社長様　2/6日付掲載です　←九州支店

1部／300円　週刊
社　フクニチ住宅新聞社
泉2丁目3-19　〒810-0021
20(代表)　FAX092(752)0479
uniti@titan.ocn.ne.jp
6,500円、1年12,000円(送料含む)
2日　第三種郵便物認可

empire
アンピールマンション
新栄住宅(株)
〒810-0041 福岡市中央区大名2丁目11-25 TEL092-752-7711
http://www.empire-menelon.com

土地と住まいの専門紙
フクニチ住宅新聞
300円 [税込み]

福岡、鹿児島、沖縄で積極的に事業を展開

(株)富士開発

都心部避け廉価物件を供給

(株)富士開発（神奈川県横浜市戸塚区戸塚町143―4、第2富士開発ビル2F、小尾一社長）は、今年も九州・沖縄地区で積極的に事業を展開している。福岡の戸建団地『Fガーデンハイツ香椎下原』（福岡市東区下原、40区画）の住宅・宅地発売をはじめ鹿児島で分譲マンション、沖縄で分譲マンションとホテルを手掛けるなど世界的な景気後退の中で前向きだ。今年も前年比増収、増益を見込む同社は「どのような時代になっても、あまり影響を受けないような堅実経営を目指していく」（小尾一社長）企業姿勢が注目される。

建物の形シンプル　地震に強くコスト減

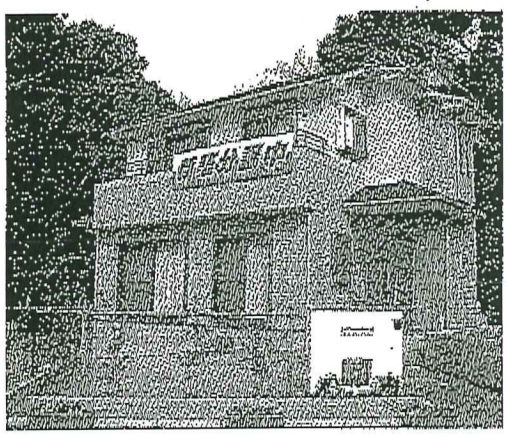
福岡で新規の戸建団地『Fガーデンハイツ香椎下原』の場所は、福岡市東区下原5丁目で、西鉄「東部営業所前」バス停に徒歩約7分（約500㍍）、JR「九産大前」駅（約14分（約1100㍍）に位置する。

山を開発した団地は、この一帯唯一の市街化区域で、道路を挟んで福岡市住宅供給公社が開発した戸建団地『リーフタウン下原』がある。宅地は緩やかな南向き雛壇（南傾斜）を形成。上方へ行くとアイランドシティを望める良好な眺望を持つ。

開発面積は約9900平方㍍、地目が宅地、用途地域は第一種低層住居専用地域で、延べ率が40％、容積率は60％。団地内に6㍍、5㍍の道路とベンチ、滑り台などを備えたオープンな公園を整備した。

団地では昨年12月から第1期9区画、第2期9区画合わせて18区画（建売住宅1戸含む）の宅地を分譲して、契約5区画、申込8区画（1月17日現在）と順調に消化。第3期9区画の発売を予定している。

購入層は、30代の小さい子供をもつ若い世代を中心とする一次取得層で、居住区域は、福岡都市圏東部地区が多い。「誰でも購入できるような住宅の供給をモットーにする」（小尾一社長）考え方とニーズがマッチしている。


「Fガーデンハイツ香椎下原」の建売住宅

堅実に…と語る小尾一社長

注目の"堅実経営"

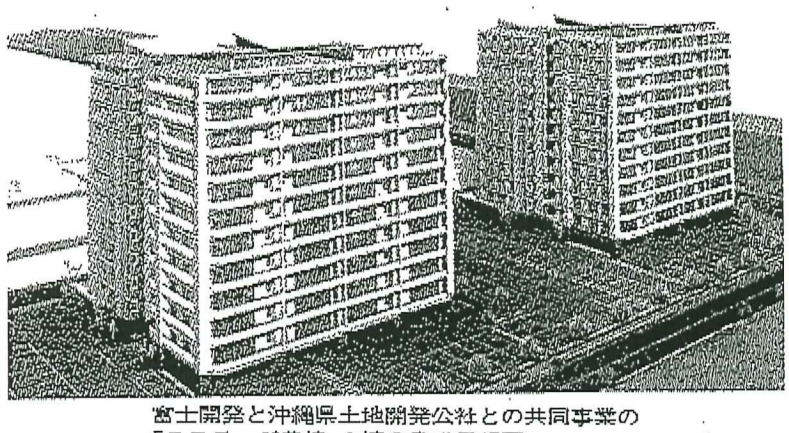
建売住宅（申込済み）の土地は196・41平方㍍（59坪）、建物が99・92平方㍍（30坪）で、総額2350万円。価格には4LDKと小屋裏収納、駐車場2台、エアコン2台、門柱（門柱灯）、ポスト、フェンス、植栽費用などすべてを含む。

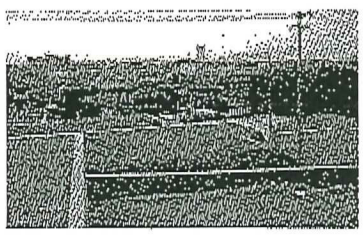
1階はLDK18・7帖、床の間・押入付和室6帖、玄関、ホールなど。2階は洋室3間（6・9、5・5、5・5帖）、小屋裏収納・クローゼット、全居室にバルコニーなど。同社の座下を短くして、その分居室を広く取る家づくりが興味深い。

価格を廉価にできる主な要因は、「当社に設計、施工のノウハウを持つ社員が多くおり、いろいろな面で無駄をなくし、また、建物の形もシンプルにする。シンプルにすると地盤の揺れにも強く、コストも抑えられる」（同）。

同時に『利益をあまり追求せず、確実に売れることを前提に考えているから、結果的に早期販売に繋がる。そうすると広告費等が少なくて済むため、たくさんではないが利益に結びつく」（同）。

前回の『Fガーデンハイツ志免』（粕屋郡志免町田富、106区画、06年4月発売）の建売住宅、宅地の販売も「誰でも購入できるような価格帯」で現在、1区画（1月20日）のみと早期販売を果たした。


富士開発と沖縄県土地開発公社との共同事業の「Fステージ豊崎」2棟の完成予想図


団地からのアイランドシティ方面の眺望

『Fガーデンハイツ香椎下原』第2期の、建築条件付宅地の土地面積は180平方㍍（54坪、1区画）～201・13平方㍍（61坪、1区画）で、価格が3・3平方㍍当たり、13万2000円～23万8000円、最多価格帯は23万円台（2区画）。

建築条件なし宅地の土地面積は185・40平方㍍（56坪）と186・59平方㍍（56坪）で、価格が3・3平方㍍当たり19万6000円と20万円となっている。

福岡の戸建事業に対して鹿児島では、分譲マンション事業を展開しており、これまで17棟、724戸を供給。現在、『Fステージ県庁南』（鹿児島市与次郎、97戸）を分譲している。

また、沖縄では、これまで分譲マンション31棟、1380戸の供給実績を持つ。直近では沖縄県土地開発公社と公募による共同事業で、第1期『Fステージ豊崎パークフロント』（豊見城市、88戸）、第2期『Fステージ豊崎リバーフロント』（同、88戸）を開発。

5月完成予定の第1期は、既に80戸超を販売しており、第2期は11月に完成するが、県との共同事業というプロジェクトが、消費者の信頼感を得て繁要を捉えている。

第1期の物件は、専有面積が76～89平方㍍、間取りは3～4LDK、価格が1680万円～2950万円で、坪88万円程。廉価な公社の土地が、物件に反映されている。

さらに、ホテル事業においては、マンションと同じ豊崎エリアで建設中の『ホテルグランビューガーデン沖縄』（168室）が4月22日、グランドオープンする予定で、5年前にオープンした『ホテルグランビュー沖縄』に次ぐ2つめのホテルになる。

このように福岡、鹿児島、沖縄で事業を展開する同社は、戸建、マンションの住宅事業において、景気の影響を受けやすい都心部を避け、都心部から少し離れた廉要の高いエリアで確実に売れる廉価な物件を供給していくという手堅い手法が注目される。

会社概要

▽商号／株式会社富士開発▽所在地／神奈川県横浜市戸塚区戸塚町143―4▽創立／昭和35年10月▽設立／昭和41年7月▽資本金／3億2000万円（授権資本6億4000万円）▽年商／47億3600万円（平成19年度）▽従業員数／24人（平成20年8月現在）▽代表取締役会長／小尾洸▽代表取締役社長／小尾一▽支店／九州支店（福岡市博多区博多駅東1―11―33はかた近代ビル4F）、鹿児島支店（鹿児島市高麗町27―19竹原ビル2F）、沖縄支店（那覇市前島2―8―22―201）▽営業種目／不動産の売買、仲介、賃貸、管理、鑑定及びコンサルタント業、土木建築工事の企画、設計、監理、施工及び請負、その他

東光商事　検索
不動産ファイナンス　どうこう
東光商事株式会社 福岡オフィス 福岡市博多区博多駅東2-5-21-7F
freedial 0120-1933-18 tel 092-415-0100 関東財務局長(9)第00018号

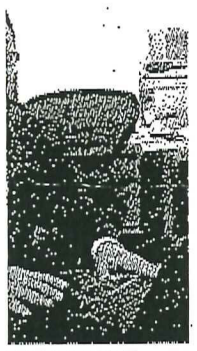
晴雨計

立春になるとそれまで埋もれていた春のいのちが、少しずつ動き始める。春のいのちは、まず梅の枝に蕾を現し、福寿草を咲かせ、木々の芽をふくらませる▼物理学者の中谷宇吉郎の「立春の卵」という随筆がある。「立春には卵が立つ」というニュースが、世界を騒がしたことがあった。この日、東京でもニューヨークでも卵はみごとに立った。卵を立たせたのは、はたして春のいのちがなせる業なのか▼このニュースを読んだ中谷は、さっそく出勤前の食卓でやってみたが失敗した。日曜になって、今度は心を落ちつけて3、4分試みたら成功した。次にゆで卵にして10分ほど時間をかけたらこれもまた成功した。要するに卵は立春の日でも、立春でない日も、ゆでても、ゆでなくても、大昔から立つものだったのだ▼これに対して「コロンブスの卵」という言葉がある。あるパーティーで、アメリカ大陸発見の偉業について「航海していれば陸にぶるかるのは当たり前」とケチをつけられたコロンブスは、「誰かテーブルの上に卵を立てることができますか」と問いかける。静まり返った中で、彼は卵の殻の尻を少しつぶして立ててみせたという▼「コロンブスの卵」は、誰でもできるようなことでも最初に行うのは難しいとか、ちょっとしたアイデアで物事が可能になるという意味で使われてきた。この「コロンブスの卵」の話に感心してから何百年間も、世界中が卵は立たないものと

ソフト「物件空室速報システムCT」を開発

(株)ソースクリエイト

ホームページの企画・制作・運営を主力にするベンチャー企業の(株)ソースクリエイト（福岡市博多区店屋町5―8日栄第泉ビル2F、河村能成社長）は、このほど管理会社の賃貸物件を仲介業者が簡単に検索して顧客に紹介できるリアルタイムの「物件空室速報システムCT（シーティー）」（福岡版）のソフトを開発。不動産の管理会社、仲介業者を対象に普及拡大を目指している。従来のソフトと違って仲介業者は、手数料や広告料がわかり、しかも物件を調べる手間を省ける便利なもの。当面、福岡で仲介業者500社の契約を目指す。


河村能成社長

ソースクリエイトは、リアルタイムの「物件空室速報システムCT」を作成後、FAXやメールで営業活動したところ、約2週間で約70社契約できたこと、約500社の契約を目指している」（河村能成社長）。

件登録料は無料、仲介業者が物件を検索する場合は有料となっている。

検索料金は1地区当たり月額2500円～4000円。1店舗で契約すると4

会社概要

▽名称／株式会社ソース／河村能成▽設立／平成19年12月▽事業内容／ホームページ企画・制作・運営、自社企画コンテンツの運営、WEBアプリケーション開発、各種ソフトウェアの企画・開発・保守・販売、ネットワーク構築、インターネットに関するコンサルティング業務、インターネットマーケティング、上記に付随する業務▽TEL