

ご移転の際は、必ず、事前にご連絡
下さいませようお願いいたします。

TEL. 03(3225)5301

106-0032 (23区 0000023000)

港区六本木6-8-10

ステップ六本木5階

(株)ウイルゲイツ・インベストメント

管理事業部 野中 様

0000002973-0000108/13

1

当社出版物ご案内

業界唯一の日報紙

★日刊 不動産経済通信

リサーチ&ディベロプメントに

★月刊 不動産経済調査月報

マンション市場の現状と展望に

★特別資料 全国マンション市場動向

業界のマクロ展望に

★特集 不動産経済(年2回)

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

LANやイントラネットの上で利用するには著作権者の承諾が必要です

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13818号 無断複写・転載・頒布を禁じます

2016年(平成28年) 2月10日 水曜日 発行

目次

- ◎ 国交省、都市の国際競争力と防災強化を促進... 1
- 改正都市再生法、まちなかへの都市誘導も
- ◎ 地所レジ、麹町でマンション発売へ... 2
- 新宿通り沿い、坪700万円住戸も

- ◎ 旭化成不、日本初の分譲マンションを建替... 3
- 渋谷ヒカリエ隣接、11階から15階建てに

- ◎ ウイルゲイツ、浦安で1棟リノベ即完... 4
- 再販事業拡大、収益物件も積極購入へ
- ◎ 住友不グループ、法人顧客向けセミナー... 5
- ◎ 大京穴吹、千歳船橋と徳島に拠点開設... 5
- ◎ 大東建託、賃貸住宅の建築コンペで選定... 6
- ◎ 松家HD、RC系取得で都市部注文強化... 6
- ◎ 2×4協、つくばに6階建て実験棟設置... 7
- ◎ 3世代同居工事などの支援事業7件採択... 7
- ◎ リート指数、大幅下落し1770台に... 8

- ◎ 松家ホールディングス、注文増益で増収増益... 8
- 《2015年12月期連結決算》
- ◎ 住友不動産、全セグメントが増収増益... 9
- ◎ サンフロンティア不動産、純利益が過去最高... 9
- 個別決算
- ◎ 新日本建物、用地流動化増など増収増益... 10
- 《2016年6月期第2四半期連結決算》
- ◎ THEグローバル社、マンション増益で増収増益... 10

- ◎ 潮流・政策で動く、『1億総活躍』ビジネス展開... 23・24
- 《第100回不動産経営者講座》
- ◎ 成長事業総括、マーケット針路と人財活用戦略

◎ 国土交通省、都市の国際競争力と防災強化を促進

— 改正都市再生法、まちなかへの都市誘導も

国土交通省は、都市の国際競争力と防災機能を強化するほか、コンパクトで賑わいのあるまちづくりを推進する改正都市再生法案をまとめ、今月下旬、国会に提出する。

まず民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限を22年3月までに延長。また、都市の国際競争力強化に向け、国際ビジネス・生活環境の整備が求められており、民間都市開発推進機構の融資を拡充。従来の公共施設の整備に加え、国際会議対応施設や、企業のセミナーや商談可能な共有スペースを備えた研究開発促進施設、インターナショナルスクール、外国語対応可能な医療施設など、特定都市再生緊急整備地域の整備計画に含まれる国際競争力強化施設を追加する。さらに都市の大規模災害に対する環境を整備するため、ビル所有者とエネルギー供給施設の所有者による協定制度を創設、災害時のエネルギー継続供給を目指す。加えて、事業のスピードアップを目指し、大臣認定処理期間を短縮、道路上空利用の都市再生緊急整備地域への拡充、都市再生緊急整備地域指定の見直し制度を明示する。

一方、コンパクトで賑わいのあるまちづくりでは、まちなか誘導施設の整備促進を図る地区「特定用途誘導地区」を市街地再開発事業の施行要件に追加。また、一部の棟を建替え、一部の棟を改修するなど、地域内に使える既存ストックがある場合、それを残しつつ市街地整備を可能にする手法を創設する。空き家や空き店舗を有効に活用するため、市町村とまちづくり団体、土地所有者による協定制度も創設。このほか、市街地再開発事業での住宅団地建替えでは、3分の2の合意で事業推進を可能とする。

◎ 地所レジ、麹町でマンション発売へ

— 新宿通り沿い、坪700万円住戸も

三菱地所レジデンスは、JR四谷駅徒歩2分の都心高級・新築分譲マンション「ザ・パークハウス千代田麹町」(総戸数77戸、販売戸数59戸)を近く発売する。地上17階地下1階建て。従前は「麹町ハイツ」で、解体して建て替えた。

新宿通り(麹町大通り)に面しており、聖イグナチオ教会の道を挟んだ向かいに位置する。1階の店舗と2〜5階のオフィスは等価交換部分で、6〜17階が住宅部分(同物件)となる。駐車場、オフィス、住宅はそれぞれエントランスを分けた。モデルルームは千代田区五番町に設けた。昨年8月にホームページを開設、これまでの反響は約3000件、完全予約制で来場者は400組を超えた。来場者は、千代田区が2割、新宿区が1割、港区が1割のほか、都外もあり広域で集客している。世代は30歳代〜50歳代が中心だがボリュームゾーンがなく、幅広い。半数弱が会社員で、ほかには医師、会社経営者など。実需のほかセカンド需要も多い。設計変更も見込む。千代田区かつJR駅徒歩2分の立地などが好評を得ている。

等価交換などの事業協力者住戸18戸を除く59戸を販売する。期分け販売を行う方針で、第1期で半数近くを発売するとみられる。順調にいったら販売は16日頃になりそう。価格は未定。間取りは1LDK〜4LDK、専有面積は41・98〜133・42㎡。最上階がプレミアム住戸。モデルルームは、14階部分3LDKを2LDKに変更した100・29㎡で、価格は2億2000万円程度を想定。坪単価にすると724万円。駐車場はタワー型で30台、駐輪場は82台。施工は東急建設。所在地は千代田区麹町6-4-6。

◎旭化成不、日本初の分譲マンションを建替

— 渋谷ヒカリエ隣接、11階から15階建てに

旭化成不動産レジデンスが建替組合の事業協力者として参画する分譲マンション「宮益坂ビルディング」(東京・渋谷区)が今春、建物の解体工事に着手する。53年に東京都が分譲した日本初の分譲マンション。渋谷ヒカリエに隣接する。建替後のマンションは、地上11階建て・70戸から同15階建て・152戸とし、19年に竣工する予定。同社の建替え事業では25件目の着工物件となる。

同物件は竣工当時、エレベーター2基とビル内の交換手による電話、ダストシュートなど、最先端設備がある高級住宅として知られた。住戸70戸、事務所37区画、店舗7区画で構成。敷地面積は1317㎡。老朽化が進んだため、約25年から建替えの検討が始まった。ただ、事務所使用や賃貸化に加え、名義関係など複雑な権利関係といった事情が重なり、建替え決議に年月を費やした。03年には現状とは異なる計画で建替え決議を得て、07年はすべての区分所有者が東京都から底地権を購入したが、08年には計画が白紙となった。

旭化成不レジ社は、11年に事業協力者を選ばれ、12年3月に建替え決議が成立。組合員は82人で若干名の反対者が出たが、建替組合を13年8月に設立した。建替え後は1階に店舗、2〜4階に店舗や事務所を配置する。延床面積1万4553㎡で、従前の7872㎡より84%増える。住戸は152戸のほか、事務所30区画、店舗7区画。住戸のうち非分譲は65戸となる見通し。専有面積は30〜79㎡を予定。都心立地で賃貸需要も見込まれ、建物南側に整備される歩行者用デッキに接続する計画。所在地は渋谷区渋谷2-19-4。

◎ウイルゲイツ、浦安で1棟リノベ即完

— 再販事業拡大、収益物件も積極購入へ

ウイルゲイツ・インベストメントは、1棟リノベマンションマンション「リレジデンス浦安」(千葉・浦安市)の販売を開始し、第1期35戸をこのほど即日完売した。総戸数110戸の物件で、うち50戸をウイルゲイツが分譲事業化、寮として運用に適した残りの60戸を他の事業会社が保有・運用する。

同物件は、築24年の物件で、寮部分と区分所有部分のエンタランスが別々になっており、利用者の動線が分かれている。70㎡台のファミリータイプで3000万〜4000万円台、シングル向けは2000万〜2500万円台(リノベ費用込み)で先月販売した。間取りや部材の色などを無償で選択できるシステムの導入が顧客のニーズに合致したこと、新築供給の少なさなどから注目を集め第1期を即完了。東京メトロ東西線・浦安駅徒歩10分、鉄筋コンクリート造・地上11階建て。専有面積は46〜71㎡。所在地は浦安市当代島2-15-3。

同社は、中核事業のリレジデンス事業(買取再販事業)が好調で、15年11月期は120戸を売却した。今期は150戸に拡大する見通し。また、南青山でオフィスビルの流動化や、レジデンス用地500坪の取得実績もある。区分マンションからオフィスビル、商業施設、戸建て、土地と、扱えるアセットの幅を広げており、その強みを活かした流動化事業も積極的に展開する予定。さらに今期は、前期に取得した目黒区の収益物件(レジデンス1棟)に続き収益物件を数棟購入し、資産を積み上げる。収益物件は、エリアは限定せず、1棟レジ、オフィスビル、商業施設などを数億〜数十億円規模まで積極的に検討する。

◎住友不グループ、法人顧客向けセミナー

住友不動産グループの貸会議室・イベントホール運営の住友不動産ベルサールは、グループのビルテナントや会場利用した法人を対象に、総務・人事・経理部門向けに情報を定期的に提供していく「ベルサールカレッジ」を開講する。

同社は都心に25施設31会場のイベントホールや会議室を管理運営しており、イベントや説明会などで年間1万件以上利用されている。株主総会や決算発表、セミナーや社内研修などで接点の多い総務、人事、経理部門に有益な情報と、会場を体験してもらう機会を提供する。第1回は総務担当者向けに、事業継続計画(BCP)をテーマにした「ベルサールカレッジ総務キャンパス」を18日にベルサール東京日本橋で開催する。参加費は無料。今後、「人事キャンパス」も展開。年間計6回を開催する予定。異業種交流の場となるようセミナー終了後に交流の場も提供する。

◎大京穴吹、千歳船橋と徳島に拠点開設

大京穴吹不動産は、東京・世田谷区内の小田急線エリアを中心とする営業拠点として、城西営業部内に、「千歳船橋店」を新規開設した。また、徳島の徳島営業所を移転。同社の営業拠点は全国計66拠点となった。

▽千歳船橋店 世田谷区桜丘2-27-11 レフイノKMビル2階。電話03-6328-2611、フリーダイヤル0120-977-509。

▽徳島営業所 徳島市一番町2-10 ジブラルタ生命徳島一番町ビル1階。電話088-657-5505、フリーダイヤル0120-167-203。

◎大東建託、賃貸住宅の建築コンペで選定

大東建託は、東京・千代田区の東京国際フォーラムで「第4回賃貸住宅コンペ」の公開審査をこのほど開催した。テーマは「賃貸住宅の公(おおやけ)」。応募総数は313点。最優秀賞には山本至さん(東京大学大学院)と稲垣拓さん(山下設計)の「『空』の賃貸」が選ばれ、賞金(300万円)が贈られた。最優秀賞作は、公開空地など既存の都市開発諸制度のあり方を含めて意匠化。制度面への切り込みなど社会的メッセージの強さが評価された。

◎松家HD、RC系取得で都市部注文強化

松家ホールディングス(HD)は、鉄筋コンクリート(RC)系プレハブ住宅の設計施工・販売を手掛けるレスコハウス(株)(東京・文京区)の全株式を取得し子会社化するため、親会社のジオスター(株)と株式譲渡契約を結んだ。譲渡日は3月9日の予定。取得額は7億円。レスコハウスは、工場生産のコンクリートパネルを壁式構造に組み立てるウォール・プレキャスト・コンクリート工法を特徴とし、耐震性や耐火性に優れた住宅を供給している。販売実績は東京・神奈川・千葉を中心に1万5000戸を超す。レスコハウスの15年3月期決算は売上高46億6000万円、営業損失1億7600万円、経常損失1億5900万円、当期純損失1億5500万円。松家HDでは、レスコハウスの子会社化で都市部での注文住宅事業の強化などを目指す。さらに、商品開発面での相乗効果も図る考え。16年12月期の連結業績に対する影響は、現在精査中としている。

◎2×4協、つくばに6階建て実験棟設置

日本ツーバイフォー建築協会(市川俊英会長)は、茨城県つくば市の国立研究開発法人建築研究所の敷地内で、国内初の木造6階建ての実大実験棟をツーバイフォー工法で建設している。国土交通省の補助事業で、1、2階には2時間耐火の取得に向け開発している外壁を使用。建築研究所との共同研究であり、外壁の2時間耐火は16年度早々に取得する見通し。

耐火構造のほか、高層化に伴う耐力壁や各階で異なる床構法の強度を検証。積載過重など、沈み込みに対処できる設計手法の開発も進めていく。1階玄関の庇と2階の床に直交集成材(CLT)を使用。床材として過重に耐え得るかを見極める。3、4階の間仕切壁には、カナダで開発された高耐力壁「ミッドプライウオール」を用いている。実験棟の完成は3月末の予定。関係者向け説明会がこのほど行われ、市川会長は、「6階建てには高い耐火や強度が必要になり、検証を進めていく」と述べた。6階建ての建物については1、2年の実用化を目指す。

◎3世代同居工事などの支援事業7件採択

国土交通省は、15年度地域型住宅グリーン化事業のグループ募集(第2回)に応募のあった7グループの評価を行い、その7グループすべてを採択した。同事業は地域における資材供給や設計・施工など、地域の中小工務店の連携による良質な木造住宅の整備に対し支援を行うもの。15年度補正予算を受け、第2回のグループ募集では、「3世代同居対応工事」への支援も

加えた。募集期間は15年12月21日～16年1月18日。採択グループは次の通り。

▽みやぎ長期優良住宅化を推進する会/エネルギーに頼らない家▽MOMO/MOMOの家▽庄内すまいる住宅の会/庄内すまいる住宅▽低炭素住宅推進普及協会/しずおかの未来をデザインする家▽DAIK MINDの家造り/地域に根付くDAIKU MINDの住まい▽大工村/職人がキラリと輝く大工村の家づくり▽「ひたの木の香りの家」研究会/ひた木香の家。

◎リート指数、大幅下落し1770台に

東証リート指数は9日、株価日経平均900円超の大幅反落なども受け、終値は、43・35ポイントの1777・92と、1800台を割り込んだ。この日は、前日終値を14・4ポイント下回る1806・87からスタート。高値は、1824・52(9時31分)を付けたが、安値は、終値の1777・92(15時)だった。

《2015年12月期連結決算》

◎松家ホールディングス、注文増益で増収増益

▽業績Ⅱ売上高786億3700万円(前期比2・3%増)、営業利益52億2400万円(18・1%増)、経常利益52億3500万円(17・4%増)、当期純利益25億8000万円(27・0%増)▽部門別売上高Ⅱ注文住宅457億9800万円(1・4%減)、不動産130億7600万円(6・8%増)、断熱材144億1700万円(10・7%増)、リフォーム24億9600万円(4・2%増)、介護保育39億3300万円(4・5%増)、その他19億6100万円(21・9%増)▽受注高470億2900万円(6・5%増)▽次期業績予想Ⅱ887億円(12・8%増)、営業利益60億円(14・9%増)、経常利益59億円(12・7%増)、当期純利益31億円(21・2%増)。

主力の注文住宅は、パパまるブランドの販売棟数と棟単価が上昇

する一方、期首の受注残高が前期を下回った影響で売上棟数が1・9%減の2315棟となった。採算性の低い展示場を閉鎖するなどコストカットが寄与し、セグメント利益は28・2%増の34億7700万円。受注棟数は5・4%増の2489棟と前期を上回り順調に推移した。リフォームは、オーナーからの受注が増えたことや単価見直しなどで増収。増収効果や施工品質向上による粗利率のアップが功を奏し、セグメント利益は51・0%増の1億4500万円と大幅に伸びた。

《2016年3月期第3四半期連結決算》

◎住友不動産、全セグメントが増収増益

▽業績Ⅱ売上高5574億4500万円(前年同期比6・4%増)、営業利益1290億4500万円(11・5%増)、経常利益1125億2000万円(17・1%増)、当期純利益727億9400万円(23・4%増)▽部門別売上高Ⅱ不動産賃貸2310億9400万円(8・4%増)、不動産販売1453億8200万円(9・5%増)、完成工事1326億8300万円(0・7%増)、不動産流通432億1100万円(3・7%増)▽通期業績予想Ⅱ売上高8500億円(5・4%増)、営業利益1740億円(4・9%増)、経常利益1470億円(5・7%増)、当期純利益80億円(9・2%増)。
全セグメントで増収増益。3Qまでの売上・利益として過去最高賃貸は既存ビルの収益改善、「御成門」や「平河町」の通期稼働で増収増益。空室率は4・7%増。増床ニーズも堅調で、賃料改定ではほぼすべてのテナントが増額となった。不動産販売は、2827戸を計上、4087戸を契約した。計上戸数は横ばいだが、売上高・利益は伸長した。在庫は竣工1年超が114戸、1年未満が581戸。契約進捗率は95%。完成工事の受注数は、新築そっくりさんが前年同期比19・4%増の6581棟、注文住宅が27・0%増の2078棟と、下半期も前年比2ケタの伸び。不動産流通では3Q累計で過去最高の仲介件数を更新した。総資産4兆5771億円、負債合計は3兆6529億円、連結有利子負債3兆1318億円、純資産合計9241億円。

◎サンフロンティア不動産、純利益が過去最高

▽業績Ⅱ売上高173億5600万円(前年同期比13・5%減)、営業利益45億2100万円(1・4%減)、経常利益42億2100万円(3・8%減)、四半期純利益42億8300万円(10・4%増)▽部門別売上高Ⅱ不動産再生145億5900万円(17・8%減)、仲介12億3300万円(40・4%増)、プロパティマネジメント10億9700万円(14・9%増)、その他4億6600万円(9・4%減)▽通期業績予想Ⅱ売上高330億円(19・0%増)、営業利益73億円(24・8%増)、経常利益70億円(25・1%増)、

当期純利益72億円(42・5%増)。高付加価値・高利益率を重視した販売を進めた結果、主力の不動産再生事業での販売棟数は前年同期比4棟減の16棟で減収だったものの、同事業の利益率は、30・2%(6・4%増)に上昇。加えて、資産入替でビル1棟を売却した特別利益が寄与し、3Qの当期純利益は過去最高となった。

個別決算

◎新日本建物、用地流動化増など増収増益

▽業績Ⅱ売上高53億5900万円(前年同期比16・0%増)、営業利益1億2500万円(2億1500万円の損失)、経常利益8000万円(3億600万円の損失)▽部門別売上高Ⅱ流動化19億8500万円(2億7300万円の損失)▽マンション販売25億3500万円(46・4%増)、戸建販売8億1900万円(71・5%減)、その他1900万円(49・8%増)▽通期業績予想Ⅱ売上高106億円(14・8%増)、営業利益7億1000万円(4・3%増)、経常利益5億6500万円(3・5%増)、当期純利益5億6000万円(6・3%増)。
流動化では前期で2件だったマンション用地等の売却が6件に上り、増収増益に寄与した。マンション販売も前年同期から32戸増の78戸を引き渡した。戸建販売のうち、今期から開始した資産運用型アパート事業では第1号物件が昨年12月から竣工した。今期末までに9棟を完成させる。仕掛販売用不動産はマンション、戸建用地を積み増し前期末比167・7%増の31億9900万円となった。

《2016年6月期第2四半期連結決算》

◎THEグローバル社、マンション増益で増収増益

▽業績Ⅱ売上高126億8200万円(前年同期比0・9%増)、営業利益10億7200万円(644・4%増)、経常利益9億1100万円(前年同期4500万円の利益)▽部門別売上高Ⅱマンション00万円(2600万円の利益)▽建て44億9600万円(21・76%減)、販売代理7億1200万円(60・6%増)、建物管理1億8000万円(7・3%増)、その他3800万円(45・5%減)▽通期業績予想Ⅱ売上高281億4900万円(前期比2・4%増)、営業利益13億6000万円(25・7%増)、経常利益11億6300万円(37・5%増)、当期純利益7億3000万円(127・2%増)。
マンション92戸、戸建て122戸、販売代理271戸を引き渡した。マンションが順調で、営業利益は98・7%増の9億500万円だった。戸建ては立地条件を重視した仕入れを展開。分譲88戸、請負工事34戸を引き渡し、セグメント利益6200万円(前年同期9800万円の損失)を確保した。