

# HASEKO DIGEST

(2003年11月)

## 【VOL. 9】

＝ 半年間の主なトピックスをご紹介します ＝

- 時代を先取する新商品・新技術の開発 <P3~8>
- 社会に貢献する都市再生事業・技術開発 <P10~14>
- 市場分析、高品質なソフトサービス <P16~21>
- 長谷工総合研究所レポート <P23~25>

■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



## 時代を先取する新商品・新技術の開発

(P3~8)

- ◆ 住宅性能表示制度に対応  
国内最高レベルの遮音性能を実現する『高遮音二重床』を開発
- ◆ マンションの新しい計画・供給手法  
『HASEKOオリジナルマンション』を開発・商品化
- ◆ パソコン上で間取り変更・価格提示が可能  
マンションの『フリープラン支援システム』を開発
- ◆ 住宅性能表示制度 省エネルギー対策  
集合住宅で初めて “最高等級” の「型式認定」を取得
- ◆ 通風時のセキュリティ機能を強化  
マンション居室用の新型サッシを開発
- ◆ ホームページ  
「長谷工の技術情報」ページを開設

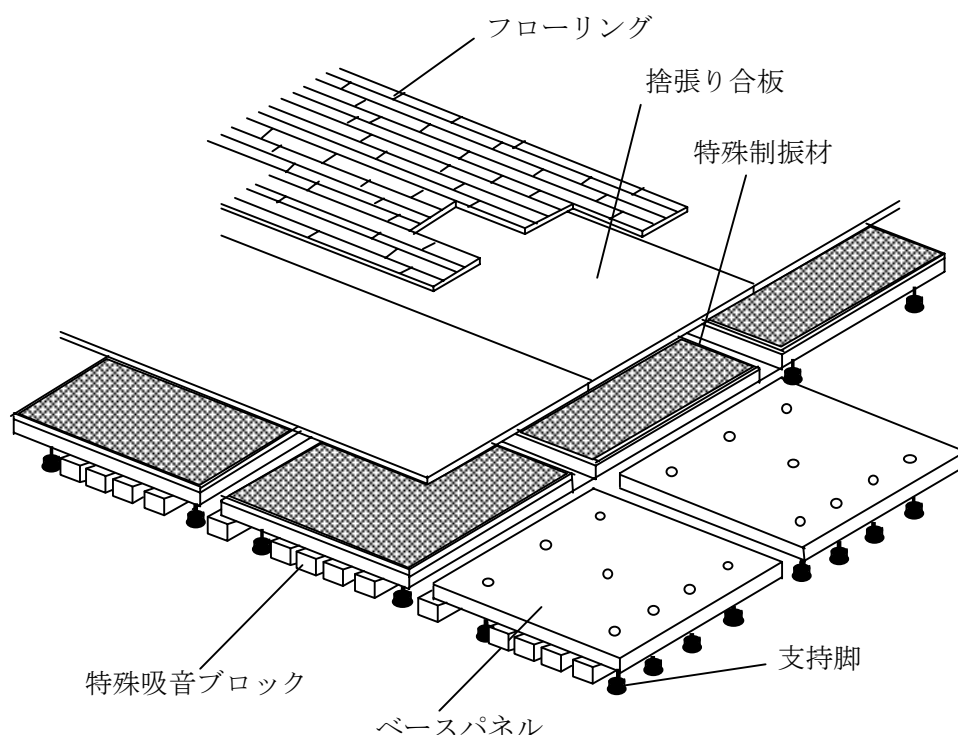
## 住宅性能表示制度に対応

### 国内最高レベルの遮音性能を実現する『高遮音二重床』を開発

「住宅の品質確保と促進等に関する法律」における住宅性能表示制度に対応した新しい高遮音二重床（商品名：スーパー高遮音二重床）を共同開発しました。重量床衝撃音対策では国内最高の「重量衝撃音レベル低減量（ $\Delta L = 4 \text{ dB}$ ）」、軽量床衝撃音対策では最高等級「床仕上げ構造区分1」の性能を実現しました。（財）日本建築総合試験所による評価試験でその優れた性能を実証し、国土交通大臣の特別評価方法認定を取得しました。

『スーパー高遮音二重床』は、建物構造躯体の床スラブ（コンクリート）の上に接する、クッション材であるゴムの硬度を最適化するとともに支持脚の最適配置をシミュレートし、その上部にベースパネルや特殊制振材、フローリングなどを重ねた床材を載せた構造となっています。さらに、床スラブと床材との間の空気層には、特殊吸音ブロックを組み込んでいます。この結果、カーペット並みの高い遮音性能と、快適な歩行感が得られる最適な硬さを実現します。

当社では、「騒音が気にならない、音を楽しめる環境」をテーマに、これまでにないオリジナル仕様の「高遮音マンション」の実現に向けた研究・開発に積極的に取り組んできました。すでに、「消音換気スリーブ」や「ハイブリッド高遮音壁（戸境壁）」などを開発・実用化しています。今回の『スーパー高遮音二重床』もその一連の研究成果であり、マンションの基本性能を格段に向上する新技術として事業主に対して積極的に提案していきます。



【『スーパー高遮音二重床』断面図】

## マンションの新しい計画・供給手法

### 『HASEKOオリジナルマンション』を開発・商品化

構造躯体と専有部を概念上分離して計画し、住居としての基本性能をより重視した構造躯体（フレーム）と顧客の選択自由度を飛躍的に高めた専有部（インフィル）を実現する新しいマンションの計画・供給手法、『（仮称）HASEKOオリジナルマンション』を開発・商品化致しました。SI（スケルトン・インフィル）住宅の思想を参考に、そのメリット・デメリットを踏まえ、マンション購入者にとっての価値を最大化し真の顧客ニーズを実現することを目指しています。（ビジネスモデル特許申請中）

今後、首都圏・近畿圏にて計画中の物件にて、事業主に対して積極的に提案を行なっております。現在、（仮称）南甲子園プロジェクトにて採用を予定しています。

#### 【概要】

##### ① 2系統分離思想

構造躯体を中心とするマンションの骨組み（「フレーム」）と専有内部の内装・しつらえ（「インフィル」）を概念的に分離して計画する。

##### ② 充実した基本性能

過去の豊富なデータに基づいて最適な居住空間を実現する「フレーム」を厳選し、コストバランスを維持しつつ「本物志向」に応える充実した基本性能を実現。住宅としての基本性能である「遮音・防音」「省エネ・健康」「居住性」を重視した仕様設定とする。

##### ③ セレクタビリティの飛躍的向上

3つの考え方（①PRC中落ち段差スラブ工法と水廻り集約配置 ②バルコニー側開口部のサッシ化工法 ③整形な住戸形状）によるフレーム計画で多様な間取りを可能とし、豊富な実績データに基づく様々なライフスタイルに適応する間取りを幅広く用意。また全てのフレーム・間取りについて施工段階において必要な図面・データ等をすべて事前に用意し、設計・施工・販売の綿密な連携と相俟って、顧客が住戸位置・間取り・装要素（設備機器・インテリアカラー等）の要素別に用意された多様な選択肢を条件・希望に合わせて自由に組合せできる供給方法を実現。

#### 【顧客のメリット】

- ◆ 充実した基本性能のマンションを合理的な価格で購入できる。
- ◆ 住戸位置・間取り・内装要素（設備機器・インテリアカラー等）を条件・希望に合わせて自由に組合せて選択できる。
- ◆ 「フリープラン」のマンションよりも、解りやすく、価格バランスも良く、面倒でない。
- ◆ 将来の間取り変更も比較的容易であり、かつ将来の変更案も多様なバリエーションの中で既に提案されている。
- ◆ ライフスタイル提案型などの特徴的な間取りも供給されやすくなる。

# パソコン上で間取り変更・価格提示が可能 マンションの『フリープラン支援システム』を開発

新築分譲マンションの販売時に、顧客の間取り変更などのご要望にスピーディに対応できる、ITによるフリープランシステム（「W i v i」=with visual image）を開発しました。販売スタッフがパソコン操作を行ない、間取り変更および変更箇所の概算見積りを同時に提示することが可能となります。第1号として「リゾセントラルコート東陽町」（東京都江東区、126戸、売主：日本中央地所）に採用し、今後当社が設計・施工し、かつ長谷工アーベストが受託販売する分譲マンションで採用を促進していく方針です。（ビジネスモデル特許出願中）

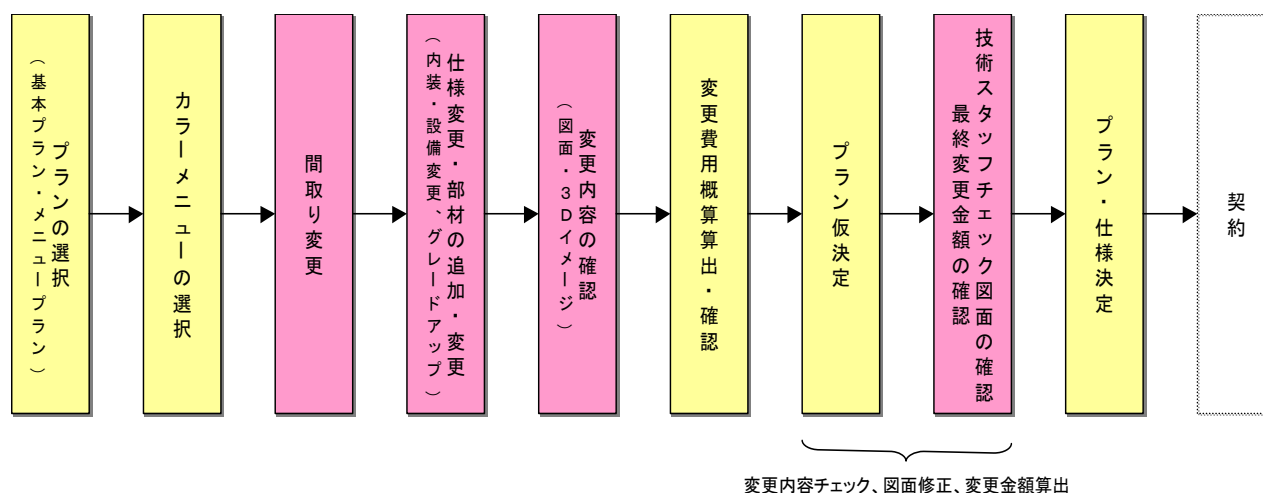
分譲マンションの販売においては、顧客からの住戸内の間取りや内装の変更などに対する要望が多く、それらの要望にいかに対応かが販売戦略上の重要な課題となっています。様々な販売手法・システムがありますが、中でもフリープランは、顧客のオーダー志向に対応したシステムとして認知されており、顧客満足度の向上に高い効果があると評価されています。

今回の「W i v i」は、これまで以上により早く柔軟に顧客ニーズに対応するためのシステムで、販売スタッフが販売センターなどで顧客の要望を聞きながら、パソコン操作で簡単にフリープラン対応が可能となります。顧客にとっては、実際にかかる費用を確認しながら、間取りの変更などができます。加えて、技術的なチェックを建築・設計の技術者がサポートすることで、顧客の安心感・信頼感を高めていきます。

対応できるメニューは以下のとおりです。

1. 間取りの変更（基本メニュー及びメニュープランからの変更）
2. カラーセレクト対応（カラーコーディネートの関係で条件あり）
3. 壁・床・建具などの仕様変更
4. キッチン、化粧台など設備機器の仕様変更
5. その他（変更内容の表示、家具のレイアウト表示）

## ■プラン・仕様決定までの流れ



## 住宅性能表示制度 省エネルギー対策

### 集合住宅で初めて “最高等級” の「型式認定」を取得

住宅の品質確保の促進等に関する法律（「品確法」）に基づく住宅性能表示制度（温熱環境）に対して、独自の断熱仕様による住宅性能評価を可能とする型式性能認定を、集合住宅としては初めて（財）建築環境・省エネルギー機構から取得しました。これに関連して、構造熱橋部における独自の断熱工法に関する国土交通大臣の特別評価方法認定（「特認」）も取得しました。これにより、集合住宅における最高等級（等級4）の省エネルギー性能及び結露防止性能を、ローコストで実現することが可能となりました。

今回取得した型式性能認定では、①適用地域を首都圏・近畿圏に限定し、更にそれぞれを二つの地域（A地域，B地域）に区分けすることで、妻側住戸の一部を除き、開口部は単板ガラス仕様での対応が可能となります。②構造熱橋部の結露対策においては、『(仮)HSI工法』（特許出願中）を開発し、直床仕上げにて高い断熱補強を実現します。また今回、型式性能認定を取得したことにより、性能評価機関での審査内容が大幅に省略されることで、評価に要する時間を短縮することができます。

当社では、これまでも独自の結露対策や24時間換気システムの開発など、省エネルギー性能向上、結露防止技術の研究開発に取り組んでまいりました。今回の型式性能認定、及び「特認」取得もその1つであり、省エネルギー性能向上による地球温暖化防止や結露の発生防止などを居住環境の向上を実現する一連の技術と位置づけ、これまでの成果と併せてマンション事業主に積極的に提案してまいります。

#### 【住宅性能表示制度「温熱環境に関すること」省エネルギー対策等級】

■省エネルギー対策等級：暖冷房に使用するエネルギーの削減のための断熱化等による対策の程度

等級	説明
等級4	エネルギーの大きな削減のための対策（エネルギーの仕様の合理化に関する法律の規定による建築主の判断の基準に相当する程度）が講じられている
等級3	エネルギーの一定程度の削減のための対策が講じられている
等級2	エネルギーの小さな削減のための対策が講じられている
等級1	その他

## 通風時のセキュリティ機能を強化 マンション居室用の新型サッシを開発

通風時のセキュリティ機能を高めたマンション用の新型サッシ（商品名：『ブリーシア』）を共同開発しました。開放廊下に面した居室の通風のためにサッシを開放する際、「ロック機構」や「目隠し板」（特許申請中）によってセキュリティやプライバシーが確保できます。

今後、マンション購入者のニーズに応える商品メニューの1つとして、事業主に対する採用提案を積極的に進めていきます。新型サッシ『ブリーシア』の特徴は、

【セキュリティ機能】・ロック機構「サブロック」の採用で、サッシ開放時の開放幅を制限。

【プライバシーの確保】・面格子の両端には「目隠し板」を設置し、居室内のプライバシー確保。

サッシ開放中の遮視効果で、廊下から室内を覗かれる心配がない。

【その他】・面格子の全面に網を張っているため、開放状態でも常に防虫効果を発揮。

- ・面格子は取り外しが可能で、防虫網の清掃は簡単にできる。
- ・面格子は出っ張りがないように壁面内（ダキ内）に納まるように設計。また、これまでの面格子にあった横棧をなくした、すっきりしたデザイン。
- ・新築だけでなく既存マンションのリニューアル時にも適用することが可能。



【採用例】

## ホームページ

### 「長谷工の技術情報」ページの開設について

自社開発の新商品や新技術、これまでの技術の変遷、基礎技術などを紹介する新ページ「暮らしを支える長谷工の技術」をホームページ上に11月1日より開設しました。専門知識のない一般の方には理解しづらい技術情報について、平易なことばによる解説や図・写真を多用して、できるだけ分かり易い内容で紹介しています。

当社は37万戸を超えるマンション施工数を誇るトップメーカーであり、「暮らしを支える長谷工の技術」ページは、これまでの実績に裏打ちされた技術力・品質・性能等をマンション居住者や購入希望者、投資家のほか、幅広い層の方々にアピールできる有効なツールと位置づけています。今後も継続して、情報内容の質と量の向上を図っていきます。

ホームページアドレス：<http://www.haseko.co.jp/>

【「暮らしを支える長谷工の技術」トップページ】

株式会社 長谷工 コーポレーション  
HASEKO

## 暮らしを支える長谷工の技術

Support your living...

私たちは、「住まい」を造る会社です。  
でも、単に「住まい」を造るだけではありません。  
そこで生まれる「暮らし」を一緒に創造しています。

そして、ちょっと気負って言えば、「住まい」と「暮らし」の関係を科学しながら、  
「暮らし」を支える技術を「住まい」に生かして行きたい……  
そんなことを考えています。

menu ▶

これからの暮らしを  
創造する技術 <<

— 新技術 —  
高音、健康配慮など暮らしに役立つ  
技術を解りやすく紹介します。

これまでの暮らしを  
創造してきた技術 <<

— 技術の変遷 —  
マンション技術の変遷を長谷工の  
エポックな出来事とともにご紹介  
します。

暮らしを支える  
基礎技術 <<

— 技術研究所 —  
長谷工技術研究所を中心に暮らしを  
支える目に見えない技術をご紹介します。

All Rights Reserved by HASEKO Corporation



# 社会に貢献する都市再生事業・技術開発

(P10~14)

- ◆ 首都圏最大規模のマンション建替え  
『萩中住宅建替え計画』スタート  
～ 改正「区分所有法」施行後、初の適用事例 ～
- ◆ 定期借地で都市再生  
青山「梅窓院」の建替え事業が完成
- ◆ 井戸水を飲料水に  
非常用飲料水生成システム「E<sup>イ</sup>WELL<sup>エル</sup>」を開発  
～本社敷地内に設置、非常時に地域住民に供給～
- ◆ 再生骨材を土壌汚染対策工事などに利用  
コンクリート塊の再資源化で循環型社会へ貢献
- ◆ リフォーム事業「住優師」  
関西地区にて無料建物診断 1年間で100件の実績

# 首都圏最大規模のマンション建替え

## 『萩中住宅建替え計画』スタート

～ 改正「区分所有法」施行後、初の適用事例 ～

萩中住宅（東京都大田区、総戸数368戸、鉄筋コンクリート造5階建、8棟）の管理組合の下で進めてきました「萩中住宅建替え計画」が、この度、スタートする運びとなりました。萩中住宅は、東京都住宅供給公社が1968年(昭和43年)に分譲した集合住宅で、築35年になります。8棟・総戸数368戸のマンションを建替える事業は、首都圏では最大規模となります。

今後、コンサルタントのシティコンサルタンツ並びに事業協力者の当社および有楽土地の協力体制の下、昨年12月に施行された「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づく建替組合設立、権利変換計画の申請などの諸手続きを進めていきます。来年3月より解体工事・本工事に着手し、2006年3月にゆとりあるランドプランで充実した共用施設と最新の設備機器を備えた永住向け都市型マンション（総戸数533戸）が完成予定です。

萩中住宅では建物の老朽化にともない、1991年より区分所有者による建替え勉強会を実施するなど、建替えについて協議を継続してきました。93年には正式に建替えの検討を開始し、97年にコンサルタントに選定し、第一次事業計画案を作成しました。その後、2000年に第二次事業計画案を作成し、01年には有楽土地と全国で14件の建替え実績を有する当社を事業協力者に決定しました。事業計画案の説明会や意向調査などを経て、昨年12月に旧区分所有法による建替え決議を実施しましたが、全体では5分の4以上の賛成を得られたものの1棟で5分の4以上の賛成を得られず不成立となりました。その結果、2003年1月に事業継続と改正・区分所有法での推進を決議しました。6月の改正法施行後、速やかに召集通知を発送し、同月に説明会実施、8月3日に同法第70条「団地内の建物の一括建替え決議」を行ないました。なお、同法を適用した建替えは、全国で初の事例になると思われます。



【「萩中住宅」完成予想図】

## 定期借地で都市再生

### 青山「梅窓院」の建替え事業が完成

宗教法人の所有地としては国内最大級の一般定期借地権を利用した開発事業が、この度、全体完成しました。本開発事業は、青山「梅窓院」の所有地の一部に一般定期借地権（52年間の地上権）を設定し、地上権者が定期借地に業務棟（地上12階地下2階）の建設を行うものです。定期借地した敷地は、借地期間終了後に更地として返還されます。また合わせて、残る敷地には「梅窓院」が寺院棟と住宅棟（20戸）の建替えを行いました。当社は、こうした事業スキームを提案するとともに、設計、施工を手がけています。

「梅窓院」は、正式名を「長青山宝樹寺梅窓院」といい、寛永20年（1643年）に開山されました。青山という地名はここからとられたもので、まさに青山発祥の地といえます。「梅窓院」では、かねてから計画していた本堂の建替えにあたり、大規模・複合開発に豊富な実績を持つ長谷工コーポレーションに事業計画全体のコーディネートや開発推進を要請し、計画を進めてきました。

本事業のスキームは、「梅窓院」の敷地（約5,930㎡）の内、約4割（約2,100㎡）に一般定期借地権を設定し、これをデベロッパーに52年間（工事期間2年を含む）賃貸するものです。事業者が業務棟を建設・利用し、期間終了後は原則として更地にして借地権を返還することになります。その結果、都心部の大規模な用地の有効利用を実現いたしました。利用用途を一部転換させ多目的な活用を図ることで、「青山地区」の新たな魅力の1つとして地域経済を活性化し、ひいては安全で快適な社会資本の整備をめざす「都市再生」の動きにも呼応したプロジェクトであると考えています。



【「梅窓院」完成後全景】

## 井戸水を飲料水に 非常用飲料水生成システム「E W E L L」を開発 ～本社敷地内に設置、非常時に地域住民に供給～

井戸水を飲料水として使用できる非常用飲料水生成システム「E W E L L」を共同開発しました。これは震災時等における上水道の断水時に飲料水を供給するためのシステムで、井戸・RO(逆浸透膜)装置・発電機からなるものです(特許出願中)。

RO膜は海水の淡水化を目的として開発された分離膜で、水は通すが微粒子やイオン物質などを通過させない性質を持っており、完璧な純水を必要とする医療現場などでも使用されています。このRO膜を利用した水の浄化装置であるRO装置を使用することにより、純水に近い水の生成が可能となります。1台の給水能力は24時間15トンで、これは被災時に約4,800人が1日に必要とする飲料水の総量にあたります。また動力源は発電機を使用しているため、万一電気の供給が途絶えても運転には問題ありません。

本社ビル敷地内に井戸を掘削し、非常災害時にはE W E L Lを活用し、本社従業員のみならず周辺地域の方へ供給することで社会貢献を目指しております。今後は、E W E L L普及のため、新築マンションへの採用促進、既築マンション管理組合、地方自治体などに向けて販売活動を行っていきます。



【「E W E L L」本体】



## 再生骨材を土壤汚染対策工事などに利用 コンクリート塊の再資源化で循環型社会へ貢献

再生骨材を使ったコンクリートを土壤汚染対策工事などに利用する取り組みを開始いたしました。今後、建物の構造躯体以外への利用に限定し、環境保全活動の取り組みの一環として、全社的に再生骨材の採用を促進していきます。安価な再生骨材の利用によって、コンクリート材料費のコスト削減も実現可能となります。

現在、建物の解体工事などで発生するコンクリート塊の再資源化が建設業界の大きな問題になっています。建設リサイクル法の規定以外にも自治体の取り組みも活発化しており、例えば東京都では環境確保条例・建築物環境計画書制度によって延べ床面積が1万平方メートルを超える新築工事では、計画書の提出を義務づけています。一方、コンクリート塊を受入れる処理施設のキャパシティは飽和状態に近く、信頼して処理委託できる工場の確保も大きなテーマになっています。

当社では立石建設工業に処理を委託するとともに、同社が製造した安価な再生骨材を土壤汚染対策工事などに採用することにしました。再生コンクリートは、粗骨材として再生粗骨材を、細骨材として再生細骨材または再生細骨材と普通細骨材を混ぜ合わせたものを使用します。こうして製造した再生コンクリートを、捨てコンクリートなど非構造体の部分に採用していくことにしました。これによりコンクリート工事のコスト削減も実現します。



【土壤汚染対策工事用押さえコンクリート(再生骨材コンクリート)打設 実施風景】

## リフォーム事業「住優師」

### 関西地区にて無料建物診断 1年間で100件の実績

リフォーム事業強化の一環として、「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、マンションの無料建物診断キャンペーンを実施しています。関西地区においては、昨年10月からスタートし、自社が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物件を診断しました。また、多くの大規模修繕工事のご相談・ご依頼も承りました（14物件受注）。

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（一部有料）も実施しています。無料建物診断だけではなく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この1年間で457件ものご利用頂く結果となりました。この簡易修繕サービスは“定額化”されており“この部分をこう直したらこの値段”ということがすぐにはわかるシステムになっています。

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いきます。



【長谷工の建物診断「住優師」】

# 市場分析、高品質なソフトサービス

(P16~21)

- ◆ 「団塊ジュニアの持家需要動向調査」  
団塊ジュニアの8割が「持家の方が得」と回答
- ◆ 団塊・団塊ジュニア世代の意識調査  
～親子の住まい方と資金援助について～  
適度な距離感の保てる『近居』希望・40%が資金援助あり
- ◆ ベネフィット・ワンと業務提携  
法人向け福利厚生サービスをブロードバンド利用者に提供
- ◆ 一入居者向け保証人代行事業への取り組みー  
「株式会社レジデンシャルサービス保証」を設立
- ◆ 一人事・総務部門向けー  
東西で「社宅セミナー」を開催
- ◆ 浦安ブライトンホテル  
3カ年計画で全客室リニューアルを開始  
寛ぎと安らぎを追求した客室『<sup>だんらん</sup>danran～団樂』を提案

# 「団塊ジュニアの持家需要動向調査」

## 団塊ジュニアの8割が「持家の方が得」と回答

首都圏における新築分譲マンションは、1999年から昨年（2002年）まで4年連続で8万戸を超える高水準の供給が継続し、年間平均初月販売率も75%を超える高販売率を維持しています。住まい方・ライフスタイルの選択肢が広がる中で、「住宅購入予定はない」という声も聞かれる一方で、底堅いマンション需要は、首都圏における約157万人の団塊ジュニア世代を中心とする潜在需要層の顕在化に支えられているものと考えられます。

長谷工アーベストでは、この度、首都圏在住の住宅未取得の団塊ジュニアを対象にWEBアンケート形式による「持家需要動向調査」（610件）を実施しました。その結果、団塊ジュニアの住宅購入意欲は高く、今後も高水準の供給が期待できる調査結果となりました。

### 【調査結果の総括】

#### 1. 住宅の考え方は「持家の方が得」が主流

低金利・価格低下・好立地での住宅供給が増加する中で、「持家の方が得」という考え方が大半（81%）を占めました。

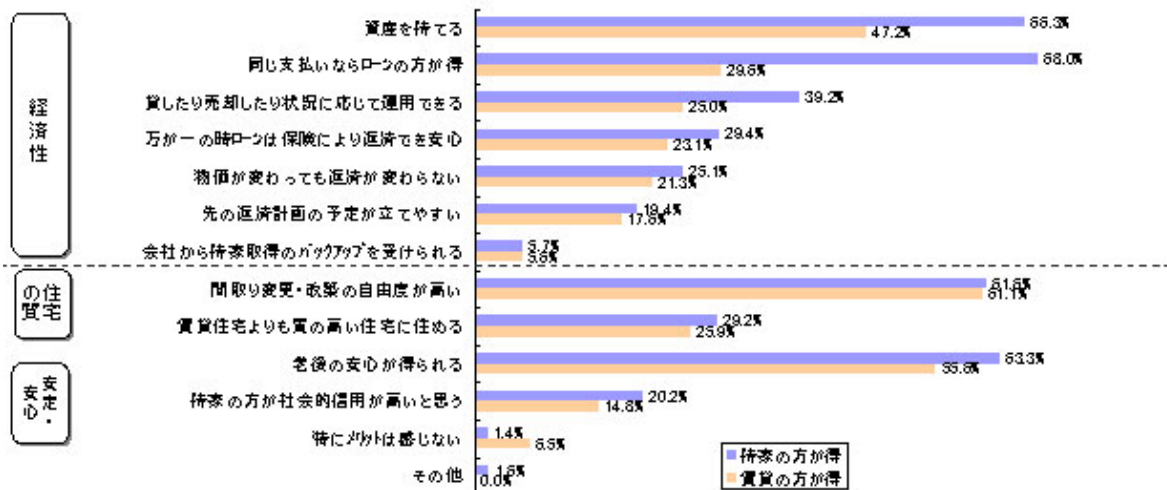
#### 2. 損得勘定だけではなく、持家住宅の「老後への安心感」「愛着」を評価

資産を持てる、同じ支払いならローンのほうが得といった損得勘定だけではなく、老後不安への対策や安心感確保というメリットを評価している方が、「持家の方が得」を選択した方のうちの63%を占めました。

#### 3. 「住宅は自分で確保」という考え方が主流

親世帯が首都圏の持家であっても「親の家には戻らない」という回答が大半（81%）を占め「核家族化＝世帯分離」が進むことで住宅需要が創出されることがわかりました。

### 【「住宅所有に対する考え方別」にみた持家住宅のメリット】





## 団塊・団塊ジュニア世代の意識調査 ～親子の住まい方と資金援助について～

**適度な距離感の保てる『近居』希望・40%が資金援助あり**

長谷工アーベストでは、この度、子供のいる団塊世代及び団塊ジュニア世代を対象にWEBアンケート形式による「親子の住まい方と資金援助についての意識調査」を実施しました。その結果、それぞれが自分の住宅を必要と感じていること、団塊世代の支援が、団塊ジュニア世代の資金力アップに寄与していることが分かりました。

### 【親子の住まい方】

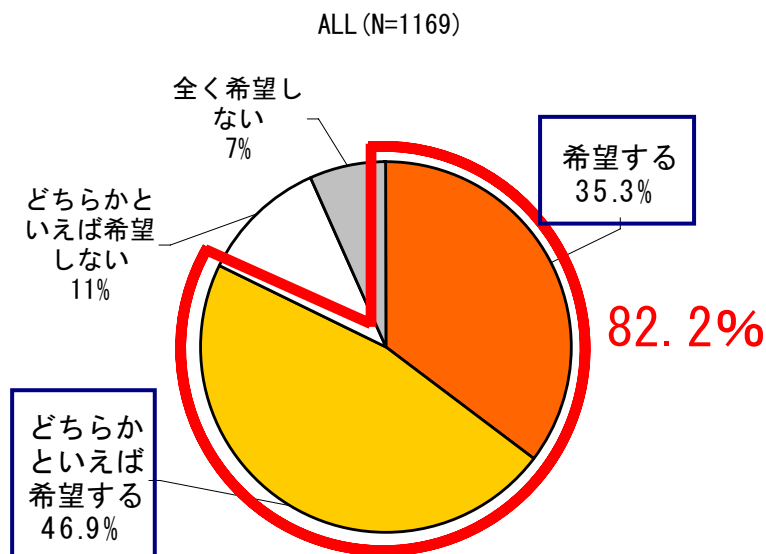
- 親世帯、子世帯ともに約80%が「親子で行き来がしやすい所に住む」ことを希望。「お互いに便利・安心」「子育てを支援したい・支援して欲しい」と考えている。(グラフ)
- 希望する親子の住まい方は「同居」よりも「別居⇒適度な距離感の保てる『近居』」が主流。具体的には、「15分以内・30分以内の所に住む」ことを、親世帯の56.3%、子世帯の60.9%が希望。
- 『近居』として、「親子で同一マンション内に住む」ことについては、親世帯の約46%、子世帯の約54%が肯定的。今後の“居住スタイルの提案”として広がっていくことが考えられる。

### 【住宅購入の際の資金援助】

- 住宅購入をする(した)際、親世帯、子世帯ともに約40%が「資金援助あり」と回答。団塊世代の支援が、団塊ジュニアの資金力アップに寄与している。
- 資金援助額は、親世帯・子世帯ともに「非課税贈与範囲内(～550万円)」が主流。「1,000万円以上の高額贈与あり」との回答も約10%みられた。なお、資金援助額が高額な人は、購入価格も高い。

### 《グラフー子世代(団塊ジュニア世代)への質問》

親世代との住まい方として、「行き来がしやすいところに住む」ことを希望しますか？



### Ans. 希望する理由

- ・ 何かあったときに便利だから
- ・ お互い「いざ」というときに安心
- ・ お互いに困ったとき助け合えるから。家の場合仲が良く、一緒に出かける事も多いので
- ・ たまに子供の面倒をみてもらえるから
- ・ 育児に協力してもらうため
- ・ 仕事がしやすい
- ・ 子育てをしながらの仕事となると、どうしても親の助けが必要なので
- ・ これから親が高齢になってくるので、何かあった時にすぐに行くことができる方がよい
- ・ 親の老後が心配
- ・ 一人っ子だから(長男または長女だから)
- ・ 親は大事だし、頼りになる
- ・ 現在も親の近くに住んでいるため

## ベネフィット・ワンと業務提携

### 法人向け福利厚生サービスをブロードバンド利用者に提供

長谷工アネシス（長谷工グループのサービス関連事業推進企業）は、これまで推進してきたマンション向け光ファイバーインターネット接続サービスの利用者への新たなコンテンツメニューの提供を目的に、ベネフィット・ワン（パソナグループの福利厚生アウトソーシング企業）と、同社が展開する福利厚生サービス「ベネフィット・ステーション」の提供に関する業務提携を締結しました。

今回新たにサービス・メニューとなるベネフィット・ワンの福利厚生サービス「ベネフィット・ステーション」は、法人会員向けのアウトソーシングサービスで、宿泊施設、旅行、レジャー施設など、国内トップクラスの充実した内容となっており、現在約2,500社（約100万人）が利用する業界NO.1のサービスです。今後も既存マンションにおけるブロードバンド化がますます拡大することが予想される中、これまで個人では利用できなかった福利厚生サービスをブロードバンド利用者個人に廉価で提供することは、ご利用される方に大きな生活上の楽しみが拡大すると共に、当社が提案するインターネット接続サービスの付加価値向上に繋がるものと考えています。

#### 【「ベネフィット・ステーション」のサービス内容】

- [国 内] 北海道から沖縄まで全国エリアで、保養所、リゾートホテルなど宿泊施設  
約4000カ所 利用金額は1泊2,800円から
- [海 外] 北米、ヨーロッパなどリゾートホテルなど宿泊施設 約300カ所
- [利用条件] 情報提供料 = 月額 400円

#### 【長谷工の既存マンション向けブロードバンドサービスの特徴】

##### ■「管理組合の導入費負担は0円」

事業費はサービス料金から回収する完全受益者負担とし、導入に伴う機器代、工事代、メンテナンス費などの管理組合の費用負担は一切なくしました。サービス開始後、管理組合は設置機器の電気代だけの負担ですみます。

##### ■「定額料金で24時間使い放題」

常時接続・24時間使い放題で定額料金のため、その他に電話代がかかることはありません。

##### ■「自由加入方式」

マンション居住者のうち希望者だけにサービスを提供するため、加入されない方の料金負担はありません。

## －入居者向け保証人代行事業への取り組み－

### 「株式会社レジデンシャルサービス保証」を設立

長谷工ライブネットは、賃貸マンション入居者の家賃等の保証を行なう保証人代行事業に取り組むため、その事業主体となる保証人代行会社「株式会社レジデンシャルサービス保証」を設立、2003年10月1日より営業を開始しました。

賃貸マンションでは、家賃・管理費・更新料等を滞納した場合に備えて、入居者が保証人を立てることが一般的ですが、社会構造やライフスタイルの変化などにより保証人を見つけることが難しくなっています。このことが、入居者は勿論のこと、健全な賃貸マンション経営を望まれるオーナーにとっても負担となっている現実を見据え、保証人代行会社を設立することが双方の負担軽減に最も有効であると判断しました。

レジデンシャルサービス保証を設立したことによる具体的なメリットとしては、

#### (1) 入居者サイド

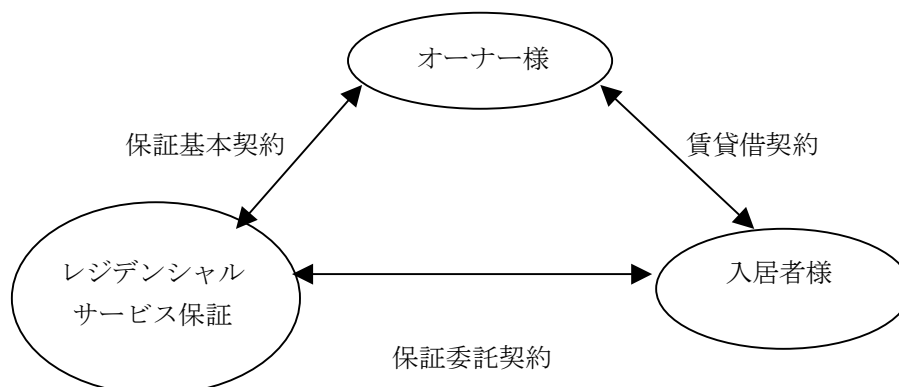
- ①保証人を見つける煩わしさが解消されます。
- ②保証人の書類（収入証明・印鑑証明・住民票等）取得が不要になり、申し込みから契約までの時間が短縮されます。

#### (2) オーナーサイド

- ①賃料等の滞納リスクが軽減します。
- ②支払能力はあるが、保証人が見つからなかった新たな優良な顧客層を集客することが可能になります。
- ③賃料等が滞納しても、訴訟手続きや費用が不要となります。

このように、レジデンシャルサービス保証をご活用頂くことで、入居者は賃貸マンションを「借り易く」なり、オーナーにとっては「貸し易く」なるという効果を実現できると考えています。今後も、長谷工ライブネットでは健全な賃貸マンション経営の支援ならびに入居者のご要望にお応えするサービスを提供し続けていきます。

#### ■ 保証人代行システムのスキーム図



## —人事・総務部門向け—

### 東西で「社宅セミナー」を開催

長谷工ライブネットは各企業の人事総務の方を対象として、社宅セミナーを開催しました。本セミナーは1988年より継続的に開催しており、今回で14回目となります。（関西は2001年から4回目）当日は、入居者のニーズを大きく反映した物件や、入居者への各種サービス付賃貸住宅「サービスアパートメント」などについて、パワーポイントを利用したビジュアル中心のプレゼンテーションを実施しました。大勢の方々に参加いただき、各企業における社宅・寮制度のあり方に対する関心の高さが改めてうかがえるセミナーとなり、好評のうちに終了することができました。

#### 【セミナー内容】

##### ■首都圏（日時：2003年8月6日・7日）

- 第1部 「首都圏賃貸住宅市場の現状」：新ビジネスエリアの登場や賃貸物件の供給状況を交えた最新の市場動向。
- 第2部 「都心型単身用社宅のトレンド」：単身世帯増加や都心部の大規模開発に伴う最新の単身用物件の供給状況・今後の見通し。
- 第3部 「社宅管理のアウトソーシング」：借上社宅管理のアウトソーシング、保有社宅の管理・運営のアウトソーシングの具体例。

##### ■関西圏（日時：2003年7月15日）

- 第1部 「社宅再生の可能性」：空室・維持費等の問題を抱えた保有独身寮再生を紹介。
- 第2部 「最新アウトソーシング事情」：借上社宅管理のアウトソーシング、保有社宅の管理・運営のアウトソーシングの具体例。
- 第3部 「コストリダクションの実際」：事務所・独身寮等の維持管理費の見直し提案。
- 第4部 「2003年度関西社宅事情」：社宅制度の現状と今後の方向性について分析。



【セミナー風景（関西）】

## 浦安ブライトンホテル

### 3 カ年計画で全客室リニューアルを開始

### 寛ぎと安らぎを追求した客室『danran<sup>だんらん</sup>～団欒』を提案

浦安ブライトンホテルでは、今年で開業 10 周年を迎えるにあたり、6 月から 3 カ年計画で全客室のリニューアルを行います。開業当時からの基本コンセプトはそのままに、より多様化する顧客のニーズに十分応えうる新しい客室のスタイルを提案します。まずは「danran（だんらん）～団欒」をコンセプトにした 10 室の客室を提供開始しました。

1993 年の開業当初から「上質のくつろぎを求める利用客に対し心に残るホスピタリティの提供」を理念に掲げ、常に高品質なサービスを追求してきました。「danran～団欒（だんらん）」の客室は、靴を脱いで足が伸ばせるフローリングを客室内に取り入れるという個性的なデザインで、日本人の生活スタイルをそのままに取り入れています。またホテルという非日常空間を演出するデザイン性にこだわりを持ちつつも、「木<sup>もく</sup>」を随所に使用したやすらぎと温かみのある空間に仕上げています。

また、居室における究極のリラックスを追求した同ホテルでは、睡眠環境には徹底的なこだわりを持っています。床敷きのベッドマットレスは低反発、高密度のウレタンとスプリングを使用し、優れたフィット感と弾力性により慣れない環境でも快適な睡眠を得られるよう配慮されています。掛け布団には清潔感を重視したデュペスタイルを採用し、枕は低反発の特殊素材を使用して、より快適な睡眠を得ることができるよう考慮されています。



【ROOM「danran～団欒（だんらん）」】

# 総合研究所レポート

(P 23～25)

- ◆ 超高層マンションの供給動向
  
- ◆ 2003年上半期マンション市場のまとめと下半期の見通し
  
- ◆ 分譲マンションにおける防犯対策  
—重視される防犯環境設計—

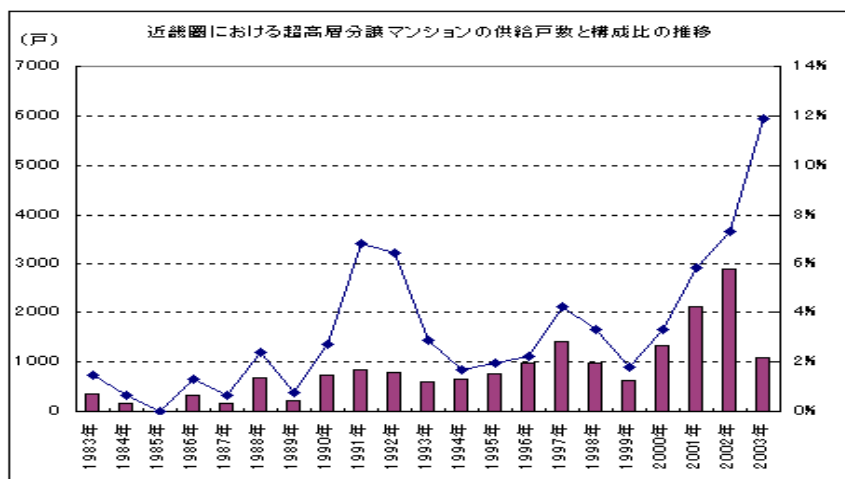
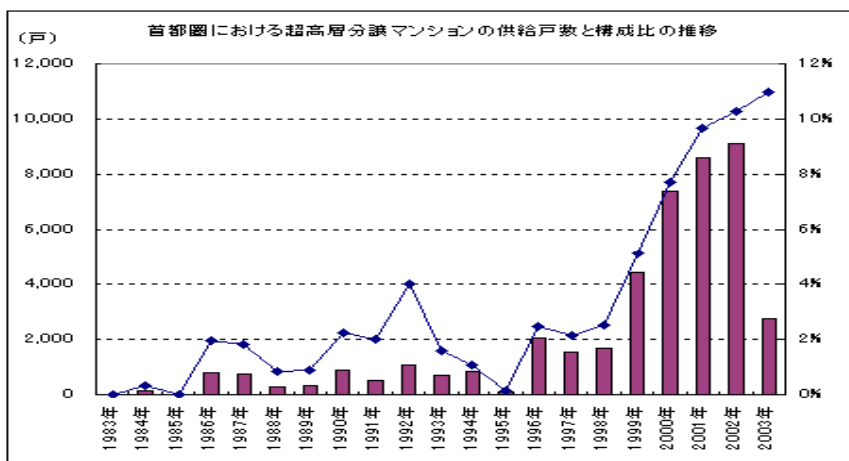
# 超高層マンションの供給動向

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：7月号所収)

## 《要 旨》

首都圏・近畿圏における超高層分譲マンションによる供給戸数をみると、首都圏では1999年以降、大幅増となり、1999年は4,408戸、2000年7,383戸、2001年8,616戸、2002年9,102戸に増加している。首都圏全体の供給戸数に占める割合も1999年5.1%、2000年7.7%、2001年9.7%、2002年10.3%と10%を超える状況となっている。

一方、近畿圏でも2000年は1,325戸であったが、2001年は2,113戸、2002年も2,871戸と2年連続で2,000戸を上回った。その結果、近畿圏全体の供給戸数に占める割合も、2000年の3.3%から2001年は5.8%、2002年7.3%に高まっている。



資料：首都圏・近畿圏ともに長谷工総合研究所作成。2003年は1~4月実績  
供給戸数は、販売時期ごとに集計しています。

2003年以降も、超高層分譲マンションの供給が予定されており、当面、高水準の供給が継続すると思われる。これまで超高層分譲マンションの販売は好調に推移していたが、今後、販売競争が激化し、販売結果の二極化が顕著になる可能性もある。超高層分譲マンションでも、立地特性や都心部での大規模物件としてのメリットを享受できるような商品企画の重要性がますます高まっており、商品企画の差別化の時代になったといえる。

# 2003 年上半期マンション市場のまとめと下半期の見通し

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：8月号所収)

## ◆上半期マンション市場の総括

2003 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4万135戸、近畿圏で1万5,271戸の供給にとどまった。これは、2002 年秋以降増加傾向にあった在庫販売に注力するためもあって、新規供給が抑制されたためである。

一方販売面をみると、新規供給が抑制されたこと、売れる戸数を供給する傾向がみられたことなどもあって、2003 年上半期の初月販売率は首都圏で78.3%、近畿圏で70.1%と70%台を維持した。

## ◆下半期マンション市場の見通し

首都圏・近畿圏ともに潜在的な供給余力が高水準であることから、下半期は上半期を上回る供給抑制の可能性は少なく、上半期を上回る供給が行われると判断した。その結果、2003 年間の新規供給戸数は年初予測を下回るものの、首都圏で8万2,000戸（年初予測8万6,000戸）、近畿圏で3万2,000戸（同3万5,000戸）と高水準の供給が継続すると判断した。

### (1) 首都圏市場

[新規供給戸数]	8万2,000戸	(1999 年以降 5 年連続で 8 万戸を上回る)
[総販売戸数]	8万3,100戸	(1999 年以降 5 年連続で 8 万戸を上回る)
[新規物件の初月・年間累計販売率]	76% (75%)・89% (86%)	( )内は年初予測
[分譲中戸数]	1万 500戸	(年初予測(1万3,500戸)より 3,000戸の減少)

### (2) 近畿圏市場

[新規供給戸数]	3万2,000戸	(1999 年以降 5 年連続で 3 万戸を上回る)
[総販売戸数]	3万1,600戸	(1999 年以降 5 年連続で 3 万戸を上回る)
[新規物件の初月・年間累計販売率]	70% (70%)・81% (80%)	( )内は年初予測
[分譲中戸数]	7,600戸	(年初予測(8,500戸)から 900戸の減少)



# 分譲マンションにおける防犯対策 —重視される防犯環境設計—

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート10月号所収)

## 《要旨》

一戸建てに比べ、オートロックシステム等の設備により防犯性が高いと思われてきたマンションだが、住宅侵入盗の被害件数は増加傾向にある。侵入手口は多様化・凶悪化しており、防犯対策のさらなる強化が期待される中、警察庁や国土交通省、関連団体、民間企業等での防犯対策への様々な取り組みがみられる。

### ■ 住宅侵入盗の実態

警察庁の統計によると、2002年の刑法犯認知件数は285万3,739件(対前年比4.3%増)と戦後最悪となった。特に、2002年の住宅侵入盗認知件数は18万9,336件(対前年比14.5%増)と、1998年からの5年間で約53%も増加した。

### ■ 防犯に対する取り組み状況

警察庁、国土交通省では1997年頃から犯罪防止に配慮した環境設計活動を推進すべく検討を重ね、2001年3月には「共同住宅に係る防犯上の留意事項」及び「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」を公表し都道府県、関連団体等に通達している。さらに、2004年3月頃に「防犯性能の高い建物部品目録」を公表予定である。また、防犯上すぐれたマンションを登録する任意の制度として、広島県、静岡県、大阪府の防犯協会連合会では独自の規準を設け、一級建築士や防犯設備士に審査を委嘱し制度の運用を開始している。その他、条例により防犯設備の設置について、建築確認申請時に警察署と協議するよう指導を行ったり、防犯アドバイザーを設置する地区も多い。

### ■ デベロッパー他関連業界の動向

犯罪の増加や国・自治体等の取り組みと相まって、分譲マンションでもセキュリティの充実を謳った物件が目立ってきた。最新技術を取り入れた設備やシステムが商品化され分譲マンションにも採用され始めている。さらに、アメニティも意識したサービスやシステム等の技術開発も多数進行中で、今後分譲マンションでの採用は広がると考えられる。

### ■ 環境設計による犯罪の防止—CPTEDの考え方とは—

1970年代にアメリカで提唱され、その後各国の防犯対策に影響を及ぼしたCPTED(環境設計による犯罪防止)とは、単に防犯設備をつけるという防犯対策ではなく、住宅のプランニング、配置計画や外構計画に加え、周辺環境や地域コミュニティとの関わりなどを重視することが防犯対策上重要だという考え方で、防犯に対する様々な取り組みにも活かされている。

### ■ 今後の課題

防犯設備機器の新商品は次々に開発されるが、防犯性能を高めたために、利便性や快適性が損なわれるという面もある。分譲マンションの場合、立地条件や計画条件等によって要求される性能は様々であるが、ハード的な面とソフト的な面をバランスよく取り入れた設計とエンドユーザーの防犯に対する正確な知識や意識の向上が重要である。