

HASEKO DIGEST

(2005年5月)

【VOL. 12】

＝ 半年間の主なニュースをご紹介します ＝

- 時代を先取る新商品・新技術の開発 <P3～8>
- スtockビジネス・高品質なソフトサービス <P10～13>
- マンション市場分析 <P15～22>
- 長谷工総合研究所レポート <P24～26>

■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)

- ◆ 近畿圏で200戸以上の大規模マンション24ヶ所
～大阪市内で超高層マンション5件を計画～
- ◆ 500億円規模のエコロジー・ファンドを組成
J-REIT上場に向け、年内に許可申請
- ◆ 環境にやさしいマンション用「メーターユニット」を開発
軽量・コンパクト、工場組立てで施工省力化を実現
- ◆ 「シックハウス問題」に設計・施工一貫の独自対策
1年間にわたる室内濃度測定調査で、指針値以下を確認
- ◆ 住宅性能表示制度発足4年目
首都圏での「設計住宅性能評価書」取得 前期比3倍増
- ◆ 本社ビル壁面をライトアップ
～新たな物件広告手法を提案～

近畿圏で200戸以上の大規模マンション24ヶ所 ～大阪市内で超高層マンション5件を計画～

関西最大級の大規模プロジェクト「セントプレイス大阪（大阪市都島区、1,084戸）」を筆頭に現在200戸以上の大規模マンションを10件施工中で、今後も14件のプロジェクトを着工予定です。また、大阪市内で超高層マンション5件（200戸以上の大規模マンションは、「三越大阪店跡地計画」、「北区豊崎計画」）を計画中です。

近畿圏のマンション市場は、99年以降3万戸以上の供給が継続する中で、大規模プロジェクトおよび超高層マンションの供給は年々増加基調にあり、2005年もこのような傾向はより鮮明になると予想されます。近畿圏マンション市場で、2001年に供給された36,552戸のうち、200戸以上の大規模プロジェクトは5,849戸（シェア16%）、タワーマンション（20階以上）2,113戸（5.8%）であったのが、2004年は、200戸以上の大規模プロジェクトは8,029戸（25.2%）、タワーマンション（20階以上）は、2,929戸（9.2%）に増加しています。これらの大規模マンションおよびタワーマンションの販売は、好調に推移しています。



【「セントプレイス大阪」完成予想図】

500億円規模のエコロジー・ファンドを組成 J-REIT上場に向け、年内に許可申請

明豊エンタープライズ、楽天アセットマネジメント、デベロッパー三信、三交不動産と共同で環境に配慮した不動産投資信託（J-REIT）を組成致します。今般、資産運用会社となる「エコロジー・アセットマネジメント株式会社」を5社共同で設立し、年内に宅建業法に基づく取引一任代理及び投信法に基づく投資信託委託業者の認可申請を行い、認可取得後、投資法人を設立のうえ、東京証券取引所に上場する予定です。既に、明豊エンタープライズが開発した外断熱工法を採用した100年耐用型マンションをはじめとした、環境に配慮し資産価値の劣化が抑制されるマンションを中心とする物件に投資を行なうエコ・ファンド（資産規模：60数億円）を立上済です。このエコ・ファンドをベースに環境にやさしくかつ投資物件として魅力のある不動産ポートフォリオを構築し、投資家及び社会のニーズに応える不動産投資商品の提供を通じ、J-REITマーケットの新たな発展及び地球環境の維持に寄与していきたいと考えています。

<ファンド概要>

- ・当初500億円程度の規模で設立のうえ東京証券取引所に上場し、その後、明豊エンタープライズ及び長谷工コーポレーションの行なう開発物件の取得に加え、デベロッパー三信及び三交不動産の不動産マーケットへのアクセス力を活用した外部取得等により、3年内には資産規模1千億円超への拡大・成長を目指します。
- ・本ファンド事業の運営・推進にあたっては、当社が有する技術・開発力を最大限活用し、開発物件の取得促進に加え、取得資産の価値の維持・向上を図るとともに、楽天アセットマネジメントの持つファンド組成の経験・ノウハウ及び物件の発掘力を最大限活用し、個性的なREITとなるよう成長させていく所存です。
- ・本ファンドの特色は、
 - (1) 環境にやさしく、資産価値の劣化が抑制できる物件を運用対象とし、長期運用商品としての魅力が大きい。
 - (2) 環境配慮型物件を運用対象とすることにより、年金基金等が推進しているSRI（社会的責任投資）の投資対象を目指す。
 - (3) デベロッパー・ゼネコン中心のスポンサー企業であり、外部成長戦略上、開発型物件の取得に強みを有する。

環境にやさしいマンション用「メーターユニット」を開発 軽量・コンパクト、工場組立てで施工省力化を実現

マンション水道用の「新型メーターユニット」(製品名:サムレックス—MU)を、バルブ業界最大手のキッツと共同開発しました。本製品は従来製品に比べ軽量・コンパクトで、水に接する主要部品に鉛レス銅合金を採用し鉛の浸出による環境負荷を低減します。また、工場組立てによって現場加工を無くし施工の大幅な省力化を実現します。さらに、従来のダンボール梱包を簡易包装に改めることで、現場廃材の低減にも貢献できます。今後、東京都を中心に、長谷工が設計・施工する新築分譲マンションに標準採用していく方針です。(東京都水道局登録済・日本水道協会基本基準認証品)

【「新型メーターユニット」の特徴】

(1) 従来品に比べ軽量・コンパクト化を実現

「新型メーターユニット」は、架台の材料として一般的に使用されている鋳鉄に代えて、一般構造部材としても使用され、軽量化と強度を兼ね備えたC型断面の鉄製「C型チャンネル」を採用しました(特許申請中)。これにより1住戸用メーターユニットで従来製品に対して20%、また長谷工が設計・施工するマンションに多い2住戸用メーターユニットでも25%の軽量化を実現しています。隣接する2住戸を1つのメーターユニットで対応するのは、今回の新型ユニットが初めてとなります。また寸法は、従来製品に比べ架台幅35%、高さ5%程度のコンパクト化を達成しました。

(2) 鉛による環境負荷を低減

水に接する主な部品には、鉛レス銅合金の「キーパロイ」を採用することで、給水器具における鉛の浸出基準をクリアし、同時に鉛による環境負荷の低減にも貢献できます。

(3) 施工の大幅な省力化を実現

従来のメーターユニットの多くは部材を現場で組み立てていましたが、本製品は工場組立てによって、現場での作業は立て管との接続と支持固定のみとしたことで、施工の大幅な省力化を実現しました。(作業時間は従来比約 $1/6=1$ ユニット当り約10分)

(4) 物流体制の整備と廃材低減

メーカー工場(キッツ)から専用の物流業者が製品を受取り、長谷工の各建設現場に配送する効率的な物流体制を整えました。また、従来はダンボール梱包がほとんどですが、今回は簡易包装とすることで、現場廃材の低減にも貢献できると期待しています。



【1住戸用メーターユニット(実物)】



【2住戸用メーターユニット(実物)】

「シックハウス問題」に設計・施工一貫の独自対策 1年間にわたる室内濃度測定調査で、指針値以下を確認

化学物質によるマンションのシックハウス（室内空気汚染）問題への新対応方針を策定し、昨年より運用してまいりました。基本方針として「当社が設計・施工したマンションの引渡し時に、住宅性能表示制度の対象6物質につき、厚生労働省の室内濃度指針値を満たす」ことを目標とし、全物件において設計・施工一貫で独自の対策を実施しています。特に、引渡し前に全住戸を対象にした2週間以上の機械換気設備の運転は他に例がない対策です。（2004年実績：97物件・16,325戸）その上で、事業主の了解のもと、物件の代表住戸を対象に、厚生労働省が定める標準測定法に基づく精密測定を実施した結果、全て指針値以下であることを確認しました。

〔1〕設計段階：使用建築材料（建材・接着剤など）の規定

対策①：内装仕上げの建材、施工材および住設機器は、規制対象外の部位を除いて、建築基準法施行令の建築材料区分における規制対象外建材（F☆☆☆☆等級相当以上）を使用する。

対策②：内装仕上げなど工事に使用する接着剤・塗料などは、トルエン、キシレン、エチルベンゼンを使っていないものとする。やむを得ず使用する場合は、その使用量を最低限に抑え、十分な養生期間を設けるなどの配慮をする。

〔2〕施工段階：引渡し前の換気と濃度の確認

対策③：内装工事完了後、引渡し前に2週間以上、全住戸の機械換気設備を運転し、室内化学物質の排除を促進し、室内化学物質濃度の一層の低減を図る。

対策④：引渡し前に代表住戸を対象に、住宅性能表示制度の対象6物質について、厚生労働省が定める標準測定法に基づく精密測定を各事業主に提案・実施する。（費用別途）



【「精密測定」実施風景】

住宅性能表示制度発足4年目 首都圏での「設計住宅性能評価書」取得 前期比3倍増

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、「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」の活用を、マンション事業主に対して積極的に提案しております。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おります。

その結果、首都圏（東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県）におけるこの1年間（2003年10月～2004年9月末）の取得数は、「設計住宅性能評価書」が25件・7,813戸（前期比：6件・5158戸増）、「建設住宅性能評価書」が22件5,013戸（前期比：12件・2085戸増）と実績は順調に延びております。また、「住宅性能表示制度」がスタートした2000年10月以降、今年9月末までの首都圏における4年間の累計では、「設計住宅性能評価書」の取得は77件・18,901戸、「建設住宅性能評価書」の取得は33件8,460戸となりました。

国土交通省が発表した首都圏の共同住宅における4年間の交付累計は、「設計住宅性能評価書」が2,999件・152,999戸、「建設住宅性能評価書」が1,505件・60,991戸となっており、戸数における当社のシェアは「設計住宅性能評価書」が12.3%、「建設住宅性能評価書」が13.8%となります。

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。長谷工アーベストが、住宅性能表示制度に対応した分譲マンションを購入した顧客にアンケート（回答数2456件）を行なった結果、全体の64.8%が「本制度の採用が購入のポイントになった」と回答しており、訴求力の高い制度であると考えられます。当社はマンションのトップメーカーとして、今後も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す。

本社ビル壁面をライトアップ ～新たな物件広告手法を提案～

本社ビル壁面に映写プロジェクションシステムを利用したライトアップを実施しました。地元の小学生が展覧会用に作成した絵画や図工作品を映写し、これを父兄の方はもちろん、地域住民の方へ広く公開することにより、周辺の住民の方々とのコミュニケーションを図っていく機会を提供しました。今後は、本システムを活用した地域コミュニティにおけるコミュニケーションに役立つ情報提供を積極的に行い、地域社会への貢献を進めていきます。

また、本システムを子会社のハセックを通じ、当社が施工する現場の足場養生シート等及び既存建物の外壁に物件広告を映写することによる新たな広告手法を事業主に提案していきます。建物そのものを広告媒体として活用し、周辺への物件の認知度を高めることにより、低コストで販売促進の効果が期待できます。

従来の映写システムは、大型で雨の中では使用できないという欠点がありましたが、今回はこれらの欠点が改良され、小型軽量な上、使用されている電球はハイパワー光源で、その明るさは群を抜いています。また、簡単に交換可能なアクセサリは、全てモジュール化されており、その目的・イメージに合ったモジュールを選定することで、流れる映像も簡単に再現できると共に、複数台のプロジェクターを使用することで、FLASH・アニメーションのような効果を再現することが可能です。



【ライトアップ風景】

ストックビジネス・高品質なソフトサービス

(P10~13)

- ◆ 豊中市旭ヶ丘第二住宅建替事業について
～隣接地を活用した国内初の分譲マンション建替え事業～

- ◆ ー サービス関連事業としてリサイクル事業へ参入 ー
業界最大規模の売場面積「カシコシュ」第1号店をオープン

- ◆ 「ライブネット・フェア2004」を開催
～関西賃貸住宅事情～

- ◆ 浦安ブライトンホテル
『インターネットルームオーダーシステム』宿泊予約を開始
ーホテル初！泊まりたいお部屋、階数、部屋番号まで指定ー

豊中市旭ヶ丘第二住宅建替事業について ～隣接地を活用した国内初の分譲マンション建替え事業～

【事業の概要】

旭ヶ丘第二住宅建替実行組合は、1990年の建替調査委員会発足から15年に及ぶ取り組みを経て、事業協力者の長谷工コーポレーション、総合地所、東急不動産、三交不動産と共に2005年2月、都市機構の建替事業により整備された隣接敷地を代替地として取得し、新しいマンションを建設することを決定しました。本事業は、全部譲渡方式による等価交換事業です。現在の住宅の所有権は既に事業者に移転しているため、従前地権者は事業者との間で「建物一時使用貸借」の契約を結び、工事期間中は現在の住宅（旭ヶ丘第二住宅）を継続して使用します。新マンションが完成した時点で新マンションに移転し、入居完了後、旭ヶ丘第二住宅を取り壊し、第2期事業として民間事業者による分譲事業を行いません。

【旭ヶ丘第二住宅の概要】

旭ヶ丘第二住宅は、都市機構が大阪府豊中市に建設した旭ヶ丘団地の一角に位置し、昭和43年に建設された鉄筋コンクリート造4階建て、6棟112戸の分譲団地です。建設後37年が経過し、人々の生活水準が向上する一方で、建物・設備の老朽化・陳腐化、住戸規模の狭小化、エレベーターの不設置などから、建物の建替を希望する人が増えました。そこで、1990年に建替調査委員会を発足し、建替えか、大規模修繕か等々、上記問題解決に向け、検討を始めました。

【新マンションの概要】

新マンションは11階建て208戸です。地権者意向を反映し、負担金なしの37㎡の住戸から102㎡まで34タイプの住戸バリエーションがあります。全体計画の208戸に対し、地権者の方々が85戸を買戻され（買戻し率約80%）、残りの123戸については、一般分譲します。



【新マンション(1期事業)イメージパース】

ーサービス関連事業としてリサイクル事業へ参入ー 業界最大規模の売場面積「カシコシュ」第1号店をオープン

長谷工アネシスは、長谷工グループが第二の基幹事業として育成・強化を目指すサービス関連事業の一つとして、リサイクル事業に参入しました。長谷工コミュニティが管理受託するマンションの居住者から不用となった生活用品を買い取り、それを販売するという新しいスキームにより、3月16日（水）にリサイクルショップ「カシコシュ」第1号店を東京都青梅市にオープンしました。売場面積は420坪と業界最大規模の店舗となります。

■「不用品のマンション出張買い取りサービス」について

マンション居住者にとって、日々の暮らしの中で増え続けていく“モノ”をいかに整理し、収納し、また処分するかは、快適な生活空間を維持する上での大きな悩みと考えられます。この悩みを解消するために、長谷工アネシスでは一昨年5月から、グループの管理会社である長谷工コミュニティが管理受託しているマンションの居住者から不用品を買い取る「不用品のマンション出張買い取りサービス」を試験的に行なってきました。これまで、首都圏の55物件、約13,000戸にて実施していますが、日頃から馴染みのある管理会社からの提案という安心感に加え、自分が住むマンションでの買い取りのため、量や重さにかかわらず楽に持ち込める利便性から、居住者の方に大変喜ばれ、高い評価をいただいています。

本サービスは、リサイクル業界で初めてとなる安定的な仕入ルートになると考えています。不用品の処分を望むマンション居住者と、仕入ルートを確実に確保したい事業者（＝当社）の双方のニーズを結びつけることにより、リサイクル事業を拡大・発展させてまいります。

■「カシコシュ」について

「カシコシュ」は生活用品を中心とした品揃えの総合リサイクルショップで、主婦層をメイン・ターゲットに考え、きれいで明るく清潔な店づくりに努めてまいります。尚、第1号店に続き、首都圏・近畿圏の郊外エリアにて多店舗展開を目指します。

（カシコシュの由来：「賢い主婦」を語源）



【カシコシュ第1号店の外観写真】

「ライブネット・フェア2004」を開催 ～関西賃貸住宅事情～

長谷工ライブネットは、2004年11月に関西における各企業の人事総務の方を対象として、「ライブネット・フェア2004」を開催しました。本フェアは、2001年より過去4回開催してきた法人社宅セミナーの内容をさらに充実させたもので、3部構成となっています。

- 第1部 「賃貸市場の最新事情」をテーマに、
その1として 関西圏主要エリアの沿線別賃料相場や企業の社宅制度の動向についてのご報告。
その2として 多様化する入居者ニーズに対応した家具・家電設備やホテルライクなサービス機能の付いた高付加価値サービス付き賃貸マンションをご紹介します。
- 第2部 「社宅管理のアウトソーシング最新事情」をテーマに、企業ニーズに対応した社宅管理代行の新方式や、企業とアウトソーサーの情報共有・情報管理についてのご提案。
- 第3部 「賃貸にまつわる法律問題最新事情」をテーマに、澁谷眞弁護士から短期賃貸借制度廃止に伴う敷金の取り扱いについて他を解説していただきます。

当日は、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行なうと共に、会場内にブース展示コーナーを設け、パネル・資料・モニター等で企業の社宅担当者様にとって有用な情報をご提供しました。今後も「ライブネット・フェア」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。



【「ライブネット・フェア2004」実施風景】

浦安ブライトンホテル

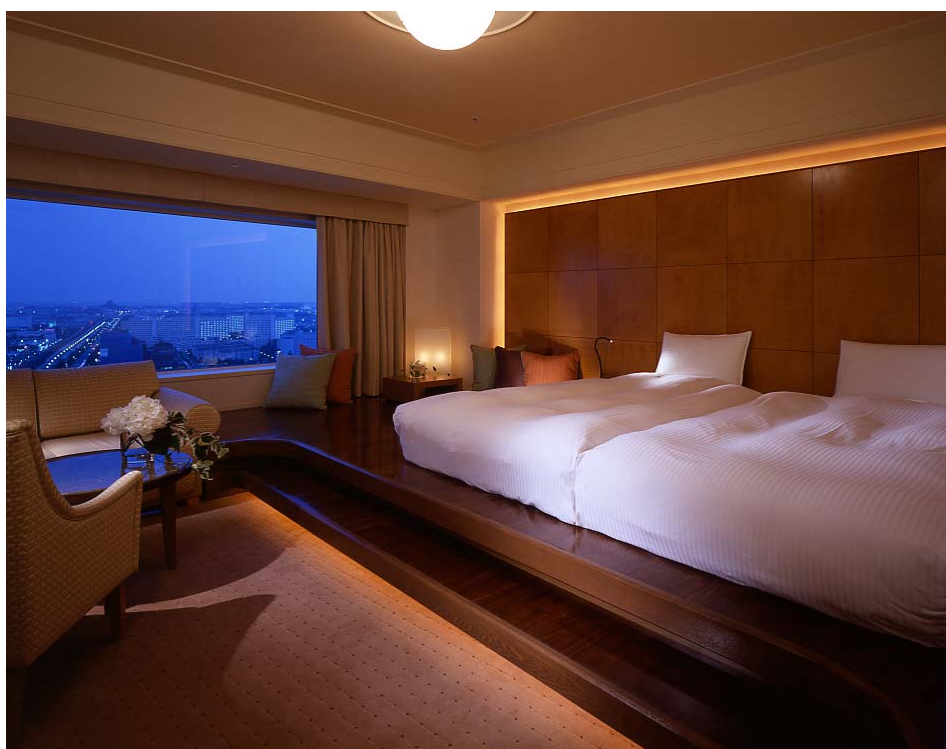
『インターネットルームオーダーシステム』宿泊予約を開始 —ホテル初！泊まりたいお部屋、階数、部屋番号まで指定—

浦安ブライトンホテルでは2005年1月5日より、新しい宿泊予約システムをホテルホームページにて提供開始しました。この新しい『ルームオーダーシステム』では、お客様がお好きなお部屋を、階数、お部屋番号まで指定し予約する事が可能となります。

『ルームオーダーシステム』は、全客室数185室の内、開業10周年を迎えた2003年度より実施している改装客室を含めた6階から21階までの75室を対象としています。

“団欒～danran”をコンセプトにした「Room danran～ルーム・だんらん」客室は、靴を脱いで足が伸ばせるフローリングスペースを取り入れた個性的なデザインが話題となり、「Room Forest～ルーム・フォレスト」客室は「木」を随所に使ったインテリアに新しいリラックスアイテムとしての「デーベッド」を採用、居心地の良さを追求した客室でカラーバリエーションも3タイプのご用意があります。この他エグゼクティブツイン、ハリウッドツインを加えて特徴のある6タイプ75室を対象客室として選択出来ます。

ご希望宿泊日を入力頂くと、当日宿泊可能な客室がタイプ、フロア層（階数指定）、部屋番号まで表示されます。客室を選んで頂くと部屋の広さはもちろんの事、家具備品のご案内、客室からの眺望まで公開され、価格プランのご選択、お申し込みとなります。



【ルーム・だんらん】

マンション市場分析

(P 15～22)

- ◆ 2004年の首都圏分譲マンション市場分析
供給の勢いが回復。初回供給300戸以上の大型物件が倍増
- ◆ 2004年 首都圏マンション購入者動向
団塊ジュニアが全体の約4分の1に増加
今後も主力購買層に
- ◆ 今後は「団塊 Jr」と「団塊 Jr ネクスト」が
首都圏マンション市場を牽引
- ◆ 「将来は自分の持家に住みたい」
団塊 Jr と団塊 Jr ネクストの住意識調査
- ◆ 首都圏 住んでみたい街(駅)ランキング 2004
第1位「吉祥寺」は年代を問わず人気の
- ◆ 「安心・安全に住まう」意識調査
関心は約90%と高く
「防犯対策」「住宅性能」「防災対策」を最重要視
- ◆ 集合住宅の防災対策に関するアンケート調査結果について
(関西地区)
- ◆ マンション購入者の民間住宅ローン利用者が急増
住宅ローンの多様化や低金利商品の普及が住宅購入を後押し

2004年の首都圏分譲マンション市場分析

供給の勢いが回復。初回供給300戸以上の大型物件が倍増

長谷工アーベストは、2004年の首都圏分譲マンション市場について分析を行いました。

【初回供給300戸以上の物件倍増】

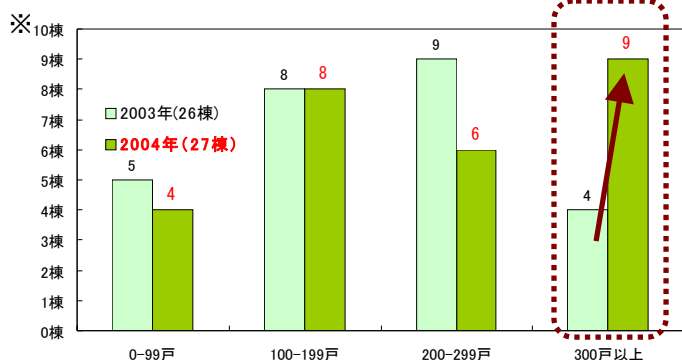
2003年と2004年とでは、総戸数400戸以上の大型物件の供給棟数はあまり変わらない中（26棟→27棟）、初回供給時の戸数をみると、2004年は初回供給300戸以上の大型物件が4棟から9棟に増加しています。2004年も「1回あたりの供給戸数を絞って、売れる戸数を供給する」という傾向が主流の中で、価格を含め顧客ニーズを満たした魅力の高い大型物件を中心に、供給の勢いが戻り始めました。

【供給は6年連続8万戸超 年末分譲中戸数*は11年ぶりの7千戸台】

マンション供給戸数は85,429戸と6年連続の8万戸超となり、2003年（83,183戸）を上回る供給となりました。また年間販売率も91.4%（前年比+1.3ポイント）と高水準でした。年末の分譲中戸数も7,900戸まで大幅減少し、年末分譲中戸数が8,000戸を下回ったのは、大量供給が始まる以前の1993年以来です。

*年末分譲中戸数＝年末時点で販売中の全戸数

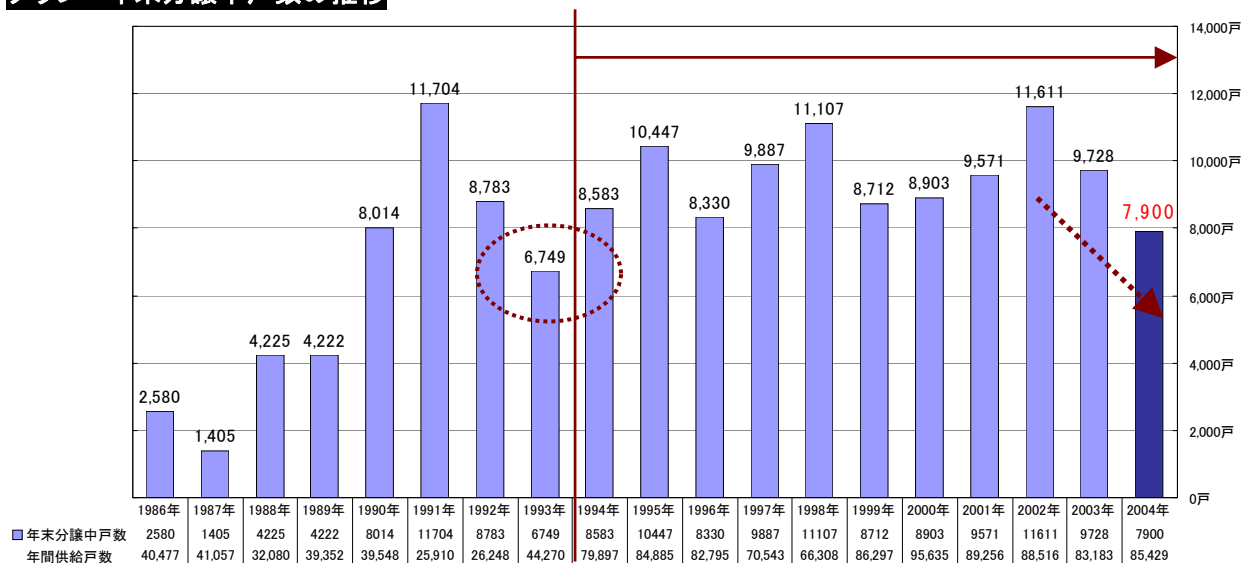
グラフ～大型物件：初回供給時の供給戸数でみた棟数比較



300戸／回以上の物件が増加

初回供給時の供給戸数

グラフ～年末分譲中戸数の推移



2004年 首都圏マンション購入者動向

団塊ジュニアが全体の約4分の1に増加 今後も主力購買層に

長谷工アーベストでは、昨年に首都圏で受託販売したマンション購入者を対象に分析を行いました。その結果、団塊ジュニアによる購入が25.3%（8,479件中2,142件）となり、購入者全体の約4分の1を占めるまでに増加したことが分かりました。「家族数の増加」「資金力アップ」に伴い、「持家が必要」という意識は年々高まっており、今後も引き続き、団塊ジュニアはマンション購入の主力購買層となる見込みです。

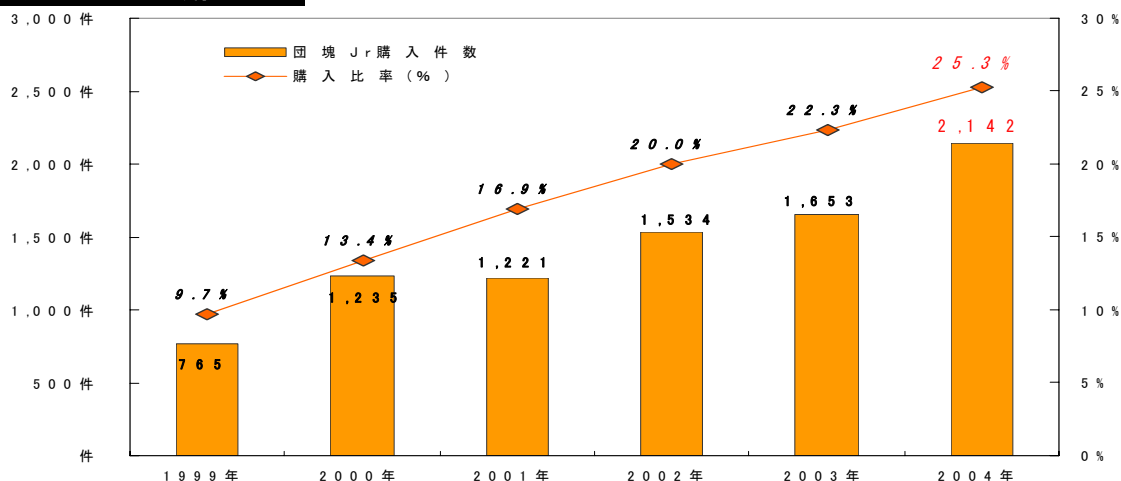
【家族数3人以上世帯が増加】

団塊ジュニアにおいては、「夫婦2人世帯」が減少し、3人以上の「ファミリー世帯」の購入が年々増加しています。2004年には約半数（47.9%）が「ファミリー世帯」となりました。家族数の増加（子供の誕生等）に伴い、「広い住宅」の必要性が増していると思われます。

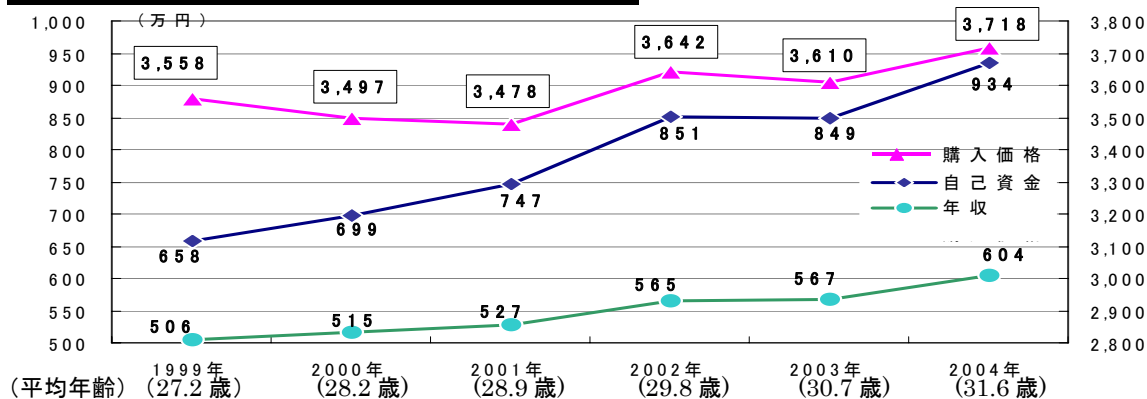
【年齢が高くなるにつれ資金力がアップ】

団塊ジュニアの年収・自己資金は、年齢が上がるとともに上昇しています。資金力のアップに伴い購入価格も上昇傾向となっています。1999年（平均年齢27.2歳）に比べ、2004年（同31.6歳）の自己資金は約1.4倍になっています。

団塊ジュニアの購入状況

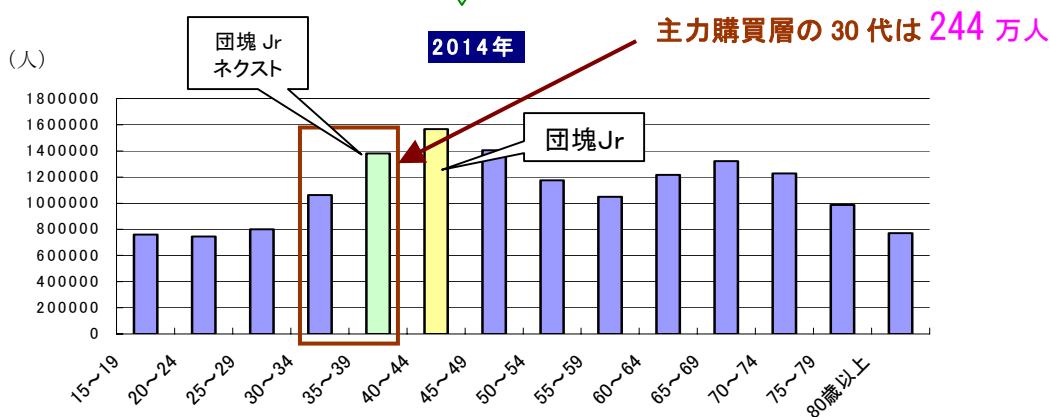
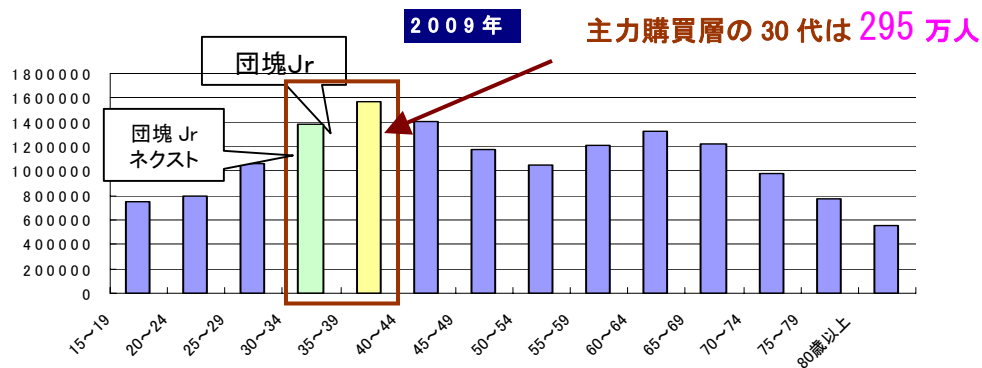
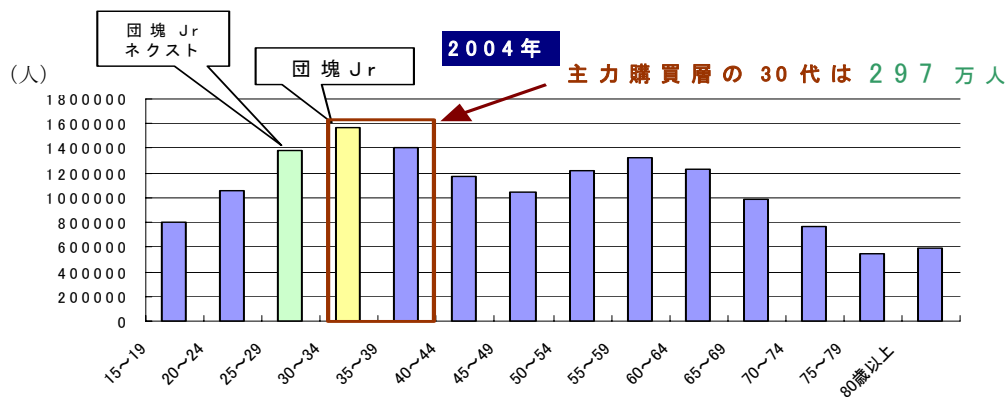


団塊ジュニアの年収・自己資金と購入価格の変化



今後は「団塊 Jr」と「団塊 Jr ネクスト」が 首都圏マンション市場を牽引

長谷工アーベストは、受託販売した分譲マンションの購入者について分析を行いました。その結果、今後10年間は団塊 Jr 及び団塊 Jr ネクストが市場の牽引役となることが分かりました。マンションの購買層はファミリー形成層である30代が中心となっていますが、2004年には膨大なボリュームをもつ団塊 Jr が全て30代となり、買いやすい価格・低金利の継続を背景に、狭小で割高感のある借家から分譲マンションへの住替えが、さらに増加することが予想されます。また団塊 Jr の次の世代である団塊 Jr ネクストも膨大なボリュームを擁しており、今後の10年間はこの2つの世代を主力とした潜在需要の顕在化が見込まれます。



「将来は自分の持家に住みたい」 団塊 Jr と団塊 Jr ネクストの住意識調査

長谷工アーベストでは、首都圏在住の団塊 Jr・団塊 Jr ネクスト世代のモニターを対象に WEB アンケート形式による住意識調査を行いました。その結果、団塊 Jr ネクストの「持家志向」や「親の持家があっても自分で持家を確保」「最寄駅までの距離・アクセスや間取を重視」などの住意識は、団塊 Jr とほぼ同様であることが分かりました。

【持家志向が高く、持家派は 90% 超】

団塊 Jr・団塊 Jr ネクストともに「持家がいい」「どちらかといえば持家がいい」を合わせた『持家派』が 90% 超と圧倒的に多く、持家志向の高さがみられました。

持家を選ぶ理由として、「家賃を払うのがもったいない」「資産になると思う」といった経済的なメリットを感じている人が 70% を超え、その他では、住宅の可変性や老後の安心感をメリットとして感じている人が多く見られました。

【立地についての重視度が高く、住替えのきっかけは現住居の狭さや住環境への不満】

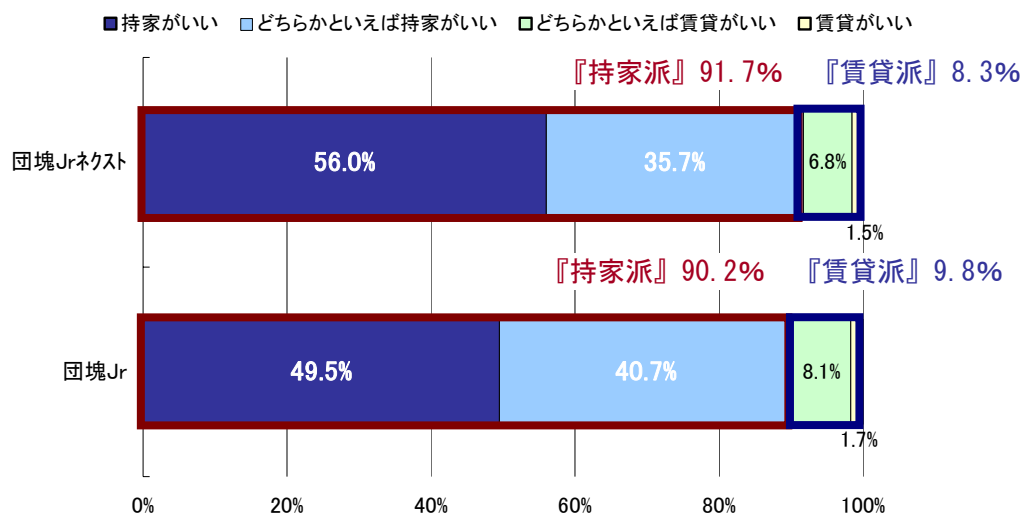
団塊 Jr・団塊 Jr ネクストともに、住まいに関して重視するポイントの傾向はほぼ同様で、「最寄駅までの距離・アクセス」「間取（各部屋の配置や広さ）」が上位となりました。

また住替えのきっかけについても、団塊 Jr・団塊 Jr ネクストともに「もっと広い住まいに住みたい」を挙げた人が約 40% と最も多くなっています。また「もっと環境が良いところに住みたい」も上位となっており、現住居の狭さ・住環境への不満が住替えを促進していることが分かりました。自身の都合では、団塊 Jr ネクストが「子供の誕生・成長」を最も多く回答しています。これは団塊 Jr ネクストの方が子供を望む声が高いことが原因と考えられます。



住まいは「持家」「賃貸」どちらがいいとお考えですか？

(団塊 Jr N=408、団塊 Jr ネクスト N=325)



首都圏 住んでみたい街(駅)ランキング 2004

第1位「吉祥寺」は年代を問わず人気の街

長谷工アーベストでは、首都圏居住者を対象とし、2004年に4回にわたり実施したWEBアンケート形式による「住んでみたい街(駅)ランキング」調査結果5,371件を集計しました。その結果第1位は「吉祥寺」となり、「住環境の良さ」と「便利さ」を併せ持っている点が評価されました。

【住んでみたい街(駅)ランキング 2004】

順位	沿線	駅名	回答数
1位	J R中央線	吉祥寺	158
2位	東急東横線	自由が丘	132
3位	J R横須賀線	鎌倉	96
4位	J R東海道線	横浜	78
5位	東急田園都市線	二子玉川	69
6位	J R京葉線	新浦安	64
7位	J R中央線	国立	60
8位	J R山手線	品川	54
9位	J R中央線	中野	50
10位	J R山手線	恵比寿	49

【調査結果のポイント】

1. 第1位「吉祥寺」は年代を問わず人気

「吉祥寺」は、広大な井の頭公園を擁し、自然が豊かでありながら、交通・商業とも便利な街として人気ナンバーワンとなりました。『庶民的』『活気がある』『便利だ』『おしゃれだ』と様々な点が評価され、東京都居住者を中心として、年代を問わず上位にランキングされました。

2. 便利で、雰囲気や風情のある街が高い人気

第2位の「自由が丘」は都会でありながら静かで、お洒落なお店が多い点が評価を受けています。街のイメージとしては『おしゃれだ』『高級感がある』『便利だ』『街並みが良い』等が挙げられました。

第3位の「鎌倉」は歴史と文化のある街としての評価が高く、第4位の「横浜」は海が近く、異国情緒のある街として人気です。第5位の「二子玉川」は駅東口の再開発が進み、街の発展に期待感を持つ回答者が多く、人気を集めました。

また第6位の「新浦安」は『新しい街』、第8位の「品川」は新幹線の停車、駅周辺の再開発が進む中、『便利だ』『先進的だ』という点が評価されています。

3. 住み慣れた地域の街が人気 50歳以上には「鎌倉」が人気

居住都県別ランキングを見ると、現在居住している都県の街が上位となっています。住み慣れている地域に住み続けたいという、地元への愛着がみられます。

年代別ランキングでは、「吉祥寺」「自由が丘」が全ての世代で人気ですが、「鎌倉」は年代が上がるにつれて人気上がり、特に50歳以上では第1位となっています。

「安心・安全に住まう」意識調査

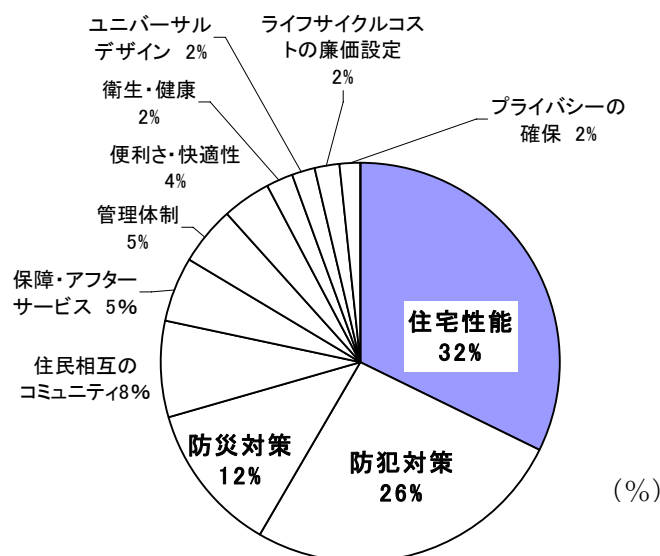
関心は約90%と高く

「防犯対策」「住宅性能」「防災対策」を最重要視

長谷工アーベストでは、首都圏在住のモニターを対象にWEBアンケート形式による「安心・安全に住まう」意識調査を実施しました。その結果、「安心・安全に住まうこと」についての関心は約90%と高く、関心の高さの理由としては、治安の悪化や昨年の災害による被害などが挙げられました。また「安心・安全に住まうために最も必要なこと」は、『住宅性能』『防犯対策』『防災対策』の順となっており、「生命・財産を守ることができる住宅」としての性能が最重要視されています。

1. 「安心・安全に住まう」ことについての関心の高さは90%
「以前から関心が高い」「最近、関心が高まった」が約90%と高い比率を占めました。年齢別では、35歳以上で「以前から関心が高い」がおよそ40%以上となっているのに対し、20代後半～30代前半の若年層では、「最近、関心が高まった」が50%となりました。
2. 関心の高さの理由は「治安」や昨年の地震や津波による「災害」など
関心が高い理由としては、犯罪多発による「治安の悪化」、昨年の新潟中越地震や、スマトラ沖地震による津波などの報道から、「災害」に関することが多く聞かれました。その他として「幸せの根幹である」や「老後の一人暮らし」「大都市には必要なこと」等の意見も聞かれました。
3. 「防犯対策」「住宅性能」「防災対策」を最も重要視
「安心・安全に住まう」ためにはどんな事が必要だと思われるか」という設問に対し、上位から『防犯対策』『住宅性能』『防災対策』がそれぞれ約90%の回答があり、「高セキュリティ・高耐久・地震や災害に強い」ということを満たした住宅に対するニーズが非常に高いことが分かりました。

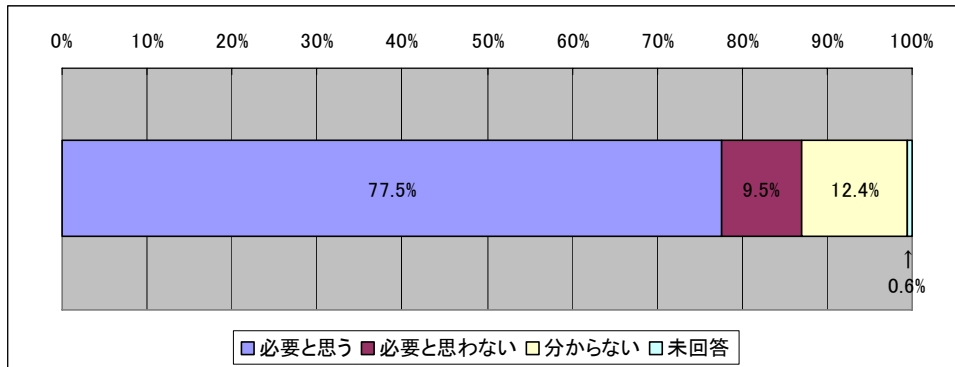
Q. 「安心・安全に住まう」ために最も必要なことは何ですか？（単回答）



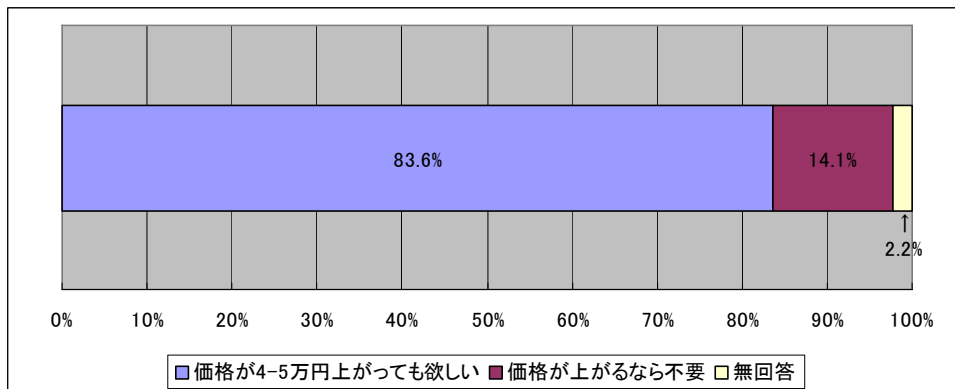
集合住宅の防災対策に関するアンケート調査結果について (関西地区)

2004年は、台風23号をはじめとする大型台風による風水害や、新潟中越地震などの自然災害が相次ぎ発生し、防災に対する関心が高まりました。また、1月17日で、阪神大震災から10年を迎えました。長谷工アーベストでは、今後のマンションの商品作りに反映することを目的に、関西圏居住のeメンバーズクラブ会員に対して、災害の発生により断水・停電等が生じた場合、マンションで生活する上でどのような防災設備を必要としているのかについて、アンケート調査を実施しました。

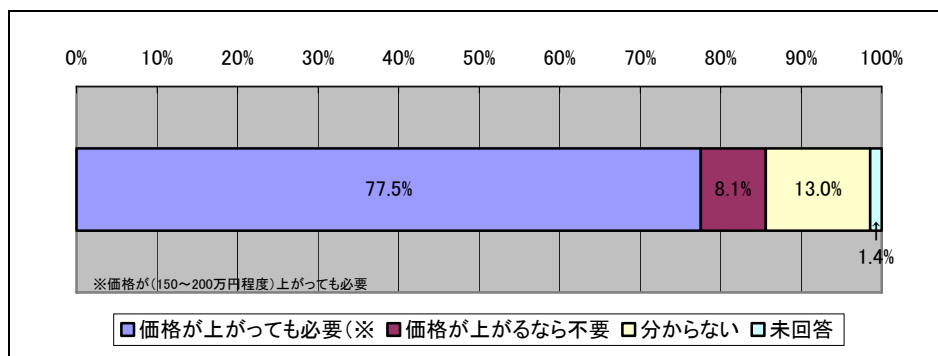
Q) 「非常用飲料水生成システム」・「下水道直結トイレ」・「ベンチ兼用炊き出しかまど」について



Q) 防災セットをマンション共用部に設置することについて
(上記「必要」と回答された方への質問。)



Q) 免震構法を採用したマンションについてどのように思われますか？



マンション購入者の民間住宅ローン利用者が急増 住宅ローンの多様化や低金利商品の普及が住宅購入を後押し

長谷工アーベストでは、受託販売した分譲マンション購入者の住宅ローン利用状況について分析を行いました。その結果、民間金融機関の住宅ローン利用者が増加していることが分かりました。最近の民間金融機関の住宅ローンの多様化や低金利商品の普及と共に、「金利が低く月々の支払いが安い」「優遇措置が受けられる」などのメリットが顧客に評価されたことが要因と考えられます。これらの低金利ローンも住宅購入の後押しとなっています。

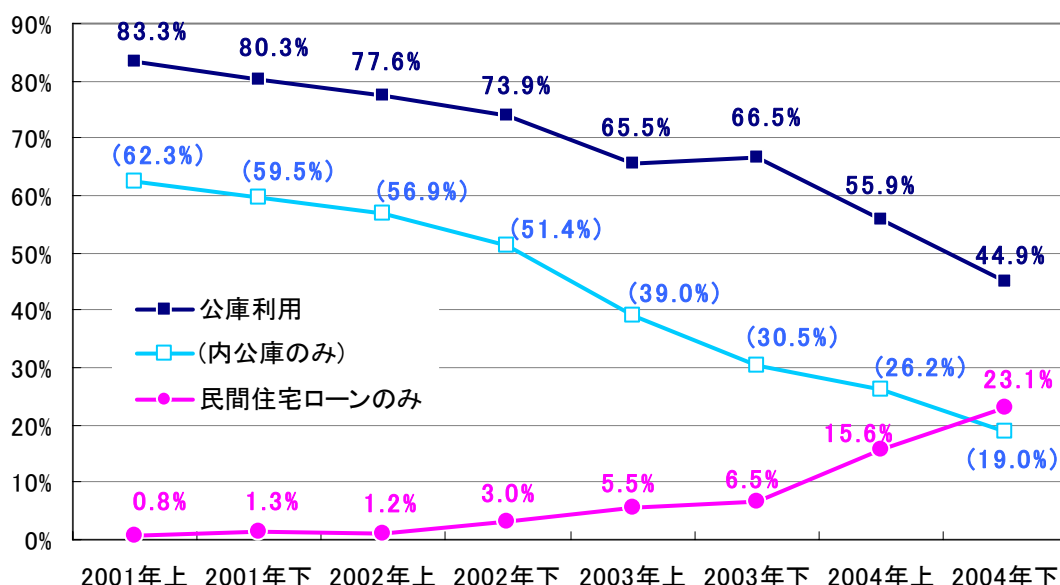
【民間金融機関の住宅ローン利用者が増加】

長谷工アーベストが受託販売した分譲マンション購入者の住宅ローン利用状況をみると、公庫利用の比率が年々下降しています（2001年上半期（1～6月）83.3%→2004年下半期（7～12月）44.9%）。代わって民間住宅ローンのみ利用の比率が急増し、2004年下半期には23.1%と公庫のみ利用の比率（19.0%）を2001年以来では初めて上回りました。

【約70%が民間金融機関の住宅ローンを利用】

長谷工アーベストのモニターに対し、民間金融機関の低金利ローンについて調査したところ、回答者の約70%が民間の低金利ローンを認知していました。また、回答者の72%が民間金融機関の住宅ローンを利用しており、そのうち金利2.0%未満の低金利ローン利用は約70%という結果が出ました。

住宅ローン利用状況



総合研究所レポート

(P 24～26)

- ◆ 2004年マンション市場の総括と2005年の見通し
- ◆ 高齢者住宅事業における金融プレイヤーの新たな動き
～有料老人ホームにみるファイナンスの多様化～
- ◆ 景観法の最新事情とマンション事業
—新たな事業環境の始まり—

2004年マンション市場の総括と2005年の見通し

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2005年2月号所収)

◆2004年マンション市場の総括

1. 首都圏市場

①新規供給戸数は2,854件 8万5,429戸で、前年(8万3,183戸)比2.7%の増加。

・6年連続で8万戸を上回る高水準の供給が継続。特に、総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は、3万2,412戸、首都圏全体の供給戸数に占める割合は37.9%。

②平均初月販売率は79.0%と、前年(78.1%)を0.9ポイント上回る。

・分譲中戸数は7月末に6,919戸と1994年9月(6,530戸)以来で7,000戸を下回った。12月末は7,900戸に増加したものの、前年末比1,828戸の大幅減。完成在庫も9月末(1,996戸)に1997年11月以来で2,000戸を下回り、12月末も1,983戸と低水準で推移。

③平均面積は74.66㎡と前年(74.68㎡)並で推移。分譲㎡単価は550千円/㎡で、建築資材の上昇や土地代の上昇圧力等もあり上昇が懸念されたが、前年(545千円/㎡)比0.9%アップに留まった。

④都内23区は過去最多の3万9,147戸、シェアは45.8%。

2. 近畿圏市場

①新規供給戸数は874件 3万1,857戸。前年(3万1,258戸)比1.9%の増加。

・6年連続で3万戸を上回り、総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は8,029戸、近畿圏全体の供給戸数に占める割合は25.2%に高まった。

②平均初月販売率は76.4%と、前年(71.9%)を4.5ポイント上回った。

・分譲中戸数は2004年5月に1994年8月以来で5,000戸を下回り、12月末も4,344戸と2003年末(5,664戸)比1,320戸減となった。完成在庫も低水準で推移し、12月末は1,118戸と前年末(1,744戸)より626戸減少。

③平均面積は75.61㎡と前年(75.99㎡)比0.5%縮小とほぼ横ばい。分譲㎡単価は420千円/㎡と前年(417千円/㎡)比0.7%の上昇に留まった。

④大阪市の供給戸数は9,506戸と、4年連続で9,000戸を上回る高水準の供給。

◆2005年マンション市場の見通し

①首都圏市場

- ・新規供給戸数は8万4,500戸。7年連続で8万戸を上回る供給が継続。
- ・都内23区は3万9,000戸と高水準の供給が継続。港区をはじめ、中央区等都心部で高水準の供給が継続する見通し。
- ・販売状況は、前年実績並を維持し、順調に推移すると判断。

②近畿圏市場

- ・新規供給戸数は3万2,000戸。7年連続で3万戸を上回る供給が継続。
- ・大阪市の高水準の供給が継続。2004年に大幅減となった南大阪は、堺市で大規模物件の供給が始まることもあって800戸増の2,300戸に増加する見込み。
- ・魅力ある大規模物件や超高層物件の供給が予定されており、販売状況は前年並を維持し、順調に推移すると判断。

高齢者住宅事業における金融プレイヤーの新たな動き ～有料老人ホームにみるファイナンスの多様化～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2005年4月号所収)

■成長続ける高齢者住宅事業 ～ 介護保険が契機、有料老人ホームは依然として増加 ～

- 有料老人ホーム市場は、2000年の介護保険法施行を機に、この5年間で急成長してきた。特に、2003年以降は新規に開設されるホームが急増、2004年は2万戸に迫る新規供給があったものと推測される。
- 最近の特徴として、大手や運営実績のある事業者を中心に、有料老人ホームの多店舗展開のスピードが加速していることが挙げられる。介護保険制度の浸透により有料老人ホームの認知度が高まり、利用ニーズが顕在化していることが大きく影響している。新規開設ラッシュは今後もしばらく続くと思われる。

■多様化する資金調達手法 ～ 直接金融による調達も登場 ～

- 有料老人ホーム事業者の大半は、自己資金と銀行融資によって開発資金をまかなっているが、最近では不動産証券化や少数人数私募債などの仕組みを活用して資金調達する事業者も現れ始めた。
- 金融プレイヤーが高齢者住宅市場に注目し始めたことによって、資金調達的手段にとどまらず、事業形態にも変化が起きている。従来は「資産保有型」か「賃貸借型（地主土地活用型）」の2つに限られた有料老人ホームにも、「資産流動化型証券化」や「資産運用型（ファンド型）証券化」を利用した事業化など、保有と運営が分離され、運営を安定させつつ資産の流動性を高める第3の形態が登場し始めている。近い将来には、米国にあるような「ヘルスケアREIT」が現れる可能性もある。
- 金融プレイヤーの中には企業（事業）買収というかたちで高齢者住宅事業に関与する例もある。

■高齢者住宅事業の今後の姿 ～ 金融プレイヤーの進出で本業特化による実力重視へ ～

- 金融プレイヤーの進出により、高齢者住宅事業には、①所有と経営の分離が進む、②事業の透明性が向上する、③多数プレイヤーが関与する、④有望な投資対象として評価される、といった変化が予測できる。
- 有料老人ホームについては、介護保険制度の改正に伴う見直しにより、2006年度以降は今まで以上に強い規制がかかることが予想される。金融プレイヤーの進出により、運営を担う側には明確な理念・戦略を掲げ、健全な経営・財務を維持し、運営諸情報を積極的に開示して、高度な専門人材を育成するといった努力が定着する期待がある。
- つまり、先端的な事業形態や資金調達手法の導入は、結果的に運営事業者の実力を高め、利用者に対して質の高い商品・サービスを提供することにつながる可能性がある。新たな取り組みがもたらす変化は歓迎すべきものであろう。

景観法の最新事情とマンション事業

—新たな事業環境の始まり—

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2005年5月号所収)

自治体ごとに異なるルール (都市圏)市区町村は意欲的だが時間をかける方針

- ▼景観法は、地方自治体が地域の特性にあわせルールを定めていく法律であり、自治体ごとの方針や姿勢こそが今後を左右する。首都圏・近畿圏で景観行政が特徴的と思われる4都府県および8市区町村の担当部局に、現在の状況をうかがった。
- ▼いずれの自治体も法活用を検討しているが、施策として実行するまでに一定の時間をかけることを回答しており、現時点で具体的な施策は確定していない。ただし、広域自治体である都府県の全てが、市区町村の業務と考えていることから、今後、基礎的自治体ごとの小さい単位で景観行政が展開されることは間違いない。

緩やかに、しかし広く普及 マンションの事業性に影響するケースも

- ▼建築物とりわけマンションを対象とした誘導規制について以下のように展望できる。
 - ①景観法の活用を前向きに捉える自治体は多く、これに基づく誘導規制は広く普及定着する可能性がある。
 - ②既存施策を継承するケースが多く一般的には緩い規制が予想される。ただし事業工程への影響はありうる。
 - ③特定の範囲で、従来を超える水準での制限となる景観地区も予想される。歴史景観や観光資源など、特殊な立地がまず考えられるが、一般市街地でも低層系住環境の保全等に用いられることは考えられる。
- ▼③は従来の事業性を大幅に変える要素であり、新たな事業環境をもたらす可能性がある。

マイナス効果とは限らない 事業条件は明快になる／予想した形態なら地元転轍も軽減

- ▼マンション事業は事業用地の取得から始まるが、景観地区での低い利用性は既知であり、その事業特性で地価が折り合う。指定以降に購入した土地であれば、事業条件と規制限界のズレは却って生じにくい。
- ▼景観地区の指定に伴い、周知のための手続きで地元居住者に建築物等の限界が認知される効果もある。合意の過程で許容限界が議論されるため、その想定範囲内の事業による転轍はむしろ軽減されることになる。

関係者の課題 【行政】将来像を総合的に判断する選択【民間】拘束に惑わされず冷静な理解

- ▼景観法行政は、事業者や住民の拘束もさることながら、自治体の意欲と能力が試される場になる。自治体ごとの独自の目標で住宅市街地の事業特性に差違が生ずると、民間の活力で景観を含めた総合的な環境を向上させられる可能性がある一方、使い方を誤れば、環境悪化どころか地域の活力も低下させかねない。
- ▼行政当事者には地域の将来像を総合的に判断する選択が求められる。事業者や住民の側も、冷静な理解と法にも明記された協力が求められる。