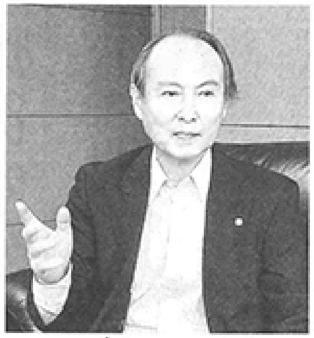
首都圏の分譲MS販売に手応え

日本グランデ 平野雅博社長

深掘り

札幌証券取引所アンビシャスに上場した2019年6月以降、神奈川県厚木市でグランファーレブランドの分譲マンションを土屋ホーム不動産と共同販売するなど、首都圏に事業拡大している日本グランデ。平野雅博社長に道外進出の手応えやコロナ禍の対応などを聞いた。



―首都圏でマンション事業に本格参入した狙いを。

20年11月に神奈川県の本厚木駅から徒歩6分の場所で、1、2LDK主体の分譲マンションを新規発売した。当時、建設地周辺では大型マンション5、6棟が竣工を控えるなど完成在庫を多く抱え、値段も下げていた。最初は心配したが、他社と差別化を図ろうと収納を多く取ったり、電気自動車を提供して無料で利用できるようにするなど工夫した。炭を使った換気システムの導入は、コロナ禍の影響もあり反響があった。30代から興味を持ってもらい、現在までの成約率は70%と好調に推移している。21年3月の竣工だが、まずまずのスタートを切った。首都圏2棟目は東京都内で供給したいと考えている。

コロナ禍 暮らしを考える

―上場後、経営環境はどう変わったか。

大きな意味で言えば、資金調達手段が広がったこと、企業の社会的信頼性が高まったことで人材の採用がしやすくなった。以前よりも応募者が増え、人のレベルも上がったような気がする。

―コロナ禍でどのような影響が。

これまでチラシや新聞広告を入れるとフリーで来場してくれたが、今はほとんどない。完全予約制の営業に変えたことで業務は大変になったが、一人一人時間をかけてお客さまと交渉ができるようになったし、本当にマンションを欲しいと思う人が来るため、結論が早いと感じる。それでも、コロナ禍で営業が制限されたため20年は厳しい状況だった。7月に入ってからは、モデルルームの来場者は増えている。

―マンションのコンセプトに変化は。

4月に宮の森地区で発売したマンションは、感染予防対策として共用施設にテレワークルームを導入した。新しい生活様式を見据え、玄関入り口ドアに消毒ボトルラックを設置したり、ウオークインクローゼットからテレワーク空間に変更できる無料サービスも実施している。ライフスタイルに合わせて収納からコンパクトな書斎へと自由な空間を提案できるようにしている。

―コロナ禍、どのような事業展開を考えているか。

金融緩和の下支えもあり株価はいったん下げたが、コロナ前までおおむね戻していて、不動産価格もほとんど下がっていない。今後は金融緩和で運用難に陥った資金の受け皿として不動産投資のニーズが一層高まるだろう。リーマンショック級かそれ以上の経済ショックといわれるコロナ禍にあっても、マンション価格は高値安定で推移している。現在の市場構造が経済ショックに強い体制を持っていることが証明されたのではないか。

新規参入するマンションデベロッパーはここ10年で7、8社増えている。だが、1社当たりの発売戸数は上がっていないため、全体の供給量は一定のままだ。一番の理由は建築費と土地価格の高騰だと思う。このため、新規の発売戸数を控えたり、共同販売でリスク回避したりする。リーズナブルなマンション開発が難しい環境下にある。弊社としても今は供給戸数を伸ばそうとは考えていない。コンセプトをしっかり打ち出し、札幌、都市圏でしっかり売れるマンションを提供したい。（聞き手・武山 勝宣）

ひらの・まさひろ　1958年1月生まれ、東京都出身。80年ダイア建設に入社。97年から北海道支店長を6年経験。退社後、2003年4月に日本グランデを設立し、現職。

根室農業会館を移転改築

施工者は指名競争入札で

根室生産連

【釧路】根室生産農業協同組合連合会（中標津町東6条南1丁目2、高橋勝義会長）は、根室農業会館を移転改築する。年度内に設計を終え、施工業者は主体、設備一括の指名競争入札で選定する予定。2022年4月にも着工し、23年5月の完成を目指す。

同会館（RC造、3階、延べ2097平方m）は根室生産連のほか、ホクレンや北海道農業公社、共栄火災海上保険が入る。1969年の完成で、設備関係をはじめ老朽化が進んでいるため、将来的な維持コストを考慮し、建て替える。

建設予定地は中標津町東7条南1丁目1の2の敷地3315平方mで、現会館から町道を挟んだ北東側。会館の敷地1494平方mと町有地を交換して新築。現会館は23年度に解体する。

基本・実施設計はプロポーザル方式で選定し、9日にホクレン・北農設計センター・三菱地所設計共同体に決めた。

根室生産連の中畑孝徳理事兼総務部長は「地震、水害に耐えられる防災機能を備えた施設を目指す。延べ床面積は既存より少し大きくなる」と話している。

現在の根室農業会館

自社設計施工で着工

翼工務

発寒3条5丁目の賃貸MS

翼工務（札幌市西区西野3条10丁目10の15、藤田翼虎社長）は、賃貸の仮称・発寒3条5丁目マンションC棟新築を自社の設計施工で着工した。2022年2月末の完成を目指している。

RC造、4階、延べ1138平方mの規模。1LDK16戸、2LDK8戸の計24戸、エレベーター1基を設置する。

建設地は札幌市西区発寒3条5丁目395の23など。地下鉄東西線発寒南駅が徒歩圏で、周囲には賃貸マンションなどが並ぶ。同社は今後、隣接地でA、B棟の新築も予定している。

一括して岩倉建設で

セントラル総合開発道支店

月寒中央通7丁目の分譲MS新築

セントラル総合開発北海道支店（札幌市中央区南1条西6丁目4の19、赤松賢人支店長）は、分譲マンションの仮称クレアホームズ月寒中央駅前新築を主体、設備一括で岩倉建設に依頼し、着工した。2023年3月下旬の完成を予定している。

RC造、15階、延べ3354平方mの規模。2LDK、3LDKの計40戸を設ける。駐車場は平置き8台、機械式18台、エレベーターは1基設置する。設計はケイツコンセプトワークが担当した。

建設地は札幌市豊平区月寒中央通7丁目543の8を含む敷地659平方m。月寒通に面し、地下鉄東豊線月寒中央駅が徒歩圏だ。

鋼材需要、建設は横ばい

経産省の第2四半期見通し

経済産業省がまとめた2021年度第2四半期（7―9月）の鋼材需要見通しによると、建設部門の普通鋼鋼材の部門別国内消費量は478万トンとなり、前年度同期比0・3%増と横ばいを見込んでいる。政府の「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」によって、土木部門の増加が予測されるとした。

普通鋼鋼材の土木部門の国内消費量は154万7000トン（1・6%増）、建築部門は323万3000トン（0・4%減）との見通しを示している。国内の鋼材需要量は2175万トンとなる見通しで、新型コロナウイルス感染症の影響で低水準だった前年度同期と比べ17%増と大幅に増加するとしている。

住宅ローン対象 同性パートナーも

北陸銀

北陸銀行は14日から、住宅ローンの対象を事実婚の夫婦や同性パートナーにも拡大する。連帯債務方式住宅ローンの利用について配偶者と同様に取り扱う。団体信用生命保険への加入が条件となる。

事実婚の夫婦の場合は、「未届の妻」「夫（未届）」との記載がある住民票を提出する。同性パートナーは、自治体発行のパートナーシップ証明書などの公的証明書か合意契約や任意後見契約に関する公正証書が必要だ。

地銀が住宅ローンの対象を拡大する動きは広がっている。北洋銀は1日から道内金融機関として初めて同性パートナーや事実婚夫婦を対象とした。千葉銀や埼玉の武蔵野銀などでも同様の取り組みがみられる。

オフィス空室率微増

三幸エステート 札幌市中心部

三幸エステート（本社・東京）のオフィスマーケットレポートによると、2021年6月の札幌市中心部オフィスビル空室率は前月比0・54ポイント増の3・79%だった。1坪（3・3平方m）当たりの平均賃料（共益費込み）は55円増の9761円と3カ月ぶりに上昇している。

空室率を主要エリア別に見ると、JR札幌駅南口が0・3ポイント増の1・6%、北口が2・3ポイント増の3・4%、大通は0・1ポイント増の2・9%だった。

規模別には、貸室面積200坪以上の大規模ビルが0・9ポイント増の2・9%、100坪以上200坪未満の大型ビルは0・2ポイント増の3・4%、50坪以上100坪未満の中型ビルは0・7ポイント増の5・8%となっている。

同社の担当者は、北口[illegible]

総括判断、据え置き

7月管内経済概況「一部持ち直し」

経産局

北海道経済産業局は2021年7月の管内経済概況に関し、総括判断を2カ月連続で「一部に持ち直しの動きがみられる」とした。判断材料は主に5月の主要経済指標で公共工事、民間設備投資の評価がけん引役となった。

公共工事は前月の「減少」から「増加」に上方修正。5月の公共工事請負金額は、国は前年同月比5・8%減だったが、道が14・8%、市町村が30・8%の増加になり、全体では6・2%増と2カ月ぶりに上回った。

民間設備投資は「減少」から「増加」に上方修正した。21年度の投資計画は、製造業で減少したものの非製造業が大きく伸[illegible]

決算情報

21年5月期決算（カッコ内は前期比・増減）

[illegible]