

さらにすばらしいステージへ  
～おかげ様で100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  
main@jecto.co.jp



建築・リフォーム・不動産  
ジェクト株式会社  
No.111 2021 AUTUMN



ユニキューブの展示場



「ユニキューブ」は、耐震・断熱・遮音・調湿性能に優れたローコストで建てられる戸建賃貸。駐車場やウッドデッキのあるゆとり空間と、隣人との騒音トラブルが少ないことで入居者満足度の高い物件です。駅から離れた立地や狭小地でも建

## ローコスト、高性能、人気の戸建賃貸住宅 「ユニキューブ」見学会開催中!

築ができるため、土地の有効活用ができます。また、オーナー様の自己使用や分割相続など、将来を見据えた柔軟な対応が可能です。常時見学会を開催しておりますので、ぜひお越しください(完全予約制)。※変形地など建築できない場合があります。

### 「ユニキューブ」が採用する断熱施工の特長

- **高断熱性**  
高い断熱性能で、わずかな光熱費で“冬暖かく、夏涼しい”を実現。(外壁はセルロースファイバーを「デコストライ工法」で充填した最高級断熱)
- **高調湿性**  
次世代省エネルギー基準の認定を取得。いつでも快適な空間に。
- **高防音性**  
原料のセルロースファイバーが外からの騒音も、内からの音漏れも防ぐ。
- **高耐火性**  
難燃処理することにより、万一の火災の際にも延焼しにくい。

内覧申し込みはこちら  
(完全予約制)

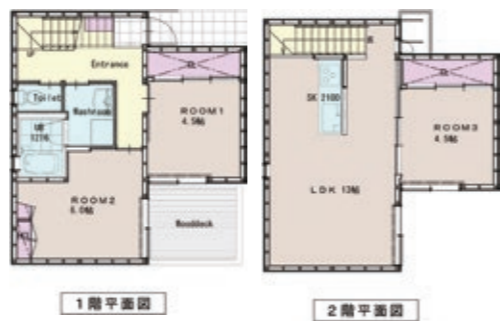
ジェクト(株) 企画営業部  
☎ 044-755-2525  
✉ main@jecto.co.jp

「賃貸住宅の設備・内装等の標準仕様ショールーム」をリニューアルしました。ジェクト不動産部(管理戸数約4000戸)が調査した入居者ニーズを反映し、かつコストも意識した仕様に見直しました。

## ショールームを リニューアル



リニューアルしたショールーム



リビングが2階で日当たり良好 (3LDK・70.06㎡)

### ■ ラヴィーヌヴィルSK



2021年8月5日、中原区上小田中に完成した、木造2階建て、延床面積70.06㎡、3LDKの戸建賃貸(ユニキューブ)4棟です。

### ■ O様邸兼店舗



2021年6月28日、高津区千年に完成した、木造2階建て、延床面積147.10㎡の店舗兼住宅です。

### ■ I様邸



2021年5月14日、東京都葛飾区に完成した、RC造、延床面積456.72㎡の事務所兼住宅です。高級感のあるデザイナーズ建築です。

### ■ Skyport



2021年6月10日、川崎市江川に完成した、RC造5階建て、延床面積694.64㎡、1K×24戸の住宅、賃貸住宅です。吹抜けのエントランスが特徴的です。

## 完工ニュース

## 「たちばなフェス」にてワークショップを開催

「たちばなフェス」は橘公園周辺の地域ニーズを把握し、公園のさらなる魅力向上につなげることを目的とした社会実験イベント。「中原工房」は約1か月の開催期間中、2つのワークショップを開催しました。

ワン!

- **カリヨンコンサート** 7月10日、11日  
木製打楽器「クラベス」の制作ワークショップと、それを使ったコンサートを開催。
- **ものづくりフェスタ：アニマル積木** 7月17日  
杉の間伐材を使って動物を作る、エコ&クラフトが学べるワークショップを実施。



間伐材を有効利用してかわいい動物に



打楽器クラベスを使った「音の教室 カリヨン」出演のコンサートには80人が参加

中原  
工房

SINCE 1920  
PRODUCED by JECTO

## 川崎市主催 「SDGs パズルを作ろう」

川崎市地球温暖化防止活動推進センターが主催する「夏休み自由研究週間「環境エネルギー・ラボ2021in たかつ」の一環として、7月30日に小学生を対象にした「SDGsを楽しく学べる木製ジグソーパズルを作ろう!」を開催しました。木製パズルの工作体験を通じて、環境とSDGsや未来への取り組みについて学びました。



SDGs「17の目標」のロゴをベニヤ板に焼き付け、裏面や木枠には好きな絵を描きます

## 市川社長が「創作ネットシティ」 セミナーにて講演

「創作ネットシティ」が開催したセミナーで、ジェクト社長 市川が「100年存続の秘訣 / 地域に向けた活動」の講演をしました (Zoom開催)。当日は、ジェクトの歴史、事業内容の他、「中原工房」の取り組み、コンクリート祭りなどの地域イベントの開催、「学童クラブ AYUMI 武蔵中原」の運営、「かわさきSDGsゴールドパートナー」の認証など地域貢献活動について話をしました。

※創作ネットシティ…首都圏の中小企業経営者のための経営塾「創新塾」の卒業生有志約100名で構成される異業種交流会



## 安全祈願祭、安全大会を 実施しました

例年ジェクトと協力業者合同で行っている安全祈願祭を今年も川崎大師にて6月5日に開催。また同日、本社にて安全衛生協会総会と安全表彰式が行われました。ジェクトでは今後も徹底した安全管理で、現場の無事故、無災害を目指してまいります。



昨年に引き続き、今年度も参加人数を縮小して開催



安全表彰式

# ジェクト不動産部 かわらばん

今年の夏も暑かったですね！夏の疲れが「秋バテ」で出てくる時期。不動産部もしっかり体調を整えて、元気に年末まで駆け抜けます！

## ERA全国大会で ベスト・アチーブメントTOP of BEST賞を受賞

このたびジェクト不動産部が加盟する、世界 30 以上の国と地域に展開する不動産ネットワーク「ERA」の全国大会がオンライン開催されました。ジェクト不動産部は、全国加盟店 300 店舗の中で店舗総合 1 位を意味する「ベスト・アチーブメント TOP of BEST 賞」を受賞しました。ほかにルーキー・リアルター、トップ 30（賃貸部門）、グラウンド・マスターの 3 部門を受賞しました。

### 受賞内容

**ベスト・アチーブメント TOP of BEST**  
最も実績が顕著だった加盟店 1 社に贈られる。

**ルーキー・リアルター：佐々木恭兵**  
入社 1 年以内の新人（過去に不動産会社に勤務経験がない）で、最も実績が高かった担当者に贈られる。

**トップ 30（賃貸部門）：嶋田憲嗣・遠藤祐太**  
1 年間の ERA ポイント実績が全加盟店中上位 30 名に入った担当者に贈られる。

**グラウンド・マスター**  
1 年間の ERA ポイント実績が目標基準を超えた担当者を 5 名以上輩出した加盟店に贈られる。



後列左から 嶋田（トップ30（賃貸部門））、遠藤（同）、佐々木（ルーキー・リアルター）  
前列左から 不動産部 部長 戸叶、代表取締役 市川



Zoom開催だったため、後日届いた表彰状等は社長から受賞者に贈られました

オーナー様より多くの管理をお任せいただいたことで「ベスト・アチーブメント」を受賞することができました。

空室を減らす工夫を積極的に行い、安心してお任せいただける管理会社であるよう、引き続き努力してまいります。

## 業務管理課 生き物との戦い！

Vol.9

### vs 毛虫

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、毛虫との戦いです。

6月～10月頃まで増える「毛虫」の被害。大量発生しているも植え込みなどで気付かないこともあり、ジェクトでは建物共用部の清掃員から連絡をもらう場合もあります。

日本に生息する毛虫の多くは無毒ですが、毒をもち、刺す危険性のある毛虫もいます。特に、「ガ」の仲間、ドクガ・チャドクガ・イラガなどは注意が必要です。

例えばチャドクガは、チャ・ツバキ・サザンカなどの葉に列をなして生息します。触れた直後はあまり痛みを感じませんが、数時間後には患部が赤く腫れあがり、激しい痛みを伴います。一度刺されると抗体ができますが、二度目はその抗体がアレルギー反応をおこしてさらに激しい症状が出ることも。

刺されてしまったら、決して掻いてはいけません。毛虫の毒針毛が他の箇所にもあたって発疹が広がったり、飛散して近くの人への服についたり、刺さったりすることがあります。

駆除方法は、「固着剤」を使用して毛の散布を防ぎ、併せて殺虫スプレーを撒きます。できるだけ肌が露出しない服装で行うことが大切です。

オーナー様訪問  
その99

## テクノロジーの進化を支える配電盤と同様の安全安心を追求した社屋 外装デザインは周辺環境に調和

最上テック株式会社 代表取締役 鈴木靖史様

### 周辺の浸水被害が 社屋新築のきっかけ

中原区下沼部に本社を構える最上テック株式会社は、1972年に創業、電気盤の設計、製造からメンテナンスまで手がける会社です。30kV特別高圧配電盤をはじめ、高い技術力が求められる製品を大手プラント、発電所、重電メーカーへ納めています。

お話をうかがった鈴木靖史社長は二代目。川崎生まれの川崎育ちで、ものづく



鈴木靖史社長

りの楽しさに魅せられ、技術畑を歩んでこられました。最上テックは先代社長の父 敬介さんの故郷である山形県に工場をもち、社名は山形県の最上川に由来するとのこと。「社名に川の名前を入れると、細く長く続くと言われています」と教えていただきました。

2019年10月、台風19号が首都圏を通過した際、多摩川が氾濫し、周辺に浸水被害がありました。最上テックは多摩川に程近い住宅地にあり、「私どもの会社は、事務所兼作業場で倉庫もありです。当時は建物が古く、部品等が流出したら近所に大変な迷惑をかけてしまう」と本社新築を決意されたそうです。

数社コンペの結果、「丁寧なヒアリングの上で、使う側の利便性を考えた提案をしてくださいました。また、地域密着の会社で、安心してまかせられると思いました」とジェクトに依頼いただきました。

新築された社屋はRC造の3階建て、紺の外壁に木目調のバルコニーが特徴的

です。内装の壁紙やカーペットの色は、社員である鈴木社長の姉 澤野千恵子さんと相談して選ばれました。

「作業スペースも事務所も広くなって快適です。外壁を紺にしたのは、私の好きな色だから。また、どこかに木目を取り入れたデザインにしたかったんです。いかに会社、作業場という無機質な雰囲気、建物は、住宅の多いこの地域の環境に似合いません。建物はまわりとの調和が必要だと考えました。内装はテーマカラーを決めて、各階変えてみました」と鈴木社長。

一番重要視されたのは、外から見えない部分だった

「建物は使う人を守るが一番の役割です。それには完成後には見えない土台となる部



外観



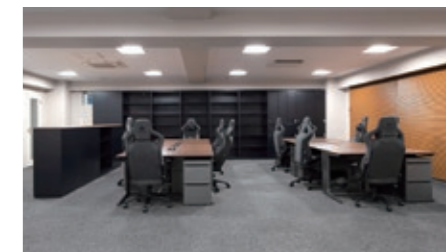
分がいかにしっかりと造られているかが重要だと思います。建築中は毎日工事現場の前を通って仮事務所に通勤していましたが、シートに囲まれて当然中の様子は見えません。でも、ジェクトさんは月1回の定例会で進行状況を事細かく報告してくれましたので、安心感がありました」

配電盤も、見えないところで私たちの生活や産業を支える大事な土台のひとつ。安心・安全な製品を作り続けることをモットーとしている同社らしいお話を聞かせていただきました。

### 若手を育成し 社会に貢献したい

電機のプロとして経験を積み、社長就任後も改修工事などの現場に携わる鈴木社長に今後の抱負をうかがいました。

「電機業界は技術者が減ってきています。私は若手の育成に力を入れています。技術はもろもろ、ものづくりの楽しさ、やりがいなどを伝えたい。それが社会貢献につながるのではないかと考えています。社屋が新しくなり働く環境が整いました。ぜひ若い人に来ていただくたいです。ね」と熱い思いを語ってくださいました。



ブラウンをテーマカラーにした2階の設計・事務室

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

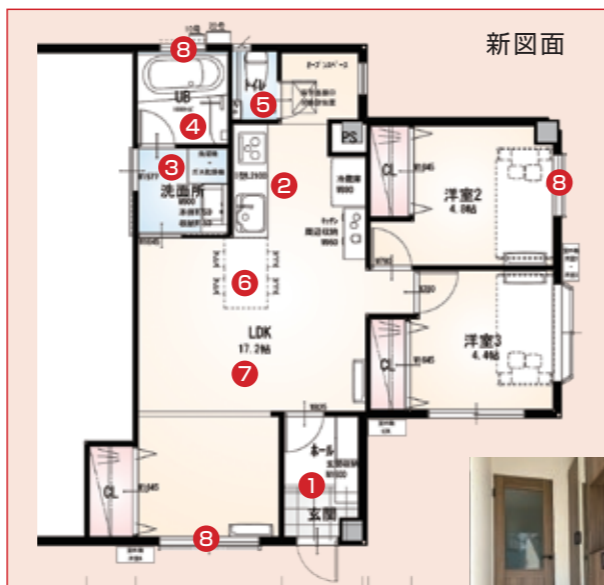
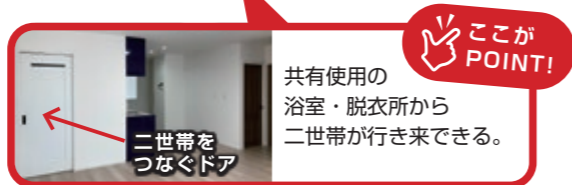
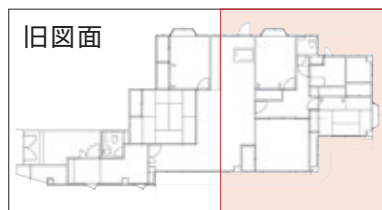
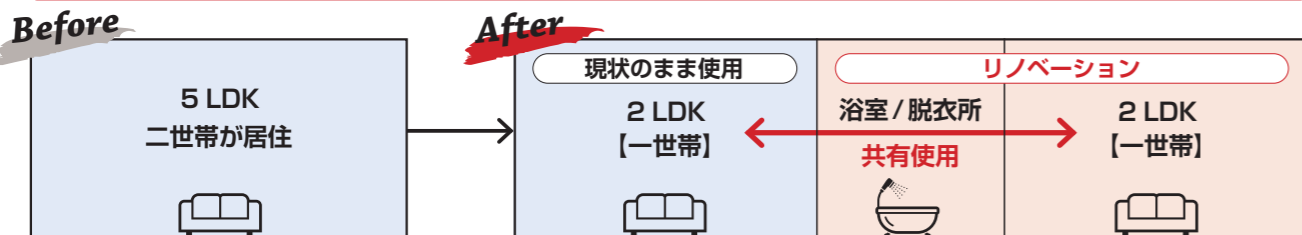
リフォーム リノベーション 定期点検 建物診断 小修理

### 共有使用の浴室・脱衣所で行き来できる 使い勝手のよい「二世帯」へ

一世帯の居住エリアを分離し、半分をリノベーションして「二世帯」にしました。浴室・脱衣所を共有し、両世帯が行き来できるようにすることで、導線の無駄をなくした使い勝手のよい住まいを実現しました。



### 5 LDK を界壁で仕切り、その半分の和洋室 3 室を 2 LDK に



#### 工事概要

- 3室の内装を解体しスケルトンに
- 給排水管を引き直し
- 電気配線
- 床・壁・天井内装
- 外壁の窓を改修

#### 新設工事箇所

- ① 玄関 ② キッチン ③ 洗面所
- ④ 浴室 ⑤ トイレ ⑥ ダイニング
- ⑦ リビング ⑧ 窓

#### 担当者の声

現場は、オーナー様が所有されているマンションの1階で、マンションの入居者様が生活中でした。工事にあたり騒音や振動にも細心の注意を払って施工しました。

ジェクト不動産部 **かわらばん**

### 設備導入の事例

## 「入居者に人気の設備」ランキングから見る導入のポイント!

賃貸物件の設備ニーズはライフスタイルの変化や世相により年々変わっていきます。築年数の経った建物は人気の設備を導入するなど、物件の価値を高めることで新規の入居者が決まりやすくなります。また、耐用年数が過ぎた設備は壊れる前に交換し、入居者にストレスを感じさせないことで入居期間が長くなります。ジェクトでは「壊れたら修理する」だけでなく、先回りしたご提案も行っております。

### 効果的な設備導入のポイント

どんな設備を取り入れると入居促進につながるのか? 「入居者のターゲット」や「地域性」等がポイントになります。最新のお部屋探しのニーズを把握するスタッフが、早期入居者獲得に向けた提案をさせていただきます。

### 住宅設備交換の目安

入居中、生活に深く関わる設備が故障すれば、大きなトラブルの元。耐用年数を過ぎているものは、空室時に交換を検討するのも良いタイミングです。比較的大きな物件の場合、メーカーによっては1基だけでなくまとめて交換すると交換費用がおトクになる設備もあります。

#### 入居者に人気の設備

この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる

単身者向け物件			ファミリー向け物件		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	→	インターネット無料	1	→	インターネット無料
2	→	エントランスのオートロック	2	↑ (前回6位)	宅配ボックス
3	→	宅配ボックス	3	→	エントランスのオートロック
4	→	浴室換気乾燥機	4	↓ (前回2位)	追い焚き機能
5	→	ホームセキュリティ	5	→	システムキッチン
6	→	独立洗面台	6	↓ (前回4位)	ホームセキュリティ
7	→	24時間利用可能ゴミ置場	7	→	浴室換気乾燥機
8	↑ (前回12位)	システムキッチン	8	↑ (前回13位)	防犯カメラ
9	↑ (前回15位)	TVモニター付きインターフォン	9	↑ (前回10位)	ウォークインクローゼット
10	↑ (前回16位)	エレベーター	10	↓ (前回8位)	24時間利用可能ゴミ置場
11	→	防犯カメラ	11	↑ (前回12位)	エレベーター
12	↓ (前回8位)	ガレージ	12	↓ (前回11位)	床暖房
13	↓ (前回8位)	ウォークインクローゼット	13	↑ (前回16位)	TVモニター付きインターフォン
14	↓ (前回13位)	洗浄機能付き便座	14	初	遮音性の高い窓
15	↓ (前回14位)	IoT機器	15	↓ (前回9位)	ガレージ

〔全国賃貸住宅新聞〕2020年10月19日号より



#### ● 給湯器 《交換目安10年》

お湯が出なくなると、修理までの間は入居者への負担が大きく、使えない間の家賃を値引きをする必要がある場合もあるので、耐用年数で確実に交換を。また5基以上の場合、1基分の費用がおトクになることもあります。

#### ● エアコン 《交換目安10年〜》

10年を超えて壊れ始めたら交換の時期です。猛暑時には命に関わるため、交換含め、修理期間中はホテルで過ごしていただくこともあります。

#### ● キッチンまわり 《交換目安10年〜》

- ガスコンロ…置き型のタイプを持ち込んでもらうのは入居者の負担になります。システムキッチンが喜ばれます。
- レンジフード…排煙する煙は油脂を多く含むため、ダメージが蓄積されます。使用方法によっては早くから不具合が出る場合があります。

#### ● バスルーム・トイレ 《交換目安15〜20年》

古さが出てしまう水廻り。修理で使用も可能ですが、新規入居者が決まりにくくなってきたら、交換のタイミングです。

#### ● インターフォン 《メーカー製造期間終了あり》

製造終了となった商品は、部品がなく修理できないため交換となります。エントランスと各戸の玄関とが連動するタイプの場合はどちらも交換となります。