

# 日刊 不動産経済通信

株式会社 不動産経済研究所  
 〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目15番9号 さわだビル7階  
 電話 03-3225-5301(代表) FAX 03-3225-5330  
 URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>  
 購読料/月額10,000円(税別) 送料/月額800円(税別)

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可

日刊(土日・祝日休刊)

第13604号 (無断複写・転載・頒布を禁じます)  
 2015年(平成27年) 3月23日 月曜日 発行

- ◎ 自民党・中古市場小委、提言事項を整理… 1  
 | レインズ改革、M管理情報開示促進など
- ◎ 国交省、GL指針策定へ構成内容を整理… 2  
 | 経済メリット強調、テナントに表彰制度
- ◎ ヘルスケアマネジメント、病院を流動化… 3  
 | メザニンデット供与、デューデリを展開
- ◎ 大和ハウス、豊田でスマートタウン建設… 4  
 | 住宅間で電力融通が可能なシステムに
- ◎ ウイルゲイツ、収益物件の取得を積極化… 5  
 | 南青山や中目黒で取得済み、種別問わず
- ◎ 利便性と資産性意識した商品がポイント… 6  
 | トータル、沿線力・駅力・駅近は規格外
- ◎ 旭化成、高齢者の暮らしで報告書作成… 7  
 | 自立高齢者住宅に成果を今後反映へ
- ◎ 三井不、渋谷宮下公園で新公園やホテル… 8  
 | 適取、取引士向けにトラブル防止ガイド… 8

### 機構改革・人事異動

- ◎ 長谷工コーポレーション①… 9
- ◎ セコムホームライフ… 9
- ◎ 三井不動産レジデンシャルサービス… 10
- ◎ コンフォリア・レジデンシャル、物件取得で増益… 10

### 通信 週 評

- ◎ 免震ゴム偽装、難詰すべき5つの悪質性… 11
- ◎ 欠陥製造と改ざんデータによる申請… 12
- ◎ 姉齒事件の前年に発生、全品交換では収まらない… 13

※本社、ヘルスケアフォーラムを4月14日に開催

2015年(平成27年) 3月23日 月曜日 日刊不動産経済通信 (第三種郵便物認可) 禁無断複写・転載

### ◎ 自民党・中古市場小委、提言事項を整理 | レインズ改革、M管理情報開示促進など

自民党の住宅土地・都市政策調査会の下に設置した中古住宅市場活性化小委員会(鶴保庸介委員長)は、委員の意見やこれまで事業者や団体に実施したヒアリング結果から論点整理を行い、「中古住宅市場の活性化に向けた提言案」をこのほどまとめた。正式な提言は月末までに策定する。

提言案の構成は「不動産取引の信頼性・安全性向上」「中古住宅の品質の向上・可視化」「その他不動産流通環境の整備」の3編からなり、それぞれ具体的な課題とそれに対して早急に取り組むべき事項、中期的に実現すべき事項を明らかにした。取引の信頼性などの向上については、「困り込み」の抜本的改善策として、レインズシステムにおけるステータス管理機能の導入を早急に取り組むべき事項に挙げ、それで十分な効果が現れない場合は、中期的には違反者に対するペナルティやレインズへの登録ルールの改正などを法改正により図っていくとした。

品質向上策として短期的にはインスペクションガイドラインの利用促進、建物評価ルールの改善などを挙げ、売主の情報開示の促進と買主のインスペクションを取り込んだ流通の仕組みの構築、金融機関の担保評価ルールの改善および定着、税制による支援策の検討を中期的課題とした。マンション管理情報の開示の促進もテーマとしてあり、中期的には情報開示の義務化や重要事項説明項目の見直しも検討する。

その他の環境整備として、防災情報や取引履歴などの情報を集約した不動産総合データベースの整備推進や、リバースモーゲージの普及に向けて中期的には貸料債権に譲渡担保を設定して融資を行うリバースモーゲージ関連商品の普及促進を図る必要があるとした。

◎ 国交省、GL指針策定へ構成内容を整理  
— 経済メリット強調、テナントに表彰制度

国土交通省の「環境不動産普及促進検討委員会」(座長 野城智也・東大生産技術研究所教授)は、グリーンリース(GL)・ガイドの構成内容を整理し骨子案に盛り込んだ。GLの名称のあり方やGLの対象分野、GLと環境性能認証・指標との関連性、テナントのインセンティブなどについてWGでの検討結果を報告した。

GLの名称については、その知名度の低さから日本独自の名称を付けることを視野に入れていたが、名称は残して「テナントとの省エネ・環境配慮協定」などの副題をつける。GLへの取り組みのきっかけについては企業の社会的責任だけに依拠するのではなく、経済的なメリットについてもガイドに盛り込んでいく。さらにテナントが環境不動産を選択した場合、表彰や格付けなどのインセンティブ付与を検討していく。

GLの対象分野としては、照明や空調、CO<sub>2</sub>を中心として、水、廃棄物、有害物質の少ない材料の使用など利用者の快適性といった分野での活用も可能にしていく方針。GLと環境性能認証などの関連性の記載については、既存のCASBE不動産やDBJグリーンビルディング認証などの指標以外についても、関連性があるものは追加していく。

ガイドの構成は①GLの定義・目的②日本におけるGLの役割③GLに関するQ&A④GLの対象者・対象分野⑤GL導入の手順⑥国内外のGLの取り組み事例⑦付録(契約書ひな型)―に整理。⑤についてはテナントの入居状況(既入居・未入居)、環境配慮型設備への対応状況(対応ビル・未対応ビル)の4つのパターンに分けて不動産の現況に対応した戦略が策定できるようにする。ガイドは15年度内にとりまとめる。

◎ ヘルスケアマネジメント、病院を流動化  
— メザニンデット供与、デューデリを展開

ヘルスケア関連のファンド運用業務を手掛けるヘルスケアマネジメントパートナーズ(東京・港区、村山浩社長)は、病院リートの解禁を見据え、病院経営のソリューションとともに、関連のメザニン・デットなどを活用したファイナンスニーズに対応する。

昨年のヘルスケアリートのガイドラインに続き、近く、病院を対象とするヘルスケアリートのガイドラインが公表され、病院アセットの流動化が進むとみられている。こうした中、ヘルスケア専門のヘルスケアマネジメントパートナーズは、同社が運用する「トリニティヘルスファンド」(出資金200億円規模)などを活用、病院アセットの流動化に先行的に取り組んできた実績を活かす。同社の村山社長は、「病棟の建て替え資金を銀行借入れに依存することで資金繰りが逼迫するケースが多い」と指摘しており、投資家のキャップレート目線も下がってきたため、病院建替え時に銀行調達よりも資金繰りが有利な不動産流動化ニーズが高まるとみている。ただ、病院流動化には、オペレーションナルアセットとしての事業特性を理解しているアセットマネージャーの存在が不可欠とし、流動化を促進するための課題として、財務や法務、不動産関連の各種デューデリジェンスを精緻に行う必要性を挙げている。

今後は、病院アセットの流動化で、同社が既に運用しているヘルスケアファンドの回収も加速するとみっており、マーケットでも介護施設のみならず病院も対象とする私募ファンドが増えると予測している。同社は07年、三菱商事と日本政策投資銀行の出資で設立した。

◎大和ハウス、豊田でスマートタウン建設  
―住宅間で電力融通が可能なシステムに

大和ハウス工業は豊田市で、戸建て住宅間で電力の融通が可能なスマートタウン「(仮称)SMA×ECO TOWN(スマ・エコタウン)豊田柿本」の造成に8月から着手する。豊田市から3億9400万円で市有地を購入。21戸の戸建て、2棟(12戸、15戸)の賃貸住宅を分譲する計画だ。

豊田市は「市有地売却に係るプロポーザル事業」でスマートタウン用地としての利用に限って売却するとし、昨年11月に事業の参加希望者を募集していた。大和ハウスを含め3者が応募。提案内容などを踏まえ、同社が土地の買受人に選ばれた。

「豊田柿本」の特徴は、戸建て住宅間の電力の融通。電力会社から電力小売り事業者が一括して受電、特定の3住戸へ電力を供給。さらに各戸で創出した電力を集約、街区内の3戸で電力を融通できる。調整池上部の太陽光発電システムなどで発電した電力を、EV充電器や防犯灯に供給する「スマートステーション」を整備する。街区内の余剰電力については、電力小売事業者が買い取り、電力会社に売電する。タウン内のすべての戸建てに太陽電池、リチウムイオン蓄電池を組み合わせたハイブリッドシステムとHEMS、EV・PHV充電用コンセントを採用する。

所在地は豊田市柿本町2-37-1ほかで、開発面積6910.23㎡。名鉄バス「豊田東新町」から徒歩8分の立地。16年3月に戸建てに着工、5月に戸建て販売を始める。6月からモデルルームを1年間、展示する。同社によると、住宅間で電気を融通するのは中部エリアで初めての試み。土地の購入費を除く建設事業費は約12億円。

◎ウイルゲイツ、収益物件の取得を積極化  
―南青山や中目黒で取得済み、種別問わず

ウイルゲイツ・インベストメントは、収益物件の取得に関し、アセットタイプを問わず積極的に進んでいる。東京・渋谷区の南青山エリアで高級賃貸物件を取得。目黒区の中目黒エリアでも賃貸物件を取得し、こちらは長期保有し運用する方針。再販と運用の両戦略の面から今後も物件を取得していく。

南青山の物件(渋谷区渋谷4-1-21)は、東京メトロ銀座線表参道駅から徒歩8分の立地。敷地面積89.3㎡、RC造地上5階地下1階建てで延床面積2579.54㎡。89年竣工。総戸数は10戸で、間取りは3LDK、専有面積は139.5㎡、200.99㎡。大規模修繕により住宅性能の維持を図ったうえで保有し運用するか、高級リノベーションションとして区分販売するか市況に応じて検討する。同物件の近くで坪当たり590万円超のリノベマンションが販売され、同物件も販売すれば500万円台を見込める。同社はこれまで3物件、68戸のリノベマンションを手がけた。コア事業である区分の仕入れ・販売は好調に推移し、年間120戸ペースでのリノベマンションの仕入れ・販売を継続している。中目黒の物件(目黒区中目黒5-18-2)は、東京急行電鉄東横線祐天寺駅から徒歩11分の立地。敷地面積688.91㎡、RC造地上3階地下1階建てで延床面積1067.77㎡。91年竣工。総戸数は22戸で間取りは1DK、1LDK、専有面積は39.06㎡、52.56㎡。利回りはネット4%台の見込み。

現在、同社の収益物件の賃料収入は増加しており、今後も収益物件の取得を積極的に進める。現在、南青山の物件の周辺で数件、勝どきや池尻などでも検討を進めている。

◎利便性と資産性意識した商品がポイント  
——トータル、沿線力・駅力・駅近は規格外

トータルブレインは、15年の首都圏マンション市場の課題を展望したレポートをまとめた。15年の着工戸数は14年と比べて10%ダウンの5・5万戸に減少。建築費の高止まりで郊外部は売値が合わず様子見が続き、23区の好立地に関しても用地不足から用地仕入れに苦戦しているためだ。分譲マンション事業に対する逆風がある一方で、史上最低水準の低金利に加えて贈与税非課税枠の拡充、住宅ローン減税など各種、減税施策も取られていることから、デベロッパーは利便性と資産性を意識した商品作りのポイントを外さずに事業に取り組むことが重要としている。

具体的な用地仕入れ戦略は、駅近立地と沿線力、駅力を重視する必要があると指摘。14年に首都圏で供給された物件のうち約7割を占めた駅徒歩8分以内を意識する必要があるとした。さらに駅1〜3分圏の高単価物件は、周辺の駅7〜8分圏の物件相場に対して、タワーで35%前後、タワー以外でも25%前後の単価差があり、沿線力、駅力、駅近の3拍子が揃った物件ならば規格外の値段でも売れるとしている。

商品企画は、顧客の優先順位が駅近、生活利便性など立地へのこだわりが強く、逆に妥協した項目は、専有面積、間取りなどを挙げていることから、顧客の購入体力を見極めつつ、面積を抑えてグロスを合わせるものが重要としている。

またレポートでは、相続税対策、富裕層向け節税対策、外国人向けなど収益関連事業に対する追い風が吹いていることから、分譲マンション市場の落ち込みをこの収益物件市場でどこまで取り返せるかが、今年の市場を乗り切るポイントの1つとみている。

◎旭化成、高齢者の暮らしで報告書作成  
——自立高齢者住宅に成果を今後反映へ

旭化成ホームズのシニアライフ研究所は、都市の高齢者の暮らしを対象とした調査報告書「単世帯の高齢者が感じる暮らしの豊かさ」をまとめた。アンケート調査からは、実子が別居の親に生活支援を行う場合、より多くの支援をしたいというジレンマを感じていることが分かった。同社は生活実態を把握することで豊かさを支える「住まい」「サービス」を探り、今後は検証を経たうえで同社の自立高齢者住宅「ヘーベルVillage」に成果を反映させる考え。

シニアライフ研究所は昨年4月に設置。今回の調査は約1年間実施し、研究所として第1弾の成果となる。入居者への個別インタビューも実施し、光が丘、千歳船橋、朝霞、練馬春日町の「ヘーベルVillage」に入居する20世帯28人に聞き取りを行った。建物内外での住民との緩やかな「交流」や季節の移り変わりを感じられるような「自然」への親しみなどが、高齢者の豊かな暮らしを実現させると結論付けた。

ウェブ調査で一般戸建て、マンション(70歳代)、ヘーベルハウスの各居住者に豊かに暮らすために大切にしている点を尋ねたところ、70歳代では「自然」と「社会」を「身近な心やすらぐもの」という一体的な枠組みでとらえる傾向があった。別のアンケートでは、介護が不要な自立した親に対して、別居の実子が親の住居での家事サポートや通院・役所への外出の付き添いなどの項目に約3割が関与している実態も伺えた。また自立の親を持つ子の方が、支援ができていないとのギャップを抱えているケースが多い。同社は今後、ハード面に加え、生活支援サービスの実証研究などを手がける方針だ。



を統合。新たに販売戦略の立案を重点的に担当する部室として営業推進部を新設②建築本部CS部を建築本部CS推進部に改称③4月1日付。

〔人事異動〕▽常務取締役(取締役) 企画本部本部長、経営企画室室長・お客様相談室室長、桃澤慎之助▽常務執行役員(執行役員) 営業本部本部長、滝口正徳▽営業推進部長 営業本部本部長、川崎新史▽建築本部本部長、設計監理・品質管理担当 建築本部設計監理部長、富田和義▽設備・CS推進担当 建築本部副本部長、設備部長、中原謙一▽管理本部総務部部長(管理本部総務部副部長) 曾根文男 4月1日付。

### ◎三井不動産レジデンシャルサービス

〔機構改革〕①パークシティ大崎サタワの管理業務遂行のため、大崎事業所を新設、東京南支店の所管とする②CAPITAL GATE PLACEの管理業務遂行のためキャピタルゲートプレイス事業所を新設、湾岸支店の所管とする③4月1日付。

〔人事異動〕▽退任(常務取締役レジデンシャルサービス本部組合会計部、事務センター、お客様センター関係業務管掌) 鈴木幸夫 31日付。

▽取締役会長(代表取締役社長) 岩田龍郎▽代表取締役社長(三井不動産レジデンシャル取締役常務執行役員建設統括部長) 高松茂▽レジデンシャルサービス本部組合会計部、事務センター関係業務管掌を兼務 取締役レジデンシャルサービス本部技術工務部関係業務管掌・吉村崇▽レジデンシャルサービス本部お客様センター関係業務管掌を兼務 取締役総務部、人事部、経営企画部関係業務管掌レジデンシャルサービス本部業務推進部、サードパーティ推進部、品質管理部、受託営業部、資産マネジメント部関係業務管掌・村裕太▽レジデンシャルサービス本部お客様センター部長 難波孝友 4月1日付。

### 《2015年1月期リポート決算》

#### ◎コンフォリア・レジデンシャル、物件取得で増益

▽運用状況 営業収益41億3000万円(前期比2.1%増)、営業利益21億3100万円(1.3%増)、経常利益17億3000万円(0.7%増)、当期純利益17億2900万円(0.7%増)、NOI 32億6000万円(4.3%増)、FFO 24億1000万円(1.1%増)、1口当たり分配金4296円(5円増)▽15年7月期の運用状況の予想 営業収益49億1500万円(19.8%増)、営業利益25億5600万円(19.9%増)、経常利益20億7200万円(19.7%増)、当期純利益20億7100万円(19.8%増)、1口当たり分配金4372円(76円増)。

・期中に、西新宿と駒場で物件を取得し、業績予想を上回る純利益を実現。賃料増額件数が増加するなど、賃貸事業収入も増。次期は、公募増資と新規物件取得で約2割増の増収増益を見込む。

### 通信週評

◎免震ゴム偽装、難詰すべき5つの悪質性

◎欠陥製造と改ざんデータによる申請

◎姉齒事件の前年に発生、全品交換では取まらない

◎東洋ゴム工業による偽装免震ゴム事件で難詰すべき悪質性は多岐にわたる。第一に、免震性能が劣る粗悪ゴムの2004年から2015年2月までの延べ12年間の長期間にわたって製造、出荷していたことである。第二に、技術的根拠のない虚偽データ書面で認可を申請、それに基づく偽装製品を2006年以降も製造、販売していたことである。第三に、人事異動による新任担当者が免震性能に疑念を持ち、免震性能の検証中にもかかわらず新たに12物件の受注に応じ納品していたことである。この有能な後任者が着任しなければ事件の発覚はさらに遅れていたことだ。おまけに上司は専門知識が無い素人だった。第四に、性能検証作業が内部で行われ、結果が出るのに1年間もかかったことである。ただでさえ免震計算は高度の専門知識を必要とし、等価粘性減衰定数、等価剛性の対設計値などはパソコンでデータ算出するしかない。その入力値を改ざんしていたことは当事者を追求することで即時に判明するものであろう。問題は設置済み物件の検証をどう進めるかであつたらう。大震災後の免震性能確認とか定期検査とか、検証目的は虚偽説明で行っていたのだから。55現場では建物規模、設置形態、活用目的、経年歴がそれぞれ相違している。極秘検証の困難さは推察できる。しかし、検証時間の短縮のために外部専門家の応援も活用すべきだった。第五に、同社は耐火性能を偽装し、発熱量が約3倍となる不良品断熱パネルを15年間にわたって販売、2007年に当時の経営陣が引責辞任する偽装材事件を起こしている。

当時、住宅メーカーは非耐火性の欠陥パネルを大量に交換せざるを得なかった。住宅、建設業界は東洋免震ゴム問題で2度目の損害を被ることになる。

◎東洋ゴム工業による免震不適合ゴム製品は2種類だ。製造工場での不良品と虚偽データによる偽装品だ。免震性能評価基準は寸法・形状、限界性能、垂直方向特性、水平バネ・減衰定数、ばらつきの許容差、経年・温度変化、材料、品質管理体制など8項目で審査認定される。虚偽データは水平バネ定数と減衰定数だった。最大で5割も基準値から逸脱するため、建物の揺れがかえって強まってしまふ、というトンデモ装置だ。一つ目は認可に適合した設計図で製造するべきものであったが、免震性能が劣る不完全製品を検品時に偽装し、出荷したこと。同社が新商品として開発した免震ゴムの発売は2003年からであった。おそらく老舗ゴムメーカーによる新商品はブランド力もあって、競合商品もあったが受注が順調に伸びたのだろう。それが災いした。生産現場での製造能力が高性能と受注量に対応できていなかった。免震という高度な構造設計技術力で開発した新製品の製造には当初設定したよりも時間がかかったのだろう。納期が追った製造工場では検品を怠った、というのが発端のようだ。それが製品番号MVR10162で19物件に販売されている。二つ目は今回認定を取り消されて、建築基準法違反の建物となってしまった、2006年10月の0317号、2007年4月の0343号、2011年10月の0438号の三つの「技術的根拠のない申請により取得した認定」により製造した製品で、36物件に導入されている。指定性能評価機関は虚偽計算書を添付した認可申請に際して実物製品の抜き取り検査はしていない。技術者の倫理感を信頼し、性善説に則った免震性能認可であった。

◎姉齒元建築士による「構造計算書偽装事件」が発覚したのは2005年10月である。その時も建築士資

格者の羈束性が問われた。その結果、建築基準法が改正され、ピアチェックや罰則が強化、制定されたばかりだ。なんと東洋ゴム工業の欠陥ゴムは構造偽装事件の1年前から製造されていたことになる。耐震偽装で建築、マンション業界が大揺れになっていた真最中にも免震偽装ゴムが製造、納品されていたのだ。まして耐震基準に満たない構造計算書で3回も認定申請していた。国土交通省では免震不適合の15棟を17日に公表した。県、市、警察、消防庁舎や病院など、防災拠点となる施設が多い。東洋ゴム工業は当初、納入した免震不適合物件について「建築物の損害、事故が生じた事実はない」「地震発生地域の製品性能不具合はない」「仙台市の3棟についても構造体に損傷は生じなかった」と開き直り、「安全性に懸念が生じた場合は、当該製品の交換を進める」としていた。公表はされていないが、共同住宅が25物件あった。果たして免震偽装品を作った企業の製品の交換にマンション住民は簡単に応じるだろうか。検証にも三者機関にさせるべきと要請する物件も出てくるだろう。免震装置は当該マンションの購入動機の重要項目の一つだ。住民の安心、安全意識もとわりわけ強い。東日本大震災時にも「建物は安全だったが、安心ではなかった」というのが難問課題として残された。安心が担保されなければ、おそらく資産価値もたちどころに減価する。全面建て替えや損害賠償の要求も起きよう。安心、安全のための免震技術を長期間偽装し、部品交換で済ませようなどは、マンション住民、建設・マンション業界、官公庁の防災セクター、警察・消防・医療界の強い憤りは当然だ。これは免震ゴム装置の全品交換では収まらないほどの信頼性、誠実性への重大背信犯罪である。これは姉齒事件の教訓でもある。ちなみに、首都圏で昨年、免震マンションは全878物件中33物件であった。マンション業界も免震説明に追われている。(角田 勝司)