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・株式会社アイピーエー
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.108　2021　WINTER

需要高まるシェアスペース
梶ヶ谷に「スタジオカリヨン」完成

コロナ禍の影響で、新しい生活様式に合わせた施設の用途変更の動きが全国的に起きています。

木材の温かさを生かしたシェアスペース。テラスから優しい陽が差し込み、リラックスできる空間です

ジェクトは、カリヨン・カンパニーの平松様より、高津区梶ヶ谷のシェアスペース「スタジオカリヨン」の設計・施工のご依頼をいただきました。前身の飲食店をリニューアルし、新たなコンセプトは「家族が幸せになる場所」。午前が一室丸ごとのスペース貸しの時間帯、午後から深夜までがコワーキングスペースの時間帯と、空間の利用形態を変えることで家族のさまざまなニーズに応えます。さらに飲食店時代からのキッチンをリノベーションし、お菓子の製造と対面販売ができるスペースも設けました。国産の「道南杉」を全面に使った温かく開放的な空間は、家族がそれぞれしたいことを叶える、会社・自宅に続く第三の場所となりました。

菓子製造許可を取得したキッチン。販売もできます

こうした柔軟な活用空間の実現には、多くの課題もありました。1つは短期間でのプラン出し。川崎市の木材利用促進制度を利用するため、申請期間までに急ピッチで木材を生かした設計プランを立てました。キッチンは菓子製造許可を取るために、細かい規定に合わせた設計の調整も行いました。ジェクトを含むプロジェクトチームがオンライン上で打ち合わせを重ね、完成に至りました。現在は地元の方がネット配信にスペース利用したり、夕食後にコワーキングスペースを利用したりと活用の幅が広がっています。

代表の平松さんは「シェアスペースをうまく利用していただくことで、ウイズコロナの時代を乗り越える一助となればうれしいです」と話しています。今後もジェクトはお客様のニーズを形にし、地域の方に喜ばれるご提案をしてまいります。

カリヨン・カンパニーの平松さん（中央）、三浦さん（右）、ジェクト（中原工房）の小水内（左）

施主様自らDIYしたトイレ

トイレは施主様自らDIY。中原工房協力のもと、「リズム＆ブルース」という青色で仕上げました。見学者には必ず「トイレを見てください！」と言ってしまうほど、思い入れのある場所になったそうです。

きれいな青い壁が特徴のトイレ

完工ニュース

FORTUNATO（フォルトゥナート）

2020年11月22日、川崎区下並木に完成したRC造4階建て、延床面積403.72㎡、店舗、1R×2戸、1LDK×5戸、2LDK×1戸の共同住宅です。

ハナミズキS

2020年10月19日、幸区小倉に完成した木造2階建て、延床面積175.143㎡、2LDK（ロフト付き）×3戸のメゾネット住宅です（2ページの「オーナー様訪問」をご参照ください）。

TOPICS

第９回スマートライフスタイル大賞 奨励賞「委員長特別賞」を受賞しました！

川崎市では川崎温暖化対策推進会議（CC川崎エコ会議）と連携して、市民や事業者等のCO_2削減、地球温暖化対策に貢献する優れた取り組みを「スマートライフスタイル大賞」として表彰しています。

令和２年度、ジェクトは「奨励賞」の【委員長特別賞】を受賞。10月30日（金）にCC川崎エコ会議シンポジウムでの表彰式に出席しました。

建築資材の端材を再利用する地域交流イベント「おとく市」の定期開催や、中原工房での国産木材の積極利用を評価されての受賞です。例年11月に開催している「おとく市」ですが、今年はコロナ禍のため、残念ながら中止となりました。楽しみにしてくださっているお客さまも多いイベントです。コロナ禍が落ち着き、再開できる日を社員一同心待ちにしております。

後列左から二人目が弊社社長の市川

表彰式にて。左から川崎市長、弊社社長の市川、中原工房長の小水内

一昨年のおとく市での端材販売の様子

ジェクト新コンセプトブック完成！

弊社の新しい会社案内が完成しました。2020年に100周年を迎え、これからも地域密着型の企業として皆様のお役に立てるよう「100年、あなたに根差す」をコンセプトとし、ワンストップサービスをはじめとする弊社のサービスを分かりやすくご紹介しております。

ご希望の方へ冊子をお配りしております。ご希望の方はジェクト企画営業部（044-755-2525）までお問合せください。

ジェクト不動産部 かわらばん

業務管理課奮闘記!!

現在、ジェクトでは約3,600戸の物件を管理しており、入居者様から日々さまざまなご連絡をいただきます。設備の不具合のみならず、オーナー様にはご報告差し上げないような小さなことにも、誠意をもって対応させていただいています！ ハード面だけでなくソフト面も安心してお住まいいただける物件になるように！ 今回はそんな業務管理課スタッフ一人ひとりの「ちょっと大変だった」奮闘記をお伝えします。

謎の結晶ができる、虫の糞のようなものが溜まるというような最初は些細なクレームだったのに、調べてみると大きな原因が見つかったことも。小さな不満を一つひとつ解決していくことで入居者満足度を上げるよう動いています。

松尾

「敷地内に違法駐車される」とのご連絡を受け、降りしきる寒雨の中、駐車禁止用の三角コーンを自転車で運んだことがあります。その日は営業車が出払っていたことから、すぐ対応するためには自転車で…ということになりましたが、どんな状況・天候でもスピード対応をモットーに頑張ります！

山口

とあるマンションの入居者様から「家の前にガラスの破片が落ちている。なんとかしてほしい！」という連絡をいただき現場へ急行。ところが、ガラス片は連絡いただいた方の玄関前ではなく、敷地外の道路上にありました。本来、道路は管理外になるのですが、お困りごとを放っておけず、回収してきました。「ありがとう」と言っていただけることが励みです。

木村

「駐輪場にヒトのものと思われる糞がある！」見た瞬間、正直なところ逃げたくなりましたが、すぐに気持ちを切り替えて処理しました。これで恐いものはなくなりました！ 誰かがやらなければならないことは、私が積極的に対応します！

宇野

私たちが日々の活動の中で、肌で感じる「入居者に好まれる物件」はどういうものかということをお伝えしていくことで、オーナー様の賃貸経営の一助となればと思います。例えば、入居満足度を上げる目的と、民法改正により法的に明確化された設備不具合による賃料減額を未然に防ぐ目的から、壊れる前の設備交換のご提案を差し上げたりしています。

- 壊れる前に交換をご提案させていただくことの多い設備
  給湯器／エアコン　等…
- 好まれる後付け可能な設備
  ウォシュレット、システムキッチン、エアコン
  モニター付きインターフォン
  インターネット環境

業務管理課 生き物との戦い！

Vol.6

vs 野良猫

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、野良猫との戦いです。

「猫」が好きな方はたくさんいらっしゃると思います。しかし、「野良猫」の場合、生活に害を及ぼす事態になってしまうことも。

不動産部にいつものように、お困りのお電話が入りました。「アパートの隣人が猫を餌付けしているようです」。この物件はペット不可のため、動物を飼う事は出来ません。しかし庭先に猫の小屋のような物を置き、餌の皿まであるということ。猫は一度決めた「場所に対する執着心」が強い動物です。庭などが猫のトイレにされてしまった場合は、対策を講じても簡単には諦めてくれません。幸い、まだ臭いや鳴き声などの被害はないということで、すぐに餌付けしている入居者の方に連絡し、止めていただくように注意しました。その後、何度か見に行った結果、どうやら棲み付かずに済んだようです。

しかし、「猫がベランダで尿をする」「庭の芝生に糞をする」といったご相談はよく寄せられています。発情期には雄たけびによる騒音と、悪臭被害もあります。対策方法としては、猫が嫌う匂いを撒いて縄張りの臭いを消す、侵入しにくい突起のついたシートなどを置くといった方法で様子をみるようにします。一度飼い始めたら最後まで責任をもち、「野良猫」にしないようにしてもらいたいですね。

オーナー様訪問 その96

住む人の気持ちを考えたメゾネット

法律面のサポートから設計・施工・不動産管理までジェクトのワンストップサービスを実感

「ハナミズキS」オーナー　齊木　哲（さとし）様
法子　様

齊木 哲さん、法子さんご夫婦

立退き問題で法律面からサポート

明るいオレンジの壁に屋根の青が目を引くハナミズキS（幸区小倉）は、２０２０年10月竣工の木造2階建てロフト付きメゾネット。募集開始後、引き渡しまでに全室契約が決まったという人気物件です。

ハナミズキS

齊木さんご夫妻とジェクトの出会いは3年前のこと。建物外部点検のご案内がきっかけで自宅の修理をご依頼いただくうちに、土地活用のご相談を受けるようになりました。

所有している貸店舗2軒の取り壊し後に賃貸住宅を建築したいとお考えだった齊木さんにご提案したのはメゾネット3世帯です。ところが立退き問題が難航し、計画が暗礁に乗り上げてしまいました。そこでジェクトは専門家チームを組み、司法書士や弁護士とともに法律面からもサポート。無事２０２０年４月の着工に至りました。

「苦労もありましたが、ジェクトさんは一つひとつの問題に丁寧に向きあってくださり、解決することができました。本当に心強かったです」と法子さんは振り返ります。哲さんも「大手ではここまでやってくれないのではと感じました。川崎で古くからやっている会社という安心感もありましたね」とおっしゃいます。

オーナー様の体験を生かした住みやすさにこだわった賃貸

メゾネット新築の計画が進行する中、自宅のリニューアルもご依頼いただきました。

「メゾネットの着工が遅れたこともあり、自宅のリニューアルと同時進行になりました。メゾネットチームとリニューアルチームの方が入れ替わり立ち代わり、毎日のようにわが家で打ち合わせをしたのが楽しかったですね」と法子さんは笑顔で話されます。

ハナミズキSは、居住者の住みやすさを第一に考えたメゾネットです。引き出しタイプのキッチンや独立型の洗面所は、法子さん自身の体験から「絶対に譲れない」とこだわられたところ。「多少建築費がかさんでも、自分たちが住みたいと思えるような賃貸にしたかったんです」と法子さん。

「アイデアや希望を出すと、すぐに設計・デザインの方が形にして提案してくれました。外観では青いラインをどこかに入れるというオーダーをしたのですが、うまくデザインに生かしてもらえたと思います。コロナ禍で納期が遅れることも覚悟しましたが、材料や職人さんの手配も段取りよく組んでもらい、実際には2週間早い引き渡しとなりました」と哲さんもご満足の様子。

立退き交渉から設計・施工、一括借り上げまで、ジェクトのワンストップサービスを実感していただくことができました。

趣味の写真をインスタグラムに「いいね！」がつくのが楽しみ

プライベートについて伺うと、「写真が趣味なので、仕事で地方に行ったとき、きれいな景色や花に出会うと思わずシャッターを切ります。インスタグラムで『いいね！』をたくさんもらうとうれしいですね」と哲さん。

法子さんからは「私は旅行や観劇が好きなのですが、今はコロナや同居している父の介護でなかなか外に出ることができません。新築もリニューアルも完成してジェクトの皆さんと会う機会が減ったので、今度、わが家のテラスでバーベキューパーティーを企画しましょうか」と、最後にうれしいご提案をいただきました。

自由に使えるスペースが便利な玄関ホール。各戸の仕切りの柵は玄関の扉に合わせて色を変えてあります

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

サンビュー宮前平　エレベーター増築工事の実例

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：地上５階
築 年 数：33年

今回の工事内容・目的

エレベーター増築（鉄骨造）及び大規模改修工事

オーナー様より、長年住んでいる入居者様への還元と、今後の高齢化を見越したバリアフリー対応の依頼があり、エレベーターを増設。また、同時に外壁の大規模改修も実施しました。

エレベーター増築の Q&A

Q 工期はどれくらい？

A エレベーターの増築は基礎工事から行うため、増築とはいえ新築同様の作業となります。今回の増築では、計画から完成までおおよそ10カ月ほどを要しました。

Q 増築の設計は誰がするの？

A 今回は増築部分の設計もジェクトで手掛け、建築確認申請等一括でお任せいただきました。

Q 工事中気を付けていたことは？

A 入居者様にとっては、玄関を開けたらすぐ目の前が工事現場という状況です。安全管理をいつも以上に心掛けました。

Q 工事で大変なことは？

A 増築工事では、既存部分と増築部分をつなぐ作業が技術的に難しく、気を使います。

Q 設置後の保守管理は誰がするの？

A エレベーターには法定点検があり、オーナー様とエレベーター会社の間で保守契約を結んでいただいていることが多いようです。

・他物件の事例

ＪＡセレサ川崎住吉支店エレベーター増築工事。建物の左側にエレベーターを増築しました。

工事担当よりひとこと

工事中から入居者様は完成を楽しみにしてくださっていました。問題なく引き渡しとなり、大変嬉しく思っています。（工事部　宮本）

ジェクト不動産部 かわらばん

不動産売却時、価格査定のための調査ポイント

2015 年 1 月に、相続税法が改正され**「基礎控除額」が引き下げられました**。これにより、改正前は相続税がかからなかった方でも課税対象となり、やむなく**相続した不動産を売却**し、納税資金に充てる方が増えました。しかし、不動産には思わぬリスクが潜んでいることがあり、想定した価格で売却できないことがあります。そこで、今回は**「知っておきたい価格査定のための調査ポイント」**をお伝えします。相続が発生する前に調査することをお勧めします。

正確な情報を把握して リスクを減らしましょう

ひとことで言ってしまうと**「手間と費用が少なくて収入を生んでくれる不動産」**か、そうでないかが大きなポイントとなります。また、売却時には、正しい情報を買主に伝える必要があり、不明確な情報が多ければ多いほど買主側からリスクとみなされ、価格の減額要因となってしまいます。

地盤への注目が高まっています

地盤の重要性は 10 年ほど前まであまり認識されていませんでしたが、阪神・淡路大震災や東日本大震災の巨大地震、度重なる豪雨災害により、近年大きくクローズアップされてきました。過去の**被災状況**や、将来の**被災する可能性**は重要事項説明の必須事項となっています。

土地の歴史を ご家族で共有することが大事です

また、当人以外は知り得ない**「土地の歴史」**に大きな落とし穴があったりします。「土地の歴史」によっては、土壌汚染等のさらなる調査や権利調整が必要な場合があり、これが価格に大きく影響してきます（最悪の場合売却できないこともあったりします）。是非とも「昔はこんなことをしていた、こんなことがあった」というお話をご家族で共有なさってください。

価格査定のための大まかな調査ポイント

	調査内容	調査方法
土地	立地・地盤	地図・現地調査・聞き取り
	利用状況（昔の利用状況も）	現地調査・聞き取り
	土地の面積・地目（現況との相違）	現地調査・登記情報
	土地の所有者（所有権か否か）	登記情報・客観的事実
	抵当権の有無（共同担保等）	登記情報・所有者確認
	土地の形状・高低差・官民境界標の有無	現地調査・測量
	古い擁壁・ブロック等（安全性）	現地調査・役所調査
	建築基準法上の道路への接道状況、間口距離等	現地調査・役所調査・測量
	用途地域・建ぺい率・容積率・その他の制限等	役所調査
	上下水道管・ガス管等の埋設状況	施設業者調査・図面
	電気、インターネット等の引き込み	施設業者調査
	井戸・遺跡等の地中埋設物	聞き取り・役所調査・他
建物	築年数・間取り・広さ・増改築の履歴	登記情報・聞き取り・他
	設備等の状況	現地調査・聞き取り
	耐震・アスベスト・シロアリ・ひび割れ等	建物調査
	建物の所有者（所有者と居住者が同一か）	登記情報・契約書等
その他	越境物（塀・樹木・雨樋・電線・地中埋設管等）	現地調査・図面・測量
	近隣との協定・申し合わせ事項	聞き取り・書面等
	近隣との関係（良好かどうか）	聞き取り・その他調査
	心理的瑕疵（事件・事故・火災等）	聞き取り・その他調査
	嫌悪施設等	現地調査・聞き取り

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、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
管理営業
佐藤（さとう） 梨香（りか）

リノッタとデザインで盛り上げていきたいです。よろしくお願いいたします。

業務管理課
管理事務
尾島（おじま） 真弓（まゆみ）

精一杯まごころ込めて頑張りますのでよろしくお願いいたします。