［大切な皆様に松永建設からお贈りするニュースペーパー］

Matsunaga Head Line News

［マツナガ・ヘッドライン・ニュース］

〒339-0043　埼玉県さいたま市岩槻区城南五丁目6番6号　TEL：0120-980-633　FAX：048-798-0075

MATSUNAGA　感動創造建設会社

2025年5月発刊　発行元：松永ホールディングス　発行人：松永大祐
www.matsunaga.gr.jp
2025 August **Vol.58**

知恵と経験を重ね合わせ いま、新たな挑戦へ

CONTENTS

INTERVIEW インタビュー
P2 付加価値で投資効率を高めた地域ブランド向上にも貢献する賃貸物件への挑戦

PROPERTY 竣工物件
P4 吉川美南駅東口周辺地区2号調整池工事（その2）／（仮称）ABオービット浦和区常磐1丁目新築工事
P5 （仮称）第9JMビル新築工事／アドニス古千谷

TOPICS トピックス
P6 友の会セミナー／社長少年／TKRI

INTERVIEW インタビュー

付加価値で投資効率を高めた 地域ブランド向上にも貢献する賃貸物件への挑戦

松永建設では、自社グループが管理する老朽化した賃貸マンションの建て替えにあたり、不動産投資の新たなモデル商品の開発と、その管理運営にチャレンジしました。従来の木造賃貸住宅にはない付加価値を盛り込み、地域の家賃相場よりワンランク高く設定しながら満室を実現した「城町プロジェクト（以下、城町PJ）」についてご紹介します。

外部パートナー

株式会社FPコミュニケーションズ

コンサルティング事業部
マネージャー
岡 宏 様

主な業務：不動産、土地活用コンサルティング全般
所持資格：一級建築士、一級建築施工管理技士、宅地建物取引士、FP技能士2級、賃貸不動産経営管理士、ホームインスペクター、J-REC公認不動産コンサルタント

「城町プロジェクト」メンバー（左から）
佐藤誠（建築部課長）、川村優平（不動産営業部主任）、岡宏様（外部パートナー）、松永大祐（代表取締役社長）、小沼芳明（営業企画部主任）、成澤勇人（松永都市開発 統括グループリーダー）

「城町PJ」発足の経緯

――松永建設では、2023年より「城町PJ」を発足し、さいたま市岩槻区に新たな賃貸物件を建設中です。このプロジェクトの経緯と目的について教えてください。

松永　当社は、さいたま市岩槻区に本社を構える建設会社ですが、近隣に約500㎡の土地を取得し、以前よりグループ会社の松永都市開発株式会社で賃貸マンションを運営・管理していました。それが築50年を経て建て替えの必要が生じたため、「自社管理物件を実験場として、新しい賃貸住宅のモデル商品を開発できないか」と考えたことが「城町PJ」立ち上げの経緯です。そこで、これまで自社にない発想を取り入れたく、土地活用コンサルティングを手掛ける株式会社FPコミュニケーションズの岡さんにご協力をお願いしました。

岡　土地活用コンサルタントは、土地のオーナー様から活用方法のご相談を受けて、地域にとって価値ある施設や新たな付加価値のある賃貸物件などをご提案することが仕事です。私にとって松永建設様は、コストを抑えながら難度の高い設計やチャレンジングな要求にも真摯に応えてくださる稀有な建設会社でした。その信頼できるパートナーから、新たなチャレンジにお声掛けいただけたのは嬉しかったですね。

今回の城町PJでは、賃貸管理で地域の相場以上の家賃収入を実現しながら、その物件を松永建設のモデルハウスとして新たな商品提案につなげるというご要望でした。松永建設のポテンシャルを知る者として、そのブランディングに貢献したいと思い、参加させていただきました。

まず、城町PJのメンバーである松永都市開発の成澤さん、営業の川村さんとともに地域のリサーチを行ったのですが、さいたま市の中でも岩槻区は賃料相場が低い傾向にあったことが課題となりました。さらに、対象物件のある城町エリアは岩槻駅から徒歩22分と、けっして高い家賃をいただける立地ではありません。その前提に立った上で、どのような付加価値を加えれば、最適なコストでエリアの家賃相場をリードできる建物が建てられるかを、城町PJの設計・施工・営業・管理のそれぞれの視点から協議していきました。

松永　岩槻は、川越、忍（鴻巣）と並び、埼玉県に3つしかない「城下町としての歴史」を持つ街です。それが現在では人口が流出し、地域の活力が失われています。その解決に向けた「魅力ある街づくり」は、私たち建設会社の使命です。

そのためには、家賃相場を上回ってなお「住みたい」と思っていただける魅力的な賃貸物件を建て、区外からも岩槻に人が移り住んでくることが理想です。その理想を城町PJで実現し、さらに高収益を実現する商品モデルとして、土地オーナー様にもご提供することで、私たちはより広域で魅力ある街づくりに貢献することができると考えています。

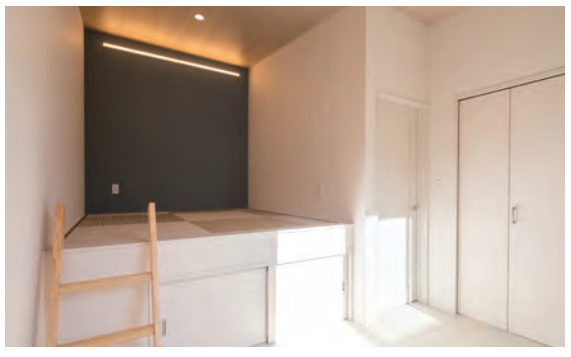
４タイプの新しい「木造住宅」の設計

――城町PJでは4パターンの賃貸物件を計画し、順次施工しているそうですね。建物についてご紹介をお願いします。

川村（営業）　すべて木造建築で、①戸建住宅「MIYABI」（4棟）、②テラスハウス「SAKURA」（5戸）、③2階建てアパート「KEYAKI」（6戸）、④ガレージハウス「YAMABUKI」（2戸）の4パターンを計画しました。以前の不動産経営はRC（鉄筋コンクリート）造マンションが主流でしたが、近

城町プロジェクト　木造戸建住宅「MIYABI」

ホームシアターを全棟に導入するなど、家時間の充実度を高める「ライフ・ファースト」な発想で空間設計した3LDKの賃貸戸建住宅（計４棟）。高い断熱性能と省エネ設備、太陽光発電を備えた、木造戸建賃貸では珍しいZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）とオール電化で、利便性と快適性、光熱費の低減を実現しています。



城町プロジェクト　木造テラスハウス「SAKURA」

2LDKの2階建テラスハウス（全5戸）。隣家と壁を隔てて接するテラスハウスだからこそ遮音性能を向上させ、小さなお子様のいるご夫婦に寄り添った安心・快適な生活環境を実現しています。また、畳の小上がりスペースなど、2LDKでも狭さを感じない設計の工夫を行うほか、戸建「MIYABI」と同様にZEH、ホームシアター完備。

年では建築資材が高騰し、RC造ではコスト面と家賃収入の折り合いがつきづらくなっています。

成澤（管理）　加えて、城町エリアは第一種低層住居専用地域です。そうした制約と社会情勢を踏まえ、RC造よりもコストの低い2階建て木造建築で、様々な賃貸物件のバリエーションと可能性を示すことにニーズがあると考えたのです。

小沼（設計）　ターゲットについては、駅徒歩22分の立地を考えると、基本的に単身世帯ではなくファミリー向けとなりますが、その解像度を高めて絞り込んでいます。①戸建住宅は3LDKで大きなお子様がいるご家族向け、②テラスハウスは2LDKで小学生のお子様がいる30代夫婦向け、③2階建てアパートは2LDKで20代カップルや乳幼児のお子様がいる夫婦向けを想定し、それぞれの生活シーンに最適な設計と住宅設備に特化することで付加価値を高めています。

最後の④ガレージハウスは、1階がガレージ、2階が1LDKの戸建てで、趣味にお金を掛けられる単身者やご夫婦のみを想定しています。ガレージハウスはニッチであり、探してもそうそう見つかる物件ではありません。これは、先に松永が申したように、車好きの趣味人が高めの家賃でも岩槻に転入してくることで、小さくとも地域の活性化や特色につながることを期待しています。

城町ＰＪにおける物件の付加価値とは？

―― 現在（2025年6月末）、城町PJでは①戸建住宅「MIYABI」（4棟）、②テラスハウス「SAKURA」（5戸）が完成し、地域の家賃相場よりワンランク高いにも関わらず、すでに満室になっているそうですね。ファミリー向け賃貸住宅としての、付加価値と魅力についてお聞かせください。

佐藤（施工）　細かなところでは、②テラスハウス「SAKURA」では、子育て世代の入居者の実情を考え、遮音性にこだわりました。 RC造に比べて木造の遮音性は低いのですが、

テラスハウスは壁一枚向こうが隣家ですから、お互いに赤ちゃんや子どもの声が気になるようでは快適に暮らせませんよね。「SAKURA」では壁の界壁を増やし、石膏ボードも法律上は2重でいいところを3重にしています。構造的には、隣家の部屋との間に計6枚の石膏ボードが入るので、木造でも高い遮音性を実現しました。

川村（営業）　また、大きな差別化としては、全棟・全戸にZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）を採用していることが挙げられます。戸建賃貸のZEHは珍しく、計画段階の2023年にリサーチした限りでは埼玉県内の導入事例は見当たりませんでした。

ZEHは高断熱化と省エネ設備の導入で消費エネルギーを減らし、太陽光発電などでエネルギーを創ることで、年間のエネルギー消費量の収支ゼロを目指す住宅のことです。実際、「MIYABI」と「SAKURA」では、オール電化によって年間の光熱費を大幅に抑えることができるため、家賃を相場より高めても入居者にリターンのある住宅設備といえます。

岡　第一種低層住居専用地域では屋根の勾配が十分に取れず、太陽光パネルの設置は難しいのですが、そこは松永建設の腕の見せ所でしたね。設計と施工で工夫して形にしてくれました。

小沼（設計）　そのほかにも、ZEHは換気設備やヒートポンプ式の給湯設備などの設備の配置が多く、土地面積に比して間取りが狭くなるデメリットがあります。そのため、テラスハウス「SAKURA」では床下収納を備えた小上がり空間を、戸建ての「MIYABI」では在宅ワーク用の書斎にもなるウォークインクローゼットを備えるなど、各所で延床面積以上のご満足をいただける使い勝手の良さを工夫しています。

佐藤（施工）　また、付加価値とコストのバランスにも留意しています。例えば、小上がりでは畳を敷いていますが、当初は本格的な琉球畳を予定していたのです。しかし、コストが高くなってしまうため、似た風合いを持つ紙製の畳を提案して導入しました。高級感を演出しながら、全体的にコストは抑える資材選びのバランスにも気を遣いましたね。

――城町PJはモデル商品であることを踏まえると、そうしたコスト管理の工夫が今後の提案にも活きるわけですね。

小沼（設計）　そうですね。城町PJが満室御礼になっても「建設会社がオーナーだからできたのであって、コスト面で再現性がない」と言われるのでは意味がありません。あらゆる条件の土地でもZEHのような付加価値を実現し、コストを抑えても入居者にご満足いただけることが大切です。先に述べた設計の他にも、岡様には様々な工夫や引き

出しをいただき発想が広がりました。

岡　私はあくまでコンセプトやアイデアの提供がメインであって、それをどう落とし込んでいくかは皆さんの意思であったと思います。その意味で城町PJは営業・設計・施工・管理のそれぞれの視点から意見を交わし合い、まさに松永建設のNEOブランディングとなる考え抜かれた物件になったと感じています。私自身もプロジェクトチームの総合力を知る良い機会となりました。

柔軟な発想とアイデアで
価値ある賃貸物件のご提案へ

――入居者の理想を追求した物件であり、オーナー様の経営効率も考え抜いていることが感じられました。今後は、これをモデルに土地活用の提案を広げていく段階ですね。

松永　理想の追求という点では……城町PJではホームシアターなどの娯楽設備もポイントなのですが、当初は全棟・全戸に家庭用サウナも入れる予定だったのです。設備コストの事情で今回は見送ったのですが、そこが残念でしたね。

小沼（設計）　設計上はサウナを導入できるように作っていますから、今後のオーナー様へのご提案も視野に入れております。

成澤（管理）　入居者アンケートでも、「サウナがあるなら家賃がもっと上がっても住みたい」という声は根強かったですね。

松永　環境志向と健康志向は、これからの不動産経営でも外せないテーマであることは間違いありません。採用できなかったアイデアも含め、岡様のご協力のもと価値提案の引き出しと発想の幅が広がりましたから、それらも活用して城町PJのモデルをより良い形で広げていきたいですね。オーナー様のより良い不動産経営と地域の発展に貢献できると確信しています。岡様、本日はありがとうございました。

PROPERTY 竣工物件

吉川美南駅東口周辺地区2号調整池工事（その2）

〈 発注者：吉川市 様 〉

DATA

□ 竣工年月：2025年3月　□ 工事内容：機場本体工・導流施設工・築堤護岸工・樋門樋管工・法面工・管理施設工
□ 所在地：吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業地内

（仮称）ABオービット浦和区常盤1丁目新築工事

〈 発注者：株式会社ロイヤルコーポレーション 様 〉

DATA

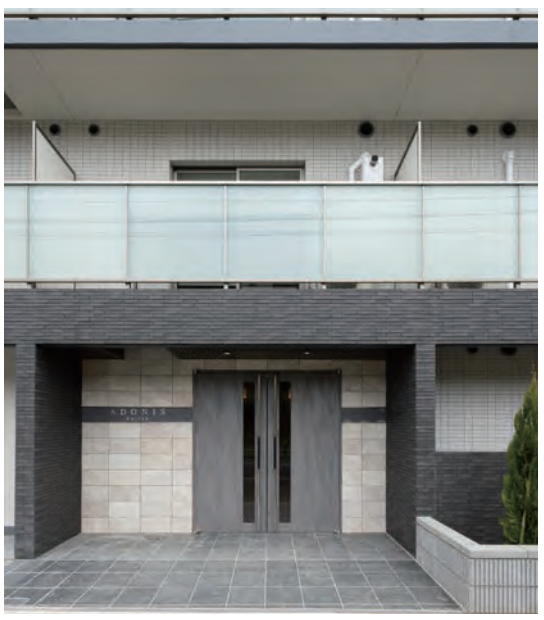
□ 竣工年月：2025年4月　□ 規模/構造：10階建/RC造
□ 延床面積：1,543.76㎡　□ 敷地面積：340.59㎡　□ 所在地：埼玉県さいたま市浦和区

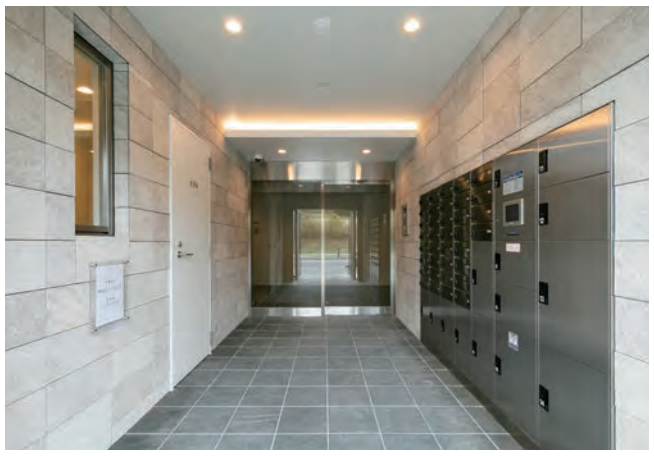
（仮称）第9JMビル新築工事

〈 発注者：株式会社JMC 様 〉

DATA

□ 竣工年月：2025年1月　□ 規模/構造：5階建/RC造
□ 延床面積：625.99㎡　□ 敷地面積：218.60㎡　□ 所在地：埼玉県越谷市





アドニス古千谷

〈 発注者：医療法人社団 福寿会 様 〉

DATA

□ 竣工年月：2025年3月　□ 規模/構造：4階建/RC造
□ 延床面積：1,058.65㎡　□ 敷地面積：527.45㎡　□ 所在地：東京都足立区

TOPICS トピックス

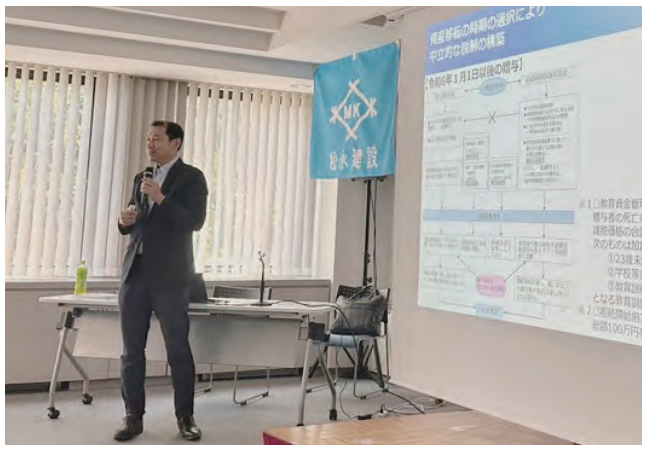
松永建設グループ「友の会セミナー2025」を開催しました

今年も当社は「友の会セミナー2025」を開催しました。このセミナーは、不動産オーナーの皆様や、土地活用を検討されているお客様を対象に、学びと交流の場として毎年開催しているものです。

今回は、ビジネス・ブレイン税理士事務所の畑中孝介様を講師にお迎えし、「相続税および贈与税の改正への実務対応」というテーマでご講演いただきました。最近の制度改正の動きや、実務における具体的な対応策について事例を交えて丁寧に解説いただき、参加された皆様からも多くの関心が寄せられました。

また、講演のあとは、津軽三味線の演奏家として国内外で活躍されている「北村姉妹」のお二人による迫力ある生演奏をご披露いただきました。伝統と力強さが融合した音色に会場は大いに盛り上がり、アンコールも演奏されるなど、おかげさまで多くのお客様にご参加いただき、学びあり、楽しみありの充実した時間となりました。

今後も松永建設グループでは、皆様に役立つ情報をお届けしながら、つながりを深める場を大切にしてまいります。



月刊社長少年 シーズン2 エピソード2公開！

さまざまな「景色をつくってきた」松永建設が、「あなたの心の景色」を豊かにする素敵なインタビュー番組「月刊社長少年～シーズン２～」。次世代を担う人たちに向けて、明日を頑張る元気や勇気を与えるメッセージ溢れるムービー・シリーズです。

episode-2
「株式会社三和商会 小宮康一郎社長」

今回のゲストは、株式会社三和商会２代目 代表取締役社長 小宮康一郎様。さいたま市岩槻区に本社を置き、埼玉、千葉、茨城を中心に産業用ガス、LPガスを供給する事業を展開しています。本業と共に地域経済のリーダーとしてご活躍し、プライベートでは夢と魔法の国をこよなく愛するファンタジスタ！ 情熱溢れる小宮社長の素顔に迫ります！

RACE REPORT SUPER TAIKYU 2025

TKRI松永建設 AMG GT3 #23
富士24時間レース総合優勝!

松永建設がスポンサードするTKR I松永建設 AMG GT3 #23が、「ENEOS スーパー耐久シリーズ 2025 第3戦 NAPAC 富士24時間レース」で悲願の総合優勝を遂げました。昨年は惜しくも総合2位ということもあり、チームは「ノーミス、ノートラブル」を掲げシリーズ最大の山場である24時間レースに臨みました。決勝は4番手からのスタート。雷雨でスタートが1時間遅れ、濃霧や赤旗中断など荒れた展開でしたが、チームは「ノーミス、ノートラブルに加え、ノーペナルティ、ノーアクシデント」を貫徹。DAISUKE選手が濃霧時のドライブを志願するなど、戦略的な走りでトップに浮上。昨年の雪辱を果たし、シリーズチャンピオンに向け大きな一歩となりました。

レースの様子をまつけんチャンネル_Rで配信中！
【総合優勝】スーパー耐久2025 Rd.3富士24時間レース
URL　https://youtube.com/shorts/2wEEc_rNxlg

ENEOS スーパー耐久シリーズ 2025　公式サイト
URL　https://supertaikyu.com/g