

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  
main@jecto.co.jp



建築・リフォーム・不動産  
ジェクト株式会社  
No.112 2022 WINTER



「軒」を深く取り、「土間」がカフェや雑貨販売などの小さな商いや芸術等のアトリエとして活用できる

ジェクトが施工を担当した複合施設「hocco」が完成しました。小田急バス様が沿線地域活性化を目的に、バス折返場を地域コミュニケーション

## 入居者相互や地域とのコミュニケーションを活性化 店舗併用賃貸住宅『hocco』が完成

**ブルースタジオ**  
建築設計のほか、不動産商品企画や地域再生のコンサルティングを行う。「ホシノタニ団地」などグッドデザイン賞金賞をはじめ多数の受賞歴があり、「リノベーション」という概念を広めたパイオニアとしても知られる。当物件を担当した大島芳彦氏はテレビ『プロフェッショナル 仕事の流儀』『ガイアの夜明け』などメディアでも数多く取り上げられる注目の建築家。

ンおよび交通のハブとして開発。設計は、「住まいと暮らしをデザイン」する取り組みで数々の受賞歴を誇るブルースタジオ様が担当しました。今回、小田急バス様の田急バス様の地域住民のつながる場所にしたいたいという思いから、地域密着のビジネスモデルを実践しているジェクトが選定されました。小田急バス様×ブルースタジオ様と、ジェクトの取り組みは今回で3件目。



共用スペースを開放することで、イベントなど入居者や近隣住民のコミュニケーションの場にも

弊社が施工・所有する「サウンドステージ1st」が2021年度のグッドデザイン賞に選出されました。平野智司計画工房が設計を担当。賃貸住宅に



## 「サウンドステージ1st」が 2021年度グッドデザイン賞を受賞

おける「音」問題から着想し、楽器が弾ける賃貸物件と、学童保育・シングルマザー向けのシェアハウスを併設した、社会的な要求にも応える複合施設が実現しました。今回、コンセプトと調和のとれた外観・用途ごとにあつた内観デザインに高い評価を得ての受賞となりました。

コノ字型に並ぶ全戸の玄関に、店舗やワークスペースが確保できる広いスペース「土間」「軒下」があるのが特徴的で、店舗区画では入居者は趣味の物販や教室などを開くことができ、近隣住民とゆるやかにつながることが可能です。

- 小田急バス×ブルースタジオとジェクトの取り組み
- 宮前アパートメント (賃貸住宅: 杉並)
  - flat空 (賃貸住宅: 百合丘)
  - hocco (店舗併用賃貸住宅: 桜堤)

**川崎信用金庫新城支店**  
仮店舗構築工事

2021年9月21日から仮店舗にて営業を開始されました。詳細は、5ページのリニューアルグループのページをご参照ください。

**Flora (フローラ)**

2021年9月28日、中原区下小田中に完成した、延床面積167.39㎡、木造2階建て、2LDK×3戸のメゾネットです。

## 「第10回スマートライフスタイル大賞」 国産木材の利用促進活動で 「地域共生推進賞」を受賞

市民や事業者等のCO<sub>2</sub>削減・地球温暖化対策に貢献する取り組みを表彰する川崎市主催の「第10回スマートライフスタイル大賞」にて、ジェクトは奨励賞である「地域共生推進賞」を受賞しました。昨年に続き、2度目の受賞です。今回は古材を活用した木工品の制作、間伐材を利用した木工教室の開催のほか、道南杉を床・壁全面に使用したリニューアルの提案・施工などにより、国産木材の利用を促進したことが評価されました。



川崎市役所にて表彰式が行われ、福田市長より表彰状、足立様(CC川崎エコ会議会長)より記念品が贈呈されました。

## 川崎駅前・ラゾーナ川崎プラザにて 木をテーマにした イベントを実施

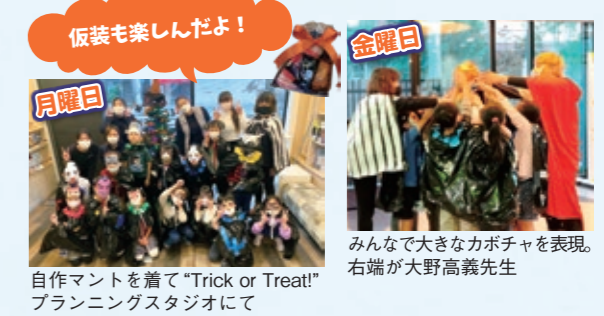
12月11日(土)に「川崎駅前 優しい木のひろば」が開催され、ジェクトは全国より提供いただいた国産木材を使った約3mのクリスマスツリーの制作デモンストレーションを行いました。制作過程を披露しながら、技術や道具、樹木の種類などを紹介。ツリーに付けるオーナメント作りの木工ワークショップも開催し、完成後は飾り付けを行いました。



マツやヒノキなど、9種類の木材で作ったツリー。おかげさまで盛況に終わりました。

## 学童クラブ「AYUMI」 ハロウィンウィーク

直営のAYUMIでは、10月第5週をハロウィン週間として、最終日の金曜日には、表現講師の大野先生によるハロウィン版「素話・表現」が行われました。「蜘蛛」や「大きな蛇」になりきろう！というテーマに、子どもたちが思い思いのイメージを全身で表現。みんなでひとつの作品を完成させました。頭と心と体を使う表現実践から、協調性や柔軟な発想力を身につけるとともに、お互いの個性を尊重しあうこと、学童期に自ら表現をすることの大切さを学んでいます。



自作マントを着て「Trick or Treat!」プランニングスタジオにて  
みんなで大きなカボチャを表現。右端が大野高義先生

## 賃貸住宅のカタログが 完成しました

ジェクトで手掛けている賃貸マンションやメゾネットを1冊にまとめた商品カタログ『ジェクトのえらばれる賃貸づくり』ができました。実際の施工事例や、それぞれの商品の特長を分かりやすく解説しています。



ご希望の方へ冊子を無料でお配りしておりますので、ジェクト企画営業部(☎044-755-2525)までお問い合わせください。

# ジェクト不動産部 **かわらばん**

寒さも増してきました。繁忙期に向け社員一同健康に気を付けながら、気を引き締めてまいります！

## お部屋完成前に申し込みが入る 賃貸リノベーション

【今回の事例】

築23年のマンションを3LDKから2LDKへ。天井と床は木目調に、壁はグレーで配色し、落ち着いた雰囲気仕上げました。使い勝手のよい間取り、時代や住む世帯のニーズにあわせて設備の導入などで「ここにしかない」お部屋の個性を出しています。



Before

不動産部では、オーナー様のご要望に合わせて予算、賃料設定、投資回収期間をトータルで考えたリノベーションのご提案を行っています。

After



### 広い空間に快適なワークスペースを確保

和室とリビングをひと続きにすることで、開放感あふれる空間に。また、その一部をコロナ禍でニーズの高まる半個室の『ワークスペース』仕様に。囲った壁面の一部をガラスにしたことで、作業に集中しながらも、周りの状況を把握できます。



Before

After



ワークスペース

### 工事中の入居募集にCGパースを活用

工事期間中の入居者募集は、CGパースを活用した立体的な内装の完成イメージを作成し、入居後の暮らしをイメージしやすくしています。今回も工事中の早い段階で、入居のお申し込みをいただきました。



賃貸のお悩み、ぜひご相談ください。 お問い合わせ：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.10 vs 植物

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、植物との戦いです。



敷地内に植栽がある賃貸物件は、枝や雑草などが伸びすぎているといったご連絡をいただき、対応させていただくことがあります。コロナ禍で家にいる時間も増え、自宅で植物を育てる人も増えました。緑は癒しですが、水やりや枝の剪定など定期的なメンテナンスは不可欠です。

アパートやマンションの場合、共用部の植栽は施主が専門の業者等に依頼し剪定作業を行います。植物が大きくなりすぎると、虫や鳥などが棲みつくこともあるからです。雑草には除草剤を撒いて生えてこないようにします。

また、庭付き一戸建賃貸の場合、庭木の手入れは基本的に、入居者が行うことになっています。あまりにも放置して枯らしてしまったり、雑草が生い茂る状態になった場合、一定の善管注意義務をおこたつたとして、入居者に原状回復費用を請求されるケースも。

癒しの植物がトラブルの種とならないよう、定期的なメンテナンスや適切な対応を行えるといいですね。



## オーナー様訪問 その100

# 創業の地、和歌山の海のような ブルーが映える社宅兼賃貸住宅

株式会社ハヤシ海運 代表取締役社長 林 功 様

安全への意識とともに  
海から陸へ大きく成長

海運業を核とする石油物流企業である株式会社ハヤシ海運(本社・和歌山県海南市、京浜本部・川崎区貝塚)は1951年、和歌山の地に創業、2021年3月に70周年を迎えました。わずか5名で東亜燃料工業(現ENOS)和歌山製油所の



林社長。Skyportの前で。「館銘板のデザインにもこだわりました」

海上荷役作業からスタートした同社は、時代とともに海から陸へと事業分野を広げ、6つの子会社を擁するハヤシ海運グループへと大きく成長を遂げました。

3代目の林功社長は、「わが社の歴史は、創業時から続く安全への意識がベースにあります。和歌山支店は20年以上、無事故無災害を継続しています。海の仕事は自然任せで危険なことも多いので、チームワークが重要です。企業は人が財産です。社員が健康で働きやすい環境を提供するのは私の大切な仕事です。私は住まいも仕事環境のひとつと考えて、独身寮や社宅の充実を図っています」とお話しくださいました。

### デザイン性を重視して 賃貸住宅の価値をアップ

2021年6月に完成したSkyportは、老朽化した社宅を社宅兼賃貸住宅として建て替えました。京浜急行大師線の小島新田駅から徒歩3分と通勤に便利な立地です。ハヤシ海運様とジェクトの出会いが10年前、社宅の改修工事で建設会社を探していた林社長に取引銀行の方か



外観

ら紹介いただいたのがきっかけです。「今回ジェクトさんに決めたのは、デザインが断然優れていたこととコスト面が上ががるよう、おしゃれでモダンなマンションにしたかったからです。Skyportには私のこだわりがたっぷり詰まっています」と林社長は思いを語ってくださいました。毎月の定例会議では、BIMというソフトを利用し、その場で完成イメージを確認、修正をしていきました。例えばエントランスの壁面タイルは、林社長から指定いただいたもの。天気や時刻によって色に変化し、さまざまな表情を楽しめます。「ジェクトさんは私の細かい要望にすぐに対応してくれて、満足いくものができました。外観の曲線をうまく生かしたフォルムや各所に使ったテマカラーのブルーもとても気に入っています。入居した社員は「すごくいいです。親に自慢できます」と喜んでくれています」

### 「不易流行」を大切に これからも進化し続ける

林社長はウォーキングをはじめ、ワイン、日本酒、ゴルフ、御朱印集め、気学(中国の占い)、そば打ちなど幅広い趣味をお持ちです。「ワインはソムリエの資格と小売りの免許を持っています。今度、和歌山でイタリアンレストランを開く予定があるので、自分でワインを仕入れ、私が見込んだシェフとミシュランの星を取るのが夢です」と笑顔で語る林社長。最後にハヤシ海運グループの未来についてお話しくださいました。

「私は『不易流行』を座右の銘としています。これは古いものをしっかり守って継続しながら、新しい変化を取り入れていくことです。ハヤシ海運グループは日本のエネルギー産業を長年支えてきました。これからも『絶対安全』という不変のものを守りながら常に変化し、進化を続けていきます」

高い天井により開放感のあるエントランス



海をイメージしたブルーが基調のデザイン

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！

リニューアルグループ直通番号  
☎ 044-741-6501

## 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

ジェクトのリニューアルグループは、新築技術を持つプロフェッショナル！

新築技術が  
あるから

## 3つのここが違う！ここがすごい！

### 1 新築レベルの 高品質・安全

他社の施工物件や、リフォームなどにより新築時の図面と現状建物に相違がある場合でも、外装や内装に隠れている躯体や設備の配管状況を想定し、作業を円滑に行うことができます。最適なプランのご提案と、新築時のような高品質を心掛けています。



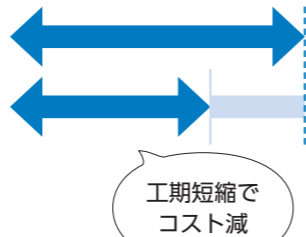
### 2 コストの ムダなし！

建物構造や設備を知り尽くしているため、残すものと取り換えるものを見極めます。コストの内訳がわかりづらいリニューアル工事でも、新築を知っているからこそ適正な工事内容、適正な価格で無駄のない工事ができます。



### 3 最短工期も おまかせ！

新築施工手順がわかるから、無駄のない工期設定が可能です。新築＝建てる順番を知っていることは、壊す工程もわかるということ。新築工程を「逆算」することで無駄な工事を行わず同時進行で工事を進めるなど、工期の短縮を実現できます。



施工事例  
を紹介！

## 3階建てRC建物(店舗+事務所) → 川崎信用金庫新城支店 仮店舗にリノベーション



### 工事概要

- ・ RC 3階建(築約40年)
- ・ 建物の外壁・躯体以外のほぼすべてを撤去(内装、天井、電気・給排水・空調設備、間仕切り壁を撤去)
- ・ 床荷重補強(金庫設置箇所)、1階店舗シャッターを撤去し外壁を新設
- ・ 電気引き込み・配線工事、空調、トイレ・給排水工事
- ・ 内装工事
- ・ 外構工事

外壁・床などの躯体だけを残し、電気・給排水設備・空調設備すべての更新と、内装工事を行いました。また、高いセキュリティ保持が求められる金融機関の直営工事との調整を行って、短期間で工事を終え、開店日を迎えることができました。

このような工事内容・工期の難易度の高い工事を認識され、川崎信用金庫様は他社施工建物でありながら、ジェクトリニューアルグループを選定してくださいました。

### 現場担当者の声

施工図の作成と同時並行で工事を進めました。2週間に1度の定例会議で施主様に速やかに仕様を決定していただいたおかげでスムーズに作業を進めることができました。また、金融機関特有のセキュリティ、ATM設置、金庫設置などの直営工事については、約20社の指定業者との詳細打ち合わせも段取りよく行えました。

工事部 宮本



## ジェクト不動産部 かわらばん

## 贈与の暦年課税廃止の可能性…

2020年11月の税制調査会において「資産移転の時期の選択に中立的な税制の構築等について」という内容が議論されました。

資産移転の時期の選択に中立的な税制とは、全ての財産が『相続のみにより移転する場合』と、『複数回の贈与と相続により移転する場合』のいずれでも税負担が一定となることを指します。この中立的な税制を目指すため、現行税制のうち「暦年課税」について廃止もしくは非課税額の大幅な縮小が検討されています。

そして欧米の税制度にならい、贈与税と相続税を一本化し、一定期間または一生にわたって累積して課税する方向も視野に入れているようです。今後マイナンバー制により個人の財産の掌握が容易になれば、税制改正が一気に進む可能性もあります。



### 1 若い世代への財産移転方法⇒現行の贈与税制は2種類あります

#### ● 暦年課税

年間で110万円を超える贈与を受けた場合、超えた部分に対して贈与税が課せられます。

相続税よりも高い税率が設定されていますが、富裕層にとっては長年に渡って贈与することで相続税率を下げるなどのメリットがあり、富裕層以外との税負担感の格差が感じられる制度でもあります。

#### ● 相続時精算課税制度

条件を満たすことで2,500万円まで贈与時には課税されない制度。

贈与した人が亡くなって相続が発生したときに、贈与していた分を相続財産に含めて相続税を計算します。評価額は贈与時になるので、価値が低いうちに贈与することで相続税が抑えられる手法です。

### 2 暦年課税が広く利用されています

暦年課税と相続時精算課税は併用することができません。

相続時精算課税は、選択してしまうと暦年贈与には戻すことができないことや、一度に2,500万円を贈与するのではなく何年間に分けて贈与する場合いくらまで枠を使ったかの把握・申告などわずらわしさもあるため、暦年課税が相続時精算課税のどちらを選ぶかしっかり判断する必要があります。

暦年贈与は基本的に誰でも行うことができます。また、特別な準備が必要ないことから広く利用されています。110万円までは非課税で申告の必要が無いという分かりやすさが良いところです。しかし、しっかり贈与である記録と贈与された財産を利用することが、のちの相続時に「贈与」であることを否定されないためのポイントです。

### 3 今出来る生前贈与を肅々と…

現在でも亡くなる3年前までに贈与した分は相続税の対象になります。生前贈与を考え始めたら、できるだけ早く対策を始めましょう。とはいえ、今は100歳まで生きる時代です。ご自身の生活費と次世代への資産移転のバランス、贈与税と相続税のバランスなど、全体をみながら行っていきましょう。

それにしても…度々変更されるのではなく、安定した相続税制度を期待したいものです。

#### お問い合わせはこちら

相続のことから、不動産のことまでお気軽にご相談ください。  
ご自宅にお伺いすることも可能です。

不動産部 資産コンサルティング課  
☎ 044-755-1818

相談料  
無料

### 改めて 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ました！今回は新入社員をご紹介します。



仲介営業課  
佐々木 勉

ジェクトの歴史を大切にしながら、新しいことへチャレンジしていきたいと思っています。



仲介営業課  
板山 和馬

皆様のお力になれるよう精進して参りますので何卒宜しくお願い致します。



資産コンサルティング課  
小澤 俊尚

オーナー様に寄り添い、一生お付き合いできるように努力してまいります。