適切なMS管理議論

国交省があり方検討会

国土交通省は、高経年マンションが増加している現状を踏まえ、適切なマンションの管理・再生の在り方について議論を始めた。背景には建物と居住者の「二つの高齢化」がある。10月31日に「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」の第1回会合を開いた。

マンション管理を巡っては、建物と居住者の両方の高齢化が進んでいるとされる。国内には築40年以上の高経年マンションが昨年末で116万戸ある。一部の廃虚化したマンションでは、自治体による除却工事の代執行が行われるなど、行政負担も生じている。一方、1970年以前に建築されたマンションの入居者は、2018年時点で53%が60歳以上だけの世帯となっていて、管理組合の担い手不足も懸念される。

検討会では、法務省による区分所有法制見直しの動きも踏まえ、マンションの管理や修繕、再生施策に関して総合的に議論する。

冒頭、塩見英之住宅局長は「マンションは都市居住で、一戸建て住宅以上の戸数を提供する重要な施設」と発言。「居住者の高齢化と建物の高齢化が進み、円滑な管理、再生が課題となっている。高額化にかかわる問題も含め、今後進めるべきマンション政策について幅広く議論する必要がある」とし、率直な意見を求めた。

4カ月ぶり低下

経産省 9月鉱工業生産指数

経済産業省が10月31日発表した2022年9月の鉱工業生産指数速報値（15年＝100、季節調整済み）は98・6と、前月比1・6%低下した。低下は4カ月ぶり。新型コロナウイルス感染拡大による中国・上海のロックダウン（都市封鎖）が6月に解除され、部材不足の緩和から生産は前月まで回復が続いていたが、その反動が出た。

生産の基調判断は「緩やかな持ち直しの動き」で据え置いた。

9月の生産は、15業種のうち11業種で低下。自動車工業は12・4%減で最も減少幅が大きかった。普通乗用車や軽自動車の製造は増えたものの、関連部品の生産減などが響いた。

出荷は9業種で減り、全体では2・4%のマイナス。一方、在庫は電子部品・デバイス工業など14業種で増え、全体では3%上昇した。

物価高騰で下請の6割が発注者協議

経産局が調査

北海道経済産業局は10月31日、「下請取引適正化推進月間」とする11月を前に、2022年3月に実施した全国の下請け企業調査結果を一部公表した。これによると全体の67・5%が物価高騰を受けて発注者側と何らかの協議をしていた。このうち9割が下請け側から、残りが発注側から話し合いを申し込んでいた。一方、価格転嫁に向けた協議が全くできていない社も10%あった。

価格転嫁の実現状況を見ると「倍増」が13・8%、「7―9割増」が15・4%、「4―6割増」10・5%、「1―3割増」が22・9%で、全体の6割強が金額の引き上げに成功している。だが21・1%は変化がなく、マイナスになった例も1・5%あった。経産局は9月にも同様の取引実態調査を実施し、現在集計中。11月には経営者向けのセミナー、シンポジウムなどを通じて適正取引の啓発を図るとしている。

決算情報

23年3月期第2四半期決算（カッコ内は前年同期比・同期値）

■売上高・利益が過去最高

◇三和ホールディングス・連結▽売上高2681億79００万円（23・9%増）▽営業利益214億9400万円（143億5600万円）▽経常利益198億5200万円（139億2700万円）▽純利益134億8700万円（91億3500万円）

米州の大幅な伸びが業績を押し上げ、売上高、各利益ともに第2四半期として過去最高を更新した。原材料価格の上昇は販売価格への転嫁や生産性の改善などで吸収した。

国内グループの売上高は前年同期比5・2%増の1123億7100万円。ビル・マンションドアが好調に推移したほか、重量シャッターやメンテナンス・サービスなどが増えた。

経常利益は6・9%増の126億9000万円、手持ち残高は1174億400万円。

□　□　□

■最終利益は3倍

◇コニシ・連結▽売上高5億4800万円（7・8%増）＝ボンド331億9600万円（8・5%増）、化成品169億6200万円（8・3%増）、工事事業78億97００万円（4・3%増）など▽営業利益28億8600万円（34億2600万円）▽経常利益32億3200万円（36億6800万円）▽純利益70億3000万円（23億8100万円）

補修・改修・補強向けの売り上げが好調に推移し、増収だったが、原材料コストの上昇が収益を圧迫し、営業減益、経常減益となった。固定資産売却益71億8400万円を特別利益として計上したことから、最終利益は前年同期の3倍と大幅に上回った。

ボンドは一般家庭用分野が横ばいを確保したものの、内装工事用・内装建材用接着剤が低迷した。化成品は樹脂原料や放熱材料などが伸びた。

□　□　□

■営業減益、最終減益に

◇キムラ・連結▽売上高182億1700万円（0・7%増）＝卸売事業58億730万円（0・4%増）、小売事業112億5500万円（1・3%増）、不動産事業1億9600万円（6・5%増）、足場レンタル事業3億8600万円（7・8%減）、サッシ・ガラス施工事業5億500万円（5・7%減）▽営業利益13億1500万円（14億5400万円）▽経常利益13億9200万円（15億2800万円）▽純利益7億1700万円（7億9000万円）

オリジナル商品の販売強化

見積参加14日まで

パークハウス福住オリエンス管理組合 MS大

パークハウス福住オリエンス管理組合（札幌市豊平区月寒東1条15丁目6の25）は、同マンション大規模修繕の見積参加業者を14日午後5時30分まで受け付ける。

規模はRC造、地下1地上11階、延べ5653平方㍍、45戸。2008

札幌・幌西に分譲MS

日本グランデ 23年2月着工

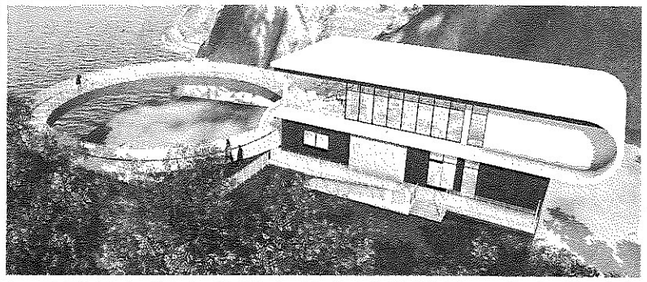
日本グランデ（札幌市中央区大通西5丁目1の1、平野雅博社長）は、札幌市幌西地区に分譲マンション新築を計画している。2023年2月の着工と24年2月末の完成を目指す。施工業者は今後決める。

RC造、10階、延べ2604平方㍍の規模。3LDKを中心に計27戸整備し、エレベーターは1基設ける予定だ。屋内に駐輪場、屋外に駐車場を設置する。設計は自社で担った。

建設地は札幌市中央区南12条西12丁目809の2の敷地984平方㍍。周囲は住宅街で市電西線11条停留場が徒歩圏だ。同社の幌西地区での分譲マンション供給は3棟目となる。

オタモイ1期開発15億円

小樽商議所 計画案 年度内に事業主体決定



塩谷方面から見たオタモイテラス外観イメージ。円形のガラスデッキを想定した

【小樽】小樽商工会議所は、オタモイ開発第1期計画案をまとめた。本州にはない景観を見に来てもらえるよう、まずは「オタモイLab」「弁天テラス」「オタモイテラス」の3施設と遊歩道「ポンモイへの路」の一部（800㍍）を整備する。概算事業費は15億7000万円。年度内に事業主体を決める方針だ。

計画案を見ると、情報発信拠点となるオタモイLabは、2階建て延べ1146平方㍍の規模。1階は団体客の集合場所を想定した広いエントランスホールや展示ルームなど、2階には研究活動や情報発信ができる諸室などを想定する。

1977年に取り壊された弁天食堂があった場所には、約20×20㍍の範囲に弁天テラスを設ける計画。地下1地上1階建て延べ862平方㍍の規模で、面影を再現する懸け造りを模した外観だ。1階は展望台兼休憩所、地階は休憩所兼係留施設待合所。地階は屋根付きの広場テラスで、カウンターを設けて係留施設を活用した海のアクティビティ受付・待機場所としても使う。

オタモイ3丁目市街地に近く、通年利用を見込む展望休憩所オタモイテラスは、ポンモイへの路の中間点に位置。高所から眺望を楽しめるよう2階建て延べ793平方㍍の規模とし、施設内には飲食・物販機能配置を想定する。1階デッキは、岬の真下をのぞけるよう円形のガラスデッキを構想。2階デッキは塩谷と赤岩の両方の眺望を眺められるよう開口部を設置する。

施設計画などの検討はパシフィックコンサルタンツが担う。

オタモイ地区への年間観光利用者数は12万3000人と算出。第1期では、オタモイテラス整備が優先されるもよう。

宮坂建設工業へ依頼

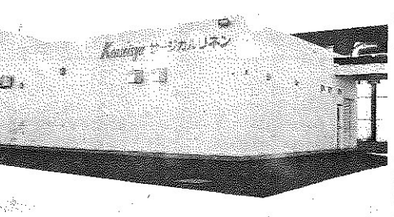
北央産業 新川の病院をサ高住に増改修

北央産業（札幌市西区山の手4条9丁目28、鈴木裕一社長）は、札幌市北区新川にある晴生会さっぽろ病院をサービス付き高齢者向け住宅にする増改修を主体、設備一括で宮坂建設工業に依頼した。12月上旬の着工と2023年10月末の完成を予定している。

4階建ての一部を解体し、RC造、4階、延べ2355平方㍍の規模で増築。残り延べ1496平方㍍分は改修して活用する。定員や運営会社など詳細は検討中だ。設計はHALが担当した。

新工場で手術着洗濯

北海道健誠社 札幌圏へ進出も構想



増設した工場で手術着の滅菌処理をする

【旭川】北海道健誠社（旭川市7条通5丁目、瀧野雅一社長）は、北洋銀行のサステナビリティリンクローンを活用して、手術着のクリーニング・リユース事業に乗り出す。東神楽町に新築した工場で、手術用ガウンなどを洗濯・滅菌し、廃棄物の発生を抑える。将来は札幌圏にも工場を進出したい考えだ。

同社は病院用寝具の洗濯、一般クリーニングなどの事業を展開。ことしになって工場のある自社敷地内の東神楽町北2条西3丁目254の42に新事業用の工場を新築した。

S造、平屋、延べ288平方㍍の規模で、設計は柴滝建築設計、施工は橋本川島コーポレーションが担当した。今月から操業する。

厳重な衛生管理と滅菌設備を備える新工場は、手術で医師らがまとうガウン、医療機器カバー、患者に掛けるドレープなどの手術用リネンのクリーニング専門にする。衛生や手間の観点から使い捨てにされていたが、環境負荷軽減のためリユースの需要が高まっていることに着目した。

運転資金として北洋銀行のサステナビリティリンクローンで1億円を調達。環境・社会面で持続可能な目標を達成すると金利が引き下げられる仕組みで、同行では初の融資事例となった。

ファイナンス期間は7年間。30年5月には2億3500万円の売り上げ達成を目指す。今月から医療機関からの手術用リネン引き受けを段階的に始めて将来的には8つの医療機関、年間7000件の手術で発生するリネンのクリーニングを担う見通しだ。

瀧野社長は10月31日のローン締結式で「コロナの影響で外出が減り、一般の需要が減った。社会状況に左右されない事業が必要だった」と説明。最も医療機関が集積している札幌圏での受注を増やすため、圏域に工場を進出させる構想も示した。

旅客数回復で3年ぶり中間決算黒字

ANAが通期業績予想も引き上げ

ANAホールディングスが10月31日発表した2022年9月中間連結決算は、純損益が195億円の黒字（前年同期は988億円の赤字）となった。中間期としては3年ぶりの黒字転換。新型コロナウイルス対策の行動制限や入国規制の緩和を受け、旅客数が回復してきたため。23年3月期通期の連結業績予想は上方修正した。

9月中間期の売上高は前年同期比83・4%増の7907億円。本業のもうけを示す営業損益は314億円の黒字（同1160億円の赤字）。