

HASEKO DIGEST

(2002年 11月)

【VOL. 7】

＝ 長谷工グループの主なトピックスをご紹介します ＝

- 都市再生の実現、躍進するマンション事業 <P3~5>
- 新しいサービス関連事業の展開 <P7~10>
- 時代のニーズに対応した新商品・新技術の開発 <P12~19>
- 市場分析、高品質な管理・賃貸運営 <P21~25>
- 長谷工総合研究所レポート <P27~29>

■お問い合わせは (株)長谷工コーポレーション広報部 TEL. 03(3456)3900
/大阪 TEL. 06(6203)1501



都市再生の実現 躍進するマンション事業

(P 3～5)

- ◆ “住・商・工” 調和のとれた複合市街地の形成
「港区白金一丁目東地区再開発事業」工場街区着工へ
～ 長谷工の事業協力で権利変換計画認可取得 ～
- ◆ マンション施工中工事高 首都圏で過去最高を記録
- ◆ 近畿圏 9ヶ所で総戸数 250 戸以上のマンションを建設

“住・商・工”調和のとれた複合市街地の形成 「港区白金一丁目東地区再開発事業」工場街区着工へ ～ 長谷工の事業協力で権利変換計画認可取得 ～

港区白金一丁目東地区（約 2.5ha）において、1988年より地元住民を中心に再開発事業が進められてきておりますが、白金一丁目東地区市街地再開発組合に対し、この度7月15日付で東京都より権利変換計画が認可されました。超高層マンション（地上42階）、オフィスビル（地上26階）を核とし、工場棟を加えた“住商工一体”の市街地再開発事業が、今月末の工場街区の着工を皮きりに工事に着手致します。なお、全体の事業完成（竣工）は2005年12月の予定です。

長谷工コーポレーションは、この再開発事業の初動期より事業協力者として加わり、都市計画段階における基本構想・基本計画の立案、そして事業全体のコンサルタント、推進コーディネータ役を担いながら、参加組合員として当開発事業を推進しております。先般、当社が発表した中期3ヵ年計画「通称：NUBI21」における収益拡大に向けた施策「長谷工版PM(プロジェクトマネジメント)事業」の一環として今後も推進してまいります。

本事業では、超高層を中心とした2棟の住宅棟と業務ビル1棟（超高層街区）、および地権者の工場を集約した集合工場1棟・集合住宅1棟・分有工場5棟の計7棟（工場集約街区）を計画しております。現在、都心各地で超高層ビルを核とする複合都市づくりが進んでいますが、町工場の都市再開発事業への参画は極めて稀なことです。また、2000年9月には「白金高輪駅」が本計画地に隣接して開業しました。交通便利性が飛躍的に向上したことで、地域の核としての発展が大いに期待されます。



【全体完成予想図】

マンション施工中工事高 首都圏で過去最高を記録

首都圏におけるマンション施工中工事高が9月1日時点で過去最高を記録しました。これまで最高だった2000年11月の3,138億円を更新し、3,260億円、戸数では18,616戸となりました。関西圏を含めた全社合計でも4,400億円、戸数では26,354戸と過去2番目の水準で、年内には全社でも過去最高を記録できる見込みとなっています。

受注環境が厳しい中、着実に工事受注を伸ばしていることは、特筆に値することと考えます。また、収益率を含めた当社本業については、各界から高い評価をいただいております。今後も、首都圏・近畿圏において大規模プロジェクトなど数多くの注目物件に着手してまいります。



【首都圏有数の超大型プロジェクト「ニュートンプレイス」完成予想図】

近畿圏9ヶ所で総戸数250戸以上のマンションを建設

近畿圏での大規模マンション建設が増加しています。現在、総戸数250戸以上の大型マンションを近畿圏9ヶ所で受注し建設中です（大阪府：7ヶ所・約2,800戸、兵庫県：2ヶ所・約600戸）。これらの大規模マンション用地は、主に企業のリストラに伴う施設跡地（社宅・工場・グラウンド等）ですが、都市再生の課題の一つとなっている公団団地の土地活用も含まれています。

「D'レスティア香里ヶ丘」…公団団地再生事業における整備敷地を事業化（20,255㎡・315戸）
「OSAKA 永住光都・ビープレイス」…日産自動車工場跡地を事業化（20,936㎡・459戸）等

大規模マンションを数多く手掛けることが可能な背景には、「土地情報収集力」と「プロジェクトコーディネート力」があります。土地情報を収集する専門部員を配置し、社外の企業とも強力なネットワークを構築しています。また、長谷工グループには、事業性の検証、企画・設計・近隣調整、施工、販売、管理、賃貸等のマンションに関わるあらゆる機能があります。

近畿圏マンション市場における大規模マンションについて、大規模ならではの商品企画（バリエーション豊かな商品プラン）および共用部分（温泉・プール・ミニショップ・フィットネス等）の充実が可能となり、販売においても顕著な集客が図られています。ここ数年、総戸数200戸以上の案件の初月販売率は85～90%程度であり、近畿圏平均（70.5%）を大きく上回っています。



【「D'レスティア香里ヶ丘」完成予想図】

新しいサービス関連事業の展開

(P 7～10)

- ◆ 埼玉県内初の「改修型有料老人ホーム事業」に着手
独身寮を高齢者向けサービス付マンションにリフォーム
- ◆ 長谷工コーポレーションのリフォーム事業 『住優師』
関西地区においてもスタート
～ 無料建物診断 1年間で100件の実績 ～
- ◆ 長谷工コーポレーションのリフォーム事業 『住優師』
簡易修繕サービスを定額化
- ◆ ブライトンコーポレーション
「エバーグリーンマリノアホテル」の運営を受託

埼玉県内初の「改修型有料老人ホーム事業」に着手 独身寮を高齢者向けサービス付マンションにリフォーム

既存建築物を有料老人ホームに改修して運営する事業に着手し、この度、埼玉県内では初のケースとなる「改修型」による有料老人ホーム『センチュリーシティ北浦和』の老人福祉法に基づく設置届出をいたしました。来年2003年3月のオープンに向けて、65歳以上の軽度から重度介護までの常時介護や日常生活での支援を必要とされる方を対象に入居者募集を行ってまいります。

今回進めている有料老人ホームへの改修は、株式会社バンビが所有する築11年の独身寮（埼玉県さいたま市、4階建、71室）を、専用居室58室と共用施設を持つ介護付有料老人ホームに作り替えるものです。既存の建物を活かした改修のため、新築の事業に比べて初期投資金額が軽減されることから、入居一時金を安価に設定しています。

完成後の運営は、センチュリーライフ（長谷工コーポレーションの100%出資子会社）が行います。同社は、1989年に有料老人ホーム「センチュリーシティ大宮公園」を開設、2000年には要介護者専用の「介護館」を増設するなど、高齢者施設の運営を行ってまいりました。『センチュリーシティ北浦和』は、センチュリーライフのこれまでの高い評価と蓄積したノウハウ、並びに長谷工コーポレーションが持つ豊富な改修技術によって実現できたものです。



【「センチュリーシティ北浦和」完成予想図】

長谷工コーポレーションのリフォーム事業 『住優師』 関西地区においてもスタート

～ 無料建物診断 1年間で100件の実績 ～

長谷工のリフォーム事業の一環として、昨年10月からマンションの無料建物診断を実施しています。「住優師（じゅうゆうし）」と命名した建物診断チームを編成し、首都圏における長谷工の築7年以上の元施工物件を中心に巡回診断を行ってまいりました。その結果、この1年間で他社施工のマンションを含め100物件を診断し、大規模修繕工事の受注（4物件）にもつながっています。

また、無料建物診断と同時に“多能工”による住居専有部分の簡易修繕サービス（有料）も実施しております。例えば、浴室換気扇清掃1,000円、網戸張替え3,000円など“この部分をこう直したらこの値段”ということが一目でわかる、安心してご利用頂けるシステムを採用することによって、居住者の方々から大変好評を頂いております。

このような状況から、無料建物診断のキャンペーン実施期間を延長し、来年（2003年）3月末まで実施することといたしました。（当初は今年9月末までの予定）
また、この10月から関西地区においても、「住優師」を編成し同様のキャンペーンを開始いたしました。長谷工が関西地区で元施工した分譲マンション（築7年以上）を中心に管理会社や管理組合の要請に応じて、「住優師」を派遣し、建物診断を行ってまいります。

今後とも長谷工コーポレーションでは、マンションのリフォームや修繕を通じて居住者の皆様により快適な環境をご提供できるよう、リフォーム事業に積極的に取り組んでまいります。既存のマンションの資産価値を維持・向上させる補修・改修、建替えが難しい建物を蘇生させる全面改修（一棟一括リフォーム）、社宅や寮を高齢者対応にする既存建物の用途転換を促すご提案など幅広いリフォームをご提供してまいります。加えて、より居住者の皆様のお役に立てるリフォーム技術の開発にも取り組んでまいります。



【長谷工のリフォームキャラバン隊“住優師”】

長谷工コーポレーションのリフォーム事業 住優師 簡易修繕サービスを定額化

長谷工のリフォーム事業の一環として、昨年からマンションの無料建物診断を実施し、「住優師（じゅうゆうし）」と命名した建物診断チームを編成し、首都圏の長谷工の元施工物件を中心に巡回診断を行っています。また、同時に“多能工”による専有部分の簡易修繕サービスを行っています。無料診断はもとよりこの簡易修繕サービスも居住者から大変好評を頂いており、お伺いしたマンションでは総戸数の20%～40%の居住者にご利用頂く結果となっています。

そこでこの度、この簡易修繕サービスを“定額化”し、“この部分をこう直したらこの値段”というのが一目でわかる、さらに安心してご利用頂けるシステムにいたしました。生活する上で気になる部分の簡易な修繕を、項目と価格をより明確にして実施してまいります。

【住優師 簡易修繕サービス 価格一覧】

工 事 項 目	単価(税抜き)	工 事 項 目	単価(税抜き)
木製建具開閉及び建付調整	500 円	洗濯水栓パッキン交換	1,000 円
アルミサッシ開閉及び建付調整	無料	エアコン清掃	10,000 円
玄関開閉扉及び建付調整	無料	エアコン室外機清掃	5,000 円
網戸開閉建付調整	無料	エアコン+エアコン室外機清掃	13,000 円
網戸 戸車交換 (2 個 1 組)	3,500 円	レンジフード清掃	7,000 円～
網戸張替え	3,000 円	トイレ換気扇清掃	1,000 円
洗濯水栓調整	500 円	浴室換気扇清掃	1,000 円



【「簡易修繕」作業風景】

ブライトンコーポレーション 「エバーグリーンマリノアホテル」の運営を受託

ブライトンコーポレーションは、この度、ホテルをはじめとするレジャー施設の運営・経営を行うエバーランドと、同社が事業主体として本年8月8日（木）に開業予定の「エバーグリーンマリノアホテル」（福岡県福岡市）の運営受託に関する契約を締結いたしました。

「エバーグリーンマリノアホテル」は、九州最大のアウトレットモール「マリノアシティ福岡」とヨットハーバー「西福岡マリーナ」に隣接する約1万㎡の敷地内にあり、東洋一のスケールを誇る大観覧車などのアミューズメント施設と一体となった複合施設です。

同ホテルは、個性的な高品質ホテルを宿泊の基本コンセプトとしています。婚礼対応では、博多湾を一望できるオーシャンビューチャペルや大中宴会場などの施設をご用意するとともに、福岡のフランス料理の名店「メゾン・ド・ヨシダ」との業務提携、ウエディングプランナーによる「オンリーワンウエディング」の創作などによって、高品質の料理とサービスを提供します。

ブライトンコーポレーションは、京都・浦安のブライトンホテルや会員制リゾートホテル等、国内で4ホテルを経営・運営しており、ゆたったりとくつろげる客室とお客様一人ひとりに喜んでいただけるパーソナルなサービスの提供で高い評価を頂いております。また併せて、これまでに蓄積してきたオリジナルなオペレーション・ノウハウを駆使し、ホテルの運営受託業務やコンサルタント業務にも積極的に取り組んでおります。今回のホテル運営受託のほか、今年2月にも京都大学医学部の外郭団体が運営する会館内のレストラン運営を受託するなど、着実に成果・実績を積み上げております。



【「エバーグリーンマリノアホテル」外観】

時代のニーズに対応した 新商品・新技術の開発

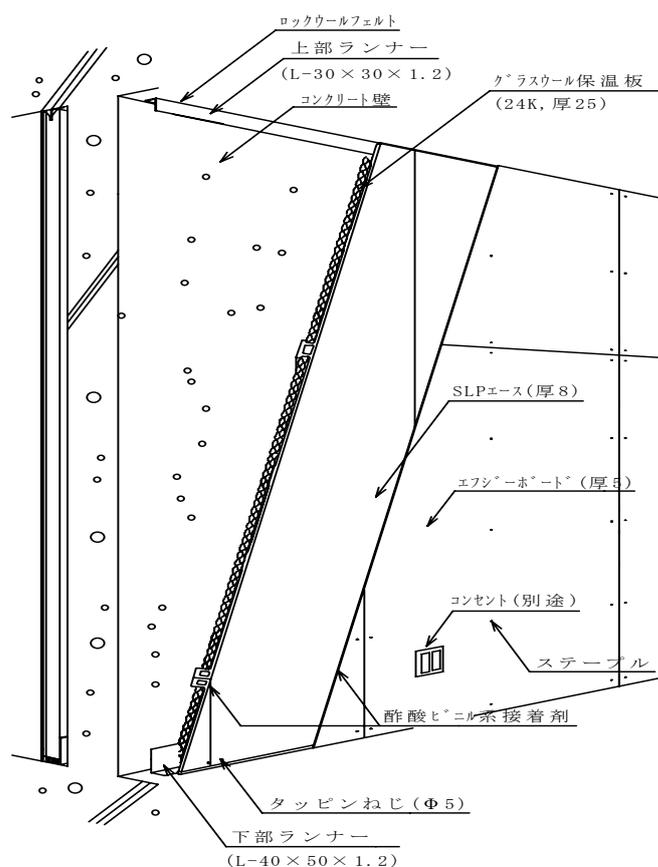
(P 1 2 ~ 1 9)

- ◆ コンクリート壁厚 8 0 c m の遮音性能に相当
「最高等級 4」を超える『ハイブリッド高遮音壁』を開発
～ 新築マンションおよびリフォームにも対応 ～
- ◆ 最速 1 1 分の立上がり パルス制御で高性能・高効率
国内初の超薄型「遮音電気式床暖房システム」を商品化
～ 第 1 号物件「(仮称) 川口幸町マンション共同事業」～
- ◆ 「生ごみ処理システム」
採用マンション 累計 2 5 , 0 0 0 戸を突破
- ◆ 2 年目の「住宅性能評価書」取得実績
「設計住宅性能評価書」は 2 年間累計で 1 万戸超え
- ◆ 壁面利用の収納式腰掛け 省スペースの便利家具
「スリムチェア」を商品化
- ◆ インフィル工房
リフォーム対応用モデルルーム 新装オープン
- ◆ マンションの最新技術
技術研究所「展示ルーム」をリニューアル
- ◆ 「環境」にも「人」にも優しい“翼の理論”
ロングセラー『ウイングジェッター』をリモデル、販売強化

コンクリート壁厚80cmの遮音性能に相当 「最高等級4」を超える『ハイブリッド高遮音壁』を開発 ～ 新築マンションおよびリフォームにも対応 ～

集合住宅の戸境壁（界壁）遮音性能において、住宅性能表示制度の最高等級4（日本工業規格Rr-55等級相当以上）を上回る『ハイブリッド高遮音壁』を共同開発いたしました。鉄筋コンクリート（RC）躯体と軽量間仕切パネルを組み合わせることで、RC壁の厚さや重量を増大させずに、厚さ80cmのRC壁に相当するこれまでの集合住宅にはない高い遮音性能を実現します。（財）建材試験センターによる評価試験で性能を実証しており、年内には国土交通大臣の認定を得られる見通しです。（特許申請中）

『ハイブリッド高遮音壁』は、建物構造で必要な耐力壁であるRC躯体（戸境壁）に、遮音性・耐火性に優れた軽量間仕切パネルなどでサンドイッチしたユニークな構造となっています。これによって、RC躯体の厚さが15cmの場合、住宅性能表示の最高等級4以上で、80cm厚のRC戸境壁に相当する高い遮音性能を実現しています。なお今回は、新築向けおよびリフォーム向け各々に性能の異なる2タイプを開発しております。



【『ハイブリッド高遮音壁』断面図】

**最速 1 1 分の立上がり パルス制御で高性能・高効率
国内初の超薄型「遮音電気式床暖房システム」を商品化
～ 第 1 号物件「仮称）川口幸町マンション共同事業」～**

立上がり時間が早く電気容量も少ないうえに、これまでにない薄さと高い遮音性能の両立を実現した「電気式床暖房システム」(商品名「暖cer:ダンサー」)を共同開発しました。

採用の第1号物件として新築分譲マンション「仮称）川口幸町マンション共同事業」(埼玉県川口市、48戸、売主：東新ビルディングほか)に標準採用する予定です。今後、新築マンションへの標準・オプション採用を提案していくとともに、既築マンションにおける画期的なリフォーム商品として販売活動を行なっていきます。(特許申請中)

【主な特徴】

1. 遮音床暖房フローリングで最も薄い16mmを実現

- ・これまで必要であった床段差への対応が非常に容易になり、新築では床暖房の有無による床スラブの高さ変更が不要で、リフォームにおいてもドアなどの造作工事を最小限にできます。
- ・優れた遮音性能を確保するとともに、歩行時はフワフワ感がないほど良い硬さを実現。

2. 少ない電気容量で素早い温度上昇・均一な温度分布

- ・ヒーター面積は最大約14㎡まで電気容量をアップすることなく、20アンペア以内の単独回路で敷設することが可能。新築オプション採用やリフォームにも容易に対応できます。
- ・暖くなるまで時間じは従来の約3分の1(11分で、床温18℃から27℃に上昇)と大幅に短縮。立上がりまでの時間を気にせず、必要な場所をON・OFFすることで、ランニングコストを低減することができます。



【「暖cer」カット模型】

「生ごみ処理システム」 採用マンション 累計 25,000 戸を突破

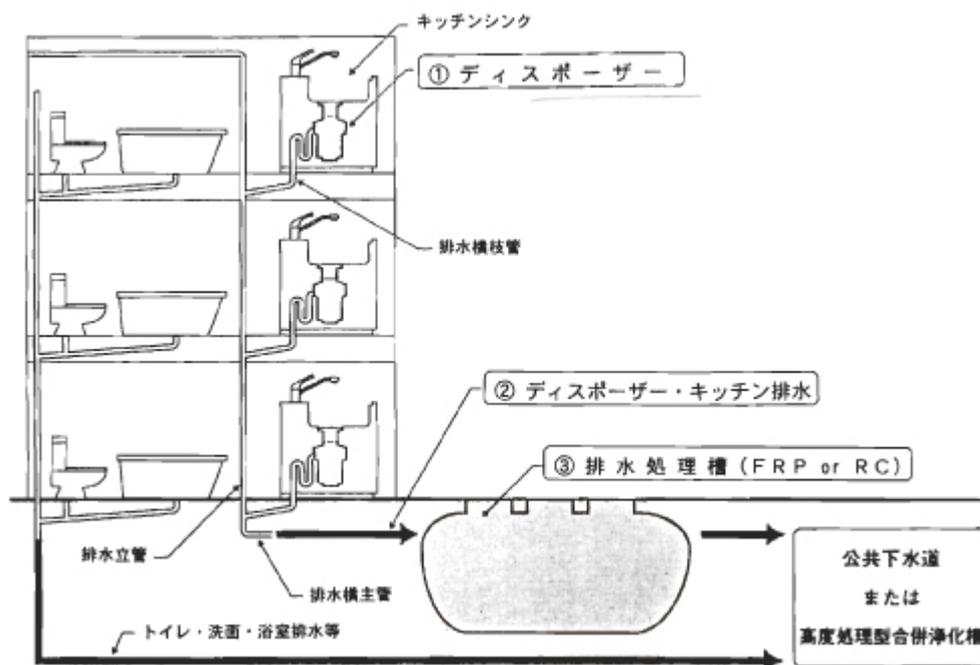
1999年9月より「エコ・ポーター530」を販売するなど、分譲マンションへの「生ごみ処理システム」の採用を積極的に進めてまいりました。その結果、この1年間（2001年9月～2002年8月末）で採用したマンションは34物件・1万1,880戸で、3年間の累計では74物件・2万6,270戸となりました。

また今年1月には、最大径投入口や内部照明などの最新機能を搭載し、使いやすさを格段に向上させた新型機種「ニュー・エコ・ポーター530」を商品化しております。「エコ・ポーター530」シリーズは、この1年間で16件・6,375戸（当社採用の54%）、3年間の累計で35件1万3,481戸（同51%）の分譲マンションに採用されております。

当社が採用を進める「生ごみ処理システム」は、各住戸のキッチンシンクに生ごみを流し入れるだけで、ディスポーザーが粉砕、地下に埋設した処理槽が分解・浄化処理し、排水基準に適合した水として下水道へ放流する“地球環境に配慮した”システムとなっています。

【入居者（565世帯）へアンケート結果】

- 「98%が使用」しており、「78%が操作が判り易い」と評価している。
- 「85%が生ごみの7割以上が減少したと評価」、「75%がマンションに必要」。
- 「生ごみを貯める必要がない（33%）」「臭いに悩まされない（29%）」。
- 「46%が生ごみ処理システムがマンションの購入動機となった」。
- 「隣戸・上階の作動音については、89%が気にならない」



【「生ごみ処理システム」システム図】

2年目の「住宅性能評価書」取得実績 「設計住宅性能評価書」は2年間累計で1万戸超え

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく「住宅性能表示制度」について、お客様がより安心してマンションを購入でき、住宅の品質性能に対する信頼性向上に寄与できる制度として、マンション事業主に対し制度活用の提案を積極的に行っております。また、制度を利用する際、円滑な対応ができるよう設計・施工面で万全の体制を整備してまいりました。

その結果、この1年間（2001年10月～2002年9月末）で、「設計住宅性能評価書」の取得は合計26件7,217戸、「建設住宅性能評価書」の取得は8件1,074戸の実績となりました。なお、「住宅性能表示制度」がスタートした2000年10月以降の2年間の累計では、「設計住宅性能評価書」の取得は46件10,104戸と1万戸を超えております。（「建設住宅性能評価書」取得は、工期の関係で1年目の実績はなし）

「住宅性能表示制度」への対応状況（2001年10月～2002年9月末）

	【申 請】	【取 得】
「設計住宅性能評価書」	首都圏：21件6,583戸	21件6,583戸
	近畿圏：5件634戸	5件634戸
	合 計：26件7,217戸	26件7,217戸
「建設住宅性能評価書」	首都圏：13件3,412戸	4件690戸
	近畿圏：5件634戸	4件384戸
	合 計：18件4,046戸	8件1,074戸

住宅性能表示制度は、分譲マンションの場合デベロッパーの申請により、国土交通大臣が指定する指定住宅性能評価機関が審査し、評価書を交付する手続きとなります。当社はマンションのトップメーカーとして、お客様のニーズや時代の流れに即応した評価等級の提案、デベロッパーの要望を取り入れた評価図書の作成や評価機関の審査・検査への円滑な対応など、本制度が広く普及するよう積極的に対応してまいりました。

また、分譲マンションの受託販売会社である株式会社長谷工アーベスト（東京都港区、社長：安永雄一郎）との連携によって、設計・施工時の評価情報を販売（お客様対応）にスムーズに移行するための体制を整備しております。

壁面利用の収納式腰掛け 省スペースの便利家具 「スリムチェア」を商品化

リフォーム・内装工事・家具等の製造販売会社 インフィル工房は、この度、折り畳んで壁に収納できる新しいタイプのスツールを考案、商品化しました。(特許出願中)

従来の新築マンション向け「姿見付ビルトインスツール」のコンセプトを踏襲しながら、後付けが可能で、より簡単に取付できる新型機種(商品名「スリムチェア」)として商品化しました。

【「スリムチェア」の主な特徴】

- (1) スリムチェアは玄関で靴を履いたり脱いだりするときや、子供を座らせたり荷物を仮置きしたりなど、様々な利用が可能。
- (2) スリムチェアは可動式で、使用しない時は折り畳んで壁面から約15mmに収納でき、すっきりコンパクト。
- (3) 従来のビルトインスツールに比べ、簡単施工の後付けタイプとして、リフォームを含む幅広いニーズに対応。



【「スリムチェア」使用例】

インフィル工房 リフォーム対応モデルルーム 新装オープン

インフィル工房のリフォーム大阪店は、この度、御堂筋（大阪市中央区平野町4丁目）にあったモデルルームを一新させ、平野町ビル（大阪市中央区平野町1丁目）1F ロビーに移転、現在のトレンドにあったリフォーム用モデルルームとして7月18日に新装オープンしました。

時代と共にライフスタイルも変化し、マンションにおける間取りや内装の変更要望も多く、リフォームの需要は拡大傾向にあります。この中で、長谷工コーポレーションが過去大量に供給した“NEW LIFE シリーズ”をベースとしたリフォームモデルルームを開設しました。

【「モデルルーム」の主な特徴】

- （1）ビル内のロビーに設置するため、極力壁を無くし、開放的で明るいイメージのモデルルームに仕上げました。
- （2）夫婦2人の家族構成をイメージし完全オーダーメイド、オープンな間取り・仕上げ材のグレードアップ・個性的な水回り・立体的に取入れた収納をポイントとしています。
- （3）子供部屋のリフォームをパーツモデルルームとして展示し、オリジナル家具のレイアウトによりお子様の成長に合わせた部屋作りと収納を実現します。



【「リフォーム対応モデルルーム」風景】

マンションの最新技術 技術研究所「展示ルーム」をリニューアル

技術研究所（埼玉県越谷市）内にある展示ルームをリニューアルしました。最新の研究成果を加えて展示構成を一新し、当社が設計、施工するマンションを支える数多くの技術が一望できる内容となっています。

当社技術研究所は、マンションに関して独自の視点から、先端的な研究開発を続けてまいりました。マンションを構成する技術を5つの視点（居住性・安全性・経済性・環境調和・維持管理）でとらえ、顧客の多様なニーズに対応することをテーマに研究開発を展開しています。

今回のリニューアルでは、建物の耐久性を高めるための技術を始め、「S I住宅」、バリアフリーに対応した高遮音「薄畳」、「パッシブ型ホルムアルデヒド除去製品簡易試験方法」など、最新の研究に基づく成果を新たに展示しました。これまでの研究成果とあわせて、マンションに関する長谷工の取組みが概観できる展示構成となっています。

また、1968年以降35万戸を超えるマンションを作り上げてきた、長谷工の技術の歩みを年表としてまとめたコーナーも設けました。分野別に技術の歩みを紹介しており、我が国の集合住宅の歩みをたどることもできます。今後、遮音性能を実感できる「音体感コーナー」を設置する予定です。



【技術研究所 展示ルーム】

「環境」にも「人」にも優しい“翼の理論” ロングセラー『ウイングジェッター』をリモデル、販売強化

ハセック（長谷工グループの建設資機材商社）は、この度、「翼理論」を応用した自然換気方式『ウイングジェッター（WJ）システム』について、新たな用途開発への取組みを開始いたしました。WJはおよそ30年前に、マンションの換気用に開発された商品ですが、最近ではリフォームやマンション以外の用途に対するニーズが高まっています。特にその優美なデザインから、広く一般に利用される公共施設への採用が増えてまいりました。こうしたニーズに応えるため、新たに営業窓口を設け販売強化を図るとともに、商標登録およびデザインを一部変更し再度の意匠登録を申請いたしました。

WJシステムは、自然排気方式でありながら逆流現象の問題も解決する、1974（昭和49）年に開発した画期的な換気システムです。WJ本体は飛行機の翼を逆さまにしたような形状で、建物の屋上に設置し無限エネルギーである自然風を有効活用することで環境に優しい換気を実現します。わずかな風でも十分な排気能力を発揮し、風速に比例して排気能力が高まる設計となっています。これまで約8,000基の設置実績がありますが、この間、騒音・逆流などのクレームは全くなく、安価な設備費用でメンテナンスコストもかからず、また素材にはFRP（繊維強化プラスチック）を使用しているため優れた耐用年数を維持しています。

近年、WJシステムを採用したマンションが改修時期にあたり、WJ本体の取り替え需要が高まってまいりました。また同時に、自然を利用したエコ製品であることと、流線型でハイテクイメージをもつデザイン性に注目が集まり、マンション以外の公共建築（港湾ターミナル、植物園、工場、公衆トイレなど）を始めとする建築物への採用も増加しております。



【『ウイングジェッターシステム』本体】

市場分析、高品質な管理・賃貸運営

(P 21～25)

- ◆ 『買い時』感も上昇基調
首都圏マンションのモデルルーム来訪者へのアンケート調査

- ◆ マンションは『終(ツイ)の住処』が20代でも51%
首都圏のマンション需要者アンケートより

- ◆ ー 情報を共有化して、より良い管理業務の提供を目指す ー
「ライフマネージャー・クリーンスタッフによる改善提案集」

- ◆ 長谷エライブネット
「ISO9001:2000」の認証を取得

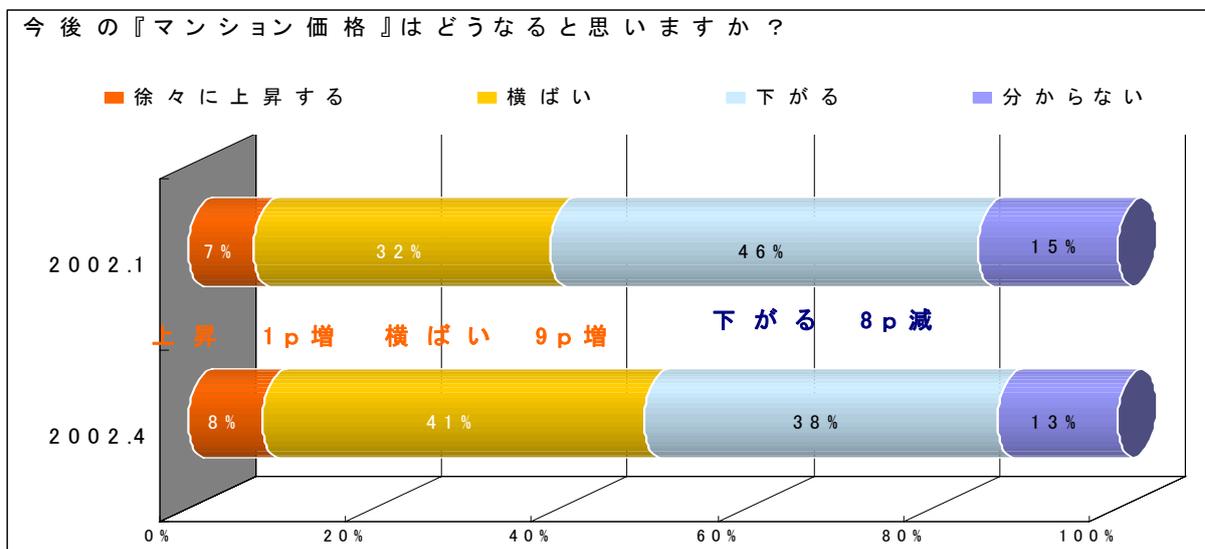
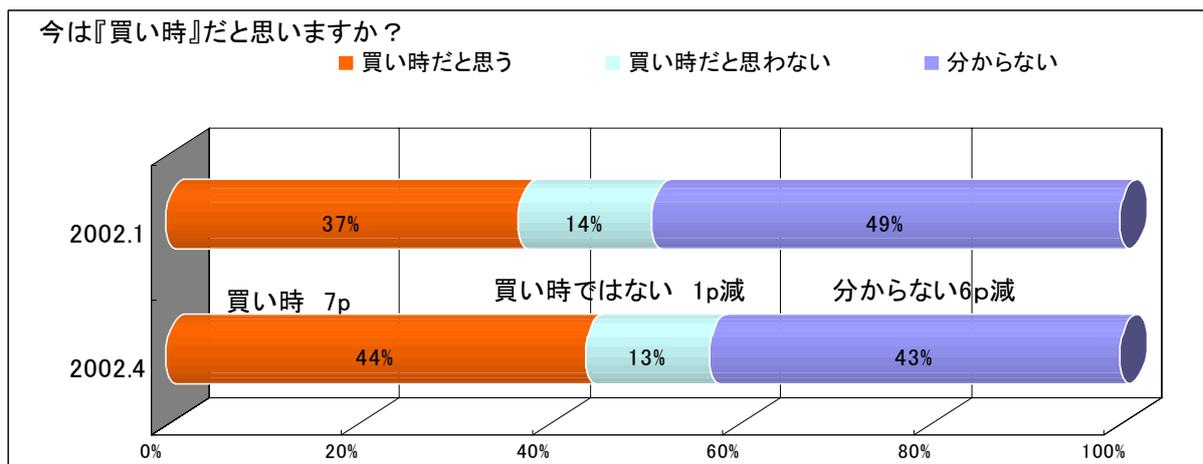
- ◆ 「第3回法人社宅セミナー」を開催
～ 関西賃貸住宅事情 ～

『買い時』感も上昇基調 首都圏マンションのモデルルーム来訪者へのアンケート調査

長谷工アーベストでは、モデルルーム来訪者に対してインターネットを利用してアンケート調査を行っております。年初（1月）調査に引き続き、今回4月に実施いたしました。

その結果、マンションの買い時感について、1月時点に『買い時』と回答した来訪者は37%でしたが、今回4月時点では44%へと7ポイント上昇しました。日本経済の景気動向についても、『次第に良くなる・横ばい』が37%から61%へと24ポイント増加しており、景気の回復感と相俟って『買い時』感も上昇基調である事がわかりました。また、マンションの価格についても『横ばい』または『上昇』するという回答が増加しています。

昨年来顕在化してきた団塊世代や団塊ジュニア世代などの潜在需要層を含めて住宅に対する需要は依然根強いものがあります。今年もローン金利の低水準、高品質・高付加価値物件の安定した価格での供給、住宅ローン控除の継続など購入しやすい環境の中、年初の予測通り4年連続で8万戸を超える供給が継続される見通しです。

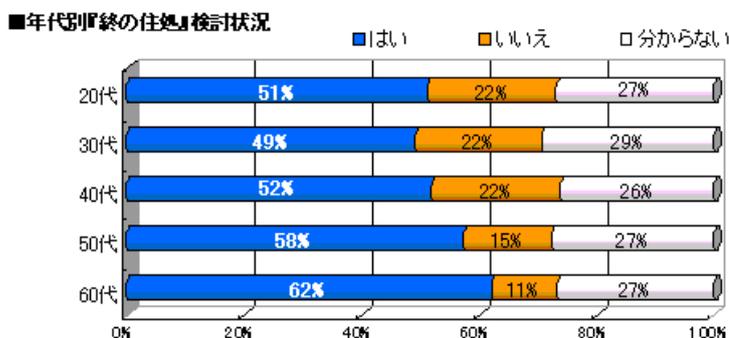


マンションは『終(ツイ)の住処』が20代でも51% 首都圏のマンション需要者アンケートより

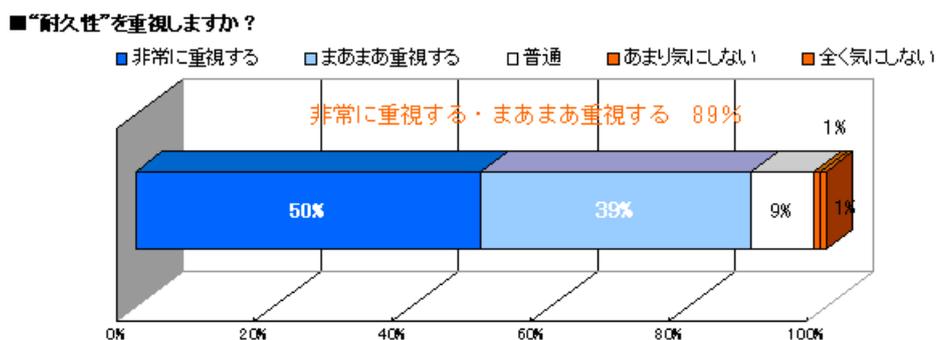
「マンションを『終(ツイ)の住処』(終生住むところ)として検討している人は、20代でも51%」。— 長谷工アーベストがモデルルーム来訪者などに対してインターネット・アンケート(2002年4月)を行った結果、若年層・シニア層に拘わらずマンションに対する永住志向が高まっていることがわかりました。

マンションの購入に際しては、建物の耐久性を重視(非常に重視する・まあ重視するが89%)しており、マンションでの永住を考えている方が過半数を超えるという結果となりました。年代別でも20歳代から40歳代までが約50%、50・60歳台は約60%が終生住むところとしています。反対に、それぞれの年代で『終(ツイ)の住処ではない』と答えた方は20%台しかおらず、『終(ツイ)の住処』と答えた方が大きく上回る結果となりました。今後耐久性の高い、永住志向に込え得る高品質なマンションを供給する事が、これらのニーズに込えることになると思います。

◆ 『終の住処』として検討していますか？



◆ 住宅を検討するにあたり“耐久性”を重視しますか？



－ 情報を共有化して、より良い管理業務の提供を目指す －
「ライフマネージャー・クリーンスタッフによる改善提案集」

長谷工コミュニティは、「ライフマネージャー・クリーンスタッフによる改善提案集」を作成しました。これは、2002年4月よりスタートした当社の「チャレンジ提案表彰」制度に基づき、受賞対象となった改善提案等をまとめたものです。今後、当社が管理受託しているマンションの管理員室に1冊ずつ備え付けてまいります。

「チャレンジ提案表彰」制度は、全ライフマネージャー（管理員）及びクリーンスタッフ（清掃員）から様々な業務改善事項を募集し、その中から有効なアイデアを提案したスタッフを表彰するものです。マンションのライフマネージャーやクリーンスタッフが日常業務の中で個々に実施している大小様々な工夫や改善提案を共有化し、全社的な管理業務の効率化とサービスの質的向上を図ることを目的としています。第1回目は対象期間を2001年10月から2002年3月とし、応募総数58件の中から大賞1件とチャレンジ提案賞13件を選定しました。



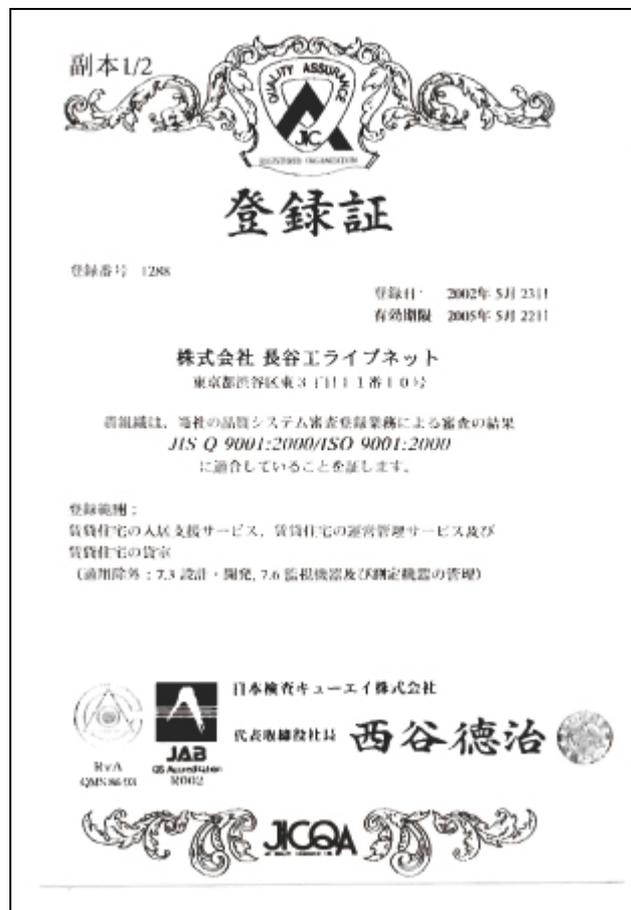
【改善提案集】

長谷エライブネット 「ISO9001:2000」の認証を取得

長谷エライブネットは、品質管理システムの国際規格である「ISO9001:2000」認証を2002年5月23日付で取得いたしました。審査登録機関は日本検査キューエイ株式会社（JICQA）です。昨年ของบริษัท創立15周年を機に、更なるサービスの充実と拡大を目的に、21世紀に相応しい企業として「ISO9001:2000」の認証を目指しました。

認証取得に当たっては、経営理念として「株式会社長谷エライブネットは、顧客のニーズに適した優良な賃貸住宅をタイムリーに提供する事により、顧客の安全と快適な生活を通じて社会に貢献できる会社であり続ける。」と定め、当社の主力事業である賃貸住宅の運営・管理において、入居者・入居希望者のニーズの把握及び迅速な対応・改善を目指し品質管理システムを構築することとなりました。ISO9001:2000規格という第三者の目を通して従来の品質管理活動を点検・見直すことができ、以前にもましてお客様に信頼・満足をしていただける品質を提供できる体制が構築されました。

今後も良質な社会ストックとしてさらにお客様に満足いただける賃貸住宅の管理・運営を目指し、より一層の品質管理体制の充実を図ってまいります。



【「ISO9001:2000」登録証】

「第3回法人社宅セミナー」を開催 ～関西賃貸住宅事情～

長谷工ライブネットは、8月22日に関西における各企業の人事総務の方を対象として、「関西賃貸住宅事情」と題した法人社宅セミナーを開催しました。

セミナーの内容は3部で構成され、第1部は「関西賃貸住宅事情」として、関西圏での家賃相場の変動について、蓄積された過去のデータの分析に基づいて報告。また、後半は、今、流行のデザイナーズマンションを賃貸マンションの最新事例としてご紹介。第2部は「借上社宅管理代行の実際」と題して、すっかり定着した借上社宅管理のアウトソーシングのポイントについて。第3部は「遊休社宅の具体的活用例」と題して、弊社で実際に行った活用例をご報告させていただきました。

当日は、パワーポイントでプレゼンテーションを行い、そのセミナー内容をCD-Rに収め、希望の方へ配布しました。今後も社宅セミナーを随時開催し、各企業のニーズを把握した上で寮や社宅の煩雑な業務のお手伝いを進めていきます。

【「法人社宅セミナー」概要】

日 時：2002年8月22日（木） 13：30～15：30

場 所：大阪市立住まい情報センター

参 加 料：無 料

テ ー マ：「関西賃貸住宅事情」

内 容：【第一部】 関西賃貸住宅事情 ～データ分析と最新事例の紹介～

【第二部】 借上社宅管理代行の実際

【第三部】 遊休社宅の具体的活用例

長谷工総合研究所レポート

(P 27～29)

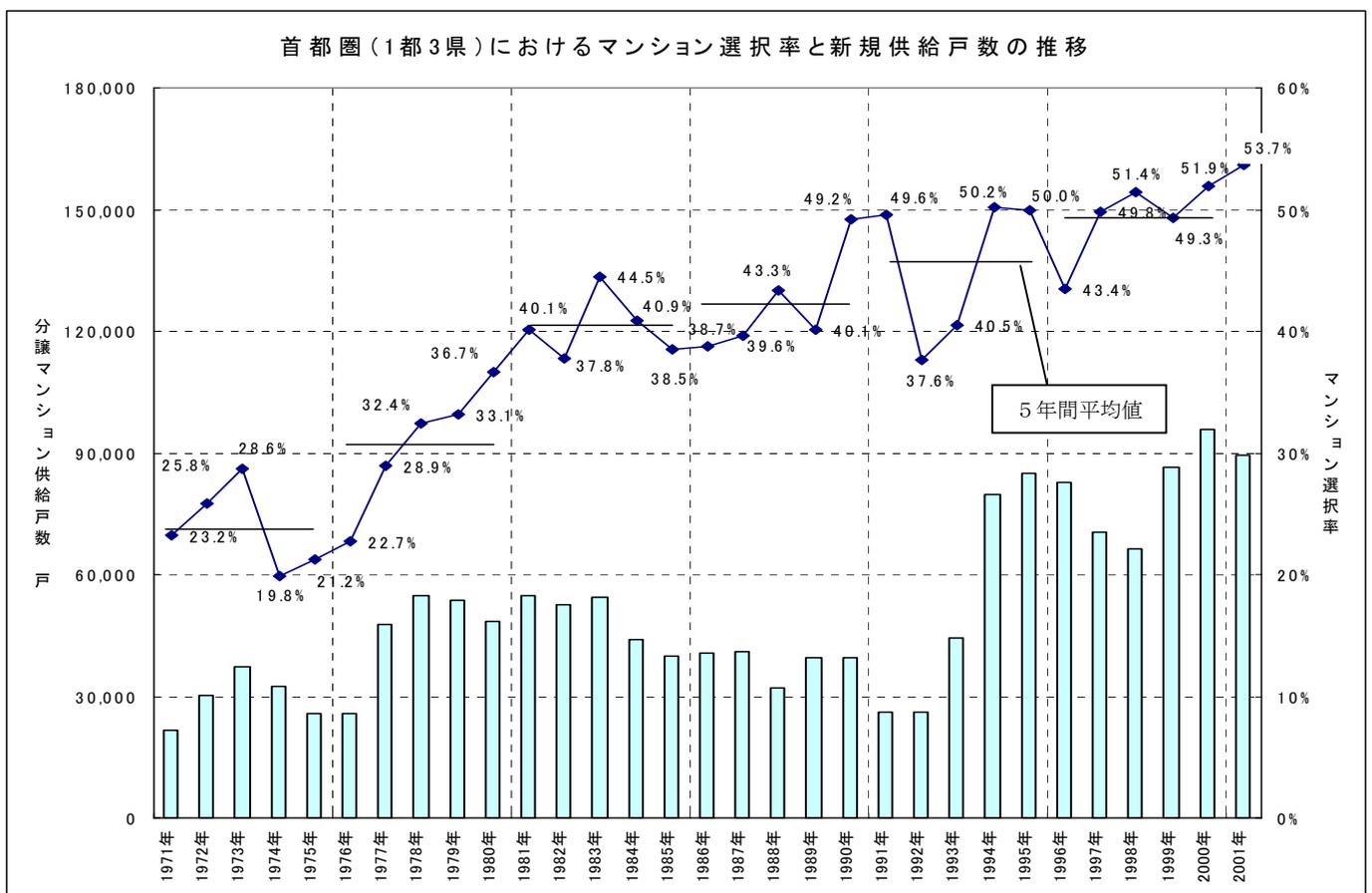
- ◆ マンション選択率が30年間で2倍増
～ マンションは終の住処に ～
- ◆ 2002年上半期マンション市場のまとめと通期の見通し
- ◆ 「住宅性能表示制度」の現状と課題
— 普及推進にむけて —

マンション選択率が30年間で2倍増 ～マンションは終の住処に～

長谷工総合研究所では、『住宅着工統計』をもとに、首都圏（1都3県）における『マンション選択率』（持家系住宅の純増加数に占める分譲マンションのシェア）を推計しました。その結果、30年前の1971年には23.2%だった『マンション選択率』が、2001年には53.7%と2倍以上に増加したことが判明しました。

1971年以降の『マンション選択率』の経年変化をみると、20%台(71～75年平均)→30%台(76～80年平均)→40%台(81～93年平均)と高まり、大量供給が始まった1994年以降では50%を上回っています。2000年は51.9%、2001年も推計値では53.7%と1971年の23.2%と比較して、2倍増になっています。首都圏(1都3県)における分譲マンションの供給戸数は、99年以降8万戸台と大量供給が続いていますが、その要因としては、新築住宅の購入に際し、戸建住宅に比べて分譲マンションを選択する割合(=マンション選択率)が高まっていることがあげられます。

『マンション選択率』が高まっている背景には、①供給立地の都心回帰、②価格安定、③商品企画の向上、④50歳台のシニア層への需要拡大等、様々な要因が考えられます。



2002 年上半期マンション市場のまとめと通期の見通し

(*長谷工総合研究所「CRI」特集レポートより抜粋：2002年8月号所収)

◆上半期マンション市場の総括

2002 年上半期の首都圏・近畿圏マンション市場における新規供給戸数は、首都圏で史上 2 番目の 4 万 4,090 戸、近畿圏でも史上 2 番目の 2 万 443 戸と高水準の供給が継続した。特に、近畿圏では 1996 年以來の 2 万戸を超える供給となった。

一方、販売状況は順調に推移し、2002 年上半期の初月販売率は首都圏で 76.7%、近畿圏で 70.5%と前年同期実績を若干下回ったものの、70%台を維持した。その結果、6 月末の分譲中戸数は、首都圏で 9,592 戸、近畿圏で 6,889 戸と依然として、低水準にとどまっている。

◆通期マンション市場の見通し

下半期も首都圏・近畿圏ともに高水準の供給が継続し、2002 年年間の新規供給戸数は、首都圏で 8 万 8,000 戸、近畿圏で 3 万 9,000 戸程度と年初予測での上限値近くまで供給が行われると判断。また、購入環境も上半期同様、好環境が継続している。加えて、需要者の「買い時感」が回復基調にあることから、下半期の販売状況も順調に推移すると思われる。ただし、高水準の供給が継続することから、激しい販売競争は継続し、販売結果の二極化もより顕著になる。

首都圏市場 ()内は年初予測

新規供給戸数： 88,000 戸 年初予測の上限値へ上方修正 (83,000 戸)

総販売戸数： 86,600 戸 年初予測(81,400 戸)より 5,200 戸の増加

新規物件の初月・年間累計販売率： 76% (75%)・89% (88%)

分譲中戸数： 11,000 戸 年初予測(11,000 戸)通り。

近畿圏市場 ()内は年初予測

新規供給戸数： 39,000 戸 年初予測の上限値へ上方修正 (36,000 戸)

総販売戸数： 37,100 戸 年初予測(34,000 戸)より 3,100 戸の増加

新規物件の初月・年間累計販売率： 70% (70%)・83% (83%)

分譲中戸数： 8,000 戸 年初予測(8,000 戸)どおり。

「住宅性能表示制度」の現状と課題 ―普及推進にむけて―

(＊長谷工総合研究所「CRI」特集レポートより抜粋：2002年7月号所収)

「住宅性能表示制度」は、2000年10月1日よりスタートした。消費者保護の観点から昨年9月には「住宅性能表示制度普及推進アクションプログラム」が策定され、行政側も本格的に普及推進にのりだした。先導的な役割を果たしているマンションデベロッパー各社では、対応方針を検討し制度の活用を始めている。さらに、評価機関も競合のなかで独自のメリットを打ち出しつつある。その一方、消費者にはわかりにくいとの指摘もあり、消費者の関心は必ずしも高くないようにもみえる。

【普及にむけたアクションプログラムの策定】

第八期住宅建設五箇年計画の期間に合わせ、「住宅性能表示制度普及推進会議」の設置と同時に、「住宅性能表示制度普及推進アクションプログラム」が策定された。2005年度において、新設着工住宅の50%の住宅で住宅性能表示制度が活用されることを目標に掲げている。

【ゆるやかに浸透し始めた住宅性能評価書付住宅】

国土交通省より発表された、2001年度の住宅性能表示制度の実施状況は、全国で設計住宅性能評価書の交付を受けた住宅は6万89戸、このうち共同住宅等が約80%の4万6,760戸を占め、建設住宅性能評価書の交付戸数は1万4,839戸で、共同住宅等は約60%の8,686戸であった。2001年度の設計住宅性能評価書交付戸数で制度の普及率をみると、新設住宅着工戸数に対して約5%であり、普及にはまだ時間がかかりそうだ。しかし、共同住宅等をみると、普及率は約20%となり、マンションにおいては確実に制度が普及し始めている。

【先導的な役割を果たすマンションデベロッパーの取り組み】

1. 独自基準を策定し自己評価により評価書は取得しない。(原則全物件)
2. 独自基準を策定し自己評価とするが、設計住宅性能評価書は取得する。(原則全物件)
3. 一部の物件において設計・建設両方の住宅性能評価書を取得する。
4. 設計・建設両方の住宅性能評価書を取得する。(原則全物件)
5. 設計・建設両方の住宅性能評価書を取得し、さらに独自基準を策定し、自己評価も行う。
(原則全物件)

の5ケースに分けられ、4.や5.を方針とするデベロッパーは増えつつある。

【消費者の理解が普及のポイント】

現段階では、事業者が制度の意義と内容を再確認し、消費者の理解やより良い商品の選択を助けるべく、制度の活用を考えなくてはならない。さらに、自社製品の品質や性能については、消費者に分かり易く説明していくことが重要である。制度による9項目が消費者に理解されて初めて、独自の基準項目や自己評価などの対応が、他社との差別化要因として機能すると考えられる。