校・休園、在宅勤務が増えたため、他部屋の音が気になり、騒音に関する多くのクレーム。
- 設備不具合の連絡をいただいて修理手配をしたが、コロナ感染が怖いとの理由で入室を断られるケースも発生。
- 在宅勤務によるインターネット利用が激増し、建物の回線がストップする事例も多数発生。

オーナー様訪問 その94

地域に愛されたビジネスホテル「福水」の名前を継いで賃貸にご夫婦のゆとりある暮らしの実現へ

静岡から川崎へ 割烹「福水旅館」が前身

2018年秋、地元や顧客の皆さんに借しまれつつ閉館した「ビジネスホテル福水」が今年2月、賃貸マンション「福水ビル」に生まれ変わりました。同ビルは武蔵新城駅北口から徒歩2分という好立地。1階には乳腺外科・放射線科専門



伊藤三十四様と喜美子様。花瓶のお花は母の日にお子さんたちが贈ってくれたもの

の「武蔵新城プレストクリニク」がオープンしました。オーナーの伊藤様ご夫妻の故郷は静岡県。

株式会社福水 会長 伊藤三十四様
代表取締役 伊藤喜美子様



福水

「父は浜名湖に近い森町、母は富士宮市の出身です。戦後、川崎に出てきた両親が新丸子の借家に居を構え、お茶の御間屋を始めました。箱根の山をリヤカーで越えたと聞いています」と三十四さん。茶間屋を営みながら上新城に150坪の土地を求め、ビジネスホテルの前身である割烹「福水旅館」を建てたのは1953年のこと。

「旅館は母が切り盛りしました。「福水」の名前は伯父の紹介でつけてもらったそうです。旅館は繁盛しました。私は脱サラして家に戻り、父の仕事を手伝いました。川崎、登戸はもちろん、立川、新宿、埼玉など、茶箱を担いでどこへでも出かけ、小売店の手伝いをして注文を取ってきたものです」と三十四さんは懐かしそうに語ります。

食事付きのビジネスホテル 子育てと仕事に忙しかった毎日

奥様の喜美子様とはお二人のお母様が叔母と姪という縁で結婚、一男一女に恵まれました。

「木造の旅館をビジネスホテルに建て替えたのは1984年のことです。夫は子どもがまだ小さい30代半ばから、この旅館をなんとしても鉄筋のビルに建て替えたという強い思いで、40歳の時にその夢を叶えました。私もその夫の思いに寄り添い必死に頑張ってきました」と喜美子さん。

地域初のビジネスホテル、といっても家族連れや学生の合宿などの利用も多く、当初は朝晩の食事付きでした。喜美子さんは4時起きで何十人分の朝食を用意するなど、子育ても重なり本当に忙しい毎日を送ってきたといいます。そんな中でもお客様との交流を大切にするアットホームな雰囲気のリピーターを増やしていききました。

そしてオープンから36年。閉館を惜しむ声も多く聞かれましたが、お子さんたちの進路を大切にしようとの思いから、

「閉館してそろそろ自分たちものおんぼりしたい」と、ビジネスホテルを賃貸住宅にする決意をしたのです。



イル・バーネ (2007年竣工)

ラ・フォルタナ (2003年竣工)

お茶がつかないだ人の縁

これからは夫婦の時間を大切に

三十四さんは、お茶の仕事は続けていらっしゃるとのこと。「うちは代々の土地があったわけじゃないから少しずつ事業を広げてきました。私は、お酒は呑めないのですが、その分、自営の銘茶卸伊藤商店を続け、お茶を通じた人とのつながりを大切にしていきたいです」と話します。現在はボランティア活動などに忙しい喜美子さんは、「世の中が落ち着いたら、夫婦でなかなか行けなかった国内旅行を楽しみたいですね」と笑顔で夢を語ってくださいました。

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

施工物件のその後 Part2 建物の定期点検レポート

自社で施工した建物のアフターフォローとして、弊社では竣工後1年、2年、5年、10年、15年、20年の
タイミングで定期点検を行っております。今回は実際に行っている様子を紹介いたします！

今回の建物の概要

構造：鉄筋コンクリート
用途：賃貸マンション
階数：10階
築年数：築15年

建物の定期点検を担当して10年。新築現場を経験しているからこそ、原因を追究し、最適な提案ができるよう心がけています。人が病院で健康診断を受けるように、建物にも診断が必要です。定期点検を通し、専門的な視点から建物の状態を見極め、より良いタイミングでのメンテナンスの判断をしていただけるよう努めてまいります。どうぞ建物の維持管理にお役立てください。

定期点検担当



一級建築施工管理技士
工事部 酒井

建物のこういうところを調査しています！

(※建物の構造や状態によって調査箇所が異なります)

屋上

一番風雨にさらされる場所であり、雨漏りなどの原因になりやすい箇所。普段オーナー様が目にすることも少ないので、念入りに点検します。防水材の下に雨水が入り込んでいないか見ています。



共用廊下

天井や壁の状態を確認したり、消火器等の備品にも目を配ります。いざという時に使えない状況にならないよう、使用期限を確認し、オーナー様に報告しています。ここでは日常的に入居者様の目に触れるところなので、全体的な美観も大切です。汚れなどあれば撮影し、オーナー様に状態を報告しています。



点検完了！

およそ1時間におよぶ調査を終え、報告書を作成します。建物の状態がどうか、修理の緊急性があるかどうか。報告書をもとにご説明いたします。こまめに点検と補修をすることは、その後の大きな修理や事故を未然に防ぐことにもつながります。是非、ご活用ください。



外壁タイル

打診棒を使い、経年劣化によるタイルの浮きを調査。タイルが剥離する前に危険を回避します。



ジェクト不動産部 **かわらばん**

外出自粛生活の中で増えた「音」のクレーム

人との接触を減らすために、不要不急の外出を控えるように呼びかけられました。必然的に「住戸」の中で過ごす時間が大幅に増え、そこで出てきたのが「騒音」の問題です。3月に入ると突然「音」のクレームが大幅に増えました。同じ方から何度も連絡が入ることも多々ありました。

外出自粛要請中に寄せられた「音」に関するクレームの件数
(3月1日～5月7日)
延べ42件

幼稚園や公園に行けない子どもたち。
一日中家の中にいるとじっとしているのは難しいですね…

皆さんストレスが溜まってきていました…

- 隣の部屋で朝7時頃から子どもの足音が響く。ベランダを往復して走る音も。
- 子どもが大声で叫びながら、部屋を走り回ったり、飛び跳ねたりしている。
- 共用部の廊下や階段で子ども同士でかけっこをしている。
- 建物前の道路で午後から夕方までずっと縄跳びをしている音が響いてうるさい。
- 建物にボールをあてる音が響く。



- 下の階の人が、夜中12時頃にドアをノックしてきた。以前に音がうるさいと注意されており気を付けて生活していた。直接何か言われたり、危害を加えられるのではないかと怖い。
- 音楽を聴いていたら「うるさい！」と隣の部屋から怒鳴られた。



外に出るなと言われると
家の中で行うしかないかもしれませんが…

- 玄関先で入居者が友人と長時間話し込んでおり、子ども同士のはしゃぐ声も聞こえてくる。
- 夜中3時頃まで、複数人で騒ぐ音が聞こえる。
- 上階の人が、ベランダでのこぎりやハンマーを使用し作業している。音と振動がうるさい。
- トントントンと何かを打って作っているような音。在宅で仕事をしているので特に気になる。
- 真夜中に振動が伝わるほどの衝撃音がする。走り回るような音やドーンという音も。



通常ではない環境の中、多くの方がストレスを抱えていると感じました。私共は真摯にお話を伺い、注意喚起や少しでも騒音が軽減するための方法をお伝えし対応しています。入居者様同士が直接対面しないように間にあっていくようにしております。

不動産部新入社員のご紹介

業務管理課、仲介営業課、資産コンサルティング課、情報システム課の4つの課がある不動産部。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。今回は新入社員をご紹介させていただきます。



業務管理課
うの たかよし
宇野 匡祥

お客様に対して、常に誠実な対応を心掛けたいと思います。



仲介営業課
ささき きょうへい
佐々木 恭兵

どんなことにもチャレンジしていきたいです。



仲介営業課
おざわ しょうへい
小澤 翔平

ジェクトで、次の100年に繋がられるような仕事をしたいです。