

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.119 2023 AUTUMN

内観 before & after



配管のために床上げた木の段差が、広い空間のアクセントに

ジェクトが企業に一括賃貸をして
いた独身寮が契約満了になり、その
後の利用方法について「建替え」ま
たは「リノベーション」の検討をし
ました。
建替える場合は、解体と新築それ
ぞれに、コストと工事期間がかかり
ます。一方、リノベーションは、12.5㎡
の寮室にトイレ・風呂・キッチン等

の水回り設備が
なく、また耐震
の仕切り壁が多
いことも障害で
した。
これらの条件
や制約をふま
え、今回はリノ
ベーションに決
定。デザインと間取りで工夫し、賃
貸住居11室（2LDK2室、1LDK
8室、1DK1室）の室内は木の
温もりと無機質なコンクリートが調
和した開放的な空間に。また、一階
の共同食堂はおやつ屋さん「ジョー
ジのおやつ」に生まれ変わりました。

外観 before & after



旧 寮室32室、共同風呂・トイレ、
共同食堂



新 賃貸住居11室（各戸バス・ト
イレ付）、テナント（1F）

築30年の独身寮を大規模リノベーション 賃貸住宅&テナントの「UNFLAT」誕生

建替え、リノベーションは
お客様にとって「最も良い」を
提案いたします

UNFLAT 概要

設計監理：ピークスタジオ級建築士事務所
施工：ミスタービルド中原(ジェクト関連会社)
工事期間：約7か月

結果、リノベーションの工事費は
新築の約1/3、工事期間も約1/2程
度となりました。賃料は新築の場合
の約90%程度で設定でき、その多く
がファミリーでお住まいいただい
ています。

HTS Ⅲ期計画



3LDKです。外構を広めに取り区画しまし
た。

2023年8月
29日、中原区
上小田中に完
成した、戸建
て賃貸住宅2
棟です。1棟
あたり、延床
面積70.06㎡、
木造2階建て、

クラール元住吉



2023年8月10
日、中原区井田
中ノ町に完成し
た、延床面積
237.77㎡、木造
2階建て、1LDK
×5戸のメゾネ
ット賃貸住宅で
す。外壁のツー
トーンが印象的
なデザインです。

完工ニュース



エントランスは、スタイリッシュにリノベーション

地域に向けたSDGs活動編

「かわさきSDGsゴールドパートナー」であるジェクトでは、SDGsへのさまざまな取り組みを行っています。
なかでも地域の皆様にとって身近な活動をご紹介します。

インターン・職場体験の 受け入れ



ジェクトでは毎年、教育の普及に向けた取り組みの一環としてインターンシップや職場体験の受け入れをしています。夏休み～9月に川崎市立中学校2校・高等学校2校から13名の生徒を受け入れました。

学童クラブAYUMI 武蔵中原(ジェクト(株)直営)で研修した生徒はスタッフの見守る中で子どもたちと共に行うさまざまな活動に戸惑いながらも一生懸命取り組んでいました。この体験を通して地域の人々との交流や、働くことの意義・大切さ、将来について考えるきっかけとなれば幸いです。

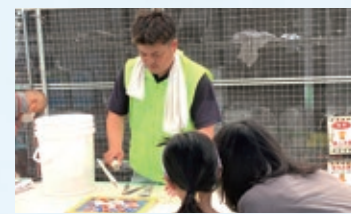


学童クラブAYUMIで職場体験

22回目となる 「夏休み工作教室」を開催



8月5日(土)、中原工房にて毎年恒例の「夏休み工作教室」を開催しました。新型コロナウイルス感染症の5類移行を受け、昨年より増枠し約70名のお子様にご参加いただきました。作品は「バードコール」「ビー玉めいろ」「モザイクレリーフ」の3種類。リピーターの方も多く、毎年大好評いただいている企画です。親子でふれあいながら、真剣な表情で取り組む姿が印象的でした。来年もたくさんの笑顔に会えることをスタッフ一同楽しみにしています。



「モザイクレリーフ」はスタッフが丁寧に最後の仕上げをして完成!



ルートを試行錯誤。納得するまで考える「ビー玉めいろ」

「事業継続力強化計画」が 認定を受ける



ジェクトが策定した「事業継続力強化計画」が経済産業省 関東経済産業局から認定されました。

弊社は、緊急事態発生時にはまず安否確認システムで社員と家族の安否を確認、同時にBCP(事業継続計画)マニュアルに従って社員が行動し、速やかに事業を復旧・継続できるよう取り組んでまいります。



建物の工事中&完成後を AYUMIの子どもたちが見学



8月に竣工した「サウンドステージヤキコート」。隣接する学童クラブAYUMI 武蔵中原に通う子どもたちが、3グループ



完成した建物にみんな大興奮!

に分かれて完成した建物の内覧会に参加しました。工事現場の見学もしていた彼らはその変化に驚き、遮音室やペットケア施設などにも興味津々。「建築費や家賃はいくらかかるの?」「広い! 成人したらここに住みたい!」とさまざまな意見・感想が出ました。いろいろな体験を経てAYUMIの子どもたちは元気に育っています。



現場監督が設備などを案内・説明

ミュージア川崎シンフォニーホールの 特別賛助会員を更新



音楽を中心とした芸術や市民文化の創造を通じて活力ある地域社会づくりを目指す「音楽のまち・かわさき」の活動に賛同し、地域の皆さまと関わってまいります。



ジェクト不動産部 か わ ら ば ん

弊社管理物件の 苦情・ご要望等件数ランキング

※2022年8月～2023年7月(1年間)にご連絡いただいた件数を集計

管理営業グループには修繕依頼、お困り事、ご要望など、日々さまざまなお電話が入ります。今回はその中の、苦情・ご要望の内容をまとめてみました。



第1位 音・騒音

- 上階からの足音が日常的にかなり響く
- 休日になると深夜まで話し声や笑い声が聞こえてくる
- 子供の走る足音がうるさい
- 隣室から夜中にゲームで叫ぶ声が聞こえてくる

第2位 ゴミ

- ゴミ回収日ではない日に出している
- 分別せずに出すため、回収されていないゴミがある
- 隣室のベランダにゴミが置いてあり自室の方に飛んでくる

第3位 自転車

- 違法駐輪している自転車がある
- 通行の妨げになる場所に自転車が停めてある
- 駐輪場に停めてあった自転車がなくなった

第4位 宅配物・宅配BOX

- 宅配ボックスに長期間取り出されていない荷物がある
- 宅配ボックスが開錠できない

第5位 鍵

- 鍵を無くしてしまった
- 鍵を持たずに外に出てしまいエントランスに入れない

第6位 インターネット

- インターネットの引込みをしたい(工事内容についてのご相談)
- 速度が遅くなった

その他

- 植え込みに蜂の巣があるので撤去して欲しい
- 夜中に屋根裏で足音が聞こえるので調べて欲しい
- 下の階の人の物だと思われる荷物を預かってしまった
- 隣のベランダから猫が入ってきた

コロナ禍においての集計では在宅ワークの関係もあり音の問題が第1位でしたが、直近でも引き続き1位でした。弊社でも契約時に事前に注意すべき点はお伝えしていますが、住みよい環境づくりには、お互いに思いやる気持ちが大切です。

物件管理のお問合せ 管理営業課 ☎ 044-755-1818

おすすめ
リノベーション
事例

特殊な仕様の浴室を現代風にリメイク

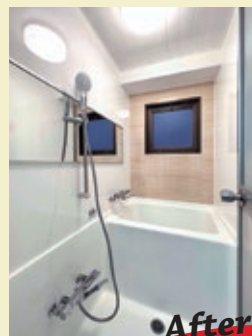
齊藤ビル 201号室

工事内容：既存浴室のリメイク工事

こちらの物件は、既存の浴室は腰から下がファイバーグラス製、上部がタイル仕上、下地がコンクリートブロックと大変特殊な造りで、内寸も微妙に小さく一般的なユニットバスへの交換が困難でした。

そこで、費用を抑えつつも見た目は最新のユニットバスにも引けを取らないリメイクを実施いたしました。浴室を丸ごと交換するよりも低コストで工期も短く施工することができました。

Before



After

リノベーション・空室対策のお問い合わせ 管理営業課 ☎ 044-741-6088

オーナー様訪問
その107

街の変遷を見守り続け半世紀以上
変わりゆく鷺沼に完成した
スタイリッシュなテナントビル

「アヴェニュー鷺沼」オーナー 瀧村 容子様

瀧村 明様

きめ細かな対応を評価

2022年9月、東急田園都市線鷺沼駅の駅前広場から徒歩3分、商店街の中ほどに、4階建てのテナントビル「アヴェニュー鷺沼」が完成しました。店舗経営には最適な立地で、日本料理店、美



カスカータ鷺沼1Fの洋食店「コンプリチェ」で。瀧村容子さんと次男の明さん

容室、歯科医院(2フロア)とさまざまな業種の店舗が入居しています。オーナーの瀧村容子さんとジェクトは23年前、鷺沼駅北口に近い7階建て店舗兼賃貸マンション「カスカータ鷺沼」の施工を、ご主人の昇作さん(故人)からご依頼いただいて以来のお付き合いです。2021年4月に容子さんから、所有する築47年のビルをリニューアルしたいとのご相談がありました。検討の結果、建て替えることになり、設計・施工をお任せいただきました。工事は、商店街の人通りや、近接する電線に配慮しながら進めていきました。

「ジェクトさんは、地元で長く続いている会社という信頼と安心感があり、今回もお願いしました。営業の方が頻りに顔を見せてくださるので、何かと相談に乗っていただきました。困りごとがあるとすぐに飛んできてくれるのも助かります。価格だけでなく、きめ細かい対応も重視しました」と、容子さんは評価してくださいました。

アヴェニュー鷺沼の名付け親である次

食堂経営の忙しい日々

男の明さんに名前の由来を伺いました。「取り壊したビルの2階で、父がスナックを経営していた時代があり、店の名前を『A.V(アブ)』といいました。新しいビルは、その2文字が入った名前にしたいと思い、フランス語で『通り』という意味の『アヴェニュー(Avenue)』と名付けました」

明さんのお父様を思う、優しい気持ちを感じられるエピソードです。

容子さんは鷺沼駅が開業した1966年に昇作さんと結婚、現在のカスカータ鷺沼の場所に木造2階建ての家を建て、大衆食堂を開きました。当時周りはまだ原っぱで、駅前も小さな食料品店が2軒ある程度でした。

次第に家やビルが増えて店は忙しくなり始め、出前の需要が増えていきました。1日に30〜40件の出前もよくあり、容子さんはエレベーターのない建物の5階まで、重いおかもちを持って昇ったこともあるといいます。明さんを含めた



「アヴェニュー鷺沼」外観

4人の子どもの世話と食堂の手伝いで、いつもパワフルに飛び回る容子さんは、地元では働き者で有名でした。

「主人がスナックの経営もしていた時は、食堂が終わってから手伝いに駆け付けました。大変でしたが、若いから乗り越えられたのでしょね」と容子さんは多忙を極めた日々を振り返りました。

かつて食堂があった場所に建つカスカータ鷺沼の1階では、長男の昇さんが洋食店「コンプリチェ」を経営し、地元の常連さんに愛されて永らく営業していました。次男の明さんは学校給食の調理師をしており、地元の鷺沼小学校に赴任していた時期は、サッカー日本代表の「鷺沼兄弟」、三苫薫選手と田中碧選手が同小学校に在籍していた期間とちょうど重なっていたそうです。

「家が食堂だった影響で、兄も私も自然と調理師の道に進んだのだと思います」と明さんは話してくださいました。

街の変遷を見守り続ける

容子さんは最近、昇さんと明さんに不動産管理業務を引き継ぎ始めたそうです。「これからやっと、少しはゆつくりできるかなと思っています。鷺沼駅前は2024年から再開発が始まり、宮前区の新たな中心地として9年後に完成するそうです。どんな街に生まれ変わるか、ぜひ見届けたいですね」

半世紀以上、街の変遷を見守ってきた容子さんは、新たな鷺沼の街に期待を寄せていました。

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

中原工房の一面をリノベーション DIY 工房の雰囲気を残した居心地のよいカフェに

地域のより多くの方に気軽にご利用いただけるよう、
軽食も楽しめる憩いの場所「工房カフェ」をオープンしました。

Before



インダストリアルな雰囲気の作業空間

天井レス、レール照明、コンクリート床の
中原工房受付＆軽作業場スペース。

施工事例
を紹介！



シックな色味の壁紙や装飾をプラスし 落ち着いた交流空間へ

木枠のサッシ、工房オリジナルの木製テーブルや
ソファを設置。シックな緑の壁紙には
名建築写真やまちの歴史資料などを展示。

After



キッチンの前にはカウンター席を設置。

緑の壁についている小窓から、作業場が覗ける。

企画～設計～施工まで
全て社員が対応しました

工事概要
・内装解体、内装工事
・電気配線
・給排水・トイレ設備解体撤去・新設
・厨房設備新設
・厨房換気設備工事
・外装、ファサード、看板工事

工期
約 2 か月



工房
カフェ

是非、皆様のお越しをお待ちしております♪



住所：川崎市中原区
下新城2丁目1-8

詳細はInstagramへ！



@ Instagram
@JECTO_CAFE

ジェクト不動産部 **かわらばん**

区分所有マンションの相続税評価見直し

相続税対策の1つとして知られるマンションの購入。中でも高層マンションの上層階を活用した節税は「タワマン節税」と言われておりますが、この節税に待ったをかける、税制改正が行われることになりました。詳細については有識者会議で検討が重ねられており、令和6年1月1日以後の相続又は贈与により取得した財産に新しい評価方法が適用されることになりそうです。



改正の背景

マンションの場合、土地の相続税評価は、専有部分の面積に基づいて割り算される為、総戸数の多くなるタワマンは時価よりも安くなる計算になります。このような相続税評価額と時価とが大きく乖離しているケースを適正化をする必要があるため、見直しが行われています。



計算方法の概要

「築年数」「総階数(総階数指数)」「所在階」「敷地持分狭小度」の4つの指数による計算式に基づいて、市場価格との乖離率を算出します。求められた数値から、現行の評価額に補正をかけます。詳しくは、国税庁からの今後の発表を待ちましょう。

実際に、タワーマンションでシミュレーションしてみると...

武蔵小杉駅	現行の相続税評価額	： 約 24,000,000 円
総 階 数：53 階	改正後の相続税評価額	： 約 54,000,000 円
所 在 階：40 階部分	評価増	： 約 30,000,000 円
築 年 数：8 年	実勢市場価格	： 約 110,000,000 円
専有面積：70.58㎡		

シミュレーションの結果は、現行の相続税評価額の約2倍になりました。総階数や敷地面積によって大きく差が出てくると思われます。
タワーマンション以外の区分所有マンションにも多少なりとも影響がありそうですので確認が必要です。

相続等についてのお問い合わせ 資産コンサルティング課 ☎ 044-755-1818

今号の
おすすめ
売買物件



ザ・タワー&パークス田園都市溝の口

価格：6,980 万円
所在地：川崎市高津区久本 3 丁目 14-1
専有面積：76.03㎡ 間取り：3 LDK
所在階：14 階部分 / 地上 32 階建
管理費等：15,175 円 修繕積立金：16,210 円
築年数：2006 年 8 月築 バルコニー面積：12.8㎡
◆弊社売主物件につき、仲介手数料不要です
◆リノベーション済



～お客様の理想の生活を「カタチ」に。お部屋探しからリノベーション、住宅ローンまでワンストップでお手伝い～

仲介営業課担当：上和田・伊藤 ☎ 044-741-6088