

藤木 本村社長の学生を想う気持ち、は、火を使わないIHの完備やセキュリティ設備の導入などにも表れています。利益を度外視して入居者の設備投資を優先されることもありました。

本村 学生は将来の日本の宝です。ちょっと大きかもしだめですが、彼らが伸び伸びと学生時代を送ることは、日本の将来にもいい影響があると本気で思っています。

藤木 今後も七隈を拠点に福大生のためになります。活躍ください。

本村 こちらこそよろしくお願いいたします。

建物概要	
◎SAKURE七隈	
用途／分類: 共同住宅	
竣工年: 2018年	
建築地: 福岡市城南区七隈	
構造: 鉄筋コンクリート構造	
規模: 6階建	



#### 有澤建設(株)が施工を手がけた

#### 「SAKURE七隈」

高級志向の外観とともに、賃貸マンションフロアの充実した収納スペース、Wi-Fi環境やIHの完備、セキュリティシステムなど、今の学生が求めるあらゆるニーズを取り込み、近隣の福岡大学の医・薬学部に通う学生をターゲットに、戦略が成功して早い段階で満室となつた。

藤木 本村社長の学生を想う気持ち、は、火を使わないIHの完備やセキュリティ設備の導入などにも表れています。利益を度外視して入居者の設備投資を優先されることもありました。

本村 学生は将来の日本の宝です。ちょっと大きかもしだめですが、彼らが伸び伸びと学生時代を送ることは、日本の将来にもいい影響があると本気で思っています。

藤木 今後も七隈を拠点に福大生のためになります。活躍ください。

本村 こちらこそよろしくお願いいたします。

#### マンション管理会社が見た

#### 入居者の方の反応は?

「SAKURE七隈」は入居者の募集を開始後、竣工を待たずして早い時期に満室となりました。やはり近年はセキュリティや設備が整った新しいマンションへの入居を希望される学生さんが多く、実際に入居が決まった学生さんも、オートロックやクローゼットなどの設備の有無を確認して即決されました。福岡大学の医学部や薬学部へのアクセスがとてもよく、新入生だけではなく引越してでも入居を希望される学生さんはいらっしゃいました。福岡大学の周辺に新しい賃貸マンションができると入居希望者が殺到するという状況はまだ続きます。

(株)今山不動産 代表取締役  
伊野 啓子氏

福岡大学周辺のアパートマンションを相合して今年、お部屋探しのお手伝いをさせて顶いています。

*new Property*

#### SAKURE NANAKUMA



#### この春、本村氏による七隈エリア2棟目のプロジェクト「SAKURE七隈」が竣工

#### 現場の責任者として、竣工を終えた感想は?

「SAKURE七隈」は入居者の募集を開始後、竣工を待たずして早い時期に満室となりました。やはり近年はセキュリティや設備が整った新しいマンションへの入居を希望される学生さんが多く、実際に入居が決まった学生さんも、オートロックやクローゼットなどの設備の有無を確認して即決されました。福岡大学の医学部や薬学部へのアクセスがとてもよく、新入生だけではなく引越してでも入居を希望される学生さんはいらっしゃいました。福岡大学の周辺に新しい賃貸マンションができると入居希望者が殺到するという状況はまだ続きます。

(株)今山不動産 代表取締役  
伊野 啓子氏

福岡大学周辺のアパートマンションを相合して今年、お部屋探しのお手伝いをさせて顶いています。

#### Interview.002

【(有)西部ハウス 代表取締役 本村 純次氏】



## 福岡市城南区七隈で学生向け賃貸マンションを積極展開

(有)西部ハウス 代表取締役  
本村 純次氏  
運送業を経て、不動産業界へ参入。  
現在は福岡市城南区七隈を中心に学生用マンションを多数建設しています。



対はなかつたんですか?

本村 建設のために少なからぬ資金が必要でしたので、家族からは猛反対されました。また、そのとき計画していたのが「家賃が高いと学生は入らない」と不動産会社からも反対にありました。

藤木 そこからどうやって周りを説得されたんですか?

本村 説得というより押し切りですね（笑）。根拠はないんですが、私には必ず成功するという妙な確信がありました。運送業で市内の街をトラックで走っていたときに、対して市内の街をトラックで走っていたときには、どう街をたくさん見てきたましたが、七隈という土地の空気には何を感じるものがあつたのかもしれません。

藤木 そう、からどうやって周りを説得されたんですか?

本村 まだ、そのアパートオーナーさんから不動産の相談を受けるようになっていました。その後も同エリアに2棟のマンションを計画するなど積極的に事業を展開する本村社長、

藤木 事業部の藤木がマンション経営への思いについて話をうかがつた。

藤木 本村社長が、マンション経営を始めたきっかけは何だったんですか?

本村 元々は福岡市城南区の片江で運送業を営んでいました。業界が不景気だった平成13年のあるとき、土地活用のテレビCMを見たのがきっかけですね。これだ!と思つて問い合わせをして、その後マンション建設の契約を結びました。

藤木 思いついた決断ですね。周りから反対したのはなぜですか?

本村 確かに多くの学生にとって、そういった物件が欲されるかもしれないマンションイメージするんですけど、高級志向のマンションにしたのはなぜですか?

藤木 先見の明ですね。「学生向け」と聞くと、家賃が安い年季の入ったアパートをイメージするんですけど、高級志向のマンションにしたのはなぜですか?

本村 確かに多くの学生にとって、そういった物件が欲されるかもしれないマンションに入れたいと思う方もいると思うんですけど、実は私も一人娘がいますので、その親心はよくわかります。

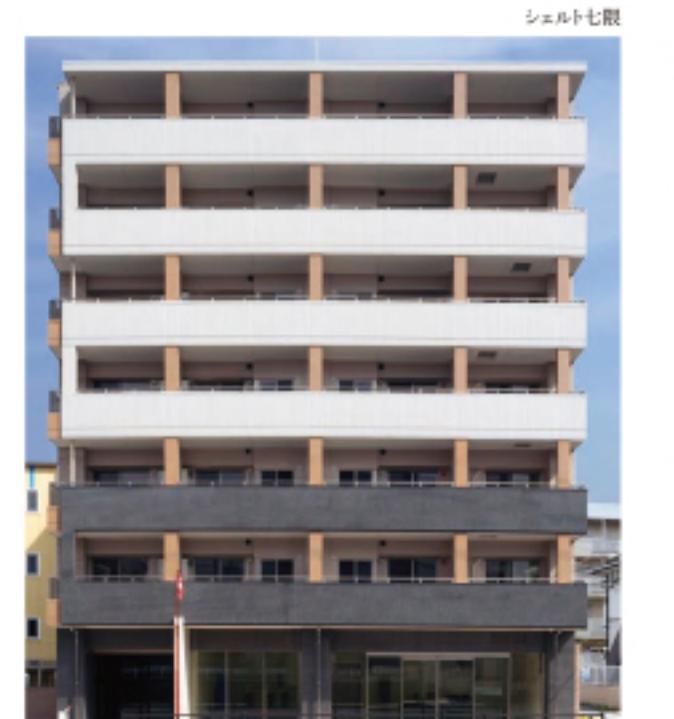
藤木 ターゲットの目線を学生から親に変えて、新たなマーケットに目をつけたわけですね。

本村 福大は西日本屈指の学生数を誇る大学です。その需要はあると思っていました。当時は高級志向の学生用マンションなんて皆無でしたから、逆にチャンスだと思いましたね。

藤木 その後、経営は順調にいったん定がとどめられました。

本村 私は決めたら早いんです。今日思いましたことは、明日には実行して、もう次のアクションを起こしています。

藤木 よく存じ上げております。平成25年



シェルトナナクム

ですか?

本村 はい、おかげさまで、家賃収入も安定していましたし、売却するまで本当によう働いてくれました。

藤木 反対された家族や周りの反応はどうでしたか?

本村 建築してから1年後には近所の地主や他のアパートオーナーさんから不動産の相談を受けるようになっていました。その後も再びマンションを建設することになりましたが、反対する家族はいませんでした（笑）。

これからも七隈の地で福大生の暮らしを支えるマンション経営

藤木 1棟目のマンション建設から2年後、本村社長は55歳で宅建業の免許を受けた有限会社西部ハウスを開業されました。50代後半からの新しいチャレンジには強いバイタリティを感じます。

藤木 私は決めたら早いんです。今日は立ったことは、明日には実行して、もう次のアクションを起こしています。

藤木 よく存じ上げております。平成25年

西日本屈指の学生用マンション建設から2年後、本村社長は55歳で宅建業の免許を受けた有限会社西部ハウスを開業されました。50代後半からの新しいチャレンジには強いバイタリティを感じます。

藤木 私は決めたら早いんです。今日は立ったことは、明日には実行して、もう次のアクションを起こしています。

藤木 よく存じ上げております。平成25年

work flow

安心安全を第一に考えた杭打ち作業の流れ



Scene01

【事前打ち合わせ】

工事の手順を事務所で総密に打ち合わせします。この前工程があってこそ、工事がスムーズに行えるのです。



Scene03

【地質標本作成】

地質調査によって得られた土を地盤の深さごとにサンプリングし、地質標本として残しておきます。

Scene02

【地質調査】

杭打ちに最も重要な地質調査。地質の性質によって杭の工法が決まるため慎重に調査します。



Scene04

【杭用セメント生成】

セメントを作るミルクプラント。ここで地質に合ったセメントを作っています。



Scene07

【土砂搬出】

掘った土砂はショベルカーとダンプトラックを使って随時搬出しています。



Scene06

【杭打ち】

ドリルで掘った穴へ既成杭を打ち込んでいます。

大がかりな工事だからこそ声を掛け合いながら、一つひとつ丁寧に作業を進行。



Scene05

【地盤掘削】

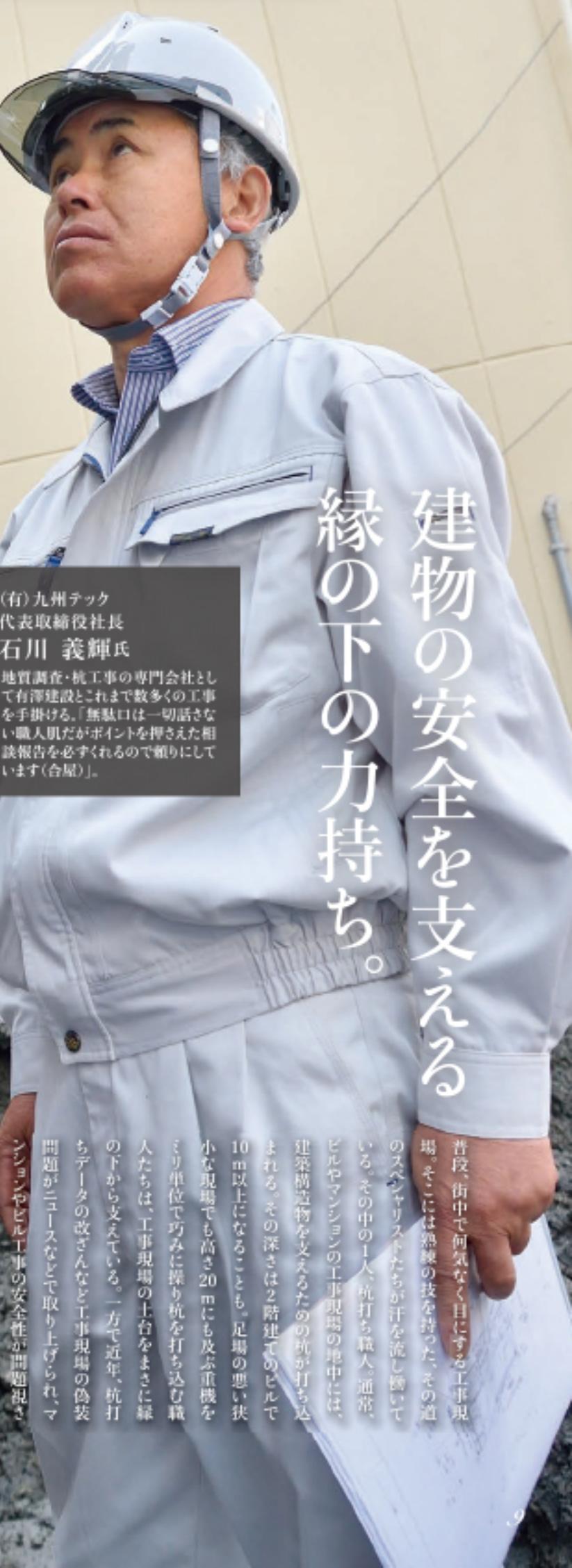
ドリルで地面に穴を掘り進め、セメントを流し込んでいます。

# 杭打ち職人

Specialist file 001

ARISAWA'S  
Specialist

熟練のワザ



(有)九州テック  
代表取締役社長  
石川 義輝氏

地質調査・杭工事の専門会社として有澤建設とこれまで数多くの工事を手掛ける。「無駄口は一切話さない職人だからポイントを押された相談報告を必ずくれるので頼りにしています(合屋)」。

建物の下の力持ち。  
建物の安全を支える

普段、街中で何気なく目にすることのある工事現

場。そこには熟練の技を持った、その道

のスペシャリストたちが汗を流し働いて

いる。その中の一人、杭打ち職人、通常、

ビルやマンションの工事現場の地中には、

建築構造物を支えるための杭が打ち込まれる。その深さは2階建てのビルで

10m以上になることも、足場の悪い狭い現場でも高さ20mにも及ぶ重機を

ミリ単位で巧みに操り杭を打ち込む職

たちは、工事現場の上台をまさに縁

の下から支えている。一方で近年、杭打

ちデータの改ざなど工事現場の偽装

問題がニュースなどで取り上げられマ

ンションやビル工事の安全性が問題視さ

れている。そんな中で、杭打ち職人たち

は工事の安全性をどのように確立して

いるのか。今回は有澤建設と長く現場

を共にしてきた有限会社九州テック代

表取締役の石川義輝氏に、有澤建設工

務部主任の合屋が話を伺った。

有澤建設(株) 工務部 主任  
合屋 智明

一級建築施工管理技士。元々職人だった経験を生かし、職人がスムーズに楽しく仕事をできる現場の環境作りに努めている。晴れた休日は家族とBBQをするのが楽しみ。

**建物概要**  
 ◎(仮称)和田設計社屋改築及び  
 賃貸住宅新築工事  
 用途／分類:事務所及び共同住宅 構造:RC造  
 竣工年:2018年 規模:10階建  
 建築地:福岡市中央区

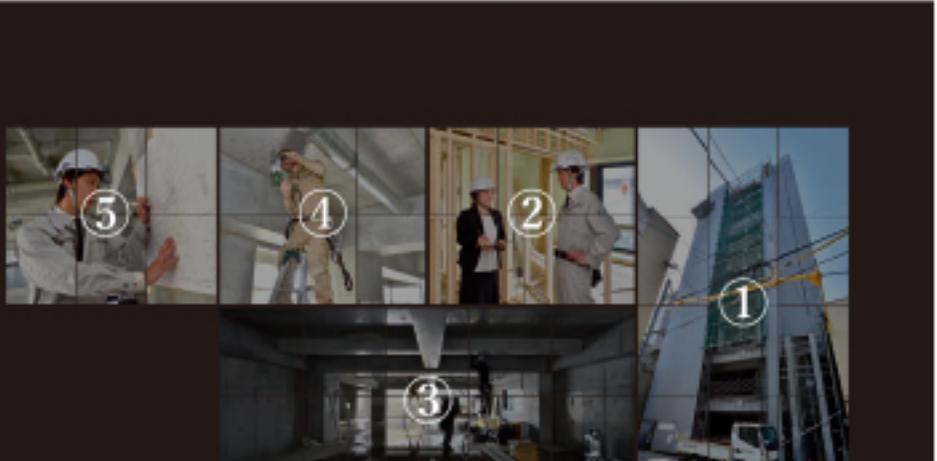


私がレポートしてきました!

企画営業部  
**小山 未緒** 宅地建物取引士  
 最近、自宅で家庭菜園を始めました。今育てているのはトマト、キュウリ、バジル。食べることが好きなので今から収穫が楽しみです!

ARISAWA Report

現場から進捗状況をレポートします!



①建築作業中の外観をパチリ。右端に、特徴的な2階への階段ができるそうです。完成が楽しみです。  
 ②賃貸住宅フロアでインタビュー。部屋の間仕切り壁を木で組む工程が始まっていました。  
 ③設計事務所が入る2階フロア。着々と工事が進められていました。④ドリルを使った高所の作業は慎重さが必要。⑤真剣な表情で工事の進行状況をチェックする山崎主任。



工務部 主任 山崎 健太  
 一級建築施工管理技士

残務しながらネットショッピングするのが趣味です。勝手に注文したせいでしょとか、同じ仮丁が10本届いたときはショックでした。

ですね。難しいのは、追加の工事が発生したときに予算内、工期内にどう収めるか。予算や工期から逆算してお客様の希望をすべて実現できぬ場合は、何を優先するかの提案をすぐに行います。そこから、お客様に決定してもらいたい改めて工事のスケジュールを練り直します。これをどれだけスピーディーに対応できるかが現場監督の腕の見せ所です。

小山 目の回る忙しさですね。  
 山崎 それだけじゃないですよ。そこに職人さんの人手不足、雨天が重なると工程が延びることもあります。そのときは、現場にいる職人さんたちに力バーしてもらうしかありません。そこで重要なのが、職人さんとの人間関係。いざというときに職人さんたちが気持ちよく協力してくれるよう、私は普段から職人さんたちの意見もしっかりと聞いて互いに信頼関係を築いています。

小山 そういう意味で、山崎主任が現場の大工出身というのは強みなんじゃないですか?  
 山崎 現場でわからないことはないので、持ち帰らすその場ですぐ答えられるのは仕事のスピードにつながっているかもしません。でも、一番大きいのは職人さんの気持ちが分かることです。現場の円滑な意思疎通やコミュニケーションは仕事がはかどります。

小山 最後に今後の抱負をお願いします。  
 山崎 すべての仕事において、ひとつ上のレベルを目指し精進続けています。普段の山崎主任とは違う一面を見ることができました。山崎主任と一緒に「さあ、そろそろ」という感じになりました。

こだわりの多い  
 設計事務所の現場、  
 大工出身の強みを生かして  
 スピーディーに工事を進行

今回は福岡市中央区高砂の「仮称)和田設計社屋改築及び賃貸住宅新築工事」の建設現場をレポートします。こちらで現場監督を務めるのは工務部の山崎主任。「一人所長となつた今回の案件、現場はうまく回つているのでしょうか?工事の進捗とともに山崎主任の奮闘ぶりをご紹介します。

小山 工事は順調に進んでいますか?

山崎 はい、先日躯体工事が無事に上棟しスケジュール通りです。ただ、現場に一人付つきるのはなかなか大変です。

小山 どのようなところがですか?

山崎 現場を見ながら、図面も描きつつ、工程管理もする。しかも、予算の管理や業者の取り決め、設計士や施工主との交渉もしなくてはいけないので。

小山 全部一人で? それはハードですね。

山崎 でも、同時にやりがいも感じています。

小山 おお頼もしい! 今回はお客様が設計事務所で、工事の進め方などに違いがありますか?

山崎 特に違いはありませんが、お客様が直接設計を手掛けられているので、打ち合わせなどスピーディーに進められる点はありがたいですね。ただ、業界のこともよく存知ですし、建築物への強いこだわりをお持ちなので、より細かなところまで提案しています。

小山 お客様のこだわりが強いと工事は大変ですか?

山崎 工事そのものが大変ということはない

# Voice of the top



有澤建設が永続するために、いま必要なことは「人財育成」。

おかげさまで有澤建設はこの8月に決算を迎えることとなりました。この一年を振り返ると好調な市況が続いていることもあり、掲げさせていただいた高い目標を達成する見込みです。人材不足とされる建設業界において、弊社では工務、営業、リニューアル、総務の各部門が一丸となりお互いの関わりを深めたことで、部門間を超えた助け合いが生まれたことも、目標を達成できる大きな要因だと感じています。

この時期、来期の経営方針を考える時間が増えます。この先予想される時代の流れを考えると、決して楽観視できない状況であることは本誌でもよく触れさせていただいている。企業活動の目的は「永続すること」です。収益面で強い会社になってきた今、これから永続のためにやるべきことは人財育成だと考えます。それは関わるお客様、パートナーさま、地域の皆さまはもちろん、共に働く社員のためでもあります。有澤建設を永続できる強い会社にしていくためには、経営感覚を持った社員が多く育ってくれることが不可欠です。どんな部門の社員でもお客様に満足いただこうという視点に立って市場を開拓できれば、それが企業価値を高め、お客様や地域に認められる企業となり、永続につながると考えています。すべての社員が経営感覚を持ち、お客様と同じ立場で考え方、お客様のお困り事を解決できる。そんな人財の育成を核に、これからも皆さまに必要とされる会社づくりを目指していきます。

代表取締役社長 木下 英資



仕事を受けるときは  
明るく笑顔で、が  
モットーです!

リニューアル事業部課長  
矢部 幸輔

リニューアル事業部では、お客様の大切な資産である建物を長期維持させるため、建物の状況に応じた改修工事を計画から施工までご提案しています。

DATA 01

大きな笑い声と体格の良さに反して、周囲への細やかな気配りを決して忘れない。

DATA 02

明るく気さくな性格で社員のコミュニケーションづくりには欠かせない存在!



いつも面倒見てます(笑)



企画営業部課長代理  
平野 誠治

いい仕事は、いい人間関係から生まれる!  
ひとつのプロジェクトが成功するには、チームの団結や協力が欠かせません。  
このコーナーでは「いい仕事」を生み出すために  
チーム一丸となって頑張る社員たちの「いい関係」をご紹介します。

大先輩です!



リニューアル事業部部長  
高倉 秀吉

矢部課長はいつも明るくて頼りになる  
みんなのお兄さんの存在です!

矢部課長はいつも明るく、笑顔で声を掛けてくれます。矢部課長がいるときの場が盛り上がり、つられてみんな笑顔になっています。そんな矢部課長の明るさにいつも助けられています。業務上で困ったことや分からぬ部分があると、部署が違うにもかかわらず相談に乗ってもらえており、いつも的確なアドバイスをしてくれます。また、とても面倒見がよく、仕事上で悩んだり落ち込んだりしていると、「ご飯に行こう!」と誘って元気づけてくれる、とても頼りになるお兄さんの存在です。

矢部くんは本当によく気配りができる  
社内に欠かせない存在だよ。

矢部くんは、お客様との折衝から工事の管理まで、全部一人でできる我が部のエースです。工務部や営業部でも多くの経験を積んでいます。リニューアル事業部のメンバーからの信頼も厚く頼りにされています。あと、社内外を問わず業務で関係する人へのアフターフォローが素晴らしい!自分の業務と関係ない案件でも同僚が困っていると、自ら調整役を買って出て社内各所に相談に回ったりします。責任感も強く、本当によく気配りができるので、社内には欠かせない存在です。

Go/  
with  
Team  
**いい  
カンケイ  
図**

Go/  
with  
Team