

# MATSUNAGA HEADLINE NEWS



2009 Vol.4  
**TAKE FREE**

発行元：株式会社 松永建設  
 発行人：松永大祐  
 〒339-0043  
 埼玉県さいたま市  
 岩槻区城南五丁目6番6号  
 TEL：048-798-1751 (代)  
 FAX：048-798-0075  
 【HPアドレス】  
<http://www.matsunaga.gr.jp>

\*\*\*\*\* 土地活用に春を呼び込む \*\*\*\*\*

## 松永建設グループ友の会 【不動産情報セミナー】開催!



▲岩槻の将来発展を見据えながら土地活用を検討する



▲講演のあとの懇談会。この間にも「ご相談があれば」と社員が回る



◀塩原公認会計士事務所  
所長 塩原修蔵氏

▼株式会社 松永建設  
常務執行役員 野村不二夫



▲さいたま市長特別秘書  
平田利雄氏



▲株式会社 松永建設  
代表取締役社長 松永大祐



▲株式会社 松永建設  
代表取締役会長 松永 功



▶皆様と楽しいひとときを過ごした、日本歌曲が中心のミニコンサート



◀人生設計は十人十色。「ご満足いただける土地活用を、皆様と考えさせていただければ」と笑顔の社長

不況の時代だからこそ皆様に有効な土地活用を——という観点から「松永建設グループ友の会」では「不動産情報セミナー」を開催しました。セミナーの様子を1面で、続く2面ではさまざまな角度から見た土地活用の意義をお伝えします。

前身の時代を含め、本年度で結成17年を迎える「松永建設グループ友の会」。その活動は、会員の皆様方に最新の税制や法律、土地活用事例などの情報をご提供するほか、相互交流を通して不動産活用にお役立ていただいております。

去る1月31日、会員の皆様をお招きして「不動産情報セミナー」が開催されました。当セミナーは、地域行政や税制、土地の有効活用といったさまざまな視点から不動産にスポットを当て、会員の皆様方に、

あらためて土地というものの重要性を認識していただくための情報交換会です。

土地は、「そのまま所有をしている」だけでは、何も生み出すことができません。活用してこそ豊かな生活の礎となり、また地域活性化にもつながっていきます。しかし、「では、どういう活用なら有効なのか?」ということですが、松永建設グループが長年の事業活動のうちに手がけた事例やそのノウハウならば、皆様に有益な情報をご提供できるのではないかと。そん

な想いからセミナーを開催しています。

当日は雨模様にもかかわらず、100名近い方にご参加いただきました。セミナーは3つの講演を中心に構成され、まず最初は、さいたま市長特別秘書の平田利雄氏による「さいたま市合併後の市政について」。岩槻生まれ岩槻在住という会員の方が大半を占める友の会において、ここ岩槻がどのような街へと発展を遂げるのかは大きな関心事。平田氏に、地域行政というフレームから岩槻の未来と展望を語っていただきました。

2つめの講演は、公認会計士・塩原修蔵氏による「資産活用のための税制の解説」がテーマ。土地を活用することでさ

らに有利になる「知られざる優遇税制」には、驚かれた方も多かったのではないのでしょうか。講演の最後は、弊社 野村による「土地活用のご提案」。その詳細は次ページに移りますが、企画・提案から設計・施工、賃貸管理まで、トータルサポートが可能な松永建設グループならではの土地活用提案がなされました。

そして、プロの音楽家によるミニコンサートで和やかな時間を過ごしたあとは、情報交換と歓談の時間が設けられ、にぎわいのうちに会は終了しました。土地活用に関心のある方、当日ご参加出来なかった方、その他ご質問・ご相談等は友の会事務局までお気軽にご連絡くださいませ。

松永建設グループ  
土地活用事例

# なぜ、土地活用をお勧めするのか？

～皆様の土地、《財産》になっていますか～

土地＝財産というのは通念ですが、じつは有効に活用しなければ財産になりえない可能性もはらんでいます。前出「不動産情報セミナー」での講義内容を交えながら、土地活用の有効性をひもといってみましょう。

## 有効活用する／しないが 資産形成に大きな意味を持つ

土地は、「所有をしている」状態のままでは、価値を高めていくことは困難です。それどころか本来財産となるはずの土地が、活用をしないしていると、家計や資産形成に影響を及ぼすことがあるのをご存知でしょうか？

たとえば公示価格1億円の土地を活用せずに30年間所有していた場合、固定

資産税など支出税額は概算で約3,500万円。その状態が3代続くと……つまりは1億円近くを税金として納めることになります。実際には相続税も納めるため、支出総額はさらに上昇します。

一方、たとえば「3LDKタイプ12戸の賃貸マンションを建てる」という土地活用を行った場合。建てた賃貸マンションの家賃収入はもちろん、住居系建築物を建てることで固定資産の税率が下がる優遇税制の恩恵もあり、同じ30年間で約8,400万円のプラスという試算に。

上記の試算は、「土地にかかる税金のみ」で単純比較したものですので、必ずしもこの試算がすべてではありませんが、このように「活用する／しない」で収益に大きな差が出てしまうのが現実です。松永建設グループが「友の会」で土地活用をお勧めしているのは、そうした理由からなのです。



▲常務執行役員 野村不二夫

## 良質で価値ある活用が ゆくゆくは新しい街を生む

人生の歩みは千差万別ですから、土地活用もお客様ひとり一人の目的やニーズに沿って、熟慮する必要があります。「友の会」ではそのことを念頭において、①税制対策 ②安定収入 ③資産の継承(相続)という3つのポイントから、情報をご提供し、ご相談をお受けしています。

「ご相談の結果、賃貸マンションの建築を選択される方が多いですね。良質な建物に適切な家賃を設定すれば、すなわち付加価値のあるマンションとなります。そういう物件は人を呼び込み、移り住んでも借りたいという流れも生むでしょう。それは街に新しい需要と供給を生みだし、岩槻の活性化に必ずつながっていくのです」

熱い口調でそう語るのは、土地活用プロジェクトを主導する野村不二夫常務執行役員。高度経済成長期を過ぎ、インフ



▲不動産開発部 小島隆義主任

ラ整備や街づくりの基盤が出来上がった今、建設業は単なる建設者だけにとどまらず、地主の方々に代わって仕入れ・製造・販売を——つまり、建設業でいうところの「企画設計・施工・賃貸管理」を行う、《サービス業》として機能する時代が到来している、と野村常務は説きます。そしてその象徴が、土地活用サポートなのです。

「これからは、税制にも市場動向にも通じた《情報力》、街を広く《見通す力》などに長けた万能さが求められるでしょう。松永建設グループでは、創業以来46年にわたって深く岩槻の街づくりに関わってきた経験を活かし、企画・開発からマーケティング調査、設計・施工、そして完成後もメンテナンスや不動産管理まで、すべてを一貫してサポートしてまいりました。そのトータルで親身なサポートは、きっとお客様のメリットになると信じています」(野村常務)

「友の会は、前身の時代から数えると17年間活動を続けています。初期の頃に土地活用をされた方は、そろそろ借入金の返済を終え、賃貸収入による純益のみの時期に突入し、よりいっそう土地活用の有効性が実感できるのではないのでしょうか」と友の会の状況を語る不動産開発部の小島隆義主任。

土地が、有効な《財産》として機能しているのかどうか、振り返ってみるのも有意義なことではないでしょうか？

### 松永建設グループ友の会とは？

前身である「不動産有効活用友の会」が、昨年4月1日に名称を現在の「松永建設グループ友の会」へと変更し、新たに発足しました。前身の時代から17年を数える、主に地主の方々にご加入いただいている組織です。

各種税制・都市計画法の最新情報や活用成功事例などをご提供するほか、実際に土地活用をされた地主さんとの意見交換の場としても機能し、不動産活用のお役に立てていただいています。観劇や東京湾ベイクルーズといったイベントも盛り沢山です。

【お問い合わせ】

松永都市開発株式会社  
「松永建設グループ友の会」事務局  
TEL：048-757-0312  
FAX：048-757-3212

### 土地活用・オーナーインタビュー

土地活用直近の事例となる、さいたま市浦和区東仲町の賃貸物件が先頃竣工しました。そこで、オーナーである石井様に今回の土地活用のご感想を伺いました。

どんなプランでスタートしましたか？  
「所有地が浦和駅やパルコ浦和店からすぐの住宅地という抜群の立地条件でしたので、単身女性向け賃貸マンションを考えました」  
工事の様子はいかがでしたか？  
「近隣へのご挨拶に始まり、本当に現場監督には細かい気遣いをしてもら

▶オーナーの石井様



いました。ワンルームマンションということで、最初はキッチンのガスコンロを1口で考えていたんですが、途中からやっぱり女性なら2口……と変更したので、手間だったと思いますが熱心に対応してもらいました。イメージ通りに出来上がり、大変満足しています」今後の物件の運営に関しては、いかがでしょうか？

「賃貸管理は、松永都市開発(株)の賃貸情報プラザに依頼しますので、入居者の生の声を上手に活かしてサポートをお願いしたいと思います。この建物は、しっかりとしたRC(鉄筋コンクリート造)なのできっと入居者には満足してもらえるとと思います」



▲落ち着いた外観で女性の生活環境に配慮した、戸数16戸の賃貸マンション「礎(いしずえ)」

【本物件のお問い合わせ先】

松永都市開発株式会社 賃貸情報プラザ  
TEL：048-757-0300



こちら  
現場です

# 「川」と「人」の間に立つ、河川工事

河川の工事は、流域の方々を守り、川と人との関係を良好に保つために不可欠なものです。今回は、松永建設が施工した荒川水系入間川の築堤工事、さいたま市および川口市を流れる藤右衛門川の水辺再生事業に伴う暗渠工事のふたつの現場から、レポートをお届けします。

## スケールの大きさも活気に、迅速かつ高品質な工事を H19入間川古谷本郷中築堤工事



▲陽光きらめく荒川の上を走る橋から現場を望むと、そのスケールに圧倒される。この写真の左右両サイドにある青い柵の間の斜面が今回の工事現場で、その前にはグラウンドが広がっている。あたりは遮るものがなにもなく、川に乗ってやってきた北風は日によってかなり強い

荒川と入間川が合流する川越市の上江橋のたもとに、「H19入間川古谷本郷中築堤工事」の現場があります。河川敷にはグラウンド、川を挟んだ対岸にはゴルフ場という開けた空間の中でも、全長352.7メートルという長さの工事区間は、広大そのものです。

この工事は、かつて堤防決壊を起こしたというこの場所に、より「高く」「広い」堤防を築くための国土交通省の計画事業です。今回は、その最終的な形よりも一段低い堤防を作る「第一次盛土」の工事であり、大雨時に予測される水位を最低限防ぐものです。ゆくゆくは、さらに高さ・幅を足す「第二次盛土」を行い、完成する予定です。

工事は、まず土の横滑りをなくすために「段切り」という斜面を階段状にする作業をしたあと、そこに総量約6万6千立方メートルもの土を運び、盛土を行います。そして斜面を整地し、最後に芝を植え付けて完成となります。

今回の重要事項は、堤防の周囲にあるグラウンドなどの民地の使用を妨げないように施工する、ということ。これは土木部の斉木一徳所長が中心とな



▲盛土をしたあと、バックホーで整地をして、堤防の斜面に芝を植え付けていく。若葉の頃には、一面の緑に変わるはず



り、細かな協議を進めました。工事に関しては、「必要な土の量を工事日数で計算し、1日に何台のダンプが必要なのかを割り出してダンプを集め、いかに効率よく土を運搬するかが勝負でした」と語る、同じく土木部の伊地知 徹現場代理人。

土の搬入は昨年12月下旬から開始され、3月初旬までの2ヶ月強で前述の量を運搬するために毎日約70台のダンプを確保し、20kmほど離れている秋ヶ瀬公園のストックヤードから現場まで1日5往復を行いました。協力会社の方々の努力もあり、必要なダンプを確保して予定期間内に土を運搬できたのですが、作業が順調に進むその裏には苦労もあ

ります。70台ものダンプをスムーズにローテーションするためには采配をふるわなくてはなりません。毎朝6時には秋ヶ瀬公園に赴き、ゲートを開放してダンプを迎え入れ、朝礼で作業のルールや注意事項を伝えて徹底させるのも大事な仕事。「安全管理を徹底し、工期を厳守することが工事の生命線ですから」と伊地知現場代理人は語ります。

堤防という命と暮らしに繋がる工事を担う重要さと、そのスケールの大きさ。さまざまなことを背負ってまもなく工事を終えるおふたりの顔には、やり遂げた達成感がうかがえます。そして出来上がった堤防は、地域の暮らしをしっかりと守っていくことでしよう。



▲伊地知 徹現場代理人(左)と斉木一徳所長(右)。安全管理優良請負者の証として、国土交通省関東地方整備局より貸与された安全旗を現場事務所に掲げる



▲赤い部分が今回の工事で作られる堤防。幅広く築くことで、強度が得られる

### 特殊工法で行う、水辺の再生事業とは？

## 水辺再生プラン推進工事 藤右衛門川暗渠工 その2

上田埼玉県知事の重点施策のひとつである『みどりと川の再生』。その一環の「水辺再生100プラン」では、川に愛着を持ち、故郷を実感できる「川の国 埼玉」を目指し、親水護岸などの整備を行っています。次にご紹介する川口市 藤右衛門



▲工事担当の杉山光紀所長

川の暗渠<sup>あんきょ</sup>工事はその現場となっており、今回の当社の工事区間は140メートル。工事は、まず川を掘って仮設補強をしたあと、セメントで地盤を固めることから始まり、耐震・水密性にすぐれたボックスカルバート(筒状のコンクリートの箱)を設置。最後に周囲を埋め戻し、仮設補強のための切梁<sup>きりばら</sup>を撤去するのです。

この工事では、レッカーの設置場所が限られるという当現場特有の問題から、前出のボックスカルバートを水路内の一カ所に降ろし、それを次々に押し並べ、接続する……という特殊工法をとっています。

「今回、工事前にひとつひとつ役所と



◀この川辺が、近隣の方々の憩いの場になる日も近い

▼切梁の向こうに見えるのがボックスカルバート

折衝して決めなければいけない事柄が数多くあり、準備に時間がかかりました」と語るのは、工事担当の土木部 杉山光紀所長。交通量がかなり多い道路に面した現場は、いろいろと見えない苦労も多かったことと察せられます。

最終的には、この暗渠の上にせせらぎや遊歩道が作られ、周囲に水と緑をもたらします。美しい川への再生事業に技術と人の力をいかに発揮できる、大きな意義のある工事です。

▶上の写真のボックスカルバート内部は、このようなトンネル状の構造になっている



仕事人  
Zoom Up

# メンテナンスは、松永建設の「礎」

スピード施工をモットーに、お客様のあらゆるご要望にお応えします!



松永建設グループを支える仕事人に焦点を当て、その業務とともにご紹介します。今回は営繕事業部の長谷川係長を訪ねました。迅速かつ適切な対応で、お客様と厚い信頼関係を築き上げています。

## 困っているその現場へ いつでも素早く向かう

「あいにくの雨のなかですが、よろしくお祈りします！」

菜種梅雨というには激しすぎる雨が降る3月初旬のある朝。営繕事業部の長谷川 智係長を現場事務所に訪ねると、雨天を吹き飛ばすような明るい笑顔で迎えてくれました。聞けば、すでに1本打ち合わせを終えてきたとのこと。

「でも本来の予定ならもう1本、朝一番で仕事があったんですよ」と長谷川係長。「この松永建設の現場事務所を置かせていただいている飲料メーカー様の工場敷地内にある、関連会社様の外壁補修工事に立ち会うはずでしたが、この雨で工事自体が延期になりました」

「予定は未定」とはよく言いますが、長谷川係長の仕事もそれを地で行くよう

## 営繕事業部 長谷川 智

す。多い日は1日10件ほど案件が重なり、それも現場調査、ミーティング、工事監理など内容もさまざま。それもそのはず、営繕事業部が担当するのは主に修繕やリフォーム。困っているときにこそ必要とされる仕事だけに、急を要する場面が多いからです。「ドアが壊れたとのご連絡があれば、ドア1枚から飛んでいきます。大雨の日は雨漏り修繕



「ここは我々の駆け込み寺ですよ」と、うれしい言葉をお客様から

の突発的なご依頼も多く、実際午後から1軒、急遽伺うことになりました」と、やはり予定変更は日常茶飯事なのです。

## 小さな信頼を積み重ね やがて大きな信頼へ

大規模修繕の場合はまた様子も異なります。たとえば飲料製品を製造されているこのお客様の仕事を例にとると、飲料の種類や容器が変わるたび製造ライン上の機械にも変動があり、収容する空間のデザインもそれに依りて変える必要が出てきますので、その工事が当社への依頼となります。機敏な対応のほかにも求められることがありそうですが……。

「ご要望を正確に理解することが一番重要ですね。要領を得ないと、お客様に無駄な工事を強いることになってしまいますから」そのためにも日頃のお付き合いを大切に、お客様がどんな作業をどういう流れで行っているかを把握しておくことが肝要、と長谷川係長は語ります。そうした細やかな努力の成果でしょう、敷地内に数社ある関連会社の方々から、飛び込みで毎日のように声がかかるそうで、それがたまらなくうれしいとか。そう話している間にも慣れた様子でお客様が入ってこれ、早速打ち合わせが始まりました。

この営繕という仕事の最大のやり甲斐を、長谷川係長はこう語ります。「何もないところから作る新築と違い、さまざまな設備がすでにある場所での作業は困難も多いですが、そのぶん完成したときの喜びはひとしおです。ひとつ一つは小さな修繕ですが、積み重ねていくことで最終的にお客様から信頼されているな、と実感できたときが一番誇らしい気持ちになりますね」

## 《お客様のために》を貫く 誇り高き営繕事業部

上司である青谷 肇部長代理も、営繕の仕事で「素早く、コツコツ」と総括します。「命を守るのが警察や病院なら、我々は建物を守るのが役割。ですから、お声がかかったら何はともあれ即行です」

営繕事業部のキャッチフレーズ《スピード施工》は、工事のスピードだけを指すものではありません。対応そのものの素早さも意味するものなのです。また一方で、修繕作業自体や日頃のお付き合いは、と



▲「言うなれば建物の救急隊ですからね」とスピード施工の意味を語る、青谷 肇部長代理

にかくコツコツと誠意をもって。「実は営繕事業は、松永建設 建築部門の出発点なのです。営繕事業で得た信頼を礎に建築部門は発展してきました。そのことに誇りを持って、部下たちは頑張っています。頼もしいですよ」

長谷川係長は当日この後、岩槻駅前の複合施設へ。ドアの交換工事、および立体駐車場の段差解消作業の現場調査です。寒風のなか、協力会社の方々とスケールを手にテキパキと詳細を詰めていく姿は、青谷部長代理の評価通り、頼もしい限りでした。スピードとコツコツ、そして温かい笑顔に象徴される長谷川係長の人柄も、営繕事業の大きな推進力になっていることを確認しました。



複合施設の立体駐車場で。現場調査は、実際の作業前の大切なステップ

## 事業紹介

# 「おもてなしの心」で5周年、ますます地域に密着 安心リビング・センター【うらら岩槻】



▲黒山 泰センター長

松永建設グループの安心リビング・サポート(株)が運営する「うらら岩槻」は、デイサービスとショートステイを一体化させた介護施設。「長年、医療・福祉分野を手がけてきたことで得た建築ノウハウを、地域社会のために役立てられないか」との熱い想いのもとに建てられました。

施設の特徴は、南欧風の明るい建物と施設内で作られるこだわりの食事、坪庭付きの大浴場——そして、何よりも自慢すべきはスタッフの質の高さです。熱心なスタッフが、大手の介護施設にありがちな流れ作業的なク

▼設備や動線、内装も利用者・介護者の視点から設計されています



アではなく、利用者ひとり一人の意思を尊重した、ぬくもりのある手厚いケアを行っています。スタッフ同士が知恵を出し合ったアクティビティも好評で、定期的に制作している壁画作品は、利用者の方のやりがいと達成感が伝わってくる出来映えです。

「この5年で培ってきた信頼度をさらに高め、地域における《憩の場》——介護施設というよりも高齢者の皆様が気軽に集える社交場づくりを目指していきます」と語る、黒山泰センター長。「皆様の心からの笑顔に出会えたときが一番うれしいですね」とスタッフたちは口々に語ります。利用者の皆様の幸せを願うスタッフの温かい心、創意工夫が《快適、安心》につながっているのは間違いなさそうです。



▲日々情熱を持ち、明るい笑顔と、元気な声が自慢なスタッフたち  
うらら岩槻へのお問い合わせは ▶▶▶ TEL: 048-798-8341 まで ▶▶▶  
ヤサシイうらら ▶▶▶ デイサービス 無料体験実施中!



貼り込んでも作る壁画は超大作。来所した方からも歓声が上がります