

MATSUNAGA HEADLINE NEWS



2014 Vol.23
TAKE FREE

発行元：株式会社 松永建設
発行人：松永大祐
〒329-0043 埼玉県さいたま市青旗区城島五丁目6番6号
TEL：048-798-1751 (代)
TEL：0120-980-633 (フリーダイヤル)
FAX：048-798-0075
URL：http://www.matsunaga.gr.jp

感動創造建設会社
株式会社 松永建設

ついに平成27年1月1日より相続税引き上げ開始

今年も節税対策



ラスト・イヤー!

消費税の引き上げや所得税の最高税率アップ、相続税の基礎控除の引き下げなど、概ね増税色の強さが話題になった平成26年度の税制改正。4月1日から適用の始まった消費税増税を皮切りに、今年から来年にかけて、相次いで改正事項が実施の運びとなります。大なる負担増をいかに乗り切るか？ 今年も節税のラストチャンスです。

いよいよこの4月1日から消費税の8%への引き上げがスタートしました。ご存知の通り、金額の大小を問わず各所で駆け込み需要が発生し、買い置きのできる食品・生活必需品に至っては、一時期、店頭からモノが消える事態も引き起こしました。ある種「騒動」とも呼べる様相だったと言えるでしょう。

消費税の増税は一例ですが、平成26年度の税制改正が相次いで適用される今年、来年と、似たような混乱が起こる可能性もありません。そこで本紙では、社・本郷 税理士法人の木村信夫税理士と山口拓也税理士のご協力をあおぎ、「節税」という観点から税制のポイントをまとめました。ぜひ、皆様の税金対策にお役立てください。

基礎控除額の4割引き下げて 相続税は増税色が濃厚に

相続税は、これまで「自分は無縁」と考えていた方も多かったと思われませんが、たびたびお伝えしてきた通り、それがくつがえる可能性が高くなっています。それは相続税の基礎控除の引き下げです。これまでは「5000万円+(1000万円×法定相続人の数)」が基礎控除額として相続財産から引かれてきましたが、今回の改正により、平成27年1月1日以降の相続については、控除額は「3000万円+(800万円×法定相続人の数)」つまり4割減となってしまいます。

これにより、相続人が2人の場合なら、以前は相続財産7000万円までは課税されなかったものが、4200万円超で相続

税が発生することになってしまいます。そうすると、土地付き一戸建ての自宅を所有するケースなどは、課税対象となる可能性がかわりに高まります。たとえば、土地+家が3000万円、ほかに預貯金1000万円と上場株券1000万円……などを一例として、あっという間に控除枠を飛び出します。

また、相続税に関しては、下図のように「税率構造の見直し」も行われました。現行では6段階の税率となっていますが、改正後は8段階へ。最高税率は50%から55%に引き上げられ、また新たに45%の税率枠も設けられます。この「税率構造の見直し」と「基礎控除額の引き下げ」によって、全体的には増税の色彩が濃くなっていきます。

「親との同居」で大きな節税 「小規模宅地等の特例」を使う

しかし、手立てはありません。最も対策を打ちやすいのは、「小規模宅地等の特例」を利用することです。これは、税負担を軽くするために設けられた特例で、相続税額を計算するもととなる「土地の評価額」を減額するものです。

この特例を使うと、亡くなった人が居住していた宅地を、配偶者や「同居の子」が相続する場合、なんと土地の評価額が80%も減額になります。路線価1億円の宅地を相続しても、土地評価が一気に2000万円まで下がるため、これは大きな優遇となります。

この小規模宅地の特例は、宅地のうち240㎡以下の部分にしか、これまでは適用されてきましたが、このたび条件の緩和が図られ、平成27年1月からは、対象となる宅地面積が330㎡に拡大されるのもポイントです。

「相続税が課されそう」なら 早めに親子同居で対策を

また以前は、二世帯住宅の場合、親と子の居住スペースが内階段などで互いに



▲社・本郷 税理士法人 常務理事 木村信夫税理士(左)と、同 相続部部长 山口拓也税理士

行き来できない構造だと「親子同居」とは見なされず、小規模宅地の特例は適用されませんでした。こちらも緩和。改正後は、そうした造りの二世帯住宅でも適用OKとなりました。また、老人ホームなどに入居していた親が亡くなった場合に、条件が緩和。以前だと、老人ホームへの入居＝もとの家は「生活の拠点ではない」と見なされ、小規模宅地の特例は不適用でしたが、これも改正されました。

「どうもわが家のケースでは、相続税が課されそうだ」という方は、ぜひ、お早めの対策を。この特例が利用できるよう、二世帯住宅の新築・改築などを行い、お子さんとの同居を考えてみてはいかがでしょうか。

しかし、中には「土地付き一戸建て以外にも、土地など資産を所有している」という方もいると思われます。そうした方々にとっては、もっと積極的な相続税の節税も欠かせないのではないのでしょうか？

その場合には、遊休地などを活用した賃貸物件の経営がやはりおすすめです。賃貸物件を経営することで回れる節税のポイントと効果は2面でお伝えすることにしてしまおう。

■相続税の基礎控除の引下げ及び税率構造の見直し

〈基礎控除の引下げ〉

現行 5,000万円+1,000万円×法定相続人	改正後 3,000万円+600万円×法定相続人
-----------------------------	----------------------------

〈税率構造の見直し〉

相続金額 (法定相続人ひとり当たり)	現行税率	改正税率
1000万円以下	10%	10%
3000万円以下	15%	15%
5000万円以下	20%	20%
1億円以下	30%	30%
2億円以下	40%	40%
3億円以下		45%
6億円以下	50%	50%
6億円超		55%

※赤字部分が新設された税率

増税対策ラスト・イヤー! 節税の観点から見た相続税対策

現金・預貯金での相続は不利 賃貸経営で資産の評価減を

「土地付き一戸建て以外にも、土地など資産を所有している」という方など、もっと積極的に相続税の節税を考えたい場合、賃貸物件を運営することで得られる2つの節税ポイントをご紹介します。

①土地と建物の評価減が図れる

自宅用の土地・建物であれば、自己都合でいつでも売却できますが、賃貸となると賃借人の都合に左右されるため、ぐっと土地の評価は下がります。貸家建付地(貸家が建てられている土地)は、さらに土地に比べ80%前後の評価額に、貸家建物は、建築代金のおよそ35~50%にまで下がります。こうして資産の評価をあげて落とすことで、相続課税対象額は大きく減らすことができます。

また小規模宅地等の特例は、貸家建付地にも適用されるため(50%減額)、土地の評価額はさらに下がります。

②現金相続は割が悪い

「土地は持っていないが、現金・預金

はある」という場合は、土地を購入し、賃貸物件を建てるのが得策です。なぜなら現金・預貯金には、宅地の場合の「小規模宅地の特例」のようなものがなく、そのまま相続するのは依然不利だからです。現金などのマネー資産は、ぜひ賃貸物件への転換をはかりましょう。

建てた賃貸物件(家賃収入がある建物)は、相続時まで持たず、生きている間に子に贈与するのもいいでしょう。贈与税額が「固定資産税評価額×70%」に下がるうえに、家賃が子の収入になり蓄財できるというメリットもあります。

若い世代に積極的に消費してもらい、「眠る資産」をなくすべきという観点から、相続税は当分の間、増税傾向が続くと見られています。ぜひ賢く節税をしながら、大増税時代を乗り切りましょう。

非上場企業の事業継承(相続) 納税猶予の条件緩和へ

相続税関係では、中小企業の経営者の方々に朗報となりそうな改正もあります。

現在、中小企業の大半は上場していませんが、そうした非上場株式の事業継承——つまり相続は大変厳しいものになっています。特に先代経営者が創業し、なおかつ高収益を上げているようなケースでは、会社の株式は高く評価され、子が負担する相続税は非常に多額になってしまいます。

そこで国では、後継者の負担を軽減する「納税猶予」の制度などを打ち出しています。ところが、この制度は、猶予されるための条件面が厳しいこともあって、「使い勝手が悪い」となかなか中小企業に活用されずにいました。その点を改めるため、条件の緩和が図られています。

非上場株式を先代から相続、あるいは贈与された場合、その相続税や贈与税は、「従業員を5年平均で8割以上確保していれば納税猶予を受けられるようになりました。つまり、極端な例になりますが、4年目まで100%の雇用を継続していた会社が5年目に業績悪化などで雇用を0%にしたとしても、平均すれば8割となり、納税の猶予を受けら

れるようになった、ということです。これは、景気の変動に考慮した改正です。

医療法人のあり方の変化で 医療継承の相続も見直し

最後に、医療法人を継ぐ「医療継承」の場合の新しい制度についてもお知らせしましょう。

医療法人は非常利団体の側面が強いいため、株式のように剰余金を配当することができません。そのため、長年にわたる病院経営によって積み上げられた剰余金が膨大にふくれ上がっていることが多く、医療法人への出資者が亡くなった場合に相続税の支払いが困難、というケースが多発していました。また医療法人側も、出資持分に応じて相続人に返す払戻し金が巨額になってしまい、病院経営を圧迫しかねないケースが多かったのです。

しかし今回の改正により、もしその医療法人が「出資持分制度のある法人」から認定医療法人として「出資持分制度のない法人」へと移行できれば、相続税が免除、あるいは、生前に出資持分をすべて放棄した場合は、贈与税の免除もされることになりました。簡単に言えば、出資持分は返ってきませんが、その代わりに相続税もかからないというわけです(※この改正は、以前から存在する「出資持分ありの医療法人」にのみ適用されます。平成19年の医療法改正に基づいて、現在では出資持分ありの医療法人は設立できない決まりになっています)。

さまざまな局面でかかる相続税。特例や、改正による条件緩和などをうまく活用することがカギとなりそうです。

医療継承で相続税が猶予・免除になるケース



「鉄筋コンクリートマンションの安定した賃貸経営」をご提案します!



節税対策は、ぜひ 松永建設のABオービットで

「節税はしたいけれど、賃貸経営なんて自分でできる?」そんな不安ももっともです。が、ご安心ください。松永建設が建てる高収益賃貸マンション「ABオービット」なら、安心・確実の賃貸経営が可能になります。ポイントは4つ。

- ・負債を長期に出来る鉄筋コンクリート造は相続対策に有利
- ・事前の徹底マーケットリサーチで立地に最適なプランニング
- ・オーナーの収益性を考えた年12%の高利回り計算
- ・施工だけでなく、入居管理からアフターメンテナンスまで

専ら初期投資を抑えつつ確実な収益を生み、弊社の関連会社・部門を通じて全力で賃貸経営の「その後」をサポートします。節税のご相談や土地活用の疑問など、随時お受けいたしますので、お気軽にお問い合わせください。

松永建設不動産営業部 TEL.048-798-1767 (橋本・小島・藤田まで)



北浦和駅前マンション
北浦和駅前駅 徒歩5分 / 周辺13店舗



足立区南一丁目マンション
足立区南 駅徒歩5分 / 周辺13店舗

事例
Close
Up

投資を第一に考えた、土地購入からの賃貸経営

ABオービット北大塚 「BRISA山手大塚」

土地をお持ちでない方でも、ABオービットによる賃貸マンション経営はもちろん可能です。土地活用とは異なる、投資を重視したABオービット建築——「投資型」の事例をここではご紹介いたします。



◀ 割安の狭小地を購入でき、なおかつ最適なプランニングが実現できたことが投資が成功したABオービット北大塚

▶ 構造柱を明色でアクセントにし、間仕切り壁に機能させたワンルーム



満足のご様子でした。

この「BRISA山手大塚」の例のように、ABオービットは投資という側面も強く有しています。これはABオービットの特

徴である、安価な建築費と収益性の高さゆえです。2面でもお伝えしていますが、自宅用の居住物件や賃貸物件として資産を相続することは、現金や預貯金での相続よりも圧倒的に有利。また、賃貸物件を建てることで土地の固定資産税が更地の場合の6分の1に減額されるなど、相続税以外にもさまざまな節税が可能になります。「土地は持っていないから……」という方も、ぜひご相談ください。相続税対策・その他節税・遊休地活用・投資など、松永建設はさまざまな視点から皆様の賃貸経営をデザイン、サポートいたします。

層建築しか叶わなかったところを、妙技を尽くしたプランニングが功を奏し、10階建てという高層物件が可能になりました。ひいては、土地を購入してなお賃貸経営を行っても、十分に採算が取れる——そうした勝算を得て、着工へと踏み出したのです。

御影石が標準仕様の高級感あふれるエントランスは、都心の一等地においても、賃貸物件として異彩を放っています。きっと高い入居率を誇る物件となることでしょう。1階にはエントランス、2～7階が1K12戸、8階は1LDK1戸、そして9～10階がオーナールームという造りになっています。オーナールームには壁と天井も脱色られ、さながら空中庭園の様相。「絶景を望みながらのバーベキューや家庭菜園が楽しみ」と一色様も

鉄筋コンクリート造でありながら坪単価40万円～という破格の建築費を可能にした高収益賃貸マンション「ABオービット」。この度またひとつ、新たなABオービットが完成しました。場所は都内の一等地、豊島区北大塚。池袋までたったひと駅という立地は、何にも勝る魅力です。

ABオービットを建設して行う賃貸マンション経営は、その収益性の高さから、遊休地活用や節税対策として地主の皆

様方にご活用いただくことの多いものですが、この度のABオービット北大塚は少々趣を異にします。施主の一色様は、あえて土地を買い求めた上でABオービット建設に乗り出しました。つまり、「投資」という要素が強いケース。それだけに、徹底した事前の周辺環境リサーチとそれに基いた最適なプランニング、そしてシビアな収益計算が欠かせません。

一色様のケースでは、土地と建物の配置、および設備のしかたによっては低



「狭小地は施工自体の難しさはありますが、掘入や管理などにおいても能関が多々、やりがいがありません」

▲ 建築事業部工事1グループ 荻原 真澄

◀ ABオービットではエントランスに高級感あふれる御影石が標準仕様



ABオービット北大塚「BRISA山手大塚」への入居のお問い合わせは ▶▶▶ 株式会社一色 TEL: 03-5980-7535まで



桜ヶ丘区本町3丁目マンション
さいたま市桜ヶ丘区、西武池袋線から徒歩10分、池袋駅



鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷駅前マンション
千葉駅線から徒歩10分、西武池袋線から徒歩10分、池袋駅



上尾市今泉マンション
上尾市今泉、110国道沿線



杉並区久我山マンション
東武東横線、富士見・日野駅より徒歩10分、池袋駅

ABオービットの最新施工例

お客様の
ご紹介

新築移転が叶えた、地元へ寄り添う「開かれた介護」 社会福祉法人 幸和会 しらさぎ苑様



▲建物の世界から飛び出してきたその姿、赤くよしのペントな八角塔が目を、手前が無門扉、しらさぎ苑は建設業「ユマト製介護老人福祉事業のほかに、デザイナーズ、シロとライ、ケアマネジストをとりこんだ介護施設事業なども手がける

介護老人福祉施設「しらさぎ苑」がこの4月に移転新築を果たし、明るく、新しくなった建物のあらゆる所に利用する高齢者のみなさんの笑顔が咲きこぼれています。しらさぎ苑は昭和57年に幸手の地に開所。当地がかつて北葛飾郡だった時代に都で最初の特別養護老人ホームとしてスタートしました。老人福祉の理念に沿った真摯で手厚い介護は、しっかりと信用へとつながりました。特筆の特養者数が多いのは、その信用が表れたものなのでしょう。

しらさぎ苑の自慢は「地元へ開かれた施設」である。住み慣れた町で生涯を終えられる幸せを大切にしたい——そのため、高齢者もその家族も、そして町の人々も気軽に訪ねてこられるようなオープンさを何より大事にしているといいます。「夏祭りを開くと毎年300~400人の方がおいでになり大盛況。普段も、農家の方から収穫があったら野菜や果物をいただくので、どうぞ、お茶を飲んで帰って」というお付き合いをします」とは谷口秀子施設長。

移転新築した後もそういう関係を続けたいと願っております。デイサービスを行う建物は四季折々の行事が開催しやすいように、主たるスペースには約400㎡もの広さを確保。天窓からはやさしい光が降り注ぎます。大きな吹き出し窓はこれまた広い庭に面していて、夏祭りなどの際には開け放って来場者を歓迎します。一角にはおりにふれ対面性のある喫茶コーナーがつけられています。

また、移転新築の端緒ともなった東日本大震災による液状化被害も考慮して、

安全への備えも万全にしました。地盤改良にはコロンプス工法と呼ばれる特殊な工法を採用。軟弱地盤という弱点を解消しています。

「完成は喜ばしいことですが、この建物に魂を入れるのはこれから。地域の方々が安心して老後を送れる施設に育つよう、より一層励んでまいります」と、新たな決意を語る塚中会長の目は温かく輝いていらっしゃいました。



▲しらさぎ苑の創設者のお一人である、塚中マツ子会長(左)と、谷口秀子施設長



◀無門扉の窓を開けて外に出ると、足湯が。イベント時に露天などを設置できるよう、広い庭には屋外電源や夜間照明も完備。



▲デイサービスに使用される無門扉のホール。イベントの際にはこのホール全面に加え、窓を開け放ち、庭も使用して行事を行う



▲スタッフ詰所は見通しが利くように開放的な流りになっている。廊下は車椅子2台がすれ違ってもまだ余裕のある広さ



◀調理設備にもこだわりはあり、懇話会に新築するまで設備は準備ができたものの、急遽、新築から開始された3年目建築事業部 工事4グループ 日崎 智

エコ工法で未来に貢献

コロンプス工法で用いられるジオフォームという基礎材は、実は断熱性能も非常に高いことが知られています。その利点を生かし、鉄筋コンクリート(RC)造では珍しい外断熱工法をしらさぎ苑では採用。建物をすっぽりと断熱材で包み込んでいます。ちなみに「コロンプス工法+エコサーム」の同時採用は介護老人福祉施設で「国内第一号」です。しらさぎ苑での断熱効果観測データはフィードバックされ、松永建設と東洋大学の産学連携によって未来にわたり分析・研究されることになっています。

お客様の
ご紹介

新園舎完成! なんと園児たちも施工に参加!?

社会福祉法人 光翠会 かわいダイナースリー保育園様



◀完成した保育園の外観。広々とした遊戯のある玄関

岩槻区の北西部、河合地区にある「かわいダイナースリー保育園」では、この3月から新しい園舎での毎日が始まっています。遠征当日に取材だったこともあり、出発を待ちわびる園児たちの元気な声が響き渡っていました。

かわいダイナースリー保育園では、通常保育のほか「休日保育」や不意の要に応じる「一時保育」も実施。一時保育を行う保育園は岩槻区内で2園、休日保育に至っては全さいたま市98園

中たった1園という現状において、かわいダイナースリー保育園は実に稀れる存在。こうした奮闘と実績のおかげで、新たに30名の定員増が市から認められ、待機児童を減らす取り組みにも貢献しています。この度の建替え工事は、建物の老朽化と定員増に伴う園舎拡張から行われました。

工事期間中だからと休園にすることはできないため、施工はまず仮設園舎を近くに建てるところからスタート。

「大事なお子さんをお預かりする園の建設に不備があっては……」という松永建設さんの申し出で月2回、定例会議が開催され、要望を出したり検討したりする機会が設けられたのはありがたかったですね」と金子正年理事長。『子供たちが主役』を理念に掲げる当園らしく、さまざまな年齢の園児たちに定例会に登壇してもらい、設備や器具などの高さや使いやすさを試してもらったりも。まさに「園児が参加」した新築

工事だったのです。

そして完成した建物は、四々まで子ども目線が行き渡った、安全でやさしさあふれる園舎となりました。「睡ぎ足し、睡ぎ足しだった前の園舎に比べてキレイで広々。走っちゃダメよ、と言うそばから嬉しそうに走り回る子供たちの笑顔がたまらないですね(笑)」園児たちを見守りながら、目を細めてそう語る金子みどり園長でした。



▲金子正年理事長(左)と金子みどり園長



◀温かみのある色合いでまとめられた保育室



◀完成した保育園の正門。今日は遠征、行つてきますー!



▲子供が使いやすい高さに設置された手洗い場に子供の目線に立った設計が光る



▲窓は片開きに固定、開く側には指はさみ防止の器具を全窓に設置した。室内ドアもすべてに同様の配慮がある



▲「こんな狭い所にも子供は入れるのだな。など、日頃の大人目線では決して気づき得なかったことを大いに学んだ貴重な工事でした」と建築事業部 管理グループ 武井豊グループリーダー

「しあわせを実感できる都」

地下鉄7号線延伸計画で「市民の足」「暮らしのフットワーク」の増強

目黒～赤羽岩瀬～浦和美園を結び、新たなさいたま市民・埼玉県民の足として、2001年に開通した地下鉄7号線。その岩瀬までの延伸は、さいたま東部地域の発展のために欠かせないとして大きな期待が寄せられています。東部地域が元気になるれば、さいたま市全域もより一層活性化することができます。その原動力となる延伸を、ぜひ応援しましょう！

延伸は市東部地域の切なる願い

地下鉄7号線とは、目黒～赤羽岩瀬～浦和美園からなる東京メトロ南北線と埼玉高速鉄道線の総称。全長35.9kmを結んでいます。この7号線、計画当初は浦和美園から先の区間として岩瀬、そして蓮田までを見込んでいたこともあり、岩瀬までの7.2kmの延長は、都心への直通的な足を持たないさいたま市東部地域住民の切なる願いです。

2012年度内を目標としていた事業着手は、採算性の問題や市の財政状態などを考慮して一旦先送りされていますが、決して頓挫と表現するような性質のものではありません。さいたま市は今後、現在の終点である浦和美園や、延伸後の終点となる岩瀬など沿線地域を対象に、街づくりを積極的に推進する計画を発表。満水勇人市長も「むしろ延伸は「検討段階」から「実行段階」に移行した」との見解を示しました。

「オールさいたま」で応援を！

今回、お話を伺ったのは、「さいたま市地下鉄7号線延伸事業化推進期成会」のお二人。期成会会長の江田元之氏(さいたま商工会議所相談役)と、期成会事務局長の江森信行氏(さいたま商工会議所常務理事)です。期成会は、ひとこと

で言えば「延伸実現のための応援団」。行政や民間の企業と共同歩調をとって、バックアップを行うことを目的としています。

浦和美園から岩瀬までの延伸区間は、さいたま市の中でも緑区、見沼区、岩瀬区にのみわたるものであることから、とくに「東部地域の課題」等と片付けられがちです。しかし、そうした壁を取り払い「オールさいたま」で一致団結し、地下鉄7号線延伸は広く「市」としての発展を視野に入れて取り組むべきものと位置付けられ、2012年9月に期成会は発足しました。

「西部地域はすでに公共交通機関が発達しており不便が少ないため、どうしても東部の事情に無関心になりがちです。しかし、東部の発展は将来、必ずや市全体の成長・発展に寄与するはず。加えて、2020年の東京五輪ではサッカーの試合が埼玉スタジアム2002で予定されており、それに伴う交通インフラの整備といった観点から、延伸実現への契機になると期待を持っているところ。だからこそいま、広い視野でオールさいたまとして延伸を強く願う気運が必要なのです」(江田会長)

延伸と地域の開発を同時に

では、改めて延伸によって生まれる

地下鉄7号線延伸計画 3つのポイント

2020年の東京五輪に向けたインフラ整備

有事の際の貴重な輸送力、避難経路

経済効果・地域の開発、発展



▲期成会会長の江田元之氏(左)と期成会事務局長の江森信行氏(右)

効果を見てみましょう。ひとつには、交通機関そのものもたらすメリットがあります。既存の鉄道各線の混雑緩和や、大宮駅・東川口駅といった主要駅での乗り換え時の混雑緩和などです。また、都心や神奈川方面への連通性が上がるといったメリットもあります。

東日本大震災の折には、ご存知の通り関東圏でも交通網が大々的に麻痺する事態になりましたが、その際、いち早く復旧に至ったのが実は地下鉄7号線でした。そのことで改めて安全性・利便性などが確認され、有事の際の貴重な輸送力、避難経路となり得ることを7号線が身をもって証明したとも言えるでしょう。

もうひとつ、延伸がもたらす相乗効果である。さまざまな経済効果や地域開発・発展なども見逃せません。江森事務局長は、延伸が一石二鳥、あるいは三鳥にも四鳥にもなり得る可能性

を語ります。「延伸が見込まれる地域は、同時に道路交通網にも恵まれた地域。東北自動車道はもとより、16号、122号(岩瀬街道)、463号と主要な国道が付近を走るため、企業からの注目度が非常に高いのが特徴です。つまりは企業誘致の可能性が高いということ。実際に誘致が実現すれば市の税収アップや、雇用の創出、就労人口・定住人口の増加なども見込め、7号線の需要は増すはず」地域開発と延伸を同時に進め、相乗効果を狙うこと——それが、さいたま市の「しあわせ倍増」を長期視点で考えるためには重要です。

広く「市」全域のしあわせを

さいたま市は2020年に向け、「浦和美園～岩瀬地域 成長・発展プラン」を発表。8分野43項目にわたる方策を掲げ、延伸実現のための沿線開発の具体的な施策を進める決意を示しました。その後押しとなるよう、期成会でも市民に関心を持ってもらうためのさまざまな催しを実施しています(※下記のコラム参照)。

「街は鉄道一本、あるいは駅一つ、施設一つで発展するものではありません」と江田会長は結びます。「住みよい環境。周辺の街との相乗効果、何より人がそこに居着きたいと感じる強い気持ちなどがすべてひとつにまとまったとき、初めて発展が叶います。みなさん、延伸を熱い気持ちで応援していきましょう」

地下鉄7号線とは？

目黒～赤羽岩瀬～浦和美園(35.9km)からなる東京メトロ南北線と埼玉高速鉄道線(SR)の総称で、東京メトロ南北線、埼玉高速鉄道線(SR)、東武東上線の3路線が相互直通運転をしています。



期成会では、こんな延伸支援イベント&活動を実施しています！

●武州鉄道の足跡をたどる● ウォーキングツアー

浦和美園駅をスタート地点に、緑あふれる見沼代用水東線、見沼自然公園や、歴史の香る深井家長屋門、赤山氏の里、篠岡八幡大神社などを歩いて巡り、気持ちのいい汗、心地よい疲れと共に延伸地域の魅力を発見・発見しました。

●歴史とグルメを満喫する● 岩瀬街並み観光ツアー

日光御成道の城下町・宿場町として栄えた岩瀬の、歴史ある街並みをたっぷり観光。お寺巡り/神社巡り/武家屋敷/城跡巡りの4つのコースに分かれて散策し、老舗料亭での特別仕立てのランチにも舌鼓を打ちました。

●都心名所をたっぷり楽しむ● 地下鉄7号線乗車会

7号線の魅力や利便性を見つけてもらう、乗車&都心観光ツアー。さいたま市内各所から専用バスで浦和美園駅に集合した160名の参加者は、紅葉の六義園や、スカイツリーからの絶景、寅さんと有名な柴又帝釈天などを満喫しました。

●延伸地域の魅力を知る・探る● 散策オリジナルマップ

歴史や文化、自然などの魅力が満載の延伸地域を散策マップにまとめました。「歴史・自然探訪コース」や「岩瀬水郷コース」など5つをご紹介します。岩瀬区役所や浦和美園駅のインフォメーションセンターなどで絶賛配布中です。

市」へー！より豊かに。よりしあわせに。 さいたま市の総合発展を目指す2つの施策

浦和美園がいま、熱い！『みそのウイングシティ』開発事業

埼玉県下でいま最も活発に都市開発が動いているのが、地下鉄7号線・浦和美園駅を最寄りとする地域。埼玉スタジアム2002を核として、環境と共生した快適生活空間が創造されつつあり、弊社もその開発事業の一端を担っています。うるおいとやすらぎの街へと変身を遂げようとしている浦和美園、その過去・現在・未来を追ってみましょう。



4 昨今の開発が進められている『みそのウイングシティ』と呼ばれる浦和美園駅周辺地域。

ただし、まだまだ課題はある、と安藤氏。いい街づくりには「総合的な展開」が必要だと語ります。「ただの住宅地つまり、家に寝るだけのベッドタウンになってしまえば、何十年という長い視点での街の発展・安定は見込めません。二代・三代と住み続けるような街がいい街。「家に住む」のではなくて「町に住む」ようでない」と

そのためには、企業や教育機関、医療機関などの誘致を積極的に図り、「暮らし」というトータルな観点で見たとときに住みよく感じられる街をつくるのが欠かせません。「人口が増えてから街が充実するのか、街が充実してから人口が増えるのか、そこは「卵が先か二ワトリが先か」という難しさはあります。しかし、総合的に街を発展させる視点を持たないことには、人口増加、街の活性化は果たせないでしょう。地下鉄7号線の岩槻延伸も待ち遠しいですね」

「いまは「付加価値」を抜くには街も語れない時代」と言う安藤氏によれば、浦和美園では、幹線道路においては電線等の地下埋設も積極的に行い、景観の美化に努めているそうです。今後は、市や県などにも働きかけ、綾瀬川沿いやその周辺の緑地、遊水池の自然環境を整え、観光資源化やレジャー資源化も図っていききたいとのこと。また、自然が豊富なことで知られるお隣の見沼区と手を携えて、「浦和美園の戸建て生活+見沼での日曜農園」といったような、暮らしの新スタンダードを提案するような動きも活発化させたいと語ります。

未来への大きな可能性を秘めた街、浦和美園。松永建設も、その発展を心から応援いたします。

『みそのウイングシティ』と名付けられ、ここ数年、活発な開発が進められている浦和美園駅周辺地域は、さいたま市緑区および岩槻区にまたがる約320ヘクタールのエリアです。2001年に正式に都市区画整理事業がスタートしました。そのさらに10年ほどさかのぼった1990年代中盤頃から勉強会を発足させ、当地の都市化構想に寄与してきたという美園共同利用株式会社の安藤 貴・代表取締役副社長に、美園の変貌を伺いました。

「昔は、この辺りはいわゆる農村地帯でした。樹齢数百年はあろうかという程の大木などもうっそうと茂っていましたね。90年代の半ばに都市化構想が動き出し、2001年、エリア南側に地下鉄7号線の開業、および浦和美園駅ができたこと、そして同じ2001年に、今度はエリア北側に埼玉スタジアム2002がオープンしたことで、一気に開発が進みました。わずか10年と少しとは思えないほど景色が一変し、開世の感があります」しみじみと安藤氏は



▲今回お話を伺った、美園共同利用株式会社 安藤 貴代表取締役副社長

「当該地域は4つの区域に分けられ、開発が進められました。浦和美園駅西口と東北自動車道にはさまれる高台の地域が「浦和美園第一地区」、埼玉スタジアムから南へ長く伸びる地帯が「浦和美園第二地区」、その第二地区とは綾瀬川をはさんで岩槻区側にあるのが「岩槻南部新和西区」、第一地区の隣に位置する「大門・下野田地区」がその4つです。最も面積が大きな第二地区を中心として開発が進められ、その象徴ともなっているのが、イオンモール浦和美園です。オープン当初の2006年には、イオングループ最大規模のショッピングモールとして大きな話題を呼びました。ここは近隣に同様の大型商業施設をいくつも控える地域ですが、アクセスが格段にいいためか、土日・休日ともなると多数の家来連れが訪れ、当モールは非常にいい業績をキープしているとのことでした。

浦和美園の最大のメリットは、交通の便。ライバルタウンとも呼べるイオンレイクタウンや柏の葉などと比べて、圧倒的に都心へのアクセスがいいのが魅力です。地下鉄7号線は東京メトロ南北線の飯田橋や永田町、六本木など、都心と言われる中でも主要地にダイレクトアクセス。また、東北自動車道の浦和美園インターも至近。少し南へ行けば東京外環自動車道があり、北側の豊田道も年内に開通予定のため、より便はよくなることでしょう。

「次世代へ住み継がれる街へ多彩な誘致と、価値の付加が必須」

コラム

浦和美園の発展に松永建設も尽力

弊社は当地の数々の開発事業に携わっています。主なものは、浦和美園駅・西口造成整備工事/さいたま市立美園小学校グラウンド造成/2号調整池造成工事/浦和ルーテル学院移転新築工事など。

ほかに住宅関連として、高収益賃貸マンション「ABオービット」も施工。すでに3棟が実

に高入居率を誇っているほか、新たに3棟が着工しております。新規3棟に関してはいずれも、低層構造にゆとりのある駐車設備を備え、様によっては専用庭を配した戸建感覚を打ち出したものにしたりと、全室ウォークインクローゼットを完備する棟もあったりと、ファミリーに選ばれる住み心地を追求しています。

浦和美園エリアに続々建設中!



■ 施工事例

- ・浦和美園駅・西口造成整備工事
- ・さいたま市立美園小学校グラウンド造成
- ・2号調整池造成工事
- ・浦和ルーテル学院(小・中・高等部)移転新築工事

本年度の弊社 新入社員紹介

松永建設グループに新たに加わった新入社員をご紹介します。以後お見知りおきを!

左から

安心リビング・サポート部 ショートステイグループ
庄岡 夏海(しょうじ なつみ)

安心リビング・サポート部 ショートステイグループ
加藤 伸樹(かとう のぶき)

松永建設 営業本部
岡田 佳奈恵(おかだ かなえ)

松永建設 営業本部
佐藤 彩乃(さとう あやの)

松永建設 総務部総務人事グループ
田嶋 明日美(たじま あすみ)

松永建設 土木事業部工事1グループ
岡久澤 浩人(おくざわ ひろと)

松永建設 建築事業部工事5グループ
大平 晋也(おおひら しんや)

松永建設 土木事業部工事2グループ
阿部 佑也(あべ ゆうや)

松永建設 建築事業部工事1グループ
斎藤 将(さいとう すずむ)

松永建設 営業本部
塚原 裕太(つかはら ゆうた)

松永建設 建築事業部工事3グループ
村上 勝平(むらかみ しょうへい)



ついに松永建設の サービス付き高齢者向け住宅 『ABライフ』始動!

この度、弊社では土地活用における新たな商品として、ABオービット・ABキューブに続き、サービス付き高齢者向け住宅『ABライフ』を商品化することとなりました。高齢化が急速に進み、高齢者の居住の安定を確保することが求められる中、特に注目されているのが、ご自身の「サービス付き高齢者向け住宅」です。ABオービットと同じ鉄筋コンクリート造の建物施工で、1戸600万円からご提案させていただきます。

詳しくは、下記弊社担当までお気軽にお問い合わせ下さい。



ABライフに関するお問合せは

株式会社松永建設 法人営業部
048-798-1767 (中辻・石田まで)

松永建設の新コマーシャルがラジオで絶賛オンエア中!

FM NACK5で毎朝オンエア中の弊社CMはご存知でしょうか? 現在、当CMでは、第50期にて社内表彰を受けた松永建設の未来を担う若手~中堅の優良表彰社員たちがズラリと声で出演中! 社の顔となって牽引してほしいという思いで企画しました。

弊社社員が日替わりで、抱負や社のアピールを楽しいつぶやきと共に送りしています。交通情報をお聞きの際は、ぜひチャンネルをNACK5 (79.5MHz)へお合わせください。

1、3週

月曜	田中吉朗	土木事業部 エキスパート
火曜	高橋寛臣	建築事業部 グループリーダー
水曜	内藤清	営業企画部 グループリーダー
木曜	橋本裕樹	執行役員 不動産営業部長
金曜	松永大祐	代表取締役社長

2、4週

月曜	伊地知徹	土木事業部 主任
火曜	小島隆義	不動産営業部 部長
水曜	伊藤有希子	総務部
木曜	大塚誠	法人営業部 営業2グループ 部長
金曜	松永大祐	代表取締役社長



収録にのぞむ松永大祐社長



FM NACK5 月曜~金曜の毎朝8:30
月曜~木曜「WARMING-UP MUSIC」内の交通情報
金曜「大野勢太郎 HYPER RADIO」内の交通情報



筑波サーキットで長く厚い「1秒」の壁に思う

人生初のツーリングカーレースに参戦!

アクセルを踏み込んだ瞬間の「クッ」という加速。窓外を流れる景色、フョフョフョフョーンッ! ついにそう、ついにです! 私、長年の夢だったレースデビューをついに果たしてしまいました。世に車を愛する男子は少なくありませんが、私も例に漏れず無類の車好きを自負する類の人間です。それでも、これまでレースに出るなんて一線を越えてしまうようで、心の何処かに「憧れは憧れのままのほうがいいんじゃないか?」と、畏れにも似た想いがあったものです。

ですが、夢に挑戦できるのも気力・体力あってこそ。「選りすぐりの世界に足を踏み入れられるのは、もう年齢的に最後かもしれない」40代も半ばに差し掛かったことに背中を押されるようにして、参加を決めました。

エントリーしたのは「筑波ツーリングカー選手権シリーズTTC1400」。筑波サーキットで開催される市販車のレースに、私はトヨタ・スターレットで乗り込みました。初参戦とはいえ、車好きを自負する私。「そこそこ行けちゃったりし

て?」などという傲慢な想いがよぎる瞬間もありました。

が、もちろん、そう甘い世界ではありませんでした。考えてみれば、バブルの頃と違って今もこの世界に残っている人達は、心の底からレースを愛する人達ばかり。昔、フォーミュラカーに乗っていて、「自分が削られるのはやはりこれじゃない」と40歳過ぎてカムバックした人など、とてつもなく濃厚な世界です。新参者の私が打ちのめされるのに時間はかかりませんでした。トップタイムを叩き出した人との、練習でのタイム差は5秒。「5秒差なら立派だよ」と言ってくれる人もいそうですね。が、レースでの5秒差は果してない差です。

本戦までの限られた時間の中で、猛練習とシミュレーションがモノを言い、ようやく予選では目標としていた1分10秒を上回るベストラップを記録(1分09秒)したものの、その1秒の壁のなんと厚かったことか。「いち」と声に出したら終わってしまう1秒という時間の価値と貴重さを、まざまざと思い返しました。ビジネスの世界でもPDCA —



Plan (計画)・Do (実行)・Check (評価検証)・Act (処置改善) — という理論などを引用し、限られた時間の中で、どのような過程を踏めば効率よく仕事が行えるか、といったことが日々の業務上の課題になりますが、仕事における時間の大切さや効率と、レースで1秒を突き詰めようとする感覚、どちらも楽しい中にやり甲斐があるのは同じだと痛感しました。

その証拠に、レースや練習が終わってみると心底ぐったり。ストレス解消のつもりでチャレンジしたレースでしたが、

仕事で根を詰めるときとまったく同様の疲労が私を待っていました(笑)。6月のシリーズ第2戦も頑張ります!



「決勝ではスタートで1秒抜き、一時は5位争いに絡んだものの結果は6位。」