

H A S E K O D I G E S T

(2010年11月～2011年4月)

【VOL. 24】

＝ 半年間の主なニュースをご紹介します ＝

- 長谷工グループ理念 <P2>
- 時代を先取する新商品の開発、提案 <P4～9>
- ストック・サービス関連、環境・社会貢献活動<P11～14>
- マンション市場分析 <P16～19>
- 長谷工総合研究所レポート <P20～22>

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

長谷工グループ理念

今般、長谷工ブランドを確立する為に、全グループ社員の行動の原点となり、長谷工らしさを明確にする上で、長谷工グループ理念を再構築・策定いたしました。

<企業理念>

都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。

<行動指針>

1. 「お客様第一」：最良の品質と最善のサービスを提供しよう

長谷工グループで働く私たちは、第一に、お客様の立場に立って考え行動し、より良質な商品・サービスを提供し続けることによって、お客様の満足と信頼を築きます。

2. 「誠実」：誠意を尽くして仕事にあたり、信用をかちとろう

長谷工グループで働く私たちは、お客様から求められていることに対し、誠実に、真摯に取り組み、期待を超える価値、感動を加えてお返しします。

3. 「挑戦」：総合力と行動力で新しい世界を切り拓こう

長谷工グループで働く私たちは、変化する社会にスピーディーに対応するべく、自らの業務の質的向上に努め、グループの総合力をもって、新しい時代、新しい世界を切り拓いてきます。

4. 「感謝と誇り」：感謝の気持ちを忘れずに、自信と誇りをもって働こう

長谷工グループで働く私たちは、お客様や関係各位への感謝の気持ちを忘れずに、社業と業務に対する誇りをもって、さらなる自己研鑽に努めます。

5. 「品格」：志を高く、品格のある社会人をめざそう

長谷工グループで働く私たちは、社会の一員として法令や社会ルールを遵守し、高い見識と志をもった品格のある社会人をめざします。

<長谷工グループスローガン>

いい暮らしを、創る。住まいのオンリーワングループ

時代を先取る新商品の開発、提案

(P 4～9)

- ◆「商・住・育・癒」の複合都市【SHIKITO】に誕生
世代を超えて永く住み継がれる“ロングクオリティ・マンション®”
『志木の杜レジデンス』（総戸数 319 戸）を販売開始
- ◆お客様の声をカタチに
収納・スペースを一新した洗面化粧台『ドレッサーⅡ』を開発
初採用の「ウェリスときわ台」などを皮切りに採用促進
- ◆住・環境創造マンションプロジェクト『グリーンゲートレジデンス』
東海エリアの住宅事業で初めて
「EV車カーシェアリング」を導入し「EV車用急速充電設備」を整備
- ◆港北ニュータウンにふさわしい自然豊かな住空間
『シーズンプレイス (THE SEASON PLACE)』（総戸数 241 戸）が誕生
プライベートガーデンを含め約 4,000 m²の緑地面積
- ◆安全性の高い“ゲーテッド設計”を採用した
『ライオンズ南千里佐竹台グランハート』（総戸数 317 戸）が誕生
- ◆“フリスム”をテーマに新しい暮らし方を提案
眺望の丘に『ルネ追浜』（総戸数 420 戸）が誕生

「商・住・育・癒」の複合都市【SHIKITO】に誕生
世代を超えて永く住み継がれる“ロングクオリティ・マンション®”
『志木の杜レジデンス』（総戸数 319 戸）を販売開始

総合地所と長谷エコーポレーションは、「商業施設」・「住宅」・「保育・高齢者福祉施設」・「水と緑に囲まれた癒しの空間」が一体となった複合都市【SHIKITO】に誕生する『志木の杜レジデンス』（埼玉県志木市、総戸数：319 戸、鉄筋コンクリート造・11 階建て）を販売開始しました。

『志木の杜レジデンス』は、世代を超えて永く住み継がれていくという考えを形にした長谷工の「ロングクオリティ・マンション®」や、ユーザーの多様なニーズに対応する「E-L a b e l」システムの導入、更に多彩な共用施設など、豊かで快適な住まいを演出し、マンションの新しい生活品質を実現します。

【“ロングクオリティ・マンション”とは】

長谷エコーポレーションは、「いいものをつくってきちんと手入れし、長く大切に使う」という思想のもと、長期優良住宅の考え方と長谷工独自の関連技術・サービスを融合し、高い品質と経済合理性を兼ね備えた“ロングクオリティ・マンション”を創出しました。

“ロングクオリティ・マンション”は、建物の品質性能だけでなく住んでからの環境や品質についても考えた、世代を超えて永く住み継がれるマンションです。

■いい住まいを建てる

日本初の長期優良住宅認定マンションで培った関連技術とノウハウを採用し、長寿命化のための建物の品質を向上

■住んだ後を考える

メンテナンスのしやすさや、どの世代にも暮らしやすい空間づくりや環境づくりを考えた設計

■住んでからの品質を守る

これまでよりも長期間のアフターサービスや、修繕箇所などを記録・保存する「住宅履歴」を用意



[“ロングクオリティ・マンション” のロゴマーク]



[『志木の杜レジデンス』の外観予想パース]

お客様の声をカタチに

収納・スペースを一新した洗面化粧台『ドレッサーⅡ』を開発 初採用の「ウェリスときわ台」などを皮切りに採用促進

長谷エコーポレーションは、お客様の声を反映した長谷エオリジナルの暮らしアイテムとして、“洗面ボウル廻りで使う小物を仕舞えるスペース”、“着替えを仮置きできるスペース”、“ゴミ箱・ヘルスマーターを置くスペース” “前屈みにならない鏡の位置”などの収納・スペースをデザインし、これまでにない特徴のある新しい洗面化粧台『ドレッサーⅡ』を開発しました。

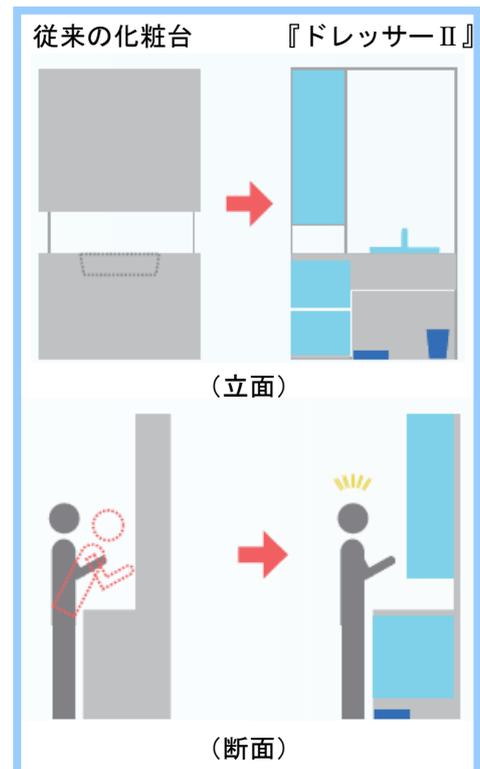
『ドレッサーⅡ』は、「洗面ボウル廻りで良く使用する小物（※1）を取り出しやすく、すっきり片付けたい」といった洗面化粧台に関する要望や、「入浴時にタオルや着替えを置くスペースが欲しい」、「ヘルスマーターやゴミ箱がすっきり納まるスペースが欲しい」といった洗面・脱衣スペースに対する要望などを具現化し、洗面化粧台の収納・スペースとしてデザインしました。

初採用の「ウェリスときわ台」（東京都板橋区、総戸数：77戸、売主：NTT都市開発）と「ウェリス徳丸」（東京都板橋区、総戸数：37戸、売主：NTT都市開発）を皮切りに、当社が設計・施工する新築分譲マンションの事業主に「U's style（ユーズスタイル）」のアイテムの一つとして積極的に提案してまいります。

（※1）洗顔料、化粧品、うがい手洗い用品、歯ブラシ、歯磨き粉、コップ、タオル、ヘア用品、ドライヤー、ブラシ、髭剃り、コンタクトレンズ用品など



[ミラーキャビネットに収納している様子]



[要望をデザインした『ドレッサーⅡ』]

住・環境創造マンションプロジェクト『グリーンゲートレジデンス』 東海エリアの住宅事業で初めて 「EV車カーシェアリング」を導入し「EV車用急速充電設備」を整備

三交不動産・住友林業・長谷エコーポレーションの3社は、住・環境創造マンションプロジェクト『グリーンゲートレジデンス』（愛知県岡崎市上六名、総戸数：623戸）にて、東海エリアの住宅事業分野では初めて「EV車カーシェアリング」を導入し、「EV車用急速充電設備」を整備しました。

本プロジェクトでは、EV（電気自動車）・PHV（プラグインハイブリッド自動車）の普及を目指して愛知県が設立した「あいちEV・PHV普及ネットワーク」のもと、参加企業である名鉄協商をはじめとする4社と協働して住宅事業を通してEV・PHVの普及を目指しています。

【『グリーンゲートレジデンス』の特長】

■「EV車カーシェアリング」、「EV車用急速充電設備」

- 名鉄協商の環境に優しく経済的なカーシェアリングシステム「カリテコ」を導入
- EV車を駐車して充電できる専用スペースを駐車場内に設置

■エコに配慮した設備仕様

- 敷地内から建物内まで、緑化率を高めてCO₂削減に貢献
- 経済的で環境にもやさしい「次世代型オール電化」
- 消費電力の少ない「LEDライト」を共用棟に採用

■地域環境に配慮したプランニング

- 街に緑と花の景観を描く「公開緑地（遊歩道）」
- 防災3点セット（非常用飲料水生成システム「WELL UP」、「ベンチ兼用炊き出しかまど」、「非常用マンホールトイレ」）を配備し、災害時に地域貢献



【EV車用急速充電設備】

【『グリーンゲートレジデンス』の物件概要】

所在地：愛知県岡崎市上六名三丁目9-1、9-57

交通：名鉄名古屋本線「東岡崎」駅徒歩13分

敷地面積：29,333.98㎡

構造・規模：鉄筋コンクリート造・地上15階建て

竣工予定：平成24年2月下旬～平成27年2月下旬

設計・施工：長谷エコーポレーション

港北ニュータウンにふさわしい自然豊かな住空間

『シーズンプレイス (THE SEASON PLACE)』(総戸数 241 戸) が誕生
プライベートガーデンを含め約 4,000 m² の緑地面積

相鉄不動産・大東通商・ミサワホーム東京・長谷エコーポレーションの4社は、“緑の環境を最大限に保存する街づくり”を進める港北ニュータウンにふさわしい自然豊かな『シーズンプレイス (THE SEASON PLACE)』(神奈川県横浜市都筑区、総戸数：241 戸) を販売開始しました。

【『シーズンプレイス』の特長】

■緑地面積約 4,000 m² (総開発面積 19,000 m²超)

■緑道や公園などの緑に包まれた住環境とセキュリティに守られたプライベートガーデン

- 隣接する緑道や公園からの「緑の連なり」を本物件にもつなげるというコンセプトで設けられた1,300 m²超のプライベートガーデン
- セキュリティに守られたガーデン内に四季の移ろいを愉しむラウンジやテラスを併設



[プライベートガーデンのイメージパース]

■家計にも環境にもやさしいエコな住設計

- 経済的で環境にも優しい次世代型「オール電化」
- 「ディスポーザ」やオール浄水マンションシステム「良水工房」を標準装備

【『シーズンプレイス』の物件概要】

所在地：横浜市都筑区长坂 14 番 1 (地番)

交通：横浜市営地下鉄ブルーライン・グリーンライン「センター南」駅徒歩 13 分、
横浜市営地下鉄グリーンライン「都筑区ふれあいの丘」駅徒歩 8 分

敷地面積：19,453.18 m²

構造・規模：鉄筋コンクリート造・地上 7 階建て～地上 3 階建て (全 9 棟)

竣工予定：平成 23 年 12 月下旬

設計・施工：長谷エコーポレーション

安全性の高い“ゲーテッド設計”を採用した 『ライオンズ南千里佐竹台グランハート』（総戸数 317 戸）が誕生

大京・関電不動産・長谷エコーポレーションの3社は、四方が道路の独立した敷地に“ゲーテッド設計”を採用した『ライオンズ南千里佐竹台グランハート』（大阪府吹田市、総戸数 317 戸）の販売を開始しました。

【『ライオンズ南千里佐竹台グランハート』の特長】

- “ゲーテッド設計”で敷地全体にセキュリティ
 - 敷地内への進入対策として、擁壁を造成しフェンスを設置。人の出入口にはオートロックシステムを、車の出入口にはチェーンゲートを設置し、専有部・共用部を合わせて3重のセキュリティシステム（トリプルロック）を採用
 - 365日24時間対応の有人管理
 - 防犯カメラ62台設置
- 大阪府防犯モデルマンションに登録予定
 - （社）大阪府防犯協会連合会が実施主体となり、防犯上犯罪に遭いにくい構造、設備の基準を満たしていると認められる「防犯モデルマンション」に登録予定
- 地震・災害対策
 - 対震枠付き玄関ドア、非常用飲料水生成システム「WELL UP」、
「ベンチ兼用炊き出しかまど」、「非常用マンホールトイレ」を設置

【『ライオンズ南千里佐竹台グランハート』の物件概要】

所在地：大阪府吹田市佐竹台1丁目25番15（地番）

交通：阪急千里線「南千里」駅徒歩6分

敷地面積：18,058.08m²

規模・構造：鉄筋コンクリート造・地上10階建て

竣工予定：【ｽｸｲｲﾝ】平成23年9月上旬、【ｽﾘｲｸﾞｲﾝ】平成24年2月下旬

設計・施工：長谷エコーポレーション



【“ゲーテッド設計”の象徴「グランドエントランス」のイメージパース】

“フリスム”をテーマに新しい暮らし方を提案 眺望の丘に『ルネ追浜（総計画戸数 420 戸）』が誕生

総合地所と長谷エコーポレーションは、“自由”をテーマに新しい暮らし方を提案する『ルネ追浜』（神奈川県横須賀市、総計画戸数：420 戸）の販売を開始しました。

【『ルネ追浜』の特長】

- “自由”に創り、使い、楽しむ「フリスム」(※1) という発想で暮らしを提案
 - 居住空間をお好みで選べる「E-L a b e l」システム(※2)
 - 自由に使い、楽しめる多彩な共用施設（家庭菜園、木漏れ日広場、ゲストルーム、パーティールーム等）や様々なシェアリングサービス（電気自動車、電気自転車、アウトドアグッズ、ガーデン用品、スポーツグッズ）

(※1)「フリスム」とは・・・

「住まいを“自由”に創り、使い、楽しむ」という、新しい発想のマンションづくり・街づくり・暮らし提案

- ① 自分好みに選べる我が家らしい住まい
- ② 敷地をフル活用し、自由に楽しめる
- ③ 発想次第で、自由に使える共用空間
- ④ 快適な機能やサービスが自由にシェアリング
- ⑤ 街の成長とともに、暮らし方の可能性が無限大に広がる



(※2)「E-L a b e l」システム・・・

ご家族や自分の好みに合わせて住まいのアレコレが選べる。豊富な設備やメニュープランの中から自由に我が家がスタイリングできます。

【『ルネ追浜』の物件概要】

所在地：神奈川県横須賀市追浜東町1丁目69番1他24筆（地番）

交通：京浜急行線「追浜」駅 徒歩11分

敷地面積：29,461.97㎡

構造・規模：鉄筋コンクリート造・地上7階建て

設計・施工：長谷エコーポレーション

竣工予定：平成24年2月末



【『ルネ追浜』の外観予想パース】

ストック・サービス関連、環境・社会貢献活動

(P11~14)

- ◆長谷エグループの内外装リフォーム事業を一本化
“マンションリフォームNO. 1”を目指し長谷エリフォームが営業強化
新業態「インテリアリフォーム相模原店」をオープン
- ◆長谷エライブネット
レンタル収納スペース『ライブBOX』を新規スタート
賃貸マンションの付加価値とテナント稼働率を向上
- ◆「22年度おおさか優良緑化賞」受賞
“大阪府知事賞”に『グランドメゾン西九条BIO』
“選考委員会奨励賞”に『サウスオールシティ』、『OURS)』
- ◆京都ブライトンホテルが「メセナ・アワード2010」
“メセナ大賞部門「音（お）もてなし賞”を受賞

長谷エグループの内外装リフォーム事業を一本化 “マンションリフォームNO. 1”を目指し長谷エリフォームが営業強化 新業態「インテリアリフォーム相模原店」をオープン

長谷エグループは、長谷エインテックの専有部リフォーム事業を、マンション共用部のリフォーム工事専門会社である長谷エリフォームに事業譲渡し、内外装ともにリフォーム事業を長谷エリフォームに集約いたしました。

これにより長谷エリフォームは、ストック分野へ更なる事業拡大を進め、“マンションリフォームNO. 1”を目指すべく営業を強化してまいります。

その一環として、一般のリフォーム店では入手できない長谷エオリジナル商品を展示したショールームをもつ『インテリアリフォーム相模原店』をオープンしました。長谷エのリサイクルショップ『カシコシュ相模原店』を並設し、潜在顧客を掘り起こし、相乗効果により売り上げアップを図っております。

今後も長谷エグループが有する49万戸超の新築分譲マンション施工実績と、26万戸超のマンション管理戸数、20万戸の大規模修繕工事実績をバックボーンに、ストック型社会の視点に立って、既築マンションに関するあらゆるリフォーム工事に対応し、マンションの資産価値の維持向上に努めてまいります。

【インテリアリフォーム相模原店・カシコシュ相模原店 概要】

所在地：神奈川県相模原市中央区宮下本町1-31-10

交通：京王相模原線多摩境駅より徒歩18分（バス6分）

JR横浜線相模原駅より徒歩22分

京王相模原線・JR横浜線橋本駅よりバス10分

※バス利用の場合、町田ターミナル行き「横土手」停留所下車徒歩1分

規模：1F建て約1,000坪

駐車場：300台

営業時間：10:00～20:00

定休日：年中無休



[『インテリアリフォーム相模原店』]

長谷エライブネット レンタル収納スペース『ライブBOX』を新規スタート 賃貸マンションの付加価値とテナント稼働率を向上

長谷エライブネットは、管理運営する賃貸マンションの付加価値向上と、テナントの稼働率を向上させるためのメニューとして、レンタル収納スペース『ライブBOX』（※1）を開始しました。第一号として千葉県八千代市緑ヶ丘の賃貸マンションに採用しました。運営は、長谷エライブネットの100%子会社であるレジデンシャルサービスが行います。

今後もマンションオーナーやご入居者のニーズに応えられるよう体制を整えて不動産の有効活用を図ってまいります。

（※1）『ライブBOX』・・・“LIVE（住む・住んでいる・生き生きしている）”から、普段お使いにならない生活用品をこの収納スペースに預けていただくことで、現在の居住空間をより広く、快適にお住いいただきたいという、長谷エグループの願いがこもっています。

【『ライブBOX』の特徴】

『ライブBOX』は、「テナントの稼働率向上を図りたい」という賃貸マンションオーナーのニーズだけでなく、「荷物が部屋中にあふれて困っている。」「決まった季節しか使わないモノが多い。」といった賃貸マンションのご入居者のニーズにも応えることができます。また、ご入居者は勿論、周辺にお住まいの方でもご利用いただくことができます。

■収納スペース

- 荷物の量にあわせて収納スペースのサイズを約0.7～2帖から選択
- 都合に合わせて荷物の出し入れができるように365日24時間利用可能

■防犯

- 犯罪抑止力になる防犯カメラを店舗入口と内部3箇所合計4箇所に設置
- セキュリティ性能の高いカードキーで開錠するオートロックシステムを採用
- 室内に設置された防犯ブザーが押されると警備会社ALSOKに自動で通報

■室内環境

- 室内は明るく、定期清掃で清潔に保持、廊下幅はゆったり
- 大型エアコンを導入し、年間を通じて室温・湿度を調整
- 24時間換気システムを採用しカビを抑制



【『ライブBOX』（上：外観、下：内観）】

「22年度おおさか優良緑化賞」受賞
“大阪府知事賞”に『グランドメゾン西九条BIO』
“選考委員会奨励賞”に『サウスオールシティ』、『OURS』

「22年度おおさか優良緑化賞」にて、長谷エコーポレーションが設計・施工した『グランドメゾン西九条BIO』が“大阪府知事賞”を、同じく『サウスオールシティ』と『OURS（アワーズ）』が“選考委員会奨励賞”を受賞しました。

おおさか優良緑化賞は、平成19年度から実施され、大阪府知事賞と選考委員会奨励賞を選出しており、今年度から「生物多様性」をテーマとした緑化に対し、都市空間における生物の生息空間の創出や保全の取組みを促進するため「生物多様性賞」を新設しました。

[概要]

『グランドメゾン西九条BIO』

大阪市此花区の六軒家川沿いの工業跡地に環境創造プロジェクトとして開発された集合住宅。高層ビル群に囲まれた中庭は、故郷の里山をテーマに広大なビオトープが形成され、深い緑で落ち着いた空間となっています。ケヤキやアキニレ、ヤマザクラ、ヤマボウシなど多くの高木が導入され、盛り土とあわせて視覚的な効果が高く、木陰に入ると建物が隠れてしまうほどの存在感があります。ビオトープを形成する帯状の池にはメダカやタナゴ類も放流されている他、生き物の視点から樹種が選択されているなど生物多様性の創成に配慮されています。



『サウスオールシティ』

堺市の再開発エリアに計画された大規模な集合住宅。敷地に対して採光の配慮を考えながら、中庭を建物が取り囲むように緑化されています。中木、高木の樹木の多用も、建物の圧迫感を緩和することに役立ち、周囲に緑量を感じる景観が創られています。



『OURS（アワーズ）』

大川（旧淀川）沿いに立地する集合住宅。東側を流れる大川沿いがエントランスでそこに集中した高木の緑化が導入されており、リバーサイドの公園を思わせるような空間となっています。落葉樹のケヤキとともに常葉樹のクスノキが混植されていて四季を通じた緑の提供が意識されています。



京都ブライトンホテルが「メセナ・アワード 2010」 “メセナ大賞部門「音（お）もてなし賞”を受賞

京都ブライトンホテルは、企業メセナ協議会が主催する「メセナ・アワード 2010」にて、芸術文化の振興に貢献した企業として“メセナ大賞部門「音（お）もてなし賞”を受賞しました。

企業メセナ協議会では、企業によるメセナ（社会貢献の一環として行う芸術文化支援）の充実と社会からの関心を高めることを目的に 1991 年に「メセナ大賞」を創設しました。以降、毎年優れたメセナ活動を行った企業や企業財団等を表彰し、2004 年より“メセナ大賞部門”と“文化庁長官賞部門”の 2 部門からなる「メセナ・アワード」に改名しました。第 20 回目を迎えた「メセナ・アワード 2010」には全国 126 件（113 社・団体）からの応募があり、京都ブライトンホテルを含めた 7 件の企業・活動が受賞しました。

■京都ブライトンホテル

受賞名：メセナ大賞部門“音（お）もてなし賞”

受賞理由：「リレー音楽祭 in アトリウム」の実施

活動内容：京都ブライトンホテルのアトリウムで、実施されている「リレー音楽祭 in アトリウム」は夏の恒例行事として定着。京都市交響楽団の音楽監督で常任指揮者の井上道義氏と相談し 96 年にスタート、近年は 7 月の一ヶ月間にわたり、毎晩 20 時から 30 分間のコンサートが行われている。クラシック音楽を中心になじみ深い唱歌やトークを交えたり、アトリウムならではの演出を試みるなど、出演者にとっても通常とは異なる編成やチャレンジの場となっている。15 年で 593 夜のリレーを続けてきた音楽祭。京都の風物詩としてさらに、暑い夏の夜を彩っていく。



【京都ブライトンの「リレー音楽祭」の風景】

マンション市場分析

(P 16～19)

- ◆首都圏居住者 借家層の約8割が“持家を希望”
～長谷エアーベストWEBアンケートより～
- ◆2011年年初の首都圏マンション「買い時感」
前年同期を上回る水準でスタート 買い易い市場環境の継続が後押し
～長谷エアーベスト『顧客マインド調査(1月)』より～
- ◆首都圏マンションの「買い時感」はやや下降
近畿圏マンションの「買い時感」は堅調維持
～長谷エアーベスト『顧客マインド調査(10月)』より～
- ◆愛知県 住みたい街(駅)ランキング 2010
名古屋市東部エリアでは、「地下鉄東山線 藤が丘駅」が第1位に
その他のエリアでも交通利便性の高い駅が高評価

総合研究所レポート

(P 20～22)

- ◆2010年首都圏・近畿圏マンション市場の総括
～分譲中戸数の推移～
- ◆首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向
～2010年の総括と2011年の予測～
- ◆「サービス付き高齢者向け住宅」制度創設へ
～高齢者住宅の新潮流と今後の展開～

首都圏居住者 借家層の約8割が“持家を希望” ～長谷工アーベストWEBアンケートより～

長谷工アーベストは、首都圏（東京、神奈川、埼玉、千葉）に居住している 20 代後半から 50 代の方を対象にWEBアンケートを実施し、借家層（※）の「持家志向」について分析を行いました。（調査期間：2010年11月29日～12月2日、回答者：456件）

その結果、全体の約8割が「持家が良い」、「どちらかといえば持家が良い」と回答。また、年代別でも、各年代で7割以上が「持家が良い」、「どちらかといえば持家が良い」と回答しており、『持家志向』の底堅さが窺える結果となりました。特に、消費性向の変化が指摘されるマンション購入の主力購買層となっている若年層（20代後半から30代前半）については、約9割とその他年代に比べてより高い結果となっています。

持家を希望する理由を見てみると、“老後や将来への備え”“安心・安定”“家族や自分の拠り所”など将来の安心感を享受することに意味や価値を見出している様子が窺えました。

「持家」を将来の備えとして購入したいと考える方は多く、今後はそうした底堅い持家志向層を顕在化させる商品供給の増加がより重要になると考えます。

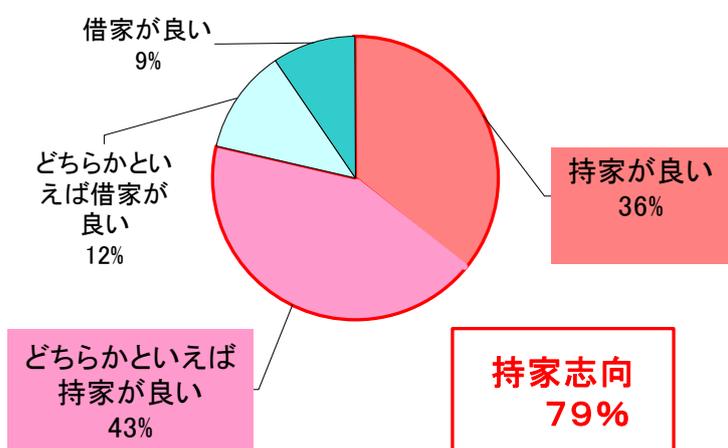
（※）借家層の居住形態：戸建借家、賃貸マンション、公団賃貸マンション、社宅官舎、アパート

Q. 自分の住まいには、「持家」「借家」のどちらを希望しますか？ (N=456)

全体の36%が「持家が良い」、43%が「どちらかといえば持家が良い」と回答しており、『持家志向』は約8割（79%）と非常に高い結果となりました。

年代別でも、20代後半（90%）、30代前半（88%）、30代後半（78%）、40代（78%）、50代（70%）となっており、各年代で「持家が良い」または「どちらかといえば持家が良い」と7割以上が回答しています。

《持ち家志向（2010/12調査）》



■持家志向（年代別）

| 2010/12調査 | 持家が良い | どちらかといえば持家が良い | 持家志向 |
|--------------|-------|---------------|------------|
| 20代後半 (N=46) | 46% | 44% | 90% |
| 30代前半 (N=65) | 57% | 31% | 88% |
| 30代後半 (N=91) | 35% | 43% | 78% |
| 40代 (N=178) | 32% | 46% | 78% |
| 50代 (N=76) | 24% | 46% | 70% |

2011 年年初の首都圏マンション「買い時感」 前年同期を上回る水準でスタート 買い易い市場環境の継続が後押し ～長谷工アーベスト『顧客マインド調査（1月）』より～

長谷工アーベストは、首都圏で受託販売したマンションのモデルルームへの来訪者（以下、来訪者）および首都圏居住者（以下、モニター）に対し、2011 年 1 月に WEB アンケート『顧客マインド調査』を実施し、「景気動向（景況感）」と「住宅の買い時感」について分析を行いました。

景気動向については、「次第に良くなる」と回答した方が 2010 年 10 月調査（以下、前回調査）より増加し、「次第に悪くなる」と回答した方が減少。その結果、「景気動向 D I」（※ 1）は来訪者・モニターともにプラス水準まで大幅に上昇し、世界経済の回復基調や年末から年初にかけての株価上昇、また新しい年への期待感などを背景に、景況感が改善している様子が窺えました。

また、「住宅の買い時感 D I」（※ 2）も、来訪者・モニターともに前回調査より上昇し、2011 年年初のマインドは、2010 年年初を上回る水準でスタートとなりました。買い時だと思ふ理由としては、「金利が低水準」「価格が低水準」「税制のメリットがある」等の『買い易い市場環境』が引き続き上位となっています。依然として「先行きが不透明」「所得環境が本格改善に至っていない」などの不安材料はあるものの、現在の『買い易い市場環境（住宅購入の優遇政策を含む）』の継続が「買い時感」の後押しとなっています。

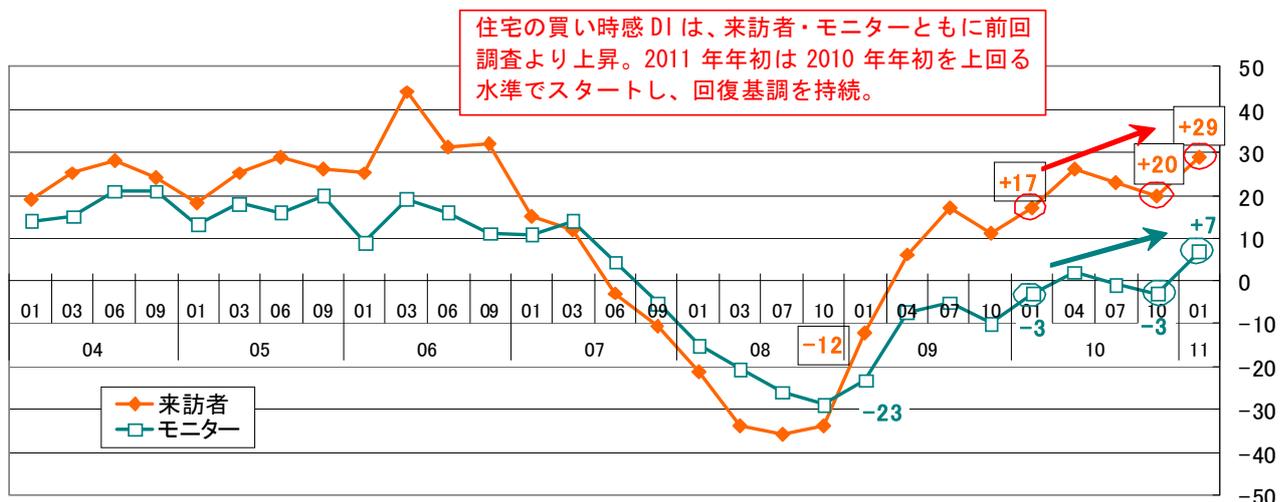
2011 年については、現在の市場環境が概ね継続する見込みであり、堅調な「買い時感」を背景に、“住宅購入の顕在化”が進むことが期待されます。

（※1）景気動向 D I の算出方法：「次第に良くなる」の数値から「次第に悪くなる」の数値を差し引いて算出

（※2）住宅の買い時感 D I の算出方法：「買い時だと思ふ」の数値から「買い時だと思わない」の数値を差し引いて算出

■ 「住宅の買い時感 D I」について

住宅の買い時感 D I について前回調査と比較すると、来訪者は「+20」から「+29」へと 9 ポイント上昇し、モニターは「-3」から「+7」へと 10 ポイント上昇。来訪者・モニターともに、買い時感の回復基調は持続しており、2011 年年初の住宅の買い時感 D I は 2010 年年初を上回る水準でスタートしています。



首都圏マンションの「買い時感」はやや下降 近畿圏マンションの「買い時感」は堅調維持 ～長谷エアーベスト『顧客マインド調査（10月）』より～

長谷エアーベストは、首都圏・近畿圏で受託販売したマンションのモデルルームへの来訪者（以下来訪者）および居住者（以下モニター）に対し、2010年10月にWEBアンケート『顧客マインド調査』を実施し、住宅の「買い時感」について分析を行いました。

【首都圏】

今後の景気動向については、「次第に良くなる」と回答した方が減少し、「次第に悪くなる」と回答した方が増加。「景気動向DI」は、2010年7月調査より大幅に下降し、円高や株安などを背景に、先行き不透明感が強まっている様子が窺えました。

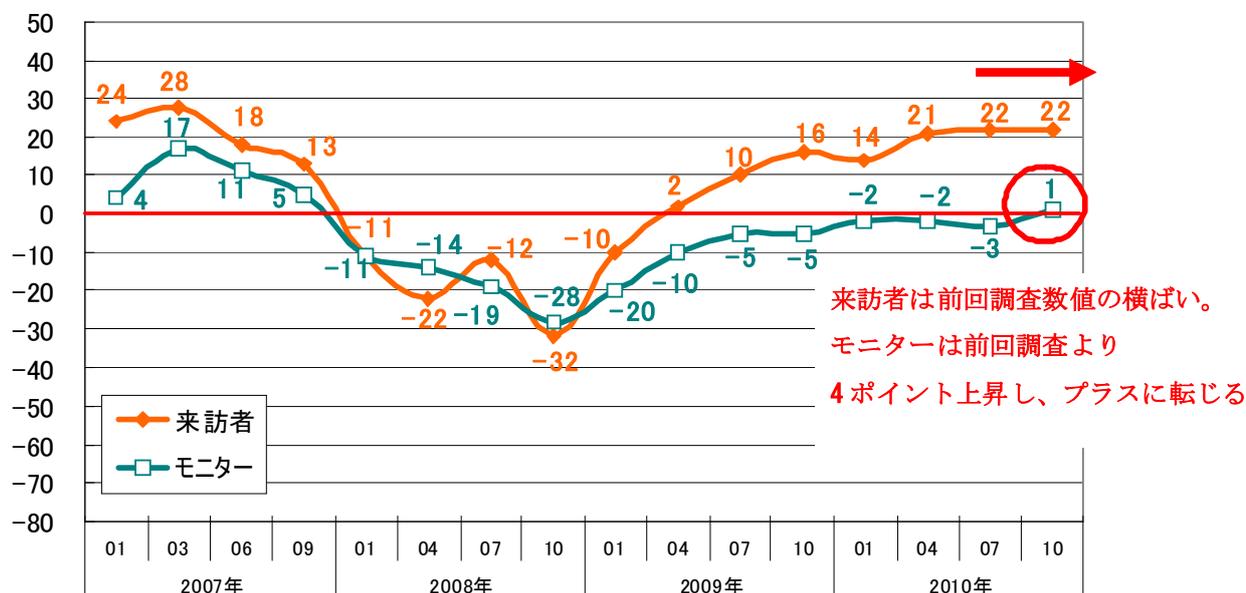
そうした中「住宅の買い時感DI」（※2）については、7月調査よりやや下降にとどまる結果となっています。「買い時だと思う」理由としては「金利が低く、手に届き易い価格の住宅があるので」「税制優遇などさまざまな面で有利だから」など、“低金利”や“税制メリット”に関する声が多く聞かれました。また、景気が「次第に悪くなる」と回答している方からも「景気対策の為に、金利や税制のメリットがある今がチャンス」との声が聞かれ、現在の買い易い市場環境が今の「買い時感」を下支えしている状況を確認する事ができました。

（※1）買い時感DIの算出方法：「買い時だと思う」の数値から「買い時だと思わない」の数値を差し引いて算出

【近畿圏】

円高・株安等の経済環境が不安定な状況のなか、住宅の「買い時感」は、2010年7月に実施した調査に続き堅調を維持。「買い時感DI」は、来訪者では同水準を維持、モニターでは約3年ぶりにプラスに転じる結果となりました。今後の景気動向については、「次第に悪化する」と回答されている方でも、住宅の「買い時感」については、「買い時だと思う」という回答が7月調査より微増しています。その理由は「金利は低水準」「価格が低下」が多く、「景気の停滞局面だからこそ逆に住宅購入に関する支援策があり買い時だ」という声も聞かれました。

■住宅の買い時感DI



愛知県 住みたい街（駅）ランキング 2010

名古屋市東部エリアでは、「地下鉄東山線 藤が丘駅」が第1位に
その他のエリアでも交通利便性の高い駅が高評価

長谷エアースト名古屋支店では、愛知県在住のモニターを対象にWEBアンケート形式による『住みたい街（駅）ランキング』を始めて実施し、その調査結果を集計しました。（2010年7月1日アンケートメール配信、7月5日締切、有効回答数 464件）

愛知県を「名古屋市東部エリア」「名古屋市西部エリア」「尾張エリア」「三河エリア」のエリアに分け、それぞれのエリアの居住者に住みたい街（駅）を調査し、集計しました。

その結果、名古屋市東部エリアは、「地下鉄東山線 藤が丘駅」、（※参考）名古屋市西部エリアは「地下鉄東山線 高畑駅」、尾張エリアは「各線 尾張一宮（名鉄一宮）駅」、三河エリアは「各線 豊橋駅」が第1位となりました。

各エリア第1位の駅が支持された理由として、「交通アクセスが良い」が他の理由より圧倒的に多く、愛知県にお住まいの方は、「交通利便性」を重視されている傾向が窺えます。また、「各線 名古屋駅」、「地下鉄東山線 藤が丘駅」は名古屋市以外の居住者からも支持されており、人気の街（駅）であることがわかりました。

【愛知県内エリア別ランキング（上位5位）】

※住んでみたい街（駅）の上位3位について、1位=3ポイント、2位=2ポイント、3位=1ポイントとして集計
※名古屋市西部エリアは、集計N値が100件未満のため、参考データとさせていただきます。

【名古屋市東部エリア】

| 順位 | 沿線 | 駅名 | ポイント N=135 |
|----|--------|-----|---------------|
| 1 | 地下鉄東山線 | 藤が丘 | 33 |
| 2 | 地下鉄東山線 | 星ヶ丘 | 28 |
| 3 | 各線 | 千種 | 24 |
| 4 | 各線 | 金山 | 20 |
| 5 | 地下鉄桜通線 | 徳重 | 19 |

【（※参考） 名古屋市西部エリア】

| 順位 | 沿線 | 駅名 | ポイント N=41 |
|----|--------|------|--------------|
| 1 | 地下鉄東山線 | 高畑 | 22 |
| 2 | 各線 | 名古屋 | 14 |
| 3 | 地下鉄東山線 | 岩塚 | 11 |
| 4 | 地下鉄東山線 | 中村公園 | 9 |
| 5 | 地下鉄東山線 | 藤が丘 | 8 |

【尾張エリア】

| 順位 | 沿線 | 駅名 | ポイント N=178 |
|----|--------|---------------|---------------|
| 1 | 各線 | 尾張一宮/ 名鉄一宮 | 42 |
| 2 | 各線 | 名古屋 | 29 |
| 3 | 地下鉄東山線 | 藤が丘 | 26 |
| 4 | JR中央本線 | 春日井 | 22 |
| 5 | JR中央本線 | 勝川 | 20 |

【三河エリア】

| 順位 | 沿線 | 駅名 | ポイント N=115 |
|----|---------|-----|---------------|
| 1 | 各線 | 豊橋 | 49 |
| 2 | 名鉄名古屋本線 | 東岡崎 | 32 |
| 3 | 各線 | 岡崎 | 30 |
| 3 | 各線 | 刈谷 | 30 |
| 5 | 各線 | 名古屋 | 26 |

2010年首都圏・近畿圏マンション市場の総括

～分譲中戸数の推移～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2011年3月号所収)

◆分譲中戸数の推移

- 首都圏における分譲中戸数は、2008年12月末に1万2,427戸にまで増加したが、在庫物件における価格調整が本格化したことから、在庫販売が急速に進み、2010年9月末には4,722戸と2005年9月以来で、4,000戸台に減少した。ただし、12月の新規供給戸数が前年同月比40.8%増の7,388戸となったこともあって、2010年12月末の分譲中戸数は5,600戸(11月末4,622戸)に増加したものの、在庫削減は着実に進んでいる。
- 近畿圏でも在庫削減は順調に推移している。分譲中戸数は2008年12月末には6,344戸にまで増加したが、首都圏同様、在庫物件での価格調整が本格化したことから、2010年8月末には3,810戸と、2006年9月以来で3,000戸台に減少し、2010年12月末も3,971戸と3,000戸台で推移している。

◆自治体別にみた分譲中戸数の推移

①首都圏

- 自治体別に分譲中戸数の状況を見ると、分譲中戸数が200戸以上存在する自治体は2008年12月末の16市区から2009年12月末には6市区、2010年12月末では江東区(678戸)、世田谷区(385戸)、相模原市(249戸)の3市区まで減少した。また、ピークであった2008年12月末には137の自治体で分譲中戸数が存在したが、そのうち45の自治体で2010年12月末に0戸となっている。
- また、2008年12月末と2010年12月末における分譲中戸数の増減数を見ると、114の自治体で減少し、27の自治体で増加している。最も減少戸数が多かったのは足立区で368戸減(2008年12月末544戸→2010年12月末176戸)、次いで、北区で351戸減(同412戸→61戸)となったのをはじめ、青梅市、八王子市、さいたま市桜区、柏市、大田区でも200戸以上減少している。

②近畿圏

- 自治体別に分譲中戸数の状況を見ると、分譲中戸数が200戸以上存在する自治体は2008年12月末には5市区であったが、2009年12月末は2市区、2010年12月末では神戸市中央区(225戸)、豊中市(207戸)、吹田市(205戸)となった。これら3市区では2010年の新規供給戸数が高水準であった影響もある。また、ピークの2008年12月末には107の自治体で分譲中戸数が存在していたが、そのうち29の自治体で2010年12月末は0戸となった。
- 2008年12月末と2010年12月末における分譲中戸数の増減数を見ると、80の自治体で減少し、27の自治体で増加している。最も減少戸数が多かったのは東大阪市で242戸減(2008年12月末293戸→2010年12月末51戸)、次いで大津市で238戸減(同322戸→84戸)、以下、西宮市、尼崎市、宝塚市、大阪市平野区でも100戸以上の減少となっている。

【まとめ】

在庫削減が順調に進み、新規供給戸数が回復基調に転じたというものの、首都圏・近畿圏市場共に品薄感が強まっている地域が増加していると思われる。新規供給戸数が大幅に減少している地域では、中古マンションの人气が高まっている、新規物件の供給を待っているといった声も聞かれる。

2011年の新規供給戸数は首都圏で5万1,000戸、近畿圏で2万4,000戸に増加する見通しであるが、品薄感が強まっている地域での供給状況、販売状況が注目される。

首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～2010年の総括と2011年の予測～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2011年2月号所収)

◆2010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2,000件 4万4,535戸で前年(3万6,376戸)比22.4%増。2年ぶりに4万戸に回復

2010年になって、回復基調に転じ、9～11月は回復ペースが鈍化したが、12月に前年同月比40.8%増の7,388戸の供給が行われたことから、4万4,535戸の供給となった。

2010年も小分けに供給を行う物件が中心で、新規供給物件2,000件のうち899件(構成比45.0%)が10戸未満の供給にとどまった。その一方で、第1期発売物件が491件2万3,477戸(前年415件1万6,332戸)に増加した。また、100戸以上の供給を行った物件も57件(前年39件)に増加するなど、回復基調が強まった。

②販売率は78.4%、2006年以来で70%台に回復。分譲単価・平均価格は前年を上回る

2010年の平均初月販売率は78.4%と前年を8.7ポイント上回り、2006年(78.3%)以来で70%を上回った。また、2010年に第1期発売開始となった物件だけの初月販売率は84.1%と80%を上回っている。

2010年の分譲単価は664千円/㎡(前年比3.4%アップ)、平均価格は4,716万円(同比4.0%アップ)と前年を上回った。これは都心部や好立地での供給増やコンパクト住戸を中心とした物件の供給増などの影響が大きい。また、一次取得者層向けの4,000万円未満の供給戸数は1万9,438戸と前年(1万6,776戸)を上回ったものの、依然、2万戸を下回っており、一次取得者向け住戸の供給は低水準にとどまっている。

2. 近畿圏市場

①新規供給戸数は951件 2万1,716戸で前年(1万9,784戸)比9.8%増。2年ぶりに2万戸台に回復

新規供給戸数は、2010年5月以降回復基調が強まり、6～9月は前年同月比40%を上回る増加率で供給が行われたが、10月以降は供給ペースが鈍化し、2万1,716戸の供給にとどまった。

2010年も小分け供給物件が中心で、新規供給物件951件のうち、393件(構成比41.3%)が10戸未満の供給にとどまっている。その一方で、第1期発売物件が214件1万1,224戸(前年188件8,051戸)に増加した。また、200戸以上の供給を行った物件も6物件(前年は実績無し)と大規模物件の供給も行われた。

②初月販売率は70.2%。4年ぶりに70%台に回復。分譲単価・平均価格は前年を上回る

2010年の平均初月販売率は70.2%と前年(61.3%)を8.9ポイント上回り、2006年以来で70%台に回復した。また、2010年に第1期発売開始となった物件だけの初月販売率は72.5%と前年(59.3%)を13.2ポイント上回っており、回復基調に転じたといえる。

2010年の分譲単価は488千円/㎡(前年比3.6%アップ)、平均価格は3,452万円(同比1.2%アップ)と前年を上回った。大阪市内中心部や好立地物件の供給増、ワンルームマンションの供給増などの影響が大きい。一次取得者層向けの3,000万円未満の供給戸数は8,238戸と前年(7,766戸)を上回ったが、依然として1万戸を下回っており、一次取得者向け住戸の供給は低迷している。

◆2011年マンション新規供給戸数の予測

2011年の新規供給戸数は首都圏で5万1,000戸、近畿圏で2万4,000戸と、共に2010年を上回ると予測した。

①首都圏市場

| | | | |
|--------|---|-----------|---------------------------|
| 新規供給戸数 | ： | 51,000戸 | 2010年(44,535戸)を約6,500戸上回る |
| 総販売戸数 | ： | 51,500戸 | 2010年(46,324戸)を約5,200戸上回る |
| 新規供給物件 | | 年間平均初月販売率 | ・年間累計販売率：80%・92% |
| 分譲中戸数 | ： | 5,100戸 | 2010年(5,600戸)を約500戸下回る |

②近畿圏市場

| | | | |
|--------|---|-----------|---------------------------|
| 新規供給戸数 | ： | 24,000戸 | 2010年(21,716戸)を約2,300戸上回る |
| 総販売戸数 | ： | 24,100戸 | 2010年(22,978戸)を約1,100戸上回る |
| 新規供給物件 | | 年間平均初月販売率 | ・年間累計販売率：73%・88% |
| 分譲中戸数 | ： | 3,800戸 | 2010年(3,971戸)を約170戸下回る |

「サービス付き高齢者向け住宅」制度創設へ ～高齢者住宅の新潮流と今後の展開～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2011年4月号所収)

◆「サービス付き高齢者向け住宅」登録制度の創設 ～高齢者賃貸住宅・有老ホームの課題も踏まえ～

- 現在の高齢者住まい法では、高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）、高齢者専用賃貸住宅（高専賃）、高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）の3つの高齢者向け賃貸住宅が制度化されているが、種類が多くわかりづらいという指摘がある。また、サービスが全くないか軽装備型では、介護が必要になった時に再度住み替えを迫られるケースもあり、高齢期の安心の住まいとして機能が不十分なものが少なからず混在している。
- 一方、老人福祉法で規定される有料老人ホームは、施設数の急増とともに、利用権方式に起因する居住の安定の弱さや、入居一時金に関するトラブル増加を指摘する声が挙がり、何らかの対策が求められている。
- 高齢者向け賃貸住宅・有料老人ホームともにそれぞれの課題を解決するとともに、高齢者人口の増加に対応するため、国土交通省と厚生労働省は高齢者住まい法を改正し、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度を創設する。改正法案が今国会で成立すれば、年内にも新制度がスタートする見込みである。

◆「サービス付き高齢者向け住宅」の概要 ～ハード・ソフト要件に加え、消費者保護を重視した契約も～

- 「サービス付き高齢者向け住宅」は、ハード・ソフトの基準や契約内容など一定の要件を満たす高齢者向けの賃貸住宅や有料老人ホームを、都道府県・政令市・中核市の長に登録する制度である。（高円賃・高専賃・高優賃の各制度は廃止。老人福祉法に基づく有料老人ホームの届出制度はそのまま残る。）
 - ①**ハード面の基準**：現在の高円賃（高専賃含む）の基準にバリアフリー要件（手すりの設置、段差の解消、廊下幅の確保等）が追加される。住戸面積は原則 25 ㎡以上、原則各戸に台所・水洗トイレ・洗面・浴室・収納設備を設置。有料老人ホームの最低基準（介護居室 13 ㎡以上）に比べて高水準。
 - ②**ソフト面の基準**：少なくとも安否確認サービスと生活相談サービスを提供することが条件。これらのサービス提供体制として、2010 年度に実施されている「高齢者等居住安定化推進事業」の「生活支援サービス付き高齢者専用賃貸住宅部門」で要件とされているのと同様の人員配置が求められる模様。
 - ③**契約内容**：①敷金、家賃、サービス費、家賃・サービス費の前払金のみ徴収可で、権利金その他の金銭を受領しないこと、②長期入院等の理由で事業者から一方的に解約することはできないなど、居住の安定が図られた契約であること、③前払金に対して、必要な保全措置や返還ルールの明示など入居者保護策が講じられていること一などの基準が設けられる予定。
- 事業者に対しては、契約締結前にサービス内容や費用について書面を交付して入居者に説明することや、登録事項の情報開示などが求められる。一方、行政の指導監督権限は有料老人ホーム並みに強化され、報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査、業務に関する是正指示ができるようになるほか、指示違反や基準不適合の住宅に対しては登録の取り消しを命じることができるようになる。

◆各種支援策もあり期待集まるが、さらなる検討も必要 ～サービス内容や支払い方式などじっくり議論を

- 事業者（建築主）に対しては、建設・改修費補助、税制優遇、住宅金融支援機構の融資緩和策が行われる予定で、これらの供給促進策により、新規参入を考える事業者が増加することも予想される。都市部を中心に単身・夫婦のみの高齢者世帯が急増すると見込まれる中、「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進は時代の要請ともいえる取り組みで、官民の連携により良質な住まいが供給されることを期待したい。
- しかし、今まで全く別の法令・制度で規定されていた高齢者向け賃貸住宅と有料老人ホームを一つの器の中に中途半端なかたちで混在させることには異論もある上、サービス内容や一時金方式による契約形態など十分な検討が必要な事項も数多い。これらについては、今後も継続して議論していかねばならない。

※レポートでは、高齢者住宅業界団体（3 団体）へのインタビュー記事も掲載している。

※レポート執筆時点で「高齢者住まい法」改正法案が成立しておらず、上記内容は確定事項ではない。