

HASEKO

DIGEST

(2001年 11月)

【VOL. 5】

＝ 長谷工グループの主なトピックスをご紹介します ＝

- 新しい商品・技術・システムへの取組み <P 3～9>
- 提案型新事業の本格展開 <P 11～14>
- マンション市場・社宅動向の分析 <P 16～20>
- 高品質な管理サービスの提供 <P 21～22>
- 長谷工総合研究所レポート <P 24～26>

■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



新しい商品・技術・システムへの取組み

(P 3～9)

- ◆ JR「新浦安」駅前大規模開発 超高層ツインタワー
総合設計制度活用で快適な住環境とオープンスペースを確保

- ◆ 東京都八王子市でS I住宅
～ゆとりと自由度を高めた住戸を実現～

- ◆ 「生ごみ処理システム」
採用マンション 10,000戸を突破

- ◆ 『ユニバーサルデザイン』への取組みを強化
～3つのコンセプトを原則に117項目でチェック～

- ◆ 「住宅性能表示制度」1年目の実績
「設計住宅性能評価書」申請数3,024戸 取得実績2,887戸

- ◆ 長谷工コーポレーション 東京地区・関西地区
ISO14001の認証を取得

- ◆ 長谷工コーポレーションと大阪市立大学
中高層マンションの風荷重を解明 設計法を確立

～ J R 「新浦安」 駅前大規模開発 ～

超高層ツインタワー（32階建て）

総合設計制度活用、快適な住環境とオープンスペースを確保

千葉県浦安市入船一丁目において計画中の「新浦安プロジェクト」（販売名称：「エアレジデンス新浦安」、事業主：日商岩井、日商岩井不動産ほか、総戸数：430戸、地上32階地下1階、2棟）の販売が開始される運びとなりました。（2003年8月末完成予定）

このプロジェクトは、長谷工が中心となって20年前から街づくりを進めてきたJR京葉線「新浦安」駅前の高度複合開発（名称：浦安AMC計画＝住宅、商業・業務施設を融和させた敷地面積14haの大規模開発）の中に位置し、駅よりペDESTリアンデッキ直結で徒歩2分の好立地にあります。今回の計画は全体開発の最終部分にあたり、より良好な環境形成、周辺整備状況との整合性などを鑑み、千葉県行政区としては初の「総合設計制度」を採用することで空地と緑の多い成熟した美しい街づくりを目指しています。

建物にはRCダブルチューブ構造（建物外周部と内部吹き抜けに面した部分をチューブ構造）を採用し、耐震性に優れ、柱・梁が少なく設計自由度の高い快適な空間を可能としています。また、浦安ブライトンホテルが管理監修を担当し、ホスピタリティを学んだ多彩なスタッフが、ホテルのような居心地の良い総合的なライフサービスを提供します。



【完成予想外観パース】

東京都八王子市でS I 住宅 ～ゆとりと自由度を高めた住戸を実現～

相模鉄道は、東京都八王子市に建設する「グレースヒルズ八王子みなみ野シティ」(RC造、地下1階地上4階建、1棟、戸数66戸)において、「耐久性」「更新性」「可変性」をキーワードに永住志向と多様なライフスタイルに対応する長谷工の「S I (スケルトン・インフィル) 住宅」を採用しました。(2002年5月末完成予定)

S I 住宅の特徴として、構造躯体(スケルトン)では100年の耐久性を目指した高い強度(耐久設計基準強度 30N/mm^2)のコンクリートを採用しています。また、アンボンド工法の採用により小梁をなくし住みやすい整形空間を実現します。内装・設備(インフィル)においては、すべて二重床・二重天井として配管・配線スペースを確保し、スケルトンとインフィルを分離。また、排水縦管は住戸外の2ヶ所に設置しています。この方式により、住戸内のパイプスペースが無くなり、間取りの自由度が高まると共に、専用部分に入ることなく排水縦管のメンテナンスが可能です。

長谷工としては2件目のS I 住宅になりますが、環境資源保護及び資源資材の有効利用の面からも期待が大きく、今後も採用提案に力を入れてまいります。



【完成予想外観パース】

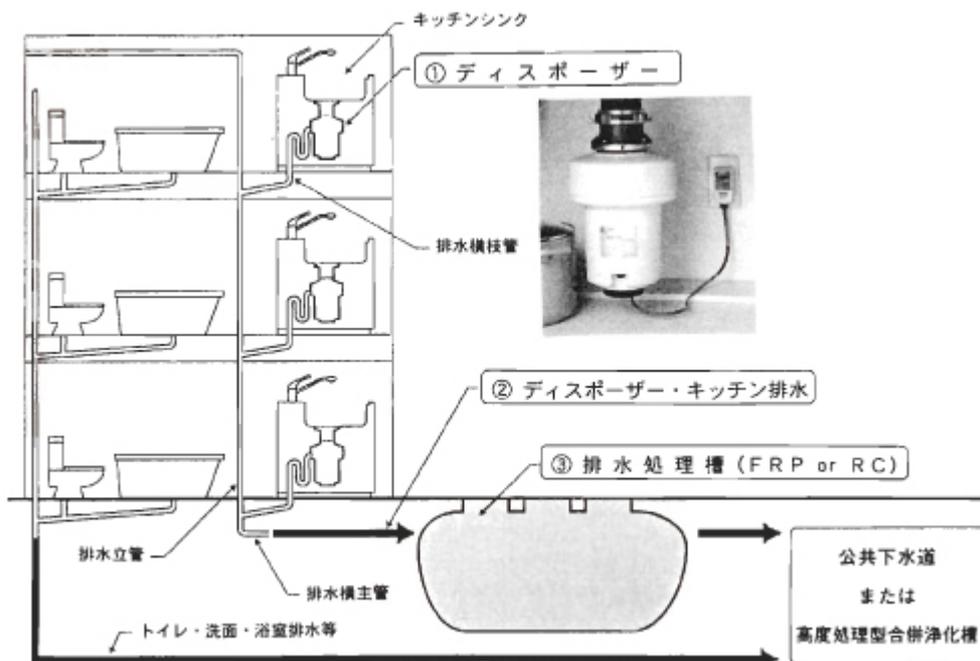
「生ごみ処理システム」

採用マンション 10,000戸を突破

1999年9月に『エコ・ポーター530』を開発・商品化した後、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2年間で採用したマンションは累計で47物件・11,099戸となりました。現在採用を検討している物件を含めると、61物件・14,441戸に達します。

当社が採用を進めるマンション向け「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碎し、さらに地下に埋設した処理槽が分解・浄化処理することで、排水基準に適合した水として下水道へ放流するという“環境にやさしい”システムとなっています。また、保守・管理にも充分配慮したサポート体制で、将来にわたって安心してお使い頂けます。実際に「生ごみ処理システム」を利用しているマンション入居者(333世帯)へアンケートを実施したところ、以下の高い評価を頂きました。

- 「95%がシステムを使用」しており、「77%がゴミ出しの量が減ったと実感」、「70%がマンションにディスポーザーは必要と考えている」。
- 実際に使用して特に良かった点は、「臭いに悩まされることが無い(75%)」、「生ごみをためる必要が無い(70%)」。
- 半数以上(58%)が「生ごみ処理システムの標準装備」がマンション購入の動機となった。
- また、「作動中の音については、95%が気にならない」と回答しており、当社の建物躯体性能においては、影響が無いことが実証されています。



【「エコ・ポーター530」システム図】

『ユニバーサルデザイン』への取組みを強化 ～3つのコンセプトを原則に117項目でチェック～

マンション事業主のユニバーサルデザイン（UD）に対する意識が高まってきたことに対応して、これまでの当社のUDに関する設計の基準・指針などを再整理して、今後UDに対して積極的に取り組んでまいります。具体的には、3つのコンセプトを基本原則として、13部位117項目にわたるチェックリストを作成しました。これらの項目に沿って、物件ごとにUDをコーディネートしてまいります。

ユニバーサルデザインとは、「普遍的な、すべての、全世界の（ユニバーサル）、しかも意匠的だけでなく広義の計画・構想・設計まで含むデザイン」を指し、「できる限り最大限すべての人に利用可能であるように製品、建物、空間をデザインすること」と定義されています。バリアフリーという概念が、現実存在する障害（バリア）や障壁を取り除く「問題解決型」であるのに対して、ユニバーサルデザインは最初から障害や障壁がないようにものをつくる「創造提案型」の思考です。また、それによってトータルとしてのコストダウンに繋げ、経済的妥当性を高めることも重要な要素といわれています。

当社におけるマンションのユニバーサルデザインは、以下の3つをコンセプトにしています。

1. いつでも誰にでも、こちよいいデザイン
(キーワード：快適、健康、便利、自由、楽な姿勢、少ない力)
2. いつでも誰にでも、わかりやすいデザイン
(キーワード：簡単、使いやすさ、見やすさ、動きやすさ)
3. いつでも誰にでも、安心できるデザイン
(キーワード：安全、防災、防犯、耐久性、ミス防止)

基本仕様に於けるUD項目は、専用部が全般、キッチン、浴室、設備など9部位25項目、共用部はエレベーター、開放廊下、階段、その他の4部位17項目で計13部位42項目。またオプションなどで対応可能なUD項目は、専用部が12部位で60項目、共用部が1部位15項目あり計13部位75項目です。両方を合計するとチェックリストの項目は117項目にのびります。

「住宅性能表示制度」 1年目の実績

「設計住宅性能評価書」申請数	3,024戸
〃 取得実績	2,887戸

昨年10月にスタートした「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、デベロッパーに対し制度活用の提案を積極的に行ってまいりました。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（2000年10月～2001年9月）で、「設計住宅性能評価書」の申請は累計で3,024戸、取得は2,887戸の実績となります。（2001年9月末予定）

「住宅性能表示制度」の対応状況（2001年9月末予定）

	【申請】	【取得済】
「設計住宅性能評価書」	首都圏：15件2408戸	15件2408戸
	近畿圏：6件616戸	5件479戸
	合計：21件3024戸	20件2887戸
「建設住宅性能評価書」	首都圏：7件1229戸	0件0戸
	近畿圏：4件384戸	0件0戸
	合計：11件1613戸	0件0戸（※）

※「建設住宅性能評価書」取得は、工事中のため交付の第一号物件は02年2月の予定です。

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。当社はマンションのトップメーカーとして、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。例えば、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。また、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に、長谷工アーベスト（長谷工グループの分譲マンションの受託販売会社）との連携体制の整備などを行ってまいりました。

長谷工グループでは、今後も同制度の普及に向けて積極的に提案活動を行い、購入者がより安心して分譲マンションをご購入頂けるよう努力してまいります。

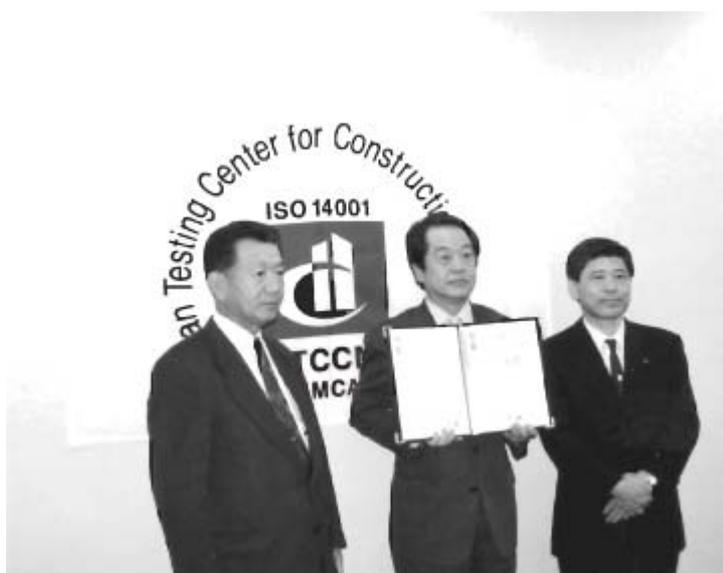
長谷工コーポレーション 東京地区・関西地区 ISO14001の認証を取得

環境保全活動の仕組みで環境マネジメントシステムに関する国際規格である「ISO14001」の認証を取得いたしました。（関西地区は2001年7月1日付、東京地区は10月1日付、審査登録機関は(財)建材試験センター）

ここ数年、急激に環境保全に関する関心が高まっている中、当社ではこれまで、良好な環境を創造することを社会的使命として種々の建築物の設計・施工を通じ、環境技術の向上を図ってまいりました。

今後は、環境保全活動を推進していくために、（1）建設廃棄物の削減とリサイクル、及び周辺環境に配慮した施工（2）環境に配慮した設計の提案（3）用紙の使用削減・リサイクル、廃棄物分別及び省エネルギーを配慮したオフィス業務 に注力した取組みを行ってまいります。

なお当社は、マンション施工戸数が累計で34万戸に達しマンションのトップメーカーとして、今後も良質な社会ストック形成とお客様に満足して頂けるマンションの設計・施工を行なってまいります。すでに運用しているISO9001に準拠した品質管理・保証体制の充実を図り、よりよい地球環境の保全と改善を目指した企業として活動してまいります。



【登録証授与式にて】

長谷エコレーションと大阪市立大学
中高層マンションの風荷重を解明 設計法を確立
～ より安全で経済的な外装材設計を可能に ～

昨年から性能設計に移行した建築基準法の新たな基準に合致するとともに、安全性と経済性の両方を追求した中高層マンション外装材の設計法を確立しました。これは、大阪市立大学工学部 谷池義人教授と共同で、2年間にわたる供試体を用いた実測結果に基づくもので、風荷重決定に重要な要素となる室内圧が、集合住宅では住戸単位で異なるという性状を明らかにした成果によるものです。

中高層建築の外装材（サッシ、ガラス）の強度を決定する風荷重は、外装材の外部に加わる外圧と建物内部の内圧の差圧で求められます。建築基準法など現在の諸基準においては、「内圧は建物内で一様である」という仮定の基で定められています。しかしながら、集合住宅では各住戸間が界壁（耐震壁）で区切られており、妻側の住戸と中央部の住戸では室内圧が異なることが予測されていました。このため、一昨年より大阪市立大学耐風構造実験所内（大阪市舞州）に、15階建の中高層マンションを縮尺25分の1にモデル化した供試体を設置し、実測調査を実施してきました。

その結果、妻側住戸では室内圧が諸基準で定められた数値より大きい場合がある一方、中央部の住戸では内圧が小さく、風荷重を減少させる方向に働くことが確認されました。今後は、これらの研究成果を集合住宅の外装材設計に取り入れ、安全性を確保するとともにより経済的な設計を進めてまいります。



【供試体による調査風景】

提案型新事業の本格展開

(P 1 1 ~ 1 4)

- ◆ 青山「梅窓院」建て替え事業に着手
宗教法人では最大規模の定期借地権事業

- ◆ 香里団地第1期A3街区
都市公団「団地再生事業における整備敷地」の民間譲渡
共同分譲住宅建設を条件とする全国初のケース

- ◆ 新たに通信サービス3社と業務提携
全ての既築マンションのインターネット化を可能に

- ◆ 自社施工マンションの建物無料診断を開始

青山「梅窓院」建て替え事業に着手 宗教法人では最大規模の定期借地権事業

このたび青山「梅窓院」（東京都港区青山）では、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を開始します。所有地の一部に一般定期借地権（借地期間を50年以上とした地上権）を設定し、業務棟の建設を行います。「梅窓院」はこの定期借地権設定による保証金を原資として、その他の敷地で寺院棟と住宅棟の建替えを行います。業務棟の敷地はデベロッパーが定期借地し、期間終了後に更地にして借地権を返還する設定です。

この建設や建替えにより、「梅窓院」では建物の維持管理費が低減し檀家負担の軽減が可能となります。また、21世紀の寺院のあるべき姿を実現すると同時に「青山地区」の活性化に貢献してまいります。事業計画のコーディネートや開発推進は、これまで定期借地権を導入した事業や大規模な複合開発について実績がある長谷工コーポレーションが、「梅窓院」の要請を受け進めました。結果、国内では稀な、宗教法人による定期借地権を利用した大規模な事業が実現する運びとなりました。全体計画の完了は、2003年6月を予定しています。今後もこの定期借地権事業方式を利用した提案営業を、積極的に実施してまいります。



【建替え後の完成模型】

香里団地第1期A3街区
都市公団「団地再生事業における整備敷地」の民間譲渡
共同分譲住宅建設を条件とする全国初のケース

長谷工コーポレーションと大和ハウス工業とは共同企業連合体を形成し、都市基盤整備公団関西支社が基盤整備した大阪府枚方市の香里団地の整備敷地（第1期A3街区 面積：20,255㎡ 枚方市香里ヶ丘2丁目）を譲り受ける契約を9月26日付で締結致しました。4棟・総戸数315戸の集合住宅を建設・販売する予定です。（2003年3月末完成予定）

本敷地は都市公団が香里団地として開発してから40数年が経過した豊かな自然環境とともに成熟した大規模団地であり、平成5年度から「香里団地再生グランドプラン」、「香里団地景観形成基本コンセプト」等に基づき、枚方市と連携し建替事業を推進されている地区に位置します。都市公団は自ら行う住宅建設事業に加え、民間事業者等の活力を導入し、新たな仕組みの中で、民間事業者との事業協力を行い、適切な役割分担の下で事業遂行を図ることになりました。民間事業者の選定にあたっては公募による「プロポーザル＋競争入札」方式によって開発事業者を募る手法が採られ、長谷工と大和は8月に事業計画等の提案書を提出し、入札の結果、民間事業者として決定しました。都市公団が大規模団地再生事業における整備敷地を共同分譲住宅の建設を条件に民間企業に譲渡したのは全国で初めてのケースとなります。

長谷工コーポレーションでは、過去集合住宅施工累計戸数34万戸の実績に裏打された経験と総合力を生かし、今後も都市公団並びに地方公共団体等が推進される団地再生事業に対して積極的に参画し、優良で快適な街作りを目指し優良なストック整備の一翼を担っていきたいと考えています。



【完成イメージパース】

新たに通信サービス3社と業務提携

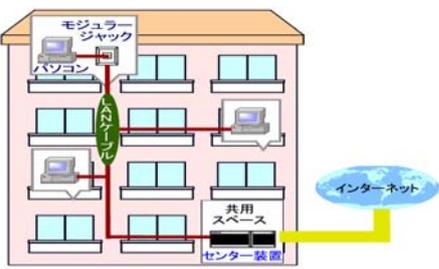
全ての既築マンションのインターネット化を可能に

～ 利用者ニーズや建物条件に合った最適ソリューションを提案

既築マンションへのインターネット敷設事業に関し、関西電力グループの株式会社ケイ・オプティコムを始め、株式会社キンデン、株式会社トランザスの通信サービス会社3社と業務提携を締結いたしました。

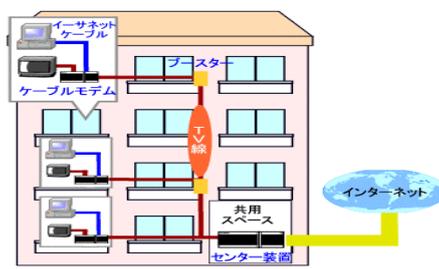
当社は、昨年11月に株式会社エヌ・ティ・ティ・エムイーと提携し、既築マンションに高速インターネットを敷設するプロジェクトを進めてまいりました。加えて今回、新たに3社と業務提携したことによって、現在ある全てのインターネット接続方式が揃ったこととなります。これにより、当社が進める「管理組合の導入費負担は0円」・「定額料金で24時間使い放題」・「自由加入方式」を特徴とする高速インターネットサービスが、ほぼ全ての既築マンションに導入が可能となったことから、利用者ニーズや建物条件に合わせた最適なインターネットサービス提案を本格的に事業展開してまいります。

【①専用ケーブル新設】



- ・マンション共用部分に新たにインターネット専用ケーブルを敷設する方式。
- ・棟内通信速度 = 10 ~ 100 Mbps

【②既設TV線利用】



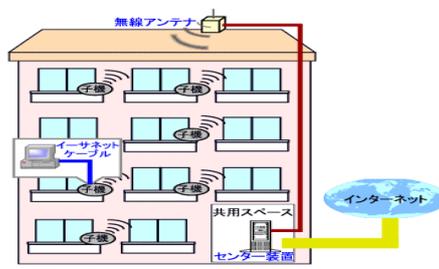
- ・マンション内の既設TV同軸ケーブルをインターネット通信に利用する方式。
- ・棟内通信速度 = 10 ~ 40 Mbps

【③既設電話線利用】



- ・マンション内の既設電話線をインターネット通信に利用する方式。
- ・棟内通信速度 = 1 Mbps ~ 10 Mbps

【④無線】



- ・マンション屋上にアンテナを設置し、無線システムをインターネット通信に利用する方式。
- ・棟内通信速度 = 1 Mbps

自社施工マンションの建物無料診断を開始

長谷工のリフォーム事業の一環としてマンションの無料診断キャンペーンを開始します。「住優師（じゅうゆうし）」と命名したリフォーム診断チーム（キャラバン隊）を編成し、首都圏の築7年以上で長谷工が元施工をした物件（670棟）を中心に巡回、建物無料診断を実施します。実施したマンションには建物診断書を作成し、管理会社や管理組合に無料でご報告します。また、併せて居住者の皆様のご要望がある場合には、専有部分の簡易修繕も安価で実施します。

長谷工コーポレーションでは、本年4月から組織を新設し（事業開発部門リフォーム部）、リフォーム工事の受注活動を開始しました。既存のマンションの資産価値を維持・向上させる補修・改修から、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）、高齢者対応など時代のニーズを踏まえた用途転換を促す提案による受注活動を推進します。

今回開始する「建物無料診断キャンペーン」も、そのリフォーム事業の一環です。建物無料診断で管理組合へのサービスを行う傍ら、今後もより住みやすい居住環境を維持するために長期修繕計画の立案や実施の必要性をご理解頂くきっかけがご提供できると考えております。同時に、今後の具体的なリフォーム技術の開発に役立てたいと考えています。



【リフォームキャラバン隊 “住優師”】

マンション市場・社宅動向の分析

(P 16～20)

- ◆ 「50代60代熟年夫婦」のマンション購入が増加
～2001年上半期世代別マンション購入者分析より～
- ◆ 「社宅白書2001（首都圏版）」を発刊
社宅の現状分析と今後の動向を予測
- ◆ 「法人社宅セミナー」を開催
～新関西社宅事情を探る～
- ◆ 賃貸マンションオーナー向けのコミュニケーション情報誌
「ライブネット Cafe」を創刊
- ◆ 賃貸マンションでの快適生活をサポート
「住まいのルール&ガイドブック」を作成・配布

高品質な管理サービスの提供

(P 21～22)

- ◆ 良好なストック形成を目指して
「総合パトロール」を実施
- ◆ マンション管理適正化推進法への対応
管理組合向けに新法説明会を開催

「50代60代熟年夫婦」のマンション購入が増加 ～2001年上半期世代別マンション購入者分析より～

長谷工アーベストは、2001年上半期（1～6月）に首都圏で当社が受託販売した3,453戸の世代別マンション購入者分析を実施しました。30代若年ファミリーが依然として主力購買層である一方で、「50代60代熟年夫婦」によるマンション購入のシェアが4年前の1997年と比較して約2倍（4.2%→8.9%）に増加していることが分かりました。

ここ数年、首都圏ではいわゆる団塊の世代といわれる50代以上のマンション購入が増加傾向にあります。2000年上半期ではシェアが23.5%にまで拡大し、4戸に1戸が50代以上購入者となっています。その中でも特に前述の如く夫婦二世帯による購入の伸びが顕著となっており、こうした熟年夫婦二世帯のマンション購入増加の背景には、「ライフスタイルの変化」「老後対策」「経済的事情」などがあると思われまます。

「ライフスタイルの変化」では、大きな要因として子供の独立や定年退職があります。老後の生活を考えた結果、利便性に優れたマンションを選択し趣味や夫婦・友人との時間を満喫しようという傾向が顕著にみられます。また「老後対策」では、体力的に戸建住宅の管理が困難になってきたことや階段昇降の厳しさなどから暮らしやすさを求めてマンションへの買い替えを決めた人が多くみられます。「経済的事情」では、低金利やローン返済の年齢条件などが主要因と思われまます。

【セグメント別での購入者構成比の変化】 * 30代若年ファミリー **50代以上熟年夫婦

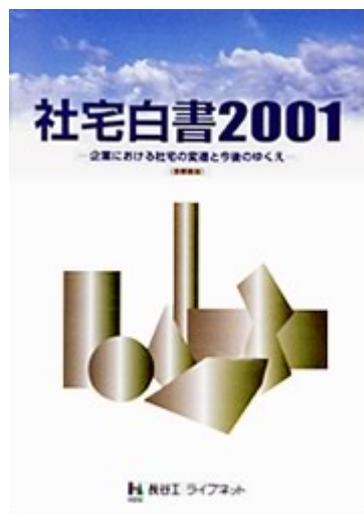
家族数	年度/年齢	20代	30代	40代	50代	60代	小計
1人	1997年度	1.1%	4.0%	2.0%	0.8%	0.6%	8.5%
	1998年度	1.2%	4.9%	2.4%	0.8%	0.6%	9.8%
	1999年度	1.4%	4.9%	2.1%	0.9%	0.6%	9.7%
	2000年度	1.2%	4.4%	2.0%	0.9%	0.6%	9.1%
	2001(上期)	1.5%	5.4%	1.9%	1.0%	0.8%	10.6%
2人	1997年度	7.0%	14.3%	4.3%	** 2.2%	2.0%	29.8%
	1998年度	7.3%	13.4%	4.5%	2.9%	2.3%	30.5%
	1999年度	6.3%	14.7%	4.3%	3.4%	2.8%	31.5%
	2000年度	6.3%	14.5%	3.7%	3.3%	3.1%	30.8%
	2001(上期)	5.9%	13.5%	4.4%	4.3%	4.6%	32.6%
3人以上	1997年度	4.3%	* 28.7%	19.6%	7.6%	1.5%	61.7%
	1998年度	4.8%	26.6%	17.7%	8.8%	1.7%	59.7%
	1999年度	4.6%	25.7%	17.2%	9.6%	1.7%	58.8%
	2000年度	4.5%	26.1%	16.7%	10.6%	2.2%	60.1%
	2001(上期)	4.8%	24.1%	15.1%	10.2%	2.7%	56.8%
小計	1997年度	12.4%	47.0%	25.9%	10.6%	4.1%	100.0%
	1998年度	13.3%	44.8%	24.6%	12.5%	4.7%	100.0%
	1999年度	12.3%	45.3%	23.6%	13.8%	5.0%	100.0%
	2000年度	11.9%	45.0%	22.3%	14.8%	5.9%	100.0%
	2001(上期)	12.3%	42.9%	21.3%	15.5%	8.0%	100.0%

「社宅白書2001(首都圏版)」を発売 — 社宅の現状分析と今後の動向を予測 —

長谷工ライブネットは、当社独自のデータならびにお取引先企業を対象に1988年から開催している社宅セミナーやアンケートを通じて頂いたご意見や情報をもとに、企業の寮・社宅の現状分析と今後の予測をまとめた『社宅白書2001』(首都圏版)を発売いたしました。民間企業が寮・社宅についてまとめた白書としては初の試みとなります。今後、各企業の社宅政策の一助となるよう活用してまいります。

本白書は、「社宅の歴史と変遷」「過去10年間のアンケート分析」「現在の寮・社宅の動向」「賃貸市場の動向」「トピックス」で構成されています。特に、「現在の寮・社宅の動向」は、従業員500人超の大手企業を中心にアンケートを実施し集計・分析を行ったもので、興味深い内容となっています。

- ・企業が保有する寮・社宅の入居率は平均77.6%で、借上寮・社宅の平均95.9%に比べ相当低い。
- ・45%の企業が築30年以上の社宅を保有しており、半数以上を占める企業が18%あった。
- ・この2年間で「売却した」という回答は46%を占め、企業のコスト削減対象となっている。
- ・本来の「社員の住居」以外に、「売却」「賃貸」「転用」などを考えている企業が70%にのぼる。
- ・借上社宅で困っている点は、「契約や解約の管理業務の煩雑さ」「原状回復の判断基準が分からない」「分散して借りているため管理が煩雑」という問題が全体の60%を超える。
- ・保有社宅では、「老朽化が進んでいる」「維持コストが高い」「修繕などの手配が煩わしい」という問題が全体の60%を超える。
- ・企業における社宅業務は多くの労力を要するため、またコスト面からもアウトソーシングする企業が増えている。すでにアウトソーシングしている企業が23%、検討中が24%となっている。



【「社宅白書2001」】

「法人社宅セミナー」を開催 ～新関西社宅事情を探る～

長谷工ライブネットは、2001年10月19日に関西における各企業の人事総務の方を対象として、「新関西社宅事情」と題した法人社宅セミナー（3部構成）を開催しました。第1部は「関西社宅事情」として、141社からのアンケートの回答に基づき社宅の現状をレポートしたものです。「社宅白書 2001」の関西版として企画したもので、今後、各企業の社宅政策の一助となるよう活用してまいります。第2部は「低稼働社宅転用のケーススタディ」として、具体的事例に基づき代表的なケースを紹介しました。第3部はますます注目される「借上社宅管理業務のアウトソーシングの紹介」しました。

当日は89社 121人の参加を頂き、当日参加はできなかったものの資料請求依頼のあった企業をあわせると150社にもものぼり、各企業における社宅・寮制度の有り方について感心の高さが窺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。

【「各企業の社宅制度の現状と問題点」に関するアンケート結果から（一部抜粋）】

- ・ 独身者用の上限面積・間取り基準⇒上限面積の平均は 25.99 m²、トイレ・バス独立型の1Rが増加
- ・ 4人世帯の上限面積・間取り基準⇒平均は 70.99 m²、家族世帯の基準を設けていない企業が多い
- ・ 借上社宅で困っている点⇒管理業務が煩雑、賃料・維持管理負担、分散借上の3項目で60%超
- ・ 保有社宅で困っている点⇒老朽化、維持コスト、修繕手配などが煩雑の3項目で60%超
- ・ 保有社宅・借上社宅の増減（5年前比較）⇒保有社宅の売却に伴い、借上社宅が比例して増加
- ・ 保有社宅・寮の過去2年内の動向⇒「売却した」は43%を占め、コスト削減対象となっている
- ・ 余剰社宅について⇒「ある」と回答した企業のうち約80%が保有社宅、34%が転用検討中
- ・ アウトソーシング導入について⇒約60%の企業が取り組んでいる



【セミナー風景】

賃貸マンションオーナー向けのコミュニケーション情報誌 「ライブネット Cafe」を創刊

長谷工ライブネットは、この度、賃貸マンションオーナー向けのコミュニケーション情報誌「ライブネット Cafe」（季刊）を創刊いたしました。

これまで当社は、「社宅セミナー」、「ライブネットサロン」などのイベント開催や、業界初の「社宅白書2001（首都圏版）」を発刊するなど、法人や個人の顧客を対象とした様々な情報発信活動を精力的に行ってまいりました。

今回の「ライブネット Cafe」は、今年10月に会社設立15周年を迎えるにあたり、これまでに多くのご支援を頂いているオーナーの皆様への感謝を込めて創刊したものです。賃貸マンションの運営業務の実務に関する情報を発信するだけでなく、オーナーの皆様からのご意見、ご要望を反映した内容や特典情報などを盛り込んでいく予定で、新たな交流の場として活用していきたいと考えております。



【「ライブネット Cafe」】

賃貸マンションでの快適生活をサポート 「住まいのルール&ガイドブック」を作成・配布

長谷工ライブネットは、賃貸マンション入居者が快適なマンションライフを過ごすための生活ガイド「住まいのルール&ガイドブック」を作成しました。入居から退室に至るまでの手続きに加え、マンションならではの基本的な生活ルール・マナーや日常の手入れ・メンテナンスなどについて、数多くのイラストを使って分かりやすく説明しています。新規および更新の入居者に配布いたします。

今回の「住まいのルール&ガイドブック」は、長谷工ライブネットがこれまで配布してきた「入居者のしおり」の内容を社会生活の変化や発展著しいマンション設備などの現状により合致させることを趣旨として新たに作成したものです。具体的には、「入居中のルール・マナー」や「住まいのメンテナンス」の項目を充実させるとともに、見やすく理解しやすいようにA4版の2色刷りとしてイラストも多く採用しています。

本冊子を入居者に配布することで、日常生活の中で発生するトラブルの回避や、住戸内清掃のポイント、入居者自身でもできる簡単な修理のコツなどの一助として活用いただきたいと考えています。また、賃貸マンションオーナーならびに当社に対する信頼感が向上することを期待しております。



【「住まいのルール&ガイドブック」】

良好なストック形成を目指して 「総合パトロール」を実施

長谷工コミュニティは、管理マンションやビルの管理運営状況並びにリフォーム工事の施工状況などを視察する「総合パトロール」を、今期より実施することにいたしました。このパトロールは社長をはじめ関連部門の役員や幹部社員、一級建築士や管理業務主任者などの資格を持つ専門的技術者、その他協力会社など総勢約30名が参加しており、このような大規模な現場パトロールの取組みは、業界でも初めてのことです。

「マンション管理適正化推進法」では、“良好なストック形成”が大きな理念の一つとして掲げられています。マンション居住者が国民の約一割に達し、管理会社に対しても従来以上にその役割や期待が高まり、良好なストックの維持には欠かせない“管理”と“リフォーム”の両視点に立った総合的なコンサタント能力が求められています。当社では、以前より「マンションパトロール」、「ビルパトロール」、「リフォーム現場パトロール」等を行なっていましたが、相乗効果を高めることを目的に横断的な「総合パトロール」を実施することにいたしました。

内容は、建物の劣化診断から必要書類の整備状況に至るまで多岐に亘り、厳しいチェックで項目毎に評価点を付けます。その結果をマンション管理組合やビルオーナーへご報告し、必要に応じて改善提案もしてまいります。様々な専門社員が参加することで、総合的な視点に立ったご報告が出来るとともに、新たな視点からお客様へのきめ細やかなご提案も可能になると考えています。また、幹部社員が管理組合やビルオーナー等から直接ご意見・ご要望をお伺い出来るため、早期に管理の質的向上を図れるとともに、お客様とのコミュニケーションを高めるうえでも効果のあることと考えています。



【「総合パトロール」実施風景】

— マンション管理適正化推進法への対応 — 管理組合向けに新法説明会を開催

長谷工コミュニティは、マンション管理適正化推進法が2001年8月1日に施行されることを受け、全ての分譲管理マンション（1,719管理組合／139,107戸）の管理組合に対し、新法の内容に関する説明会を開催いたします。

新法はマンションの良好な居住環境の確保と良質なストックの形成を目的に立法化され、新たな国家資格制度の創設（マンション管理士・管理業務主任者）やマンション管理業者の登録義務付けなどが定められております。一方で、マンション管理の望ましい在り方を「マンション管理適正化指針」として示し、管理組合の運営や長期修繕計画の策定など指針に則した適正な管理を管理組合の努力義務として位置付けることで、マンション居住者に自覚を促しています。

長谷工コミュニティでは昨年12月1日に新法が成立後、適切な業務手順の検討を行い、業務マニュアルを作成するなど、社内での対応準備を進めてきました。しかしながら、新法が本格的に定着し機能するには、管理の主役である管理組合の方々に「マンション管理適正化指針」をはじめとした新法の趣旨を十分理解頂いた上で、管理組合と管理会社が同じ認識を共有しながら、管理運営に取り組むことが最も重要な要素となります。このことから、当社の企業姿勢として新法の早期の理解・浸透を図るために新法説明会を開催することにいたしました。



【「新法説明会」風景】

長谷工総合研究所レポート

(P 24～26)

- ◆ 2001年上半期マンション市場のまとめと
下半期の見通し
- ◆ 首都圏・近畿圏の賃貸住宅ストックの現状
- ◆ 都内23区における分譲マンション市場動向
～都市再生で注目を集める都心地域の市場動向～

2001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」特集レポートより抜粋：7月号所収)

1. 上半期マンション市場の総括

1) 首都圏市場

- (1) 新規供給戸数は、1,234件 4万3,805戸。上半期実績としては前年同期(4万6,816戸)に次ぐ史上2番目の高水準。
- (2) 平均初月販売率は79.2%。前年同期(79.4%)並みを維持し、販売は好調に推移。
- (3) 供給の中心は都内23区、川崎・横浜で大幅増。
- (4) 大規模物件の販売好調は継続。超高層物件の供給も相次ぐ。
 - ・総戸数200戸以上の大規模物件の初月販売率は95.0%と好調に推移している。
 - ・また、超高層物件(20階建て以上)の供給が相次いで行われている。2000年からの継続分譲物件を含めて、29棟4,686戸の供給が行われ、販売も好調である。(超高層物件の2000年実績は、40棟7,383戸)
- (5) 供給商品内容は、分譲㎡単価の下落幅が縮小、面積拡大傾向も継続。
 - ・2001年上半期の分譲㎡単価は527千円/㎡と前年比2.4%低下と下落幅は縮小。都内23区都心等3地区では前年実績を上回っており、分譲㎡単価の低下にも歯止めがかかる可能性あり。
 - ・一方、面積拡大傾向は継続し、平均面積は75.99㎡と前年比1.6%拡大したものの、分譲㎡単価の低下によって、平均価格は前年比0.7%低下の4,004万円となった。

2) 近畿圏市場

- (1) 新規供給戸数は、446件 1万7,274戸。上半期実績としては史上4番目の高水準。
- (2) 平均初月販売率は76.2%。前年同期(77.7%)を1.5ポイント下回ったものの販売は好調に推移。
- (3) 大阪市は前年同期比28.6%の大幅増、阪神間・神戸市では前年同期比35.1%減、43.4%減の大幅減
- (4) 供給商品内容は、平均面積が拡大するものの分譲㎡単価の低下により、平均価格も低下。
 - ・近畿圏全体の平均面積は前年比2.6%拡大し75.47㎡となった。一方で、近畿圏全体の分譲㎡単価は417千円/㎡と前年実績比5.4%低下。2000年の対前年下落率(7.0%)と比較すれば下落幅は縮小したものの、分譲㎡単価の低下傾向は継続している。
 - ・分譲㎡単価の低下によって、近畿圏全体の平均価格は3,148万円と前年比3.0%低下した。

2. 下半期マンション市場の見通し

上半期の首都圏・近畿圏市場は需給ともに好調に推移している。2001年下半期も首都圏・近畿圏とも市況は好調に推移すると判断した。()内は年初予測

1) 首都圏市場	新規供給戸数 85,000戸 年初予測(85,000戸)とお 総販売戸数 84,450戸 年初予測(83,400戸)より約1,000戸の増加 新規物件の初月・年間累計販売率 78% (75%)・90% (89%) 分譲中戸数 9,500戸 年初予測(10,500戸)より1,000戸減
2) 近畿圏市場	新規供給戸数 35,000戸 年初予測(35,000戸)とお 総販売戸数 34,100戸 年初予測(34,000戸)より100戸の増加 新規物件の初月・年間累計販売率 75% (75%)・85% (85%) 分譲中戸数 7,000戸 年初予測(7,100戸)より100戸減。

首都圏・近畿圏の賃貸住宅ストックの現状

(*長谷工総合研究所「CRI」特集レポートより抜粋：8月号所収)

《要旨》

1998年総務省調査の「住宅・土地統計調査」によると、全国の借家の総数は1,673万戸で総住宅戸数の約40%を占め、首都圏の借家は約558万戸で同45.4%、近畿圏では約300万戸で同40.7%を占めている。しかしその質の面ではまだ充分といえる状況ではない。今回のレポートでは「住宅・土地統計調査」および国土交通省「住宅着工統計」をもとに、首都圏および近畿圏における賃貸住宅ストックの現状を分析した。

【首都圏】

◆民営借家はその80%弱が50㎡未満

・1998年の「住宅・土地統計調査」では首都圏の借家の総数は約558万戸。木造の民営借家が189万戸、非木造の民営借家が226万戸で合計415万戸と、民営借家は借家総数の約75%を占めている。民営借家の面積帯別戸数分布をみると、30㎡未満と30～49㎡の合計が325万戸で80%弱を占めている。

◆1980年以前に建築された賃貸住宅のストックは211万戸

・建築の時期別に借家の戸数をみると、1980年以前に建築された借家が211万戸存在し、借家全体の37.8%を占めている。中でも木造の民営借家が最も多く、84万戸となっている。

◆新規着工では51～70㎡の面積帯の構成比が約50%

・「住宅着工統計」で貸家住宅の規模別着工戸数の構成比をみると、1997年以降51～70㎡の面積帯の割合は25%前後で推移し、71㎡以上の面積帯も含めると約50%を占めており、新規着工ベースでは面積の偏りが改善されている。

【近畿圏】

◆近畿圏の借家の約90%が大阪府・兵庫県・京都市に

・近畿圏の借家総数は約300万戸で、その約90%にあたる267万戸が大阪府・兵庫県・京都府の2府1県に存在する。2府1県の借家の内訳は、非木造の民営借家が119万戸、木造の民営借家が68万戸で合計187万戸と民営借家は借家総数の約70%を占めている。民営借家の面積帯別戸数分布をみると、50㎡未満の戸数が136万戸で民営借家の約73%を占めている。

◆借家の約半数は1980年以前に建築された住宅

・2府1県の借家を建築の時期別にみると、1980年以前に建築された借家は134万戸と借家全体の50.2%となっている。その内訳は木造の民営借家の割合が高く、55万戸で40.6%を占めている。

◆新規着工では首都圏同様面積の偏りが改善

・2府1県の規模別着工戸数の構成比をみると、51～70㎡の割合が高く1997年以降25%前後で推移している。71㎡以上も含めると約50%となり、首都圏同様新規着工ベースでは面積の偏りが改善されている。

【総括】

- ・賃貸住宅のストックの状況をみるとファミリー層向けの戸数は少なく、民営借家では50～99㎡の戸数は全体の4分の1～3分の1でしかない。近年の着工動向をみると51㎡以上の戸数が約50%を占め、今後は面積の偏りが徐々に改善されていくと考えられるが、それにはある程度の年月が必要である。また、建築の時期でみると、1980年以前に建築された賃貸住宅は、首都圏で211万戸、近畿圏の2府1県でも134万戸存在する。
- ・賃貸住宅を脱出して住宅を購入する背景には、質の面で賃貸住宅には魅力的な物件がまだ少ないということもある。今後さらに質の高い賃貸住宅へのニーズも高まることが予想され、最近では高齢者対応やペット同居などを謳い文句にした賃貸住宅も増加している。分譲住宅と賃貸住宅で自由な人の移動を実現させるためには、賃貸住宅の質的な向上が必要である。

都内23区における分譲マンション市場動向

都市再生で注目を集める都心地域の市場動向

景気回復策として、都市再生・規制緩和が注目を集めていますが、これらの政策の目指すものの1つには、「誰でも能力を発揮できる快適な都市生活の実現」、都心居住の実現もあります。そこで、今回、都内23区に注目し、分譲マンション市場の現状分析を行いました。以下、分析結果を要約しました。

1. 供給立地は都心回帰。供給が少なかった都心5区でも供給が回復。

- ・都内23区各区における1996～2000年の累計供給戸数を見ると、最も供給戸数が多いのは江東区で1万2,909戸であった。バブル期には供給戸数が大幅減となった都心5区（千代田・中央・港・新宿・渋谷）でも港区の7,353戸を筆頭に、供給戸数が大幅に増加した。
（渋谷区 7,190戸、新宿区 6,645戸、中央区 5,629戸、千代田区 1,096戸）

2. 2001年上半期では23区のうち10区で分譲単価が上昇。

- ・2001年上半期における各区の分譲単価をみると、都心部を中心に23区のうち10区で分譲単価が上昇した。地価も条件のいい土地では上昇する土地が見られることに加え、建築費も上昇傾向にあることから、超高層マンションのような好立地・高付加価値物件等、希少性の高い物件を中心にして、分譲単価が上昇する地域もある。

3. 単価上昇地域でも販売状況は堅調に推移。

- ・販売は好調に推移している。2001年上半期の都内23区全体の初月販売率は81.7%と首都圏平均(79.2%)を上回った。区別にみると、港区で96.9%、千代田区95.6%を含め、15区で80%以上となっている。また、分譲単価が上昇した10区のうち7区の初月販売率は80%以上となり、分譲単価上昇の影響は少ない。

4. 供給商品は面積拡大傾向が顕著。2000年には平均面積は70㎡を越える。

- ・1993年までは都内23区全体の平均面積は50㎡台であったが、1994年以降、面積拡大傾向が顕著となり、2000年には70.15㎡と初めて70㎡を越え、2001年上半期も71.22㎡と70㎡を上回り、ファミリー向け住戸の供給が増加している。

都内23区での分譲マンション市場をみると、供給戸数は都心部を中心に増加、低下傾向が継続していた分譲単価も上昇した地域もある。都心居住を初めとした好立地・永住型・高付加価値物件等、希少性の高い物件の販売が好調に推移していることを考えると、根強い需要は存在している

●都内23区における供給戸数の推移 (数字は1996年～2000年の供給戸数)

