

さらにすばらしいステージへ
～おかげ様で103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)
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.118 2023 SUMMER



バードコールには社員がデザインしたキャラクター(左)の焼印を押印



DIY コーナーは小さいお子様も一緒にできるバードコールを制作

弊社では地域の皆様へ日頃の感謝を込めて「JECTO THANKS DAY」

親子で楽しめるイベント 第9回コンクリートまつりを開催

と称し、年4回の地域交流イベントを自社で企画開催しています。今年も4月25日(火)に「第9回コンクリートまつり」を開催し、当日は肌寒い天候ではありましたが、約400名の方にご来場いただきました。おかげ様で楽しそうなお子様たちの笑顔を見ることができました。地元企業として、今後も私たちにできることを精一杯努めてまいります。



展示車両は実際に乗ることができる人気の撮影スポット

「セメント手形」を毎年こどもの成長記録にする人も



「工房カフェ」4月にOPEN!

このたび、「中原工房」内の一部の施設を改修し、4月18日(火)に「工房カフェ」をオープンしました。飲食店やカフェの少ない下新城エリアに、ゆったりくつろげる地域の

憩いの場を作りたいと、自社で設計・内装デザイン・施工・運営まで手がけています。皆様のお越しを心よりお待ちしております。



珈琲やサンドイッチ、夏にうれしいアイスもあります。詳細はHPをご覧ください



工房
カフェ

営業日時：火～土曜日 10:00～17:00
(ラストオーダー：フード16:00／ドリンク16:30)
定休日：日・月・祝日他
電話番号：044-777-5077
住所：川崎市中原区下新城2丁目1-8 (中原工房内)

セシーズイシイ23



©田中克昌

(賃貸住居18戸、店舗2軒)。共用部を必要最低限とし、周囲と関わりが持てるような屋外空間を計画した集合住宅です。

2023年5月1日、中原区上新城に完成した、延床面積539.62㎡、RC造3階建ての集合住宅・店舗です。

I様邸、プリムラ



2023年2月23日、東京都大田区にI様邸(左)とプリムラ(メゾネット賃貸・右)が完成しました。I様邸は延床面積153.62㎡、プリムラは延床面積116.77㎡、2LDK×2戸です。いずれも木造2階建てで、外壁デザインで一体感を持たせました。

株式会社リ・フォース塩浜4丁目工場



2022年12月23日、川崎区塩浜に完成した、延床面積3,825㎡、鉄骨ラーメン構造の工場です。場内にフォークリフトも載せられる3トン荷重の大型エレベーターを備えました。

完
工
ニ
ュ
ー
ス

TOPICS

元気アップコンテストで入賞しました

3月24日(金)、神奈川県魅力ある建設事業推進協議会(CCI 神奈川)主催「建設ステーション元気アップコンテスト・技能者表彰」が横浜情報文化センターで行われました。

弊社は大規模工事部門で入選し、民間工事では唯一の受賞でした。

電子受注システムの導入や、現場での遠隔操作が可能な広角カメラ設置による本社と事務所での映像の共有など、現場の働きやすさ向上に向けた取り組みが審査員の方々から高い評価を得ることができました。



社内で共有された現場の映像



完成した工場



社内の研修会にて、現場担当者を表彰しました

2023年度入社式を挙行

4月1日(土)、入社式を執り行いました。

晴天にも恵まれ、新しい門出にふさわしい一日となりました。新入社員は不動産部に配属ですが、今後建築部門での研修もしっかり行い、建築・不動産会社の社員として幅広い知識と経験を習得していきます。



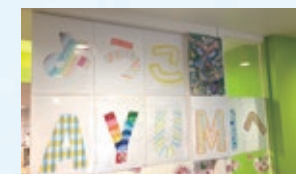
学童クラブAYUMI 武蔵中原 新年度スタート



4月3日(月)、学童クラブ AYUMI 武蔵中原の2023年度が始まりました。4月には新1年生が3名、新2年生が1名仲間入り。自己紹介や交流会を行い、毎日元気いっぱいに過ごしています。今年度は計25名の子どもたちが在籍します。



一人ずつ自己紹介をしました



皆で作ったウエルカムボード

入会説明会随時受付中
詳しくはHPをご覧ください



フードドライブ※で食料品を寄付

4月21日(金)、川崎信用金庫様と川崎市 SDGs プラットフォーム「子どもたちへの寄付スキーム分科会」が共催した「子どもたちへの食料の配布イベント」に協力しました。弊社はフードドライブ活動として社員が各家庭で使い切れない未使用食品を持ち寄り、それらをまとめて寄付しました。川崎市 SDGs ゴールドパートナーとして、今後も持続可能な社会の実現に寄与することを目指して活動します。

※フードドライブとは、一般家庭で消費しきれない食品を集め、自治体や地域の福祉施設・フードバンク団体などへ寄贈する活動



社員が持ち寄り、寄付した食料品

ジェクト不動産部 か わ ら ば ん

賃貸への転用を想定したフルリノベーション事例

今回は、築32年のペントハウスのフルリノベーション事例をご紹介します。ご相談は、数年間オーナー様が住まれた後、賃貸へ転用するという内容でした。そこで、オーナー様のご要望を盛り込みつつ、賃貸となった時にも多くの人に受け入れていただけるような工夫をいたしました。



こだわりポイント

①「ゾーニング」

ただ広いだけのLDKにならないよう、ゾーニングする（用途別に区画を分ける）ことで、“くつろぐ” “遊ぶ” “食べる” “学ぶ”それぞれの場所を無意識に分けることができるようにしました。

②「最高の開放感」

3方向窓のある見晴らしの良い建物の特徴を最大限引き出すため、どこからでも景色を眺められるレイアウトにしました。

③「経年劣化も愉しむ」

手を触れる部分には“無垢材”をふんだんに用いることで、そこにつく傷、汚れ、染みも味わいに。近年賃貸でも無垢材の活用が増えています。きれいにしたくなった時には、削ってオイルを塗りこむだけで元通り。

Before



After



■キッチン

キッチン周囲にハイカウンターを設けました。可動棚を外してハイチェアを置けばバーカウンターのようになります。

Before



After



■ワークスペース

柱と壁の間の小スペースにL字にデスクをレイアウト。間仕切には大きなガラス窓を配しました。開放的でありながら、音はある程度遮ることができます。

プランニングで心がけている3つのこと

1. 費用を抑えられるように、なるべく壊さないこと
2. お客様のご要望以上のものでお応えできるようにすること
3. 日々が楽しくなるような空間であること

平面の説明で立体のイメージをすることは難しい場合があります。ジェクト不動産部では、3Dのデータを駆使して、頭の中に思い描いたお部屋のイメージを共有し、仕上がりには相違がないようにすることを大切にしています。

リノベーション・空室対策のお問い合わせ ☎ 044-741-6088 (ジェクト不動産部 仲介営業課)

オーナー様訪問 その106

効率的な土地活用を実現する 戸建て賃貸「ユニキューブ」で 次の世代へ引き継ぐ

戸建て賃貸（結・和）オーナー 吉田幸弘様

プランの発想力、建築技術 地域貢献に注目

2022年9月、川崎市高津区久本に2棟の戸建て賃貸「結」と「和」が完成しました。JR南武線武蔵溝ノ口駅および東急田園都市線・大井町線溝ノ口駅から徒歩7、8分と便利なおうえ、表通りから



オーナーの吉田幸弘さん

少し入った立地のため静かな環境です。オーナーの吉田幸弘さんは、お父様が農地を活用して始めた不動産経営を引き継がれています。長年、電気設備設計の仕事をしてきた吉田さんは、勤めていた会社の解散をきっかけに有限会社を立ち上げました。その後、不動産経営を法人化するために事業を統合し、両方の業務を行っていました。現在は不動産経営に専念されています。

吉田さんとジェクトの出会いはスタッフの訪問から始まりました。「サウンドステージの見学会に参加した時も発想力と技術力のある会社だと感じました。また、『ジェクトニュース』でさまざまな地域貢献活動を知り、大手ハウスメーカーとも小さな工務店とも違う会社だと認識していました」

オーナー様の将来計画と 入居者様のニーズに合致

今回の計画は、借地人が引っ越して空いた土地を有効活用できる提案をしてほしいとお声がけいただきました。アパート形式の提案が多かった競合の中で、ジェ

クトは建物配置の自由度が高く、効率的な土地活用が可能なユニキューブのプランを提案しました。ユニキューブは耐震・断熱・遮音・調湿性能に優れ、仕様の標準化によりローコストで建てられる人気の木造戸建て賃貸住宅です。今回の建築計画は、吉田さんの長男も加わり、家族で話し合いながら進められました。吉田さんは、戸建て賃貸は初めてでしたが、長男が熱心に細かく調べてくれた助かったといえます。将来の土地活用のために、柔軟な対応ができる戸建て賃貸がいいという長男の意見もあり、限られたスペースに2棟建てられるユニキューブを採用することになりました。吉田さんは、ユニキューブの魅力を次のように挙げてくださいました。



外観

趣味のDIY製作で心温まる親孝行
取材で訪れた吉田さんのご自宅のリビングには、干支の動物や茶碗など、数多くの焼き物が飾られていました。「この陶芸は、亡くなった父の作品です。私も、父と同じようにものを作るのが大好きなのですが、もっぱら実用品が中心です」
吉田さんは、ちょっとした棚などはもちろんのこと、同居している高齢のお母様のために、家中に補助の手すりを付けたりしているそうです。庭にあるシルバーカーのミニガレージ
お母様のために付けた手すり



シルバーカーのミニガレージ



お母様のために付けた手すり

「ジェクトさんは、コンクリートまつりなど、子どもたちがものづくりの楽しさを体験できるイベントを定期的に開催していますね。地域とのふれあいを大切にする会社の姿勢に共感できます」と、笑顔で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！

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

定期点検

建物診断

リフォーム

リノベーション

小修理

耐震補強で 安心の戸建て住宅 + 間取り・内装を 自由に創り変え

建物の相続を機に住むことになった戸建て住宅を、自分たちが使いやすいく
安心して暮らせるよう、耐震補強と内装の大幅な変更を行いました。

Before



After



2階を吹抜けにした
明るくてナチュラルなリビング



デザイン × 施工技術

今回、企画設計は個人邸リノベから街のブランディングまで手がける「ブルースタジオ」様、そして施工は弊社が担当しました。従来の柱は残して壁は取り払い、家族構成に合わせた間取りに変更しました。



工事概要

- ・内装
- ・給排水
- ・衛生設備
- ・電気
- ・空調
- ・一部、外構工事

工期

約4か月

戸建ての耐震補強とは？

まずは専門家が建物の土台や基礎、柱、梁を調査し、構造計算を行います。診断結果に基づいて、具体的な補強箇所と補強設計プランを決め、施工していきます。お客様のご要望に合わせて、住みながら補強部分のみ改修することも、リフォームと合わせて全面的に改修することも可能です。

今回の住宅は新築当時の図面が無く、築30年は超えているとのことだったため、調査によって作成された設計図面をもとに、金物での土台補強、合板での壁面補強、柱の増設を行いました。



耐震診断・補強も、ジェクトにおまかせ♪

弊社では、耐震診断、耐震補強設計プランの提案、施工、補助金申請アドバイスまで、一括して対応しています。今回のような木造戸建てに限らず、鉄筋コンクリートのマンションやビルも多数の実績があります。建物の耐震について気になることがありましたら、是非ご相談ください。

ジェクト不動産部 **かわらばん**

賃貸お部屋探し 繁忙期報告

2022年12月～2023年3月



「賃貸物件を探される方が多い時期」いわゆる繁忙期が3月頃に終わりました。この繁忙期は、毎年傾向が違います。仲介営業課では、繁忙期についてまとめた報告書を作成しました。その一部をご紹介します。

お部屋探し開始の時期は？

ここ数年は1月から来店される方が増える傾向にありましたが、今年度は、12月から増え始め、繁忙期が前倒しでスタートした感覚でした。
※2022年12月の総来店者数は、前年比127.87%でした。

短い期間で成約したお部屋の特徴

- 広いLDK
- キッチンが広く作業しやすい
- 水廻りにゆとりがある
- 収納スペースが豊富
- コンセントが多い

携帯を見ながら料理する方やキッチン家電を使用するときに重宝する



引越し動機は？

お部屋探しの初回で来店時アンケートでは「今の部屋が手狭」「ペットを飼いたい」などの緊急性の低い動機が多かったのですが、最終的に成約した方の動機を集計すると「就職・転職・転勤」といった必要に迫られたものが多数となりました。

コロナも落ち着きを見せ始め、結果、シングル物件の動きも活発化しました。

ちなみにジェクトで管理させていただいているお部屋からの引越し動機は以下の順でした。

- 1位 就職・転職・転勤
- 2位 住宅購入
- 3位 結婚



全体を通して

昨年は、「部屋を増やしたい」などのテレワークに対応するためのお引越しが増えましたが、今年は「転職・転勤」が増え、人が動き始めたことを実感しました。また、2LDK以上の広い間取りを希望する方が多い反面、供給が少なく、金額条件なども合わない（2LDKの家賃相場が上昇傾向にあります）ため、条件を変更し、希望よりも狭い間取りで妥協するといった結果も多く見られました。

このようなデータを元に、どうしたら決まりやすくなるか、募集方法等を検討しています。また、入居者様に長くお住まいいただけるよう、オーナー様のご希望や状況に応じたリノベーションのご提案をしておりますので、ぜひお気軽にご相談くださいませ。

詳しいレポートが
ございます。ご希望の方は、ご連絡
ください。



新任ごあいさつ



不動産部 部長
むらた みちはる
村田 道春

4月より着任いたしました村田と申します。賃貸仲介業務、賃貸管理業務を通して地域のオーナー様、入居者の方々に弊社ならではのサービスを提供し、皆様に喜んでいただけるよう尽力してまいります。
今後とも何卒よろしくお願いいたします。

不動産部 仲介営業課
☎ 044-741-6088

改めまして
不動産部です！

4月に入社した
新入社員をご紹介します。



仲介営業課
いとう あきひろ
伊藤 彰洋
売買を担当しています。どんなに些細なことでも遠慮なく
ご相談ください。