

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 <https://www.fudousankeizai.co.jp>
ツイッター@fdk_tsushin
購読料/月額12,636円(税込)

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15298号 無断複写・転載・頒布を禁じます
2022年(令和4年)4月1日 金曜日 発行

- ◎ 賃貸管理業の登録、移行期間の期限迫る：1
| 国交省、無登録業者には今夏に立入検査
- ◎ 日管協、未登録会員へ登録を強く促す：2

- ◎ 2月住宅着工6・5万戸、12カ月連続増：3
| 国交省、ロシア産木材の流通減を懸念

- ◎ 三井不、三大都市圏でグリーン電力提供：4
| 関西や中部でも、全国で計180施設

- ◎ 東急と東急不、沖縄でホテルコンド着工：5
| 新ブランド第1弾、夏季から販売を開始

- ◎ タカラ、都心で中小オフィスの開発加速：6
| リートや他社に売却、仕入れ投資倍増

- ◎ 管理協、適正評価制度のサイトを開設：7

- ◎ 大成有楽、両国でコンパクトM案内開始：7

- ◎ 明和地所、横浜・綱島駅6分の新築M：8

- ◎ 大東建託、マルチレンタルスペース事業：8

- ◎ アスコット、原宿に賃貸マンション竣工：9

- ◎ 大和ハ、データセンターで新ブランド：9

- ◎ ケイアイスター不、展開エリアを拡大：10

- ◎ 西武P、グループの組織再編で社名変更：10

- ◎ 全住協、ウクライナの被災者に義援金：11

- ◎ 新入社員数、大手デベは前年度と同水準：11
| 流通大手は採用大きく増やした企業も

機構改革・人事異動

- ◎ ダイビル：12
- ◎ 大成有楽不動産：12
- ◎ 明和地所：12
- ◎ ムゲンエステート：12

◎ 賃貸管理業の登録、移行期間の期限迫る
― 国交省、無登録業者には今夏に立入検査

賃貸住宅管理業法に基づく業者登録制度の移行期間の期限が、6月15日に迫っている。国土交通省は、登録が必要でありながらまだ登録申請をしていない賃貸管理業者が1000社強存在するとみており、周知活動を強化する。4月1日付で関連8業界団体に対し、加盟業者の登録申請促進を依頼する通知文を発出した。期限を過ぎての無登録営業には1年以下の懲役または100万円以下の罰金という罰則があることを含め周知し、対象業者の登録を促す。

21年6月15日に施行された賃貸住宅管理業法は、管理戸数200戸以上（自己所有物件除く）の管理業者を対象に国土交通大臣への登録を義務付けた。法施行初期の経過措置として移行期間が設けられ、従来から賃貸管理業を営む業者は、22年6月15日までは未登録でも営業できることとされた。

登録業者は3月28日時点で4475社。国交省は、団体への通知に加え、法施行前の旧賃貸住宅管理業登録制度（告示制度）に登録していた約5000社のうち、法に基づく登録を行っていない3000社に対し、登録申請を求める文書を送付した。3000社の中には登録義務対象外の業者も多数含まれる。国交省は法に基づく登録業者であることを示すことは顧客へのPRになるとして、小規模業者にも登録を推奨する。無登録業者に対しては、今夏にも立入検査を開始する予定。不動産管理業を担当する不動産・建設経済局の竹内重貴・参事官は「管理業の健全な発展のためには、事業者がルールに従って事業をしてもらうことが最低条件。法令の趣旨を理解し適切にビジネスを進めて欲しい」とコメントした。

賃貸管理業の業者登録制度の申請では、電子申請が活用されている。既に登録済みの4475社のうち、約73%にあたる3286社（3月28日時点）が電子申請を利用した。電子申請には、様々な行政手続きがオンラインから可能な「GビズID」の「プライムアカウント」を取得する必要がある。プライムアカウントは申請から発行まで2〜3週間かかる。

登録申請には、最近の事業年度の決算書類や納税証明書などの提出が必要。事業者によつては、決算後にこれらの書類の確定を待つと登録申請が6月15日間に合わなくなるおそれがある。特に4月決算、5月決算の業者は注意が必要だ。

◎日管協、未登録会員へ登録を強く促す

日本賃貸住宅管理協会は賃貸住宅管理業法が定める登録制度への会員の登録促進に力を入れてきた。業法が施行された昨年6月から会員の登録をサポートする専用の電話窓口を設け、これまでに約600件の相談に対応してきた。そのほか、登録申請方法のマニュアルを作成し全会員へ送付。今年に入ってから、登録が義務となる管理戸数200戸以上で未登録の会員へ、本部と地方支部の両面から電話連絡で登録手続きを促してきた。3月15日時点で管理業を行う会員1689社中、登録済みは984社。これは登録義務のない管理戸数200戸未満の会員も含んでおり、200戸以上の会員に限ると、登録率は6〜7割。日管協は6月15日の登録申請期限に向けて、登録申請促進の活動にさらに注力する。4月初旬にも塩見紀昭会長名で、未登録会員へ早期の登録を促す書面を送付予定。管理戸数200戸以上の未登録会員がゼロになるまで、電話案内を続けていく。

◎ 2月住宅着工6・5万戸、12カ月連続増
― 国交省、ロシア産木材の流通減を懸念

国土交通省は3月31日、2月の建築着工統計調査報告を公表した。新設住宅着工戸数は6万4614戸（前年同月比6・3%増）で、12カ月連続で増加した。過去10年間では下から3番目の水準。新設住宅着工床面積は528・2万㎡（4・7%増）で、11カ月連続の増加となった。

分譲住宅は2万1453戸（23・3%増）で、前月の減少から再び増加した。うちマンションは9727戸（43・5%増）で、前月の減少から大幅な増加に転じた。過去10年では上から4番目の水準。首都圏は5577戸（91・1%増）、近畿圏1349戸（23・1%減）、中部圏915戸（47・3%増）。分譲一戸建ては1万1590戸（10・7%増）で10カ月連続の増加。過去10年では上から2番目の水準だった。

持家は1万9258戸（5・6%減）で、3カ月連続の減少。持家は過去10年で最低水準で、今回より低いのは、2月単月では昭和38年（1963年）の1万6978戸まで遡る。うち民間資金による持家は1万7524戸（4・4%減）で2カ月連続の減少だった。貸家は2万3583戸（4・6%増）で12カ月連続の増加。うち民間資金による貸家は2万2220戸（7・4%増）で13カ月連続増。

ロシアのウクライナ侵攻により、ロシア産木材の流通量減少が懸念されている。日本の住宅市場に与える影響について国交省は「現時点では主だった影響は顕在化していない。ただ、今後ロシアの製材の輸出が滞っていくと、国際市場の流通量が減少し、日本への影響が懸念される。事業者の声を注意深く拾っていきたい」と話す。

◎三井不、三大都市圏でグリーン電力提供
―関西や中部でも、全国で計180施設

三井不動産は、首都圏から開始したテナント企業への「グリーン電力提供サービス」の対象エリアを三大都市圏まで拡大する。対象施設は約180施設にまで増え、目標とする2030年度までの国内保有全施設グリーン電力化に向けて、展開を加速させている。

同社は関西圏でのグリーン電力提供に向けて、関西電力と包括協定を3月31日に締結した。同社が保有・転貸するオフィスビルなどの主要施設を対象に、共用部や要望するテナントに対して、非FIT水力発電の環境価値が付いたグリーン電力を今春から順次提供する。導入は淀屋橋三井ビルディングや御堂筋三井ビルディングで先行させる。テナント企業への提供は23年度からになるが、一部は今秋から始める。関電との包括協定によって、関西圏の約30棟のオフィスビル、商業施設、物流施設、ホテルなどをグリーン電力化する。三井不動産は東京電力エネジーパートナーやJパワーグループと連携し、首都圏でのグリーン電力化を先行させてきた。3月28日には三井不動産と中部電力ミライズが、グリーン電力化に関するパートナーシップを締結。中部圏での提供体制を整えた。中部圏のオフィスビルや商業施設など全13施設のテナント専有部と共用部にグリーン電力を提供する。4月からは名古屋三井ビルディング本館、北館で開始し、順次サービスを拡大する。

同社のグリーン電力化施設は全国で約180施設となり、30年度の計画量は9・6億kWhになる見通し。現時点では約100社のテナント企業が同社のグリーン電力提供サービスを契約または導入の検討を行っているという。

◎東急と東急不、沖縄でホテルコンド着工
―新ブランド第1弾、夏季から販売を開始

東急と東急不動産は1日、沖縄県豊見城市の瀬長島でホテルコンド「ミニアム―STORYLINE」（ストリーライン）「瀬長島」（101室）に着工する。東急のホテルコンド「ミニアム」事業の第1号物件として新ブランドを立ち上げ、地域特性を生かした個性的なレジデンシャルホテルの開発に取り組む。販売開始は夏季を予定。

同物件（豊見城市瀬長原115―1ほか）は、那覇空港から車で約10分、豊見城・名嘉地ICまで車で約7分の立地。沖縄自動車道を通じて沖縄本島中部へのアクセスの起点としての活用も見込んでいる。敷地面積3793・74㎡、RC造8階建て、延床面積8035・04㎡。竣工は24年1月を予定。東急と東急不動産の共同事業で、設計・監理は東急設計コンサルタント、施工は東急建設、販売は東急リゾート。竣工後のホテル運営は東急シェアリング、管理組合運営・建物管理は東急コミュニティと、東急グループ一貫通貫の体制で事業を推進する。

客室は、全室オーシャンビューで那覇市内や豊見城市内の周辺ホテルより標準面積を広く計画しており、大人数での利用も可能とする。客室オーナーは優先的に利用でき、オーナーが利用しない期間はホテル客室として営業し、収入の一部を還元する。リモートワークやワーケーションを含む多様化するライフスタイルに対応できる空間として、都市至近で利便性と余裕を両立したリゾートライフを提供する。那覇市や宮古島市、恩納村など東急と東急不動産でこれまで開発したホテルと合わせて、沖縄県内のホテルネットワークの充実を図り、豊見城市とも地域課題解決に向けた連携によって地域観光の発展・多様化に貢献していく。

◎タカラ、都心で中小オフィスの開発加速 ―リートや他社に売却、仕入れ投資倍増

タカラレーベンがオフィスの開発ペースを上げている。傘下のタカラレーベン不動産投資法人が上場した18年に投資事業部を作り、リートなどへの売却に特化したオフィス・ブランドの「L Biz（エルビズ）」を立ち上げた。2年前に竣工した水道橋の初弾施設を他社に売ったのを始め、お茶の水や八丁堀、日本橋など東京駅周辺で開発を重ねている。

改修案件を除くと自社開発の実績は8棟になり、銀座でも着工を控えている。自社開発で売却したのは現時点で水道橋の1棟のみだが買いの引き合いが強いため、用地仕入れを現行の年間300億円から500億〜600億円に倍増させる考えだ。

同社は1棟当たり数十億円規模の中小型オフィスを主に東京駅周辺で建設している。投資開発事業本部の吉村典彦・投資開発事業部長は「コロナ禍の約2年でオフィスのキャップレートが1、2割ほど上がり、同じ割合で売却益も増えた」と話す。コロナ禍で都心のAグレードビルは空室率が上がりつつあるが、同社が開発する中小規模のオフィスは不動産業以外の企業などから購入の問い合わせが多いという。名古屋や盛岡、つくばなどでは中古ビルの改修も手掛けたが、いずれも地元企業らに売却した。

タカラレーベン不動産投資法人は地方の古いビルを手放す方向で、レーベンは都心での開発に重心を置く。開発地の比率は都心3区で5割を保つ方針。都内には企業らが事業所を縮小する動きがあり「小規模なオフィスは（内装や設備などを）工夫しないと立地に見合う賃料を設定できない」（吉村部長）との悩みも。1日に建築と商品企画の担当部門を独立させ、立地以外にテナントが求める要素を突き詰めていく。

◎管理協、適正評価制度のサイトを開設

マンション管理業協会は1日、「マンション管理適正評価サイト」を開設した。分譲マンションの管理に関する全国共通の評価基準を策定し、適切に管理されているマンションが中古市場の流通価値として反映されることによる適正なマンションストックの形成を目指す。

同サイトでは、登録申請を受け付けたマンションの管理状態を6段階の評価に区分して公開する。登録料は5500円（初年度無料）。登録申請は、管理組合総会で承認を得て「評価者」に依頼する。評価者は、管理協が実施する「評価者講習」を修了して登録が完了した管理業務主任者かマンション管理士が務める。管理協が2月25日～3月25日に集計した評価者講習の受講者は5074人。分かりやすい情報開示に向けて、今後は不動産ポータルサイトとの連携を目指す。

◎大成有楽、両国でコンパクトM案内開始

大成有楽不動産は、東京・墨田区で開発するコンパクト分譲マンション「オーベルアーバンツ両国」のモデルルームの事前案内会を2日から始める。すでに約60件の来場予約を集めており、2、3日の両日は終日満席となっている。駅近立地で利便性と住環境が整い、専有部・共用部でテレワーク需要に応える仕様を備える。

同物件（墨田区緑1―6―4）は、都営大江戸線・両国駅から徒歩3分の立地。敷地面積340・24㎡、RC造14階建て、延床面積1987・90㎡。専有面積は33・77㎡、間取りは1LDK・2LDK。竣工は23年6月下旬、引き渡しは同9月上旬を予定。

総戸数は49戸（うち事業協力者住戸8戸）、ほかに事務所1区画。専有部には全住戸に高速インターネットWi-Fiを標準採用し、ラウンジもテレワークスペースとしての活用を見込んだデスクやチェアを設置する。

◎ 明和地所、横浜・綱島駅6分の新築M

明和地所は横浜市港北区の新築分譲マンション「リオ横濱綱島グレイステラス」（住戸42戸）の販売を始めた。立地は東急東横線・綱島駅徒歩6分。間取りは1LDK+S+3LDK、専有面積54.06㎡・96.13㎡。販売価格（1期先着順申し込み、2LDK+S1戸）は8561万円。23年6月中旬の竣工、同下旬の引き渡しを予定している。

所在地（地番）は横浜市港北区綱島西3-1-62-1ほか。同駅周辺には東急新横浜線・新綱島駅が23年3月に開業する予定で、商業や住宅の複合再開発などが進む。物件の規模はRC造地上7階建て。全戸南東・南西向き。駐車場は機械式14台。施工はノバック。

◎ 大東建託、マルチレンタルスペース事業

大東建託は、リモートワークなどに適したマルチレンタルスペース「いい部屋Space」の展開を開始した。昨年2月から実証試験に着手。千葉県柏市で賃貸住宅事業所を併設した「いい部屋Space柏店」をこのほど開設し、首都圏と新潟県で計5店舗体制となった。

社内ベンチャー制度「ミライノベーター」の企画から事業化となった。同制度は現在3回目を開催中で、計822事業案が集まり、書類やプレゼン審査を経て13件が実証試験に進んでいる。「いい部屋Space

「e」は個室を中心に、楽器の練習ができる防音ルームや打ち合わせや配信スタジオ向きのミーティングルーム、オーブン席などを設け多様な需要に応える内容で、非接触型の無人店舗運営を行っている。マルチコピー機も備える。料金プランは15分単位の従量課金制を基本とし、パッケージ料金や貸し切り料金なども設定。OKANとの提携で食事提供サービスも行う。今年度は新たに名古屋市の2店舗と、福岡市の1店舗を開業予定だ。

◎アスコット、原宿に賃貸マンション竣工

アスコットが東京・渋谷区千駄ヶ谷2丁目に建設していた賃貸マンション「アステイール原宿」（14戸）がこのほど竣工した。立地は東京メトロ副都心線・北参道駅徒歩5分、JR原宿駅徒歩10分。アパレルやファッション関連の店舗や企業が多い地域に、住居兼店舗や事務所などとして使える賃貸マンションを作った。「アステイール」は同社が一昨年に立ち上げた新築賃貸レジデンスの新ブランドで、これまでに都内で15棟を竣工。原宿の建物はRC造地上4階地下1階建て。間取りはワンルーム1戸と1LDK13戸で専有面積は35・06㎡と41・17㎡。1LDKの住戸は白を基調とした簡素な内装。屋上にはテラスを配置した。店舗（59・7㎡）と事務所（85・27㎡）も各1区画ある。

◎大和ハ、データセンターで新ブランド

大和ハウス工業は、4月からデータセンターブランド「DPDC（ディープロジエクト・データセンター）」を立ち上げた。新ブランド立ち上げに伴い、一昨

年から千葉県印西市牧の台で進行中のデータセンター開発は、プロジェクト名を「D P D C 印西パーク」とする。25年までに計14棟・総延床面積約33万㎡を開発する。データセンターは今後の重点事業の一つとして位置付けている。

◎ ケイアイスター不、展開エリアを拡大

ケイアイスター不動産は戸建て事業の展開エリアを拡大した。3月11日の大阪市内初の営業所開設に続き、同18日に福岡市内で博多営業所を開設した。北関東を中心とする首都圏や東北、中部などに新店してきたが、地方展開を一気に加速している。

16年4月によかタウン（福岡市）、同5月にケイアイスタービルド（同）を傘下に加えたが、福岡に自前の営業所を出すのは初めて。首都圏で展開中の内装にこだわった戸建て商品「ケイアイテラス」などを福岡市場に投入し、シェア拡大を狙う。

◎ 西武P、グループの組織再編で社名変更

西武プロパティーズは1日、西武グループの組織再編に伴い社名を「西武リアルティソリューションズ」に変更した。上野彰久社長は、「業容を拡大し、グループの保有資産の価値極大化を担う総合不動産会社を目指す」とコメントした。

今後の戦略は、既存事業のバリューアップとポートフォリオの組み換え、コア事業への経営資源の集中を行う。「沿線」「都心」「リゾート」の3エリアをコアとして、不動産事業の長期戦略に基づく施策へ優先的に取り組み、事業拡大を進めていく。

◎全住協、ウクライナの被災者に義援金

全国住宅産業協会は、ウクライナとその周辺地域の被災者への人道支援として、特定非営利活動法人国連UNHCR協会を通じて義援金500万円を送った。

◎新入社員数、大手デベは前年度と同水準

―流通大手は採用大きく増やした企業も

不動産・住宅各社は1日、新入社員を迎える。大手デベロッパーは前年度と同水準の人数を採用した企業が多く、流通大手では採用を大きく増やしたところもある。主要各社の採用状況は次の通り。

◇三井不動産59名（前年度62名、来年度同水準）◇三菱地所42名（47名、40名程度）◇住友不動産51名（56名、50名程度）◇東急不動産33名（37名、22年度より増やす予定）◇東京建物30名（33名、30名程度）◇野村不動産（単体）50名（56名、60〜70名程度）◇森ビル38名（33名、同水準）◇森トラスト18名（15名、微増）◇大京ほか6社98名（89名、22年度より増やす予定）◇長谷工グループ353名（352名、485名）◇三菱地所レジデンス29名（30名、同水準）。

◇三井不動産リアルティグループ338名（前年度365名、来年度計画22年度と同水準）◇住友不動産販売156名（74名、未定）◇東急リバブル150名（116名、約200名）◇野村不動産ソリューションズ123名（103名、135名予定）◇三菱地所リアルエステートサービス20名（25名、25名予定）◇東京建物不動産販売12名（17名、15名予定）。

◇大和ハウス工業567名（前年度503名）◇積

水化学工業住宅カンパニーグループ524名(519名)◇住友林業132名(101名)◇旭化成ホームズ136名(96名)◇三井ホーム73名(78名)◇パナソニックホームズ53名(56名)◇ミサワホーム38名(43名)。

機構改革・人事異動

◎ダイビル

▽取締役Ⅱ専務執行役員・林洋一▽退任(社外取締役)Ⅱ大井篤▽同(同)Ⅱ宮野谷篤▽代表取締役専務執行役員(常務執行役員)Ⅱ林洋一▽退任(社外監査役)Ⅱ妙中茂樹▽同(同)Ⅱ西出智幸▽同(補欠監査役)Ⅱ森本宏Ⅱ6月下旬。

◎大成有楽不動産

▽施設管理事業統括本部安全部長、安全室長(大成建設)Ⅱ朝倉俊哉▽四国支店副支店長(同)Ⅱ中西良直▽施設管理事業統括本部ビル管理営業本部ビル管理営業第三部長(同)Ⅱ小杉和生Ⅱ4月1日付。

◎明和地所

〔機構改革〕▽「営業第三本部」を新設▽「管理本部経理部業務課」と「営業推進本部」の営業事務機能を統合し、営業本部に「業務管理部」を新設▽「リノベーション事業部」を「仲介事業部」に統合Ⅱ4月1日付。
〔人事異動〕▽常務取締役(取締役)Ⅱ執行役員流通事業本部担当・柿崎宏治▽同(同)Ⅱ執行役員管理本部関係会社担当・義澤俊介▽営業第三本部営業第三本部長(営業第二本部営業二部次長)Ⅱ太田政樹Ⅱ4月1日付。

◎ムゲンエステート

▽営業本部横浜営業部長(営業本部付部長)Ⅱ齋藤寛之Ⅱ4月1日付。