

HASEKO DIGEST

(2002年 5月)

【VOL. 6】

＝ 長谷工グループの主なトピックスをご紹介します ＝

- 都市再生を実現するプロジェクトマネジメント <P3~6>
- 新しいサービス関連事業の展開 <P8~11>
- 時代のニーズに対応した商品・技術・システム開発 <P13~18>
- マンション市場・社宅動向の分析 <P20~21>
- 高品質な管理サービスの提供 <P22~24>
- 長谷工総合研究所レポート <P26~28>

■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



都市再生を実現する プロジェクトマネジメント

(P 3～6)

- ◆ 中期3ヶ年計画「NUBI<ナビ>21」を策定

- ◆ 首都圏10ヶ所で総戸数600戸以上のマンションを建設

- ◆ 「住・商・工」一体開発
港区白金再開発事業 全体工事を受注

- ◆ 旭丘第二団地住宅の公民共同建替事業コンペに当選

中期3ヶ年計画「NUBI〈ナビ〉21」を策定

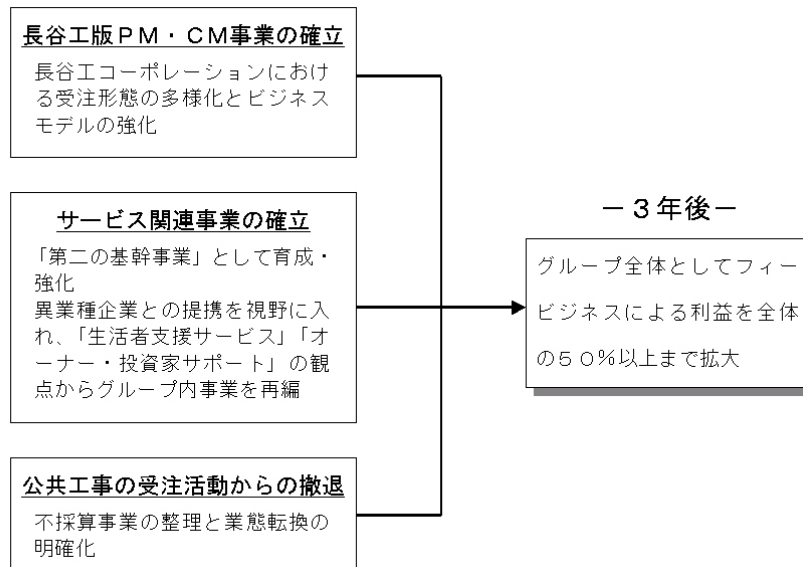
グループ全体が21世紀に相応しい都市型新産業への脱皮を図り、大きく飛躍するための中期3ヶ年計画「NUBI (ナビ : New Urban Business Industry) 21」を策定しました。

■ 基本方針

- 「都市型新産業」のNo.1 企業を目指し、グループ全般にわたって事業を再編することにより収益力の強化を図る。
- 抜本的財務リストラの敢行により、財務体質健全化を早期に実現する。

■ 基本方針に基づく事業再編と新経営形態への移行

[1] 事業再編：グループ全体にわたって「フィービジネスの確立」ならびに「企業間ネットワークの構築」による業態の転換を図ります。



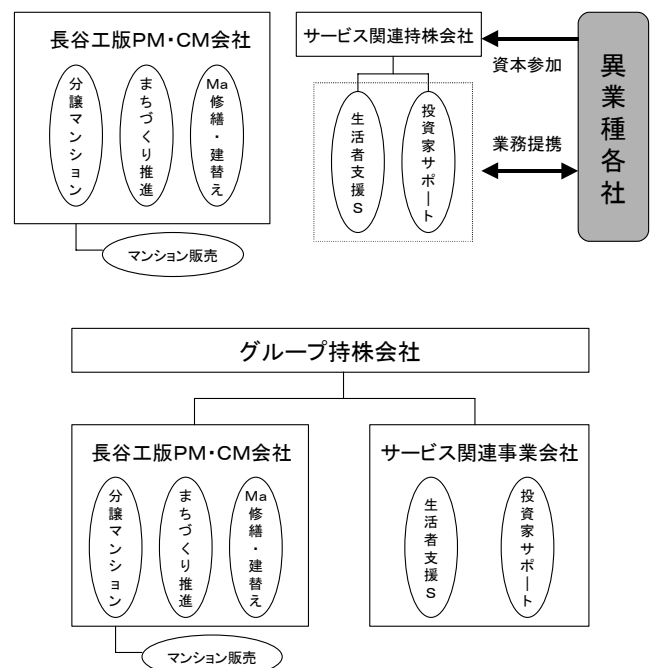
[2] 新たな経営形態への移行

第一段階

平成15年4月を目処にサービス関連事業を統括する持株会社を設立

第二段階

平成17年4月を目処に、長谷エコーポレーションも含めグループ全体を統括する持株会社方式に完全移行



首都圏 10ヶ所で超大型マンション開発を推進

首都圏での大規模マンション建設を加速し、この1年間で、総戸数600戸以上の超大型マンションを首都圏10ヶ所で建設予定です。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や大学のグラウンド跡地などですが、都市再生の課題の一つとなっている国公有地も含まれています。街づくりに直結する大規模マンションは、“都市における住環境の再生”に大きく貢献するものと考えます。（「ニュートンプレイス」（江東区塩浜、989戸、元食糧庁跡地 約39,000㎡）、「グリーンサラウンドシティ」（横浜市港北区綱島、18棟945戸、青山学院大学総合グラウンド跡地 約65,000㎡）など）

長谷工が大規模マンションを数多く手が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。当社では土地情報を収集する専門部員約90名を配置しており、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、当社およびグループは事業性検証、企画・設計、近隣調整、施工、販売、管理、賃貸などマンションに関わるあらゆる機能を持つ唯一の企業集団です。大規模マンション事業は、その総合力を最大限に発揮して複数のデベロッパーに参画頂くJV方式で推進しています。

なお首都圏マンション市場では、大規模マンションほど高販売率という現象が一段と顕著になっています。ここ数年、特に総戸数200戸以上では初月販売率は90%を超え、総戸数400戸以上では97%以上と、首都圏平均を約20ポイント上回っています。



【「ニュートンプレイス」完成予想図】

「住・商・工」一体開発 港区白金再開発事業 全体工事を受注

地域住民などで構成する「港区白金一丁目東地区市街地再開発組合」が、1988年より進めてきた同地域の再開発事業（約2.5ha）の全体工事において、大手建設会社など5社グループによる入札を実施した結果、長谷工コーポレーション・鹿島・新日本製鐵の3社による共同企業体が受注しました。落札金額は、約270億円になります。

港区白金一丁目東地区は、麻布・高輪・広尾・六本木に囲まれた文化的で高感度な立地環境に加え、都営地下鉄三田線と営団地下鉄南北線が乗り入れる「白金高輪駅」に隣接した交通至便なエリアです。超高層マンション1棟（地上42階）、高層マンション1棟（地上8階）、オフィスビル（地上26階）、そして工場6棟及び集合住宅1棟（地上10階）の“住・商・工一体”の新しい街が誕生することになります。

現在、都心各地で超高層ビルを核とする再開発が進んでいますが、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（工場を移転させた上で再開発を進めるケースがほとんど）。町工場を残しながら都市部の再開発を実現する、いわば“都市再生”と“産業再生”を同時に進めるモデルケースにもなります。“地域住民による地域住民の為の”事業がスタートすることで、人と産業の定住促進、地場産業の保護・育成が図られることとなります。総事業費は640億円となります。（2005年末完了予定）



【完成イメージ図】

旭丘第二団地住宅の公民共同建替事業コンペに当選

大阪府住宅供給公社が、公民共同事業方式で建替えを行う「旭丘第二団地住宅」（大阪府豊中市）で企画提案型のコンペが実施され、長谷工・三交不動産の企業連合体の提案が当選しました。これまでの事業実績や豊かな住空間を創出する計画が高く評価されました。

この事業は、1968年に都市基盤整備公団が分譲した「旭丘第二団地住宅」（112戸）を、大阪府公社と民間事業者とが共同して建替えるものです。公民共同による建替えは全国初の試みとなります。現団地と隣接の公団用地を合わせた2haを全体敷地として、1期工事（212戸）で既存団地の権利者用の住宅と一般分譲用住宅を建設します。完成・居住者が移転後に既存団地を解体し、その敷地に2期工事（216戸）として一般分譲住宅を建設するスケジュールとなっています。既存団地の住民は仮移転することなく、スムーズに建替えを行うことが可能です。

企業連合体では『心・街並み・コミュニティが調和する豊かで新しい住空間の創出』を基本コンセプトに、人にやさしいユニバーサルデザインや緑豊かな景観計画を提案しました。その他緑地広場やプレイロット、住民のコミュニティを促進する施設など大規模ならではの提案を盛り込みました。



【完成イメージ図】

新しいサービス関連事業の展開

(P 8～11)

- ◆ 都市型新産業の創出に向けて、異業種10社で
インキュベーション(=事業化)・コンソーシアムを結成

- ◆ 住まいながらにして生活習慣病を予防
「Tokyo Sir House」ヘルスプロモーションサービス

- ◆ 利用者が通信速度を選べる
超高速インターネットマンションを提案

- ◆ 荒川区「インターネット接続補助制度」第1号
既築マンションで100メガ・インターネットを実現

都市型新産業の創出に向けて、異業種 10 社で インキュベーション(=事業化)・コンソーシアムを結成

21世紀の都市型新産業の創出に向け、都市生活に密着した環境、安全、健康、教育、通信、物流などの各方面で業界をリードする有力企業にコンソーシアム（企業連合）の結成を呼びかけ、賛同を得た10社で「都市型新産業研究会」をスタート致しました。本研究会は、多摩大学・大学院 田坂広志教授を座長に迎え、テーマに応じて有識者や専門家の参加も検討していきます。

- (1) 21世紀の都市生活像を描きつつ、都市における新市場の開拓や新業態の開発、異業種間のネットワーク構築を含めたリアルビジネスの創出を目指す。
- (2) それぞれ競争力をもった商品・販売チャネルを有する異業種企業がコンソーシアムを組み、新しいパッケージ(=「商品生態系」)を創出・創造し、マーケットに提案していく。
- (3) 顧客中心市場にマーケットが変化していく中、3つのワンサービスの提供を検討。
 - ①ワンツーワン・サービス：顧客の個別相談に応じるコンシェルジュ窓口機能
 - ②ワンテーブル・サービス：顧客のもとめる商品の一覧比較アドバイス機能
 - ③ワンストップ・サービス：顧客のライフステージ毎のショッピング支援機能

【参加企業】

- ・NTTコミュニケーションズ
- ・大塚製薬
- ・セコム
- ・東京ガス
- ・東京電力
- ・東芝
- ・長谷工コーポレーション
- ・非破壊検査
- ・ベネッセコーポレーション
- ・ヤマト運輸

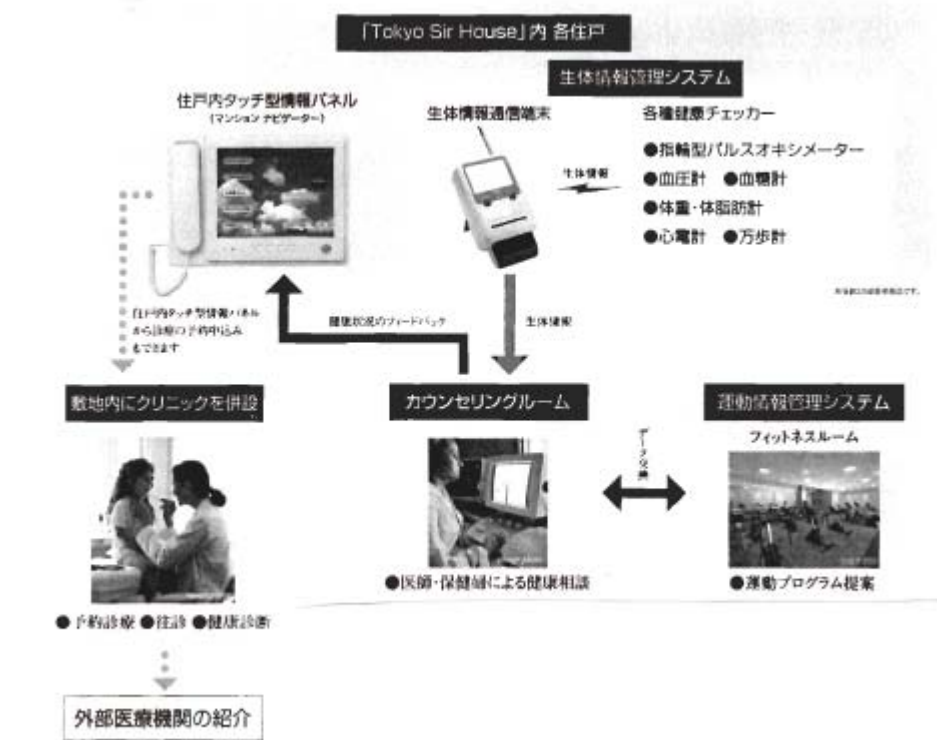
(五十音順)

住まいながらにして生活習慣病を予防 「Tokyo Sir House」ヘルスプロモーションサービス

マンション居住者向けの健康管理支援システム「ヘルスプロモーションサービス」を開発、第1号として東京都大田区の大規模物件「Tokyo Sir House」（売主：総合地所ほか、総戸数：758戸）に導入します。

このサービスは、マンション各戸に健康チェッカー（パルスオキシメーター、血圧計、血糖計など）を装備し、各測定データをカウンセリングルームに蓄積するとともに、住戸内のマンションナビゲーター画面にフィードバックします。医師や保健婦による健康相談や、データをもとにした運動プログラムの作成や消費カロリーの計算など、居住者の健康管理に役立ててもらおう仕組みとなっています。

「ヘルスプロモーションサービス」は、総合地所の開発要請に基づき、長谷工グループが開発主体となって健康・医療の各専門企業に参加頂くことで実現したものです。マンションを核に、地域社会にも同様のサービスが広がっていくことを期待しています。



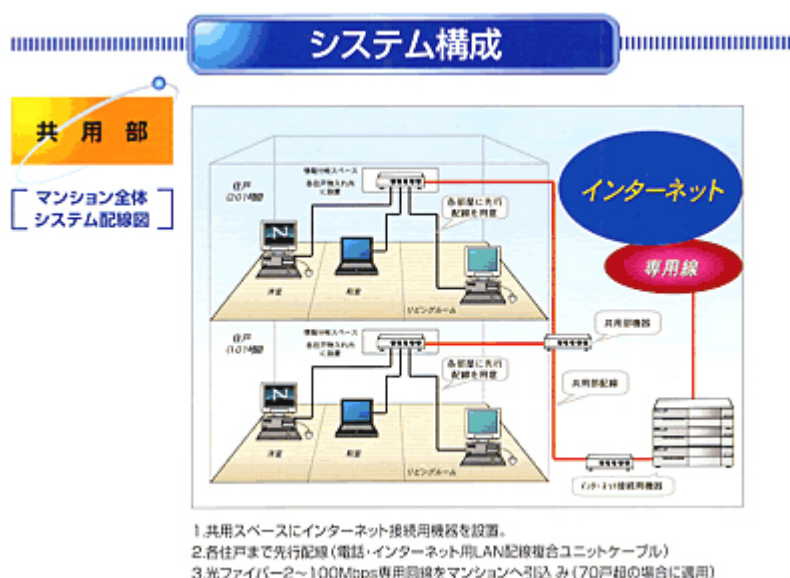
【「ヘルスプロモーションサービス」システム図】

利用者が通信速度を選べる 超高速インターネットマンションを提案

インターネットの接続専用線として最大100Mbps (= 10万^{メガ}Kbps) の通信速度を持つ光ファイバーをマンション内に引き込むと共に、最大1Gbps (= 100万^{メガ}Kbps) のLANケーブルを棟内に敷設する超高速インターネットマンションを商品化しました。新築インターネットマンションとしては初めて、各住戸ごとに利用者が希望する通信速度を選択できる方式を採用しています。

新築マンションのインターネット対応は標準規格となりつつあります。これまで当社は、「自由加入方式」・「定額料金で24時間使い放題」を特長とした廉価で安心して利用できる新築インターネットマンションの提案を進めてまいりましたが、通信速度や料金が全住戸一律なため、利用者はそのニーズに合ったサービスを楽しむことができませんでした。

今回新たに提案するインターネットマンションは、メールやホームページの閲覧でインターネットを楽しみたい方向けのコースや、今後の需給拡大が予想される動画映像や音声通信などのブロードバンドサービスを希望される方向けのコースというように、居住者の利用ニーズに合わせて選べる2つのメニュー（最大10Mbpsと最大100Mbpsのアクセス性能）をご用意しました。また、将来の利用状況に応じて別のメニューに変更することも可能です。



【システム構成図（共用部）】

荒川区「インターネット接続補助制度」第1号

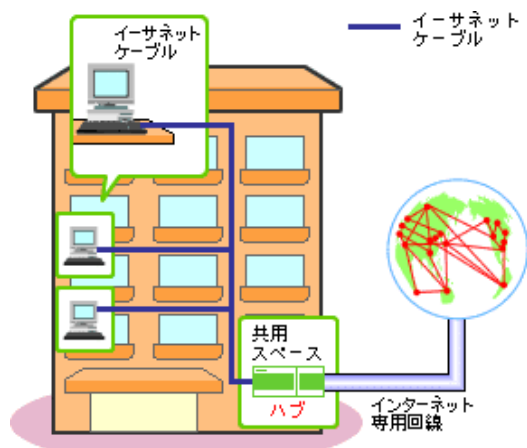
既築マンションで100メガ・インターネットを実現

東京都荒川区にある既築マンション「グリーンパーク上中里」(荒川区西尾久8丁目、1985年竣工、鉄筋鉄骨コンクリート造、地上11階建、総戸数201戸)にて、100Mbps (ISDN: 64 Kbpsの約1560倍のスピード) の通信速度を持つ光ファイバーをマンション内に引き込むとともに、棟内に100Mbpsの専用ケーブルを敷設することで超高速インターネット化を実現しました。

今回の超高速インターネット化が実現した要因としては、

- ①当社が提案する「管理組合の導入費負担0円」「定額料金で常時接続・24時間使い放題」「自由加入方式」を特長とするサービス内容が住民の方々に高く評価いただいた。
- ②光ファイバーによるインターネット接続の場合、荒川区(藤澤志光区長)が進める先駆的な「補助制度」を利用できるため、加入時の初期費用負担がかからない。これによって、住民の高速インターネット導入への関心が非常に高まった。ことが大きいと考えています。

当社は、一昨年より既築マンションの高速インターネット化提案事業を進めてまいりました。ほぼ全ての既築マンションの高速インターネット化を可能とする各種接続メニューを用意し、技術調査(無料)を実施した上で、建物や利用者のニーズに最適なインターネットサービスを提案しています。これまでに、首都圏・近畿圏で約1,000棟のご依頼を頂き、すでに約200棟(4万世帯)の導入が決定しています。



[専用ケーブル新設] (イーサネットケーブル方式)

- ・オフィス・新築マンションで標準的に採用されているシステムです。
- ・インターネット専用回線(100Mbps光ファイバー)をマンション内に引き込みます。
- ・共用スペースにインターネット接続機器(ハブ等)を設置します。そこから各住戸まで、100Mbpsの専用ケーブルを敷設します。
- ・住戸内の専用モジュージャックからパソコンに接続します。

【「グリーンパーク上中里」100メガ・インターネット概念図】

時代のニーズに対応した 商品・技術・システム開発

(P13～18)

- ◆ マンション向け新型「生ごみ処理機」を商品化

- ◆ バリアフリー住宅に対応した高遮音「薄畳」を開発
～ わが国初の最高性能「等級5」を実現 ～

- ◆ 消音性能と通気性能を大幅に向上
マンション向け新型『消音換気スリーブ』を開発・商品化

- ◆ 業界初 「段ボール古紙リサイクル循環システム」を確立
作業所から回収 → ふすまに再生 → マンションに利用

- ◆ 住宅性能表示制度 「建設住宅性能評価書」を取得
東西で900戸超へ（2002年3月末）

- ◆ 住宅建材情報サイト 「ArcBits(アークビッツ)」開設

マンション向け新型「生ごみ処理機」を商品化

従来のマンション向け生ごみ処理システム「エコ・ポーター530」のディスポータ本体に改良を加え、使いやすさを格段に向上させた新型機種（商品名『ニュー・エコ・ポーター530』）を日商岩井、INAXの2社と共同開発、商品化しました。

「エコ・ポーター530」は発売以来、これまでに約1万戸の採用実績があります。（2001年末） 新型の『ニュー・エコ・ポーター530』は、さらに使いやすさや安全性、キッチンの収納スペース等に改善を加え、他のディスポータにはない最新機能を搭載しました。今後は、より快適で環境にも十分配慮した住まいを求める生活者のニーズに応える商品としてマンションへの積極的な採用を図ってまいります。第一弾として、分譲マンション「グリーンサラウンドシティ」（横浜市港北区綱島、945戸）・「ニュートンプレイス」（東京都江東区塩浜、989戸）に採用しています。

最大口径投入口で生ごみラクラク投入

- 投入口の内径を従来の90mmから120mmに拡大(当社比)
- シンク接続部の断面形状を筒状かたホッパー形状に改良
- 投入の妨げになるスブラッシュガードのないシンプルな構造

魚の骨やバナナの皮などもスムーズに投入

新発想フタスイッチで『静音』『清潔』『安全』

- 排水時と起動時で排水量を変化
 - 新水膜減音で静音性を強化
- 手の触れる部分と排水面を離し不潔感を解消した新デザイン
- 作動中はフタスイッチを固定する当社独自の安全構造

フタスイッチの上下移動で排水流量を変化させる新機構を開発

業界初のLED照明で使いやすさアップ

- 業界初のLEDディスポータ内部照明(消灯タイマー付)
- ・フタスイッチを押し上げると内部照明が数分点灯します。
- ・落ちて投入した爪楊枝などの小物の分別に大変便利です。
- ・ディスポータ内の様子を簡単に確かめていただけます。

省エネ効果に優れ、長寿命のLED照明

スリムディスポータで収納スペースアップ

- ディスポータ容積を40%削減しキッチン収納力をアップ(当社比)
- ・新防漏ジョイントの開発で防漏台や内部の防音材を削減しスリムな形状を実現
- ・フランジ接続部には、万が一の場合を想定し、防漏ジョイント抜け防止機構を付加

業界で最もスリムなディスポータ(白ぬき部分が新ディスポータ)

さらに
業界初の音声出力や給水不足を解消する水量スイッチなどの使いやすさをアップする新機能を搭載予定

【『ニュー・エコ・ポーター530』の特長】

バリアフリー住宅に対応した高遮音「薄畳」を開発 ～ わが国初の最高性能「等級5」を実現 ～

住宅性能表示制度で規定される軽量床衝撃音対策等級で最高性能の「等級5（床仕上げ構造区分1）」に相当する高遮音薄畳を開発しました（特許申請中）。国土交通大臣より、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく特別評価方法認定を取得しています。当社が設計・施工する新築マンションのバリアフリー内装仕様高遮音タイプとして提案するとともに、既存マンションのリフォームや外部販売への対応も検討してまいります。

今回開発した高遮音薄畳はバリアフリー住宅に対応して、厚さが15mm・25mm・35mmの3種類で構成しています。この3種類について財団法人日本建築総合試験所の試験評価を受けた結果、「床仕上げ構造区分1」の評価が得られ、最高等級5の性能表示が可能（均質単板スラブ等の厚さが170mm以上の場合）になりました。等級5の薄畳としては、わが国で第1号となります。畳の構造は、表面材（畳表）に人工い草を採用し、その下はクッション材、心材等を組み合わせて多層構造となっています。当社技術研究所（埼玉県越谷市）でさまざまな種類の材料を組み合わせた性能実験を実施し、約1年をかけて今回の高遮音薄畳の開発に成功しました。

【特 長】

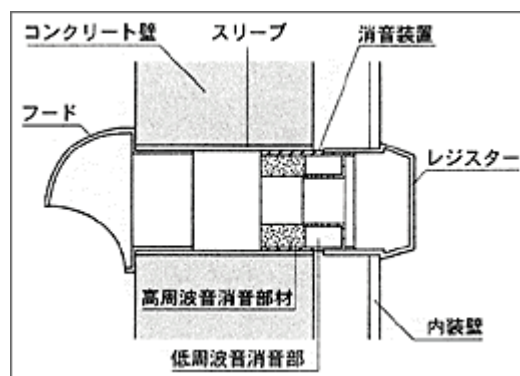
1. ソフトプラスチッククッション材などの採用で、快適な踏み心地を実現しています。
2. 特殊樹脂板の採用で、反りなどを抑制します。
3. 施工性は従来畳と同様で、床スラブの下地調整をほとんど不要にし、多少の床スラブの凹凸は吸収することが可能です。
4. 畳表に人工い草を採用したことで、品質の安定がよく、色あせ・色むら、ダニ・カビの発生が抑えるなど、天然い草にない優れた性能を発揮します。
5. 新築に限らずリフォームなどにも使用可能で、畳表の張り替えも可能です。

消音性能と通気性能を大幅に向上 マンション向け新型『消音換気スリーブ』を開発・商品化

マンション住戸向けの新しい高性能「消音装置」を搭載した新型『消音換気スリーブ（換気口）』を、テネックスおよび建友と3社共同で開発・商品化しました。

これまでの消音装置は通気抵抗が大きく給気量が低減してしまうため、新築マンションでは換気口の口径をサイズアップして適量の給気確保してきました。今回新たに開発した「消音装置」は、従来製品以上の優れた消音性能を発揮すると同時に、通気性能の大幅な向上を実現するため、給気量確保のための対策が不要となります。また、当社が「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に対応して、2000年9月から標準仕様として採用している「24時間換気システム」の給気バランス向上にも有効です。

住戸内の空気質が人体へ与える影響が注目される中、換気的重要性への認識が高まっています。今後、当社が設計・施工するマンションに採用するとともに、他社物件やリフォームにも対応できる商品として外部への販売も行っていく予定です。



【新型『消音換気スリーブ』の取付け概要図】

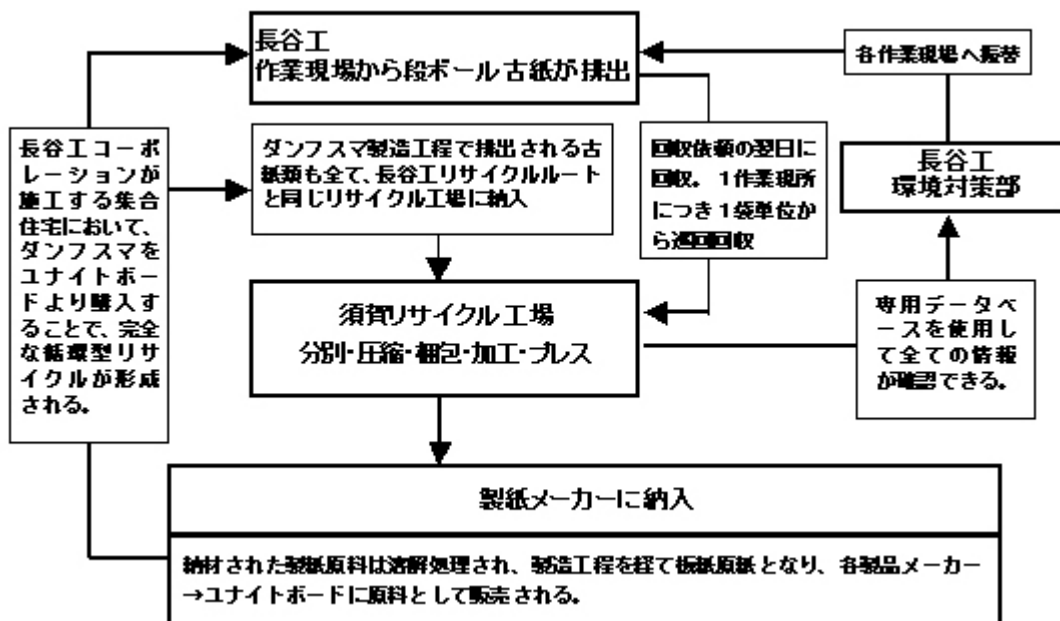
業界初

「段ボール古紙リサイクル循環システム」を確立

作業所から回収 → ふすまに再生 → マンションに利用

建設作業所から排出される段ボール古紙の全てを回収し、襖（ふすま）として再生した後、当社が建設するマンションに採用する「段ボール古紙リサイクル循環システム」を確立しました。これにより資源の有効利用を図るとともに、段ボール古紙処理における労務の低減、各作業所ごとの処理状況などを明確にするデータベース化が可能となります。建設業界では初の試みとなります。

今回のリサイクル循環システムは、古紙業界大手の「須賀」と古紙リサイクル回収処理業務に関する基本契約を締結して確立したものです。近年、建設作業所から発生する廃棄物などのリサイクル処理は急速に進んでいますが、住宅建材として再び再利用する完全なリサイクル循環を実現したことがこのシステムの特徴となっています。



【「段ボール古紙リサイクル循環システム」概念図】

住宅性能表示制度 「建設住宅性能評価書」を取得 東西で900戸超へ(2002年3月末)

「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、2000年10月の制度スタート以来、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ための提案を行ってきました。また同時に、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きました。

その結果、2002年3月末で「建設住宅性能評価書」を「プレイシア」(東京都昭島市、総戸数527戸)、「モンセーヌ高槻セレシア」(大阪府高槻市、総戸数73戸)、「ソフィア枚方公園」(大阪府枚方市、総戸数82戸)など合計7物件921戸で取得しました。

「建設住宅性能評価書」の申請・取得状況(2002年3月末)

〔これまでの申請実績(累計)〕	〔3月末までの取得実績〕
首都圏 16物件 2751戸	首都圏 5物件 766戸
<u>近畿圏 3物件 573戸</u>	<u>近畿圏 2物件 155戸</u>
合 計 19物件 3324戸	合 計 7物件 921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、評価書が交付される手続きとなります。弊社では、施工シェアNo.1のマンショントップメーカーとして、住宅性能表示制度が広く普及するよう積極的に対応してきました。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、長谷工アーベストとの連携体制の整備などを行っています。

住宅建材情報サイト 「ArcBits(アークビッツ)」開設

ハセック（長谷工グループの建材商社）大阪支店は、2001年11月にインターネットのホームページを利用して、関西においてマンション関連企業を対象にした建材情報交換の場「ArcBits(アークビッツ)」(http://www.arcbits.com) を開設しました。

アークビッツとは、建材流通の新時代を望み、広くマンション業界全体から募った住宅建材メーカーの新製品情報・イベント情報やホームページ更新情報などをユーザーの皆様にお伝えしつつ、建材流通の新たなパートナーを模索すべく開設されたサイトです。

*ArcBitsの名前の由来：Architecture-「建築」と、Bits-「2進数」を組合せた造語

【主なコンテンツ】

- 新製品ニュース(最新情報はメールマガジンでも配信)
- 住設める?くる! (住宅建材メーカーが集まり、質問・問合せにお答えする窓口)
- メーカーホームページの更新情報
- 展示会・講演会・講習会など住宅建材に関するイベント情報



【トップページ】

マンション市場・社宅動向の分析

(P20～21)

- ◆ 首都圏マンション購入者分析
回答者の58%が80㎡超えを希望

- ◆ 「法人社宅セミナー」を好評につき追加開催
～新関西社宅事情を探る～

高品質な管理サービスの提供

(P22～24)

- ◆ 居住者ニーズに応えたサービスの実現に向けて
「コミュニティ・アドバイザー制度」を創設し募集開始

- ◆ マンション内のゴミ対策提案書
「モアクリーン・リサイクル対応ハンドブック」作成

- ◆ 管理組合及び事業主向け ペット問題の解説書
「ペット対応ハンドブック」作成

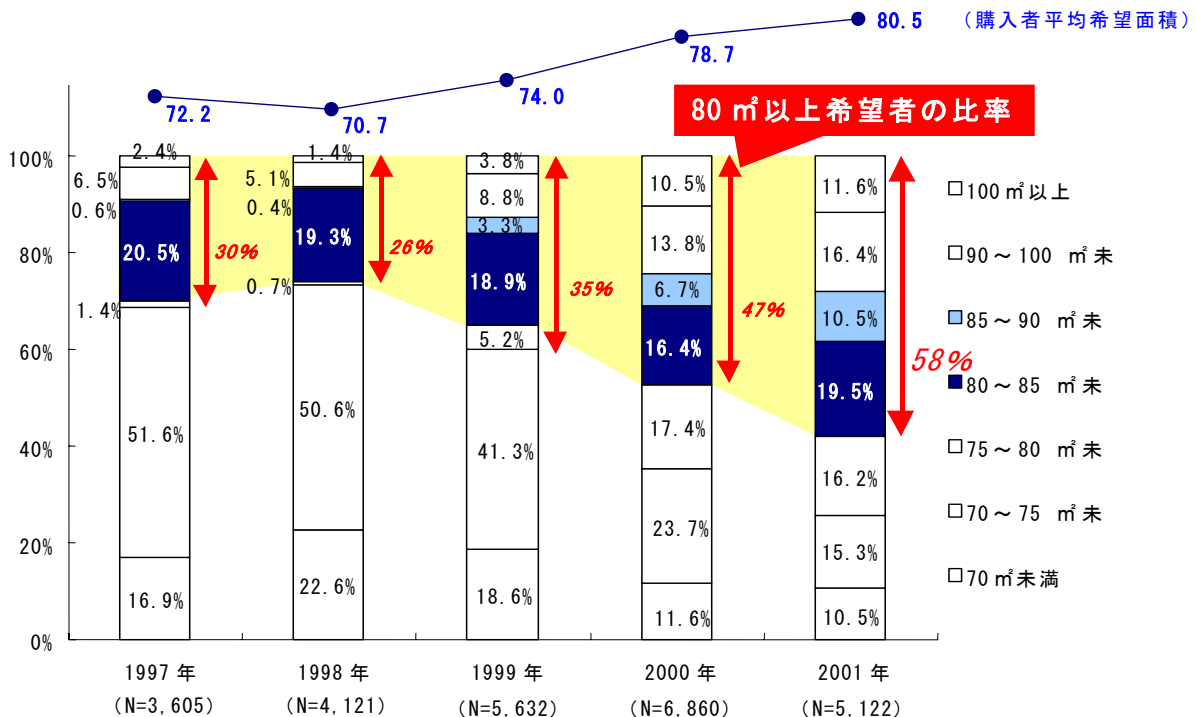
首都圏マンション 購入者分析

回答者の58%が80㎡超えを希望

昨年（2001年）首都圏では、89,256戸と史上2番目の新築分譲マンションが供給され、年間平均初月販売率も78.1%と高販売率で推移しました。住宅に対する需要は依然旺盛で、団塊世代や団塊ジュニア世代など顕在化してきた潜在需要層を含めて、ローン金利の低水準、住宅ローン税制の継続、高品質・高付加価値の物件が安定した価格で供給される購入しやすい環境の中、3年連続で8万5千戸を超える高水準を維持することとなりました。

長谷工アーベストが、昨年マンションを購入されたお客様を対象にアンケート調査を行った結果、希望する専有面積がここ数年拡大しており、80㎡以上の希望者が2000年の47%から2001年は58%に増加していることがわかりました。また、購入前住戸の面積帯の中心は50～60㎡台で、より広い住戸を求めて住み替えを行っており、住戸面積を含む居住環境の質的転換が進んでいると考えられます。今年もこの傾向は継続していくと予測しています。

【購入者の希望面積推移】



「法人社宅セミナー」を好評につき追加開催 ～ 新関西社宅事情を探る～

長谷エライブネットは、2002年1月24日（木）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を開催しました。前回参加できなかった方々から強いご要望を頂き、再度の開催となったものです。

セミナーの内容は前回と同様に3部で構成され、第1部は「関西社宅事情」として、各企業からのアンケートの回答に基づき、関西における社宅の現状をレポートしたものです。これは昨年6月に発刊し、マスコミにも取り上げられた「社宅白書2001」の関西版として企画したもので、首都圏版共々、興味深い内容となっています。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す。第3部は「借上社宅管理業務のアウトソーシングの紹介」として、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を紹介します。



【セミナー風景】

- 居住者ニーズに応えたサービスの実現に向けて - 「コミュニティ・アドバイザー制度」を創設し募集開始

長谷工コミュニティは、マンション居住者のニーズに即したより良い管理サービスの提供を目的に、当社が管理するマンションの居住者の中から「コミュニティ・アドバイザー」を募集し、定期的に意見・提言等を頂く「コミュニティ・アドバイザー制度」を開始いたしました。このような取り組みは業界で初めてのことです。

マンションの急速な増加にともない2001年8月に「マンション管理適正化推進法」が施行されるなど、管理に対する社会的関心は高まっています。当社はこれまでもマンションの入居後に開催する「オープニングパーティー」や、管理組合理事長との情報交換を図る「理事長フォーラム」などの活動を行ってきましたが、居住者と管理会社がタイムリーに意見交換等を行なうチャネルを確保することが重要と判断し、「コミュニティ・アドバイザー制度」の創設に至りました。

「コミュニティ・アドバイザー」は原則1年を任期として、2ヵ月に1度開催する会合に参加頂く予定です。マンション管理は、建物の適正な維持管理と居住者の生活支援という2つの側面を持ち、その分野は非常に多岐に亘ります。これらについて会合毎にテーマを設け、居住者の方々から様々な視点で助言・提言を頂きます。



【会合風景】

マンション内のゴミ対策提案書 「モアクリーン・リサイクル対応ハンドブック」作成 ～ 管理組合へのコンサルタントツールとして活用 ～

長谷工コミュニティは、マンション内のゴミに関する様々な問題について、その改善策やリサイクル提案等をまとめた「モアクリーン・リサイクル対応ハンドブック」を作成致しました。今後当社が管理するマンションの管理組合へ配布しながら、それぞれの特性や個別事情に応じた具体的な提案を行なっていきます。

ゴミ問題は環境問題の1つとして大きな社会的関心事であり、最近では家電リサイクル法をはじめとする各種リサイクル関連法が一齐に施行されるなど、資源ゴミの積極的な再利用も促進されています。

当社では今年3月に“ゴミ問題研究プロジェクトチーム”を設置し管理会社として出来る対応やマンション管理組合への改善提案内容について検討を行ってきましたが、その研究結果を「モアクリーン・リサイクル対応ハンドブック」としてまとめました。具体的な解決事例等を取り入れながら分かりやすく紹介しています。またリサイクルの取り組みとして、資源ゴミとするための分別方法や自治体のリサイクル事業についてもまとめており、本書を通して新たな回収方法の構築や環境に配慮した再資源化など環境負荷低減への取り組みを推進していきたいと考えています。



【「モアクリーン・リサイクル対応ハンドブック」】

長谷工総合研究所レポート

(P 26～28)

- ◆ 2001 年供給マンションの商品企画

- ◆ 2001 年マンション市場の総括と 2002 年の見通し

- ◆ マンション建替え時代の到来
—新法がマンション更新に道を拓く—

2001年供給マンションの商品企画

(*長谷工総合研究所「CRI」特集レポートより抜粋：2001年12月号所収)

【2001年のマンション市場を取り巻く状況と商品企画の動向】

- ・景気の低迷、特殊法人改革に伴う住宅金融公庫廃止の方針など、住宅市場を取り巻く状況は厳しさを増しているが、依然として大量供給が続き、大規模マンションや超高層マンションの供給が注目された。
- ・供給されたマンションの商品企画の内容を包括的にみると、下記の4つの視点で捉えることができ、さらに12のキーワードに整理できる。

(a) 住宅を取り巻く社会動向

- (1) 「基本性能・品質の向上」(耐震性向上や免震構造、高強度コンクリートの採用など)
- (2) 「安心・安全」(ディンプルキーの採用、24時間監視システムなど防犯面での強化)
- (3) 「環境・省エネ」(シックハウス対策、環境と人にやさしい素材の採用、環境共生、オール電化など)
- (4) 「情報化対応」(インターネット対応のインフラ整備など、今後の動向が注目される)
- (5) 「価値観の多様化」(メニュープラン、フリープラン、デザインの個性化など顧客の選択肢は広がった)

(b) 商品企画のアイテム

- (6) 「免震構造」 (7) 「S I」は、構造や技術手法そのものが商品の特徴を表し、採用に広がりが見られ、商品企画の差別化となった。

(c) プロジェクト特性

- (8) 「都心」 (9) 「大規模」 (10) 「超高層」といったプロジェクト特性そのものが商品の魅力となり、特に話題を集めた。眺望がよい、共用施設やソフトサービスの充実、広大なオープンスペース、スケールメリットによる管理費等の低額化や最新設備の導入、職住近接の利便性などの利点や魅力が挙げられる。

(d) その他の付加価値

- (11) 「ソフトサービスの充実」 (12) 「コミュニティの形成」は、入居後の生活者の視点に立った商品企画として差別化となった。特にコミュニティ形成は、集合住宅の最大のメリットといえる部分で、供給側と顧客との新しいかかわり方として注目される。

【商品企画に影響を与えたデベロッパーの取り組み】

- ・デベロッパー各社が、独自のコンセプトや標準仕様を打ち出す動きは昨年からみられたが、2001年はそれらのコンセプトや商品理念に基づいた物件が具現化され、供給が始まった。
- ・2001年は、住宅性能表示制度への対応も進み、具体的な方向性が示された。全マンションを対象に設計・建設住宅性能評価書の取得を目指すデベロッパーが増えている一方、独自の品質基準を設け評価体制をとっている大手デベロッパーもある。
- ・これらの取り組みは、ユーザーの品質・性能面に対する意識を確実に向上させ、他のデベロッパーの今後の動きが注目される。

2001年マンション市場の総括と2002年の見通し

(*長谷工総合研究所「CRI」特集レポートより抜粋：2002年1・2月号所収)

【2001年首都圏マンション市場のまとめ】

- ・ 新規供給戸数は2,611件89,256戸で、前年(95,635戸)に次ぐ史上2番目の高水準の供給。1999年(86,297戸)以降、3年連続で8万戸を超える高水準の供給が継続した。都内23区は、前年比9.8%減少となったものの31,843戸と3年連続で3万戸を超える供給が行われた。
- ・ 年間平均初月販売率は78.1%と昨年実績(79.6%)より1.5ポイント低下したものの、75%以上を維持しており、販売は順調に推移した。その結果、高水準の供給にもかかわらず、年末分譲中戸数は9,571戸と、2000年末(8,903戸)から668戸の増加にとどまった。また、完成在庫は2,376戸と2000年末(2,735戸)から359戸減少した。
- ・ 大規模物件の販売好調が継続。2001年年間における総戸数規模別の初月販売率の推移をみると、総戸数が400戸以上の大規模物件では97.6%、200戸～400戸未満では93.4%と首都圏平均を15ポイント以上上回っており、大規模物件に人気が集まっている。

【2002年首都圏マンション市場の予測】

- ・ 新規供給戸数は83,000戸と予測。1999年以来、4年連続で8万戸以上の供給が継続する。ただし、販売が好調に推移すれば、85,000戸を上回る供給が行われる可能性もある。

【2001年近畿圏マンション市場のまとめ】

- ・ 新規供給戸数は909件 36,552戸で、3年連続で35,000戸を超える高水準の供給が継続。(1999年(35,625戸)、2000年(39,737戸))
- ・ 年間平均初月販売率は74.3%。前年実績(75.7%)を若干下回るものの順調に推移。大量供給にもかかわらず販売が順調に推移したことから、2001年末の分譲中戸数は6,155戸と2000年末(6,118戸)から37戸増とほぼ横ばいで推移した。また、完成在庫は1,857戸と2000年末(2,508戸)から651戸減少した。
- ・ 近畿圏でも大規模物件が販売好調。総戸数400戸以上の初月販売率は89.9%、200戸～400戸未満では86.7%と近畿圏平均を10%以上上回っており、大規模物件には人気が集まっている。

【2002年近畿圏マンション市場の予測】

- ・ 新規供給戸数は36,000戸と予測。2001年実績並の供給となり、4年連続で35,000戸を上回る供給が継続する。ただし、販売好調が継続すれば、36,000戸を上回る可能性もある。

マンション建替え時代の到来

—新法がマンション更新に道を拓く—

(*長谷工総合研究所「CRI」特集レポートより抜粋：2002年4月号所収)

【ストック時代の幕開けでマンション建替え需要が急増】

- ・40年間で386万戸が供給されたマンションは、これから未経験の「量的な建替え需要」が発生。従来の法制度にも建替えの規定はあったが、活用要件が曖昧で事実上使いにくく、さらに事業段階での障害も多かった。ハードルが高い建替えに、相次いで対策が講じられることになった。

【建替え事業を確実なものに＝建替え事業法の整備（国土交通省）】

- ・「マンションの建替えの円滑化等に関する法律(マンション建替え円滑化法)」は、5年間のマンション総プロの成果として区分所有法による建替え決議後の事業段階の対策とするもので、建替え参加者が設立する建替組合が法人格をもった事業の実行者となることに特徴がある。
- ・建替組合は、権利変換計画の認可を受けて従前権利を再建マンションに移せるため抵当権による事業リスクが回避される。また、建替えに合意しない区分所有者や、権利変換計画に賛成しない組合員の区分所有権等には、最終的には売買という解決手法が用意され、決議後の停滞も避けられる。なお、建替組合の代わりに、区分所有者の同意を得たデベロッパー等が事業主体になる個人施行のしくみも設けられる。
- ・手つかずのまま老朽化して危険な状態にあるマンションへの勧告規定や、経済弱者や賃借人の居住安定措置の規定も盛り込まれ、自治体等を含む外部支援の道筋がつくことになる。

【建替え法のしくみを明快に＝区分所有法の改正（法務省）】

- ・建物区分所有法(建物の区分所有等に関する法律)の20年ぶりの改正も予定より早まる。建替え決議を5分の4の特別多数決とする点は従来通りだが、決議要件が明確化され使いやすくなる。具体の決議要件は確定していないが、老朽の場合には建築後の一定年限(30年ないし40年)の経過が中心とされ、災害等による損傷等の場合も補修費用が建物価額の2分の1を上回る場合というように、特別多数決の条件が具体的になると予想される。

【自治体も支援策＝容積率緩和等のしくみの整備（東京都の場合）】

- ・経年ストックの多い東京都は、総合設計制度の活用による容積率の緩和、都営住宅等による仮住居確保の協力などからなる支援誘導策を発表した。他自治体への波及が今後期待される。

【更新ビジネスは拡大し新築マンションにも好影響】

- ・更新ビジネス市場が拡大し、連動して維持管理市場も活性化し新築マンションの水準も向上すると予想される。事業環境は大幅に改善するが、建替えが急増するのではなく、必要に迫られたマンションから順次更新される。建替えは依然として大事業であり、消費者側の依存体質からの脱却と、関係事業者側の経験技術の蓄積は、やはり欠かせない資質課題となっている。