MATSUNAGA
大切な皆様に松永建設の『今』をお伝えするコミュニケーションペーパー

MATSUNAGA HEADLINE NEWS
April 2011

MATSUNAGA HEADLINE NEWS

SPRING 春号

2011 Vol.12
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

この度の東日本大震災により、亡くなられた方々のご冥福を心よりお祈り申し上げます。
また、被災された皆様、そのご家族の方々に対しまして、謹んでお見舞い申し上げます。
この難局を乗り越えるべく、私達、松永建設グループも全力で取り組んで参る所存です。
被災地の皆様のご健康と一日も早い復興を心より祈念いたします。

株式会社　松永建設

ABキューブ始動

Advanced Builders

戸建賃貸住宅

老後のセカンドライフをゆとりを持って過ごすために……小額投資の戸建賃貸住宅による、松永建設の新たな土地活用「ABキューブ」が始まりました。コストパフォーマンスが高い戸建賃貸住宅経営を、ぜひご覧ください。

小額投資で高収益の土地活用を!

松永建設［ABキューブ　モデルハウス］スクエアヒルズ岩槻　【住所】埼玉県さいたま市岩槻区本町2丁目7番13－1号

やがてくるセカンドライフのよきパートナーとなるABキューブ

誰にでもやってくる、老後。その「セカンドライフ」に、さまざまな不安がある方もいるのではないでしょうか。

たとえば、生命保険文化センターの調査(平成22年度)によると、夫婦2人で老後生活を送るために最低限必要と考える生活費は平均22.3万円となっています。そこで、公的年金のみに頼る不安を払拭し、ゆとりのあるセカンドライフを送るためにお勧めするのが、この「ABキューブ」です。所有されている土地に2戸以上の戸建住宅を連接して建設し、賃貸住宅経営をトータルサポートするこのABキューブは、40坪程度からの土地で家賃収入を可能にする、画期的なご提案です。

モデルハウスでご確認いただける実際の建物とプランの実現性

ABキューブの大きな特徴は、
①高い入居率が見込める住居スタイル
②高い収益性を確保できるプラン
にあります。もちろんさまざまな節税効果もABキューブは期待できます。

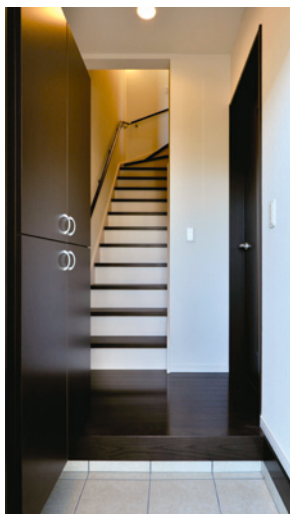
このたび当社では、ABキューブのモデルハウス「スクエアヒルズ岩槻」を建設し、皆様に実際の建物をご覧いただけるようになりました。もちろん外観や室内デザインをご覧いただくだけではなく、そのコストパフォーマンスの高さ、安全性、プランの実現性などを、わかりやすい形で皆様にご確認いただくことが可能になっております。次ページでは、ABキューブの詳細をご紹介いたします。

ABキューブ徹底解説

人気の「2階のある賃貸」で安定経営を！

建設のプロフェッショナルの松永建設だからできる、高い利回りと質の良いデザインの両立

収益性が高い戸建賃貸住宅とは？



▲玄関部分。階段下には大型の収納を確保している

▲対面式のキッチンで、家族の笑顔を見ながら楽しく料理を

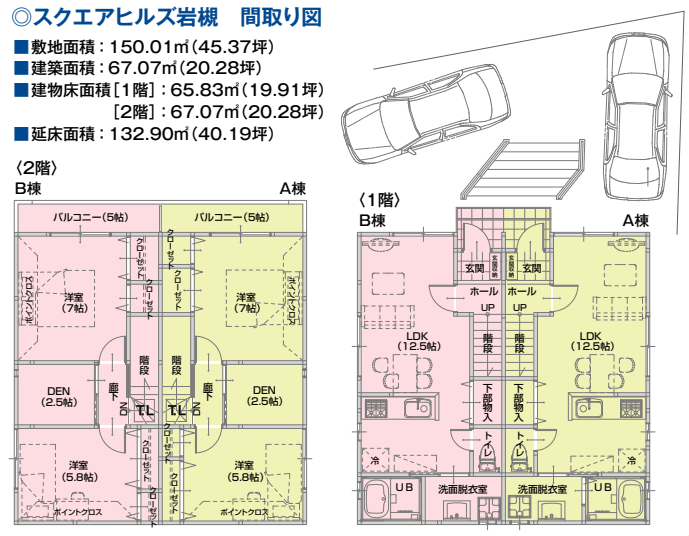
▶ダイニングからリビングを望む。陽当たりのよさは大きなセールスポイントに

◀2階主寝室は、アイボリー基調のなか、右壁の茶のポイントクロスが奥行き感を演出

▼12.5畳の広々としたLDKはダイニングスペースもゆったり

◎スクエアヒルズ岩槻　間取り図

■敷地面積：150.01㎡（45.37坪）
■建築面積：67.07㎡（20.28坪）
■建物床面積［1階］：65.83㎡（19.91坪）
［2階］：67.07㎡（20.28坪）
■延床面積：132.90㎡（40.19坪）



【モデルハウス概要】
ABキューブ「スクエアヒルズ岩槻」
埼玉県さいたま市岩槻区本町2丁目7番13－1号
A棟・B棟各2LDK＋Sの2階建賃貸住宅

価値ある建物を創出することで高まる入居率

近年、若い夫婦やファミリー層に人気がある賃貸住宅と言えば、2階のある戸建賃貸住宅です。ABキューブが採用するテラスハウス・スタイル（2戸以上の戸建住宅が連接されたもの）が、まさにこれに当たります。従来の賃貸住宅よりもプライベート感が高く、2階建てということで日当たりのよい、明るい住環境を望める住まいは、これから新生活を始めようという方々にとって憧れの賃貸住宅と言えるでしょう。

右上の間取り図のように、ABキューブでは各所に大型収納を備え、ファミリー層でもゆったりと過ごせる間取りを実現しています。また、各戸ごとの駐車場や二重ディンプルキーなど、暮らしに安全と安心を積極的に取り入れる設備も完備。ユーティリティとセキュリティの高さを誇ります。

このように、若い夫婦、ファミリー層にターゲットをしぼり、「付加価値の高い賃貸住宅」を提供することで、ABキューブは高い入居率が期待できるつくりとなっています。

建設会社ならではの高いコストパフォーマンスを実現

また、収益性については、12%以上という高利回りを見込んでいます。これは、建築費が坪単価29万8,000円（税抜）～、1戸あたり約598万円（税抜）～という抜群のコストパフォーマンスだからこそ生み出せるもの。松永建設の「建設のプロフェッショナル」としての強みを活かした、資材調達力と建築ノウハウがこの価格を可能にしました。

当社がシミュレーションを行った結果によれば、「スクエアヒルズ岩槻」で得られる年間家賃収入は206万4,000円。対して、税金や経営などに要する経常支出は年間125万3,172円。おおよそで80万円の利益が年間で得られることとなります。そして稼働率を100%と仮定した当初10年での累計利益は、約860万円。その後10年を稼働率95%としても、20年後の累計利益は1,580万円にものぼる計算となります。
（全額借入／20年返済／金利2.5%で算出）

ご要望に合わせた効率的な賃貸住宅経営をご提案

40坪前後からの土地に2棟を建てることができる効率設計も、ABキューブの大きな魅力です。「土地活用はぜひしたいけれど、大きさが中途半端で……」「これまでは駐車場くらいしか活用法が思い当たらなくて……」という皆様に、「2棟からの賃貸住宅経営」は、とても有益なものになるはずです。

代々伝わる土地をお子様へ、そして未来へと永く繋いでいくためにも、ABキューブの活用をぜひご検討いただければと思います。

ABキューブのもうひとつの魅力…それは「確かな節税力」

ABキューブは各種節税や相続税対策に大きなパワーを発揮します。遊休地を有効活用し、上手な節税で「安心」を手に入れましょう。

◎土地に賃貸住宅を建てるという相続税対策

このたびの税制改制が実施された場合、相続税の基礎控除額が大幅に減額され、実質的な増税となります。更地よりも、賃貸住宅の建った土地を相続するほうが、税金は少なく済みます。

◎贈与税が2,500万円まで非課税枠に

親から子へ財産を生前贈与する場合に、「相続時精算課税」という課税方法を選択すると、2,500万円までが特別控除となり、贈与税がかかりません。たとえばABキューブを建てる土地や建設費の援助金などを、この方法で贈与すると有利な場合があります。

◎「住宅ローン減税」で税負担を軽く

住宅ローンの年末残高の1%が、現行10年にわたり所得税額から控除される「住宅ローン減税」は、大きな節税に（※控除額には上限があります）。ABキューブを自己住居&賃貸併用で建て、しかも自己居住用の床面積が全体の半分以上を占める場合は、自己部分に住宅ローン減税が適用できます。

◎固定資産税の土地評価額も1/6に

自宅や賃貸住宅を建てるなど、宅地として土地を使う場合は、特例によりその土地の評価額が下がります。更地や駐車場として使用する場合の1/6になり、そのため税額もおさえられます。

以上は賃貸住宅を建てることによる代表的な節税ですが、適用されるための条件や規制などもあります。詳しくは当社までお問い合わせください。

ABキューブのご相談承り中！
お気軽に下記までお問い合わせください

ABキューブのお問い合わせは
営業本部　不動産グループ
TEL：048-798-1767 まで

お客様のご紹介

市民の心と身体を守る、新たな拠点が完成!

戸田市福祉保健センター

◀各種機能を備え、堂々たる偉容の戸田市福祉保健センター

◀細かく渡されたルーバーにより、やわらかな陽射しが差し込むエントランス

▼鮮やかなグリーンが印象的な調理室

◀「多大な実りを得られた工事でした」と語る、建築部　工事グループ　魚崎勝也所長

この4月にオープンした『戸田市福祉保健センター』（埼玉県戸田市）は、市民の心と身体の健康増進、そしてコミュニケーションに主眼をおいた施設です。センター内には、健診・保健指導・健康増進などの［保健機能］、子育て・障がい者・高齢者・DVなどの［各種福祉相談機能］、そして施設利用者や近隣住民などの［交流機能］を兼ね備えています。

この建物は総工費12億6千万円という大プロジェクトであり、「皆の意気込みを強く感じました」と語る、工事責任者の建築部　工事グループの魚崎勝也所長。その建物でまず目を引くのは、正面が全面ガラス張りになった高い天井のエントランスです。整然と配置されたルーバーから射し込んだ陽光が、きれいなストライプ状の光と影を映し出しています。このエントランスの素敵なデザインと高い安全性を両立するため、「試行錯誤を繰り返して、強度テストを無事クリアしたときの感慨は、忘れようにもなかなか忘れられません」と魚崎所長は語ります。

1階には、床暖房完備で快適な各種検診室や歯科室が並びます。2階で目を見張ったのは、広々とした空間に調理台やコンロ、換気扇が列をなした調理室です。親子の料理教室などに活用されることになるこの部屋は、外をウッドデッキ風のテラスがぐるりと囲んでおり、陽光のもと、笑顔とにぎやかな声の行き交う料理教室の様子が、今から目に見えるようです。また、屋上には太陽光発電システムと屋上緑化も備え、環境に対しても万全な取り組みをしています。

戸田市福祉保健センターは、従来からある特別養護老人ホーム『戸田ほほえみの郷』などを擁する『戸田市立　健康福祉の杜』と同じ敷地内に建てられていることもあり、この場所はさらに、戸田市の方々の安らぐ憩いの場となっていくことでしょう。

◀屋上には、数多くの太陽光発電パネルが配置されている

お客様のご紹介

騒音や振動を抑えた工事で、明るく快適な校舎を造る

戸田市立　新曽中学校　新校舎

◀新校舎の北側廊下は、1階／2階ともに全面ガラス張り。モダンな雰囲気を醸し出している

▲美しいフローリングの教室は明るさに満ち、学習環境として最適

◀廊下はとても見通しがよく、全面採光ならではの開放感がある

『戸田市立 新曽中学校』では、4月の新学期から、洗練された新校舎が生徒の皆さんを出迎えています。

2階建てとなる新校舎は、生徒数の大幅な増加に伴って計画され、テニスコート・校庭などの外構整備と合わせて当社で受注いたしました。

新校舎の北に面した廊下は、学校としては珍しく全面ガラス張りという構造。フローリングの施された5つの教室と美術室をつなぐ廊下には、明るく清潔な雰囲気が満ちています。あたかも外にいるような光に満ちた開放的な空間で、楽しく行き来する姿が見えるようです。

工事を担当した建築部　工事グループの高橋寛臣所長は「このようなモダンな中にも、やはり使いやすさ、快適さが欠かせないのが勉学の場です。そこにいちばん心を砕きました」と語ります。昨今の学校はトイレに入り口扉がないのがスタンダードになってきていますが、そうした環境においてもプライバシーを極力大切にしてあげたい、と考え抜かれた動線づくりを行うなど、さまざまな配慮を随所に心がけたといいます。教育委員会の方々や先生方と綿密な打ち合わせを繰り返したことも、好結果に繋がりました。

昨年7月から今年3月下旬まで約9ヵ月に渡った工事期間中も、学校の授業は通常通り行われています。そのため、生徒さんの安全や環境についての管理も大きなポイントでした。朝・夕の通学時、そして各種学校行事の際は工事車両を厳しく規制し、また授業中はもとより、試験期間中は特に騒音・振動を抑えることに気を配りました。騒音や振動の発生を極力抑えた工事機械を導入するなどの配慮は、きっと生徒の皆さんにも伝わっていることでしょう。

◀「生徒さん方の記憶に長く残る校舎であればと願います」と語る、建築部　工事グループ　高橋寛臣所長

「私共は竣工後の生徒さん方の感想を直接伺うことはできませんが、この校舎で、学校生活を楽しく、気持ちよく過ごしていただければ何よりですね。学校という、長きに渡って想い出となる建物を手がけさせていただいたことを、大変嬉しく思っています」（高橋所長）

雨水を地下へ浸透させる最新工事システムを導入！

環境にやさしい豪雨対策
EGSM工法
◎雨水集水ます浸透化工法

▶EGSM工法の機器を排水溝に設置し、工事を行います

舗装面の増加や建物の密集化など、都市化が進むと雨水は地下に浸透しにくい状況になります。それを補うものが、下水管や雨水管による排水となりますが、近年多発している「ゲリラ豪雨」での雨量は、そうした下水処理能力を上回ることが多く、都市型水害の脅威となっています。

もちろん、浸透性のある舗装や敷石などの開発が進められ、対策も講じられています。しかしながら、大規模な工事と多額の出費を伴うため進捗ははかばかしいとはいえない状況です。

そこに一石を投じる意味で注目を集めているのが、今回、当社が導入したEGSM工法(雨水集水ます浸透化工法)です。路面排水用に使われている既存の「雨水集水ます」を改造するだけで、雨水の浸透性を上げる、安価で画期的な工法と言えます。路面掘削および排土がほとんどなく、工事自体も小規模で済むため、地球環境や住環境にやさしい点も注目を集める要因となっています。

環境グループを有する当社は、このEGSM工法を、環境のための大きな一歩と考え、このたび工法および機器を導入いたしました。今後も、EGSM工法を含め環境にやさしい技術を積極的に推進していきます。

賃貸住宅経営に興味のある方、賃貸住宅のオーナー様も必見！

賃貸住宅ミニフェア in 大宮 に出展します！

来る5月18日(水)、大宮ソニックシティにて『賃貸住宅ミニフェア in 大宮』が開催されます。

当フェアは、賃貸住宅に関するありとあらゆる情報が集まる一大イベント。不動産・賃貸概況に関するセミナーをはじめ、知って得する最新のノウハウ、賃貸経営術の成功例まで、有益な情報が一挙に入手できます。また、住宅設備や建材なども多数展示してあります。当日は、松永建設もブースを出展し、皆様をお待ちしております。賃貸住宅経営にご興味があり、その実態をお知りになりたい方は、ぜひご来場ください。

5月18日(水) 10時～17時
大宮ソニックシティ
松永建設ブースにぜひお越しください！

※計画停電によって開催時間が変更になることがあります

松永都市開発株式会社のWebサイトがリニューアル・オープン！

この春、グループ会社である松永都市開発株式会社のWebサイトがリニューアル・オープンいたしました。新しい住まいとの出会いから、不動産売買や資産運用まで、皆様に幅広くご活用いただけるサイトとして生まれ変わっています。

住宅の購入に関しては、建売物件や中古物件が検索していただけるほか、安全・安心の注文住宅「ABホーム」、リフォームや太陽光発電システムのご案内もしております。また、資産運用のご提案、Q&Aなども掲載。ぜひ、下記までアクセスの上、ご覧ください。

松永都市開発　検索　検索サイトで、松永都市開発と入力してください

【URL】www.matsunaga.gr.jp/mtk/

ABオービット『クレール大宮』完成見学会を開催
付加価値の高さで「賃貸を超えた賃貸」へ

去る3月18・19日、さいたま市大宮区にあるABオービットの最新物件『クレール大宮』の完成見学会が開催されました。3階建て賃貸マンション『クレール大宮』は、グレーのタイルをあしらった外装と、エントランスにめぐらされた高級御影石が、重厚感と高級感を醸し出しています。

12室ある1LDKの居室には、対面キッチンやオートロック、TVモニター付き防犯システムなどの最新設備が整っています。また、居室ごとに間取りや収納設備などに変化を持たせ、入居者が嗜好に応じた部屋選びをできることも大きな特徴です。高い付加価値が得られる「賃貸を超えた賃貸」といったご感想を多数いただき、光栄の至りです。

現在、ABオービットは岩槻区や浦和区、新座市などの地域で続々建築中ですので、楽しみにお待ちください。

◀ABオービット『クレール大宮』の外観(上)とエントランス(下)

社長の男気コラム

今、私たちにできる「心の支援」――それは勇気を奮うこと

3月11日、東北・関東地方を襲い、多くの尊い命を奪った東日本大震災が発生しました。この大震災により、亡くなられた方々のご冥福を心よりお祈り申し上げます。また、被災された方々、そのご家族の方々にも心よりお見舞いを申し上げます。皆様のご健康と一日も早い復興を祈念申し上げます。

皆様がすでに痛感されているように、今回の震災は極めて甚大な被害と多くの犠牲を生みました。弊社がお取引きをさせていただいている企業様でも、宮城県や福島県に工場があり直接被災をされた方々がおられ、そして関東一円までも襲った大きな揺れにより、建物に損壊をきたした場所や、あるいは建物自体は大丈夫だったものの生産ラインに支障が出た場所もあり、さまざまに被害を被られた様子が伝わってくるにつけ、心が痛みます。

地震後に弊社で即刻、緊急災害対策本部を設けたのは、建設会社として必要な状況に素早く、確実に対処しなければならない――その一念でした。まずは全社を挙げてお取引先の企業様をお訪ねし、建物の点検および被害程度の判定と安全確認を行うことを急務としました。また、医療・福祉施設などの命に関わる事業をされている企業様には、弊社の保有する発電機をお貸しして、非常電源の供給のお手伝いもさせていただきました。

そのたびに皆様からは「ありがとう」という温かいお言葉を頂戴し、それは大変に嬉しく、大いに励みにもなりましたが、しかしその一方で、私共にできることは、本当に些細な、微力なお手伝いでしかないという事実に、歯がゆい想いもまた去来いたしました。

今回の震災の復興には、総力を結集し、長い道のりを歩む覚悟が必要です。原発の事故も収拾は未だついておらず、先の見えない不安が社会に大きく渦巻いています。また、計画停電によって、日本経済の冷え込みも懸念されるところではあります。

しかし、そんな今だからこそ、日本は勇気を奮わねばならないと思うのです。失ったもの、手放さざるを得なくなったものはたくさんあります。それに伴う喪失感ややりきれなさ、悲嘆……精神的なダメージはあまりにも大きい。しかしながら、そのまま手足を、心を縮こまらせてしまうことなく、私は、勇気を奮って「一歩」を踏み出したいと思います。それが、計り知れない痛みと悲しみを負った被災者の方々に対して、私たちができ得る最大限の「心の支援」なのではないでしょうか。

私と社員は今回、街づくりと社会資本整備を担う建設産業に携わる者として、その責任と自覚をこれまで以上に強く持とうと誓い合いました。そして、建物のあるべき姿――住まう人の命を守るもの――を今一度心に刻み、将来に向けて邁進する所存です。それが松永建設の示すべき勇気と、「一歩」であると私は信じています。