

さらにすばらしいステージへ
～おかげ様で創業101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.109 2021 SPRING



川崎市が運営する「中原区保育・子育て総合支援センター」が、この度2月に竣工しました。旧施設の「中原保育園」は、築年数が経過し、建築基準が旧基準法に基づいていることや、様々な設備も更新し、現在の保育ニーズに対応する必要があることなどから、園舎を改築すること

ジェクト施工の「中原区保育・子育て総合支援センター」が完成 多種類の木材を使った温かみのある内装に



2階は天井が高く、開放感のある空間に

になり、ジェクトが落札しました。0歳児～5歳児までの定員130人。2階建て、大規模な木造建築が完成しました。また、今回の建て替えに伴い、建物内に「地域子育て支援センター」を併設し、総合的に子育て支援を行える施設となりました。同建物は、国産の木材利用を促進する川崎市と設計事務所との話し合いにより、室内に木肌が見えるような形で柱が展開し、温かみのある内装となっています。カヤやスギなど、使用した木材の種類も多く、木の柔らかさと頑丈さが調和した形となりました。旧施設、仮設の園舎で保育を受けていた子どもたちにとって、新しく生まれ変わった園舎がよりよい活動の場となることを願っております。



園児が触れる所の多くが木の素材をそのまま生かした造りになっています



園庭も広く確保し、柱は植物や果物からとったクラス名に合わせた色合いにしました

N-Street A棟B棟



2021年2月10日、中原区下新城に完成した、木造2階建て、延床面積112.37㎡(A棟)、113.74㎡(B棟)、各棟2LDK×2戸のメゾネット賃貸住宅です。横浜大根橋のウッドデッキ同材を利用したセンターコート、赤い館銘板、方向を指す標識など、随所にオーナー様のこだわりが見られます。

マグノリア (薬樹薬局新登戸)



2020年12月28日、多摩区登戸に完成した、RC造2階建て、延床面積90.51㎡の店舗です。3月1日にオープンしました。

神奈川法務事務所



2020年12月18日、中原区小杉御殿町に完成した、木造3階建て、延床面積123.27㎡の事務所です。

完エニユース

中原工房

SINCE 1920
PRODUCED by JECTO

「おんがくえほんコンサート」で使用の楽器クラベスを製作しました

音の教室カリヨン様主催の「うたがいっぱい おんがくえほんコンサート」が人数を制限して1月23日に開催され、その様子が1月30日にオンライン配信されました。

感染防止対策として、「声を出さずに楽しめる」よう、「クラベス」という楽器がコンサート会場・オンライン配信の両方の参加者に配布され、子どもたちが楽しみました。「クラベス」は、2本の棒状の木を両手で打ち合わせることで音を出します。材質によって音色も変わる、楽しい楽器です。

中原工房では、今後も「木」をテーマに、地元企業とのコラボレーションを進めてまいります。



前号のジェクトニュースでもご紹介しました、「音の教室カリヨン」様より、スタジオカリヨンの木質化改修に引き続き、楽器の製作をご依頼いただきました。木材はジェクトも加盟している川崎市木材利用促進フォーラムの加盟各社へ打診し、地産の木材をご提供いただきました。

- ご提供いただいた木材
- 宮崎県：スギ、サクラ、ナラ
- 愛媛県：スギ、ヒノキ
- 秋田県：スギ、ナラ
- 静岡県：ヒノキ
- 北海道：スギ



かわさきクラウドファンディングに協賛

かわさきのクラウドファンディング「かわファン」は、「公益財団法人かわさき市民しきん」の寄付プログラムを利用しやすくしたクラウドファンディング型寄付プラットフォームです。川崎のため、川崎を良くするための「事業やアイデア」と、それを実現するための市民の「共感と支援」を集める「かわファン」に、ジェクトも賛同し、協賛しています。ぜひ、ホームページをご覧ください。

かわさきのクラファン
Kawasaki Crowdfunding

WEBサイトはこちら
<https://kawafun.com/>

ジェクト施工のリニューアル建物が『新建築』に掲載

— 新城エリアのリノベーション事例紹介 —

武蔵新城駅周辺で南荘石井事務所代表石井秀和様が主導して行われているリノベーション事例が、メジャー建築雑誌『新建築』で16頁にわたり、掲載されました。

そのうちの1つ、セシーズイシイ7のリニューアル工事は弊社で施工した建物で



事務所をカフェにリニューアルしたセシーズイシイ7

す。ブルースタジオ様設計のもと、1階の事務所だった部分をカフェにし、木の温もりあふれる空間となっています。椅子・机は中原工房で制作しています。

ジェクト不動産部 かわらばん

リモート内見や、部内のリモート会議も増え、コロナに負けずに頑張っています！

賃貸リノベーション全国大会にて、史上初の4冠受賞！

おかげさまで弊社では、全国のRenotta 加盟店を対象にした「2020年度全国TATSUJIN アワード」にて、「賃貸リノベ達人グランプリ」他、史上初の4冠を受賞しました。

- ・デザイン性の高いコンクリート材を用いた新たな内装の提案
- ・入居者募集時におけるデジタル技術を活用した物件紹介の手法
- ・平均相場よりも高い賃料での成約事例
- ・工事金額を大幅にコストダウン

等の新しい取り組みへの実績と成功事例が評価されての受賞です。

リノベーションブランドのRenotta は「賃貸経営＝投資」の観点から、ローコストでありながら優れたデザイン性のリノベーションと入居者需要に合わせたプロモーションで、賃料アップと満室を同時実現させていく総合ソリューションサービスです。



盾を手に。左から、不動産部 部長 戸叶、代表取締役 市川、個人表彰1位 Renotta担当 島田、仲介営業課 課長 嶋田

空室対策成功事例

Renotta × 外構整備 × プロモーション ⇒ 賃料アップ & 28室満室

左のお部屋は、企業に社宅として一括で貸されていた築28年の建物の一室です。この度社宅契約の解約で、全28室が同時期に空室になることから、弊社にご相談をいただきました。

経年による設備・建具等の劣化が多く、時代に合わせた間取り変更、入居者ニーズの高い水回り設備の更新に合わせて、駐輪場などの外構整備をご提案し採用いただきました。さらにRenotta の特徴であるデザイン性を取り入れてシックな室内とすることで賃料をアップしながら28室を無事満室にすることができました。



室内写真をデジタル処理して家具配置したイメージ画像

空室対策に是非ご活用ください。

お問い合わせ先：044-755-1818 (ジェクト不動産部 業務管理課)

業務管理課

生き物との戦い！

Vol.7



vs シロアリ

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、シロアリとの戦いです。

シロアリは自然界においては、倒木を分解して土に還すなど、とても重要な役割を担う「益虫」とされています。しかし、人間の住宅にとっては、気づかぬうちに柱や壁などを食べてしまうとても恐ろしい害虫です。

住宅に被害をおよぼすシロアリには、大きく分けると、水分の多い湿った状態を好む「土壌性シロアリ」とわずかな水分で生きられる「乾材シロアリ」という2種類があります。一般的に土壌性シロアリは床下やその周辺に生息し、乾材シロアリは屋根裏など家の高い場所に生息することが多いようです。

乾材シロアリの中でも輸入家具などと一緒に日本に入ってきたといわれるアメリカカンザイシロアリは、害虫駆除のプロでも対処が難しいそうです。食い尽くして、飛んで、隣の家に……恐ろしいですね。川崎市周辺では「土壌性シロアリ」が多いため、乾材シロアリと比較すると駆除しやすいようです。それでも、棲みつかせない、入りこませないようにすることが大切です。一度駆除させていただいた物件では、建物周辺に木材や段ボールを置いたままにしない、床下の換気を良くし湿気を溜めないなどの対策をお願いします。

賃貸物件周辺の美化は入居者募集において大きなポイントになりますが、シロアリ対策としても有効なですね。

いずれにしても被害を最小限に抑えるには「早期発見」「早期対処」が必要になりますので、木くずが落ちて、床がベコベコするなど異常を感じたらすぐにご連絡ください。

オーナー様訪問 その97

親子二代で建てた2つのビル 設計・施工・不動産仲介の連携で モダンで快適な賃貸住宅を実現

「FORTUNATO (フォルトゥナート)」オーナー 吉岡 謙 様 溶子 様

ジェクトが川崎組時代からの 長年にわたるお付き合い

2020年11月、川崎区下並木に竣工したFORTUNATO。イタリア語で「幸運を！」を意味します。外観は隣接する吉岡第一ビルとマッチするようデザインされた、コンクリート全面打ちつばなしのモダンな賃貸住宅です。京急八丁畷駅から徒歩1分、JR川崎駅から徒歩15分という好立地。



吉岡溶子さんと謙さん



「FORTUNATO」1階の貸店舗スペースには学習塾が入っています

オーナーの吉岡謙さんのお母様・溶子さんは、ジェクトとは30年以上の長いお付き合いをいただいています。1989年、吉岡第一ビルを新築された際、ビルを設計した山口昇吾設計事務所から「地元でしっかりと仕事をされる建築会社」とジェクト(当時は川崎組)を推薦していただき、施工したのがきっかけです。「それ以来、ビルのリニューアル工事をお願いしています。何かあるとすぐに飛んできて対応してくださいます。担当

の方も若手社員の頃からのお付き合いです。だから安心してお任せしています」と、溶子さんは笑顔で話されます。

ゆったり設計の賃貸住宅 収納スペースも十分

吉岡第一ビル新築から30年近くが経ち、隣接する母屋の建て替え計画が持ち上がりました。謙さんが施主となり、再び山口昇吾設計事務所の基本設計を依頼、その後の設計・施工をジェクトが請け負うことになりました。

「親子二代で建てたいという思いがあり、思い切って決心しました。今回も山口先生とジェクトさんにお願いで満足がいくものができ、本当によかったです。思っています。実は初めのプランでは建築費が予算オーバーだったのですが、ジェクトさんが設計面や工法でいろいろ工夫してくださり、私たちの要望を予算内でかなえてくれました。おかげさまで入居者は竣工前に全室決まりました」と謙さんは振り返ります。

FORTUNATOは住む人が暮らしやすい賃貸住宅を目指し、バス・トイレ・洗面所はセパレートタイプ、廊下やリビングにクローゼットが設置され、収納スペースも豊富です。各部屋採光が良く、目の前には川崎サイトシティの公開緑地が広がり、開放的なロケーションです。これからの季節はツツジが見頃だとか。

お酒と「きくち体操」 それぞれのライフスタイル

FORTUNATOのオーナールームにお



謙さんのお酒コレクション

溶子さんがジェクト担当者へ送った絵手紙の数々

住まいの謙さんの部屋には、趣味のお酒のコレクションがずらり。日本酒とワインは専用クーラーで温度管理に気を遣います。謙さんは利き酒師の資格をお持ちですが、日本酒だけではなく、焼酎やウイスキーなどにも詳しく、珍しい銘柄が並んでいます。モントーンで統一されたお気に入りのインテリアに囲まれて、その日の気分にあったお酒を楽しむのが謙さんのくつろぎのひとつです。

溶子さんは長年、カルチャースクールなどで絵手紙の講師として活躍してきましたが、現在はコロナの影響でお休み中だそうです。

「今は健康のため週1度、「きくち体操」に通うのが楽しみです。きくち体操は創始者である菊池和子先生のオリジナルの体操です。87歳のいまも若々しい菊池先生を目指し、毎日実践しています」溶子さんの元気の秘訣は、どうやらこの辺りにありそうです。

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!

☎ 044-741-6501

リニューアルグループ
直通番号ができました

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

～昔ながらの蔵をよみがえらせる～

古い建物を今によみがえらせることは、現代とは建築の技術・使う道具・素材も異なるため、繊細で難しい工事です。どこまで復元できるか、その戦いです。壊して建て直すのではなく、リニューアルを選択した思いをオーナー様にも伺いました。



屋根は壊れた部分の補修と、瓦が飛ばないように補強しました。軒下は通気性を考えた作りになっています。



Before



耐久性のある土佐漆喰は、主に石灰と発酵させた糞で作る自然素材の材料です。劣化するノリは使わず、メッシュを間に挟むことで、土台を補強しています。



重厚な観音扉。今回新たに家紋を黒漆喰と白漆喰を塗り重ね、手間と時間をかけて作ったこだわりの部分です。



After



鉄釘は使わず、竹釘に麻の紐を巻き付けて平壁に差し込んで壁を補強。仕上げに無機塗料で汚れをつきにしています。

オーナー様にインタビュー

改修工事をしてみていかがでしたか?

年月を経て生まれる価値があると思います。木の焦げたような風合いなどがそう。味があっていいな、と私は感じるのです。

しかしそのままの状態にしておくだけではなく、今回のように手を加えることで更に良さが引き出されることも実感しました。先祖を思う気持ちを形で示せたような気がしますし、ご先祖様自身もきっと喜んでくれているのではないのでしょうか。

(オーナー様より)

工事担当よりひとこと

長年の劣化と破損状態もあり、対応できる業者の選定から困難をきわめましたが、オーナー様の蔵をよみがえらせたという思いに応えたいと工事に臨みました。同じ状態、形の建物は一つとしてありません。職人と協力して手立てを考え、よりよい状態で完成させ、そしてお客様に喜んでもらうことが私たち現場監督者の使命だと思います。

(工事部 杉野)



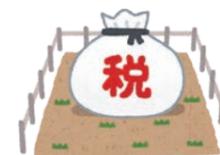
ジェクト不動産部 **かわらばん**

2021年度税制改正のポイント

2020年12月に「2021年度税制改正大綱」が閣議決定されました。本年度の改正は何と言っても新型コロナ対策での消費喚起に主眼がおかれていることが特徴です。多くの改正項目のなかでも、特に不動産オーナー様に関連しそうなものをピックアップしてみました。

土地の固定資産税は据え置き

2021年度は3年に1度の評価替えの年にあたりますが、基準とする評価額は土地価格が上昇していた2020年1月時点のものになります。現行制度で評価替えを行うと税額がアップしてしまいます。



そこで経済ダメージの大きいコロナ禍の今、税負担が重くなることを懸念し、評価額が上昇した土地については1年間限定で据え置きとしました。評価額の下がった土地は評価替えどおりに減税となります。都市計画税も同様です。

一括贈与の非課税特例が延長

子・孫への教育資金の一括贈与の特例

期限が2年延長されます。子や孫1人あたり上限1,500万円を非課税で財産を移転できるとして富裕層に人気の特例ですが、適用要件を厳格化しました。改正後は贈与者が死亡した際、残っていた贈与分について受贈者が一定の条件を満たさない場合には、何年前の贈与であっても相続財産に持ち戻されることとなりました。

併せて孫やひ孫への相続税は2割加算の対象とされます。

結婚・出産・育児資金の一括贈与の特例

期限が2年延長されます。孫やひ孫に相続税課税のときは2割加算となります。

住宅取得資金の一括贈与の特例

本年から非課税枠が縮小される予定でしたが、新型コロナ経済対策として2021年12月まで非課税枠が据え置かれることとなります。また取得する住宅の床面積要件は、下限40㎡以上と変更されます。

法人税の軽減税率の特例が延長

資本金1億円以下の事業者については2段階の法人税率とされていて、課税所得800万円を超える部分については23.2%、800万円以下の部分について19%の本則を15%に軽減するという特例が2021年3月末までに開始する事業年度が対象とされていました。

この特例対象期間が2年延長されます。

押印義務を廃止

税務関係書類の一部で、押印を廃止することとなりました。押印不要となるのは認印で良いとされてきた手続き書類です。一方で、実印押印及び印鑑証明書の添付を求めている書類は引き続き押印が必要となります。

【押印が不要】

- 確定申告書
- 修正申告書
- 保険料控除申告書
- 延納申告書

など

【押印が必要】

- 遺産分割協議書
- 所有権移転登記承諾書

など



※原稿作成時は法案採択前のため、今後法案が採択されれば4月に法施行の予定です。改正内容によっては、さかのぼって1月1日から適用されるものもあります。ここには書ききれない条件なども多く、制度も順次改正されますので、気になる点がございましたら、まずご相談ください。ジェクト不動産部 資産コンサルティング課 ☎044-755-1818