

HASEKO DIGEST

(2004年5月)

【VOL. 10】

＝ 半年間の主なトピックスをご紹介します ＝

- 時代を先取る新商品・新技術の開発 <P3~10>
- スtockビジネス・高品質なソフトサービス <P12~16>
- マンション市場分析 <P18~19>
- 長谷工総合研究所レポート <P20~21>

■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

(P3~10)

- ◆ ライフスタイルに合わせて選べる間取選択システム
「S e l - F i t (セルフイット)」を開発
～「Mapa グリーンラグーナ甲子園」で初採用～
- ◆ 近畿圏8ヶ所で大規模マンションを建設
- ◆ 『深沢ハウス』に地域貢献に資する防災機能を設置
～非常用飲料水供給システム「E W E L L」を国内初採用～
- ◆ 『深沢ハウス』販売センターに「防災対策コーナー」を設置
～免震、飲料水生成装置、防災用トイレなどを展示説明～
- ◆ マンション向け「業界最速粉碎のディスポーザ」を発売
～より快適で清潔なライフスタイルへの要望に対応～
- ◆ 首都圏で初めてマンションに「血流認証」オートロック採用
指一本の操作でセキュリティ・利便性を向上
- ◆ 住宅性能表示制度発足3年目
首都圏での「設計住宅性能評価書」取得累計 シェア12%
- ◆ ショールーム『L I P S』を新装オープン

ライフスタイルに合わせて選べる間取選択システム 「Self-Fit（セルフフィット）」を開発 ～「Mapa グリーンラグーナ甲子園」で初採用～

マンションの間取りを家族のライフスタイルに合わせて選べる間取り選択システム「Self-Fit（セルフフィット）」を開発しました。マンション購入を検討する際に、面積や価格だけでなく、どんな暮らしを実現したいかで住まいをお選びいただける画期的な“世界初”のシステムです。また、建物の基本性能を追求し、将来に渡って快適なマンションライフを実現します。第1弾として分譲マンション「Mapa グリーンラグーナ甲子園」（兵庫県西宮市、533戸、東レ建設・名鉄不動産・アゼル・アーバネックス・ニチモ・長谷工コーポレーション）に採用しました。

■ライフスタイルから間取り選び

ルームプランのあり方を階数や位置に関係なく基本12の住戸フレームを設定し、1フレームに対してキッチンやリビングの形状・機能など、ライフスタイルに合わせて多彩にバリエーション（最大30バリエーション）を用意しています。

■住まいを創造する楽しさ

家族に最適なプランが決まったらインテリア・テイストをセレクト。先進のオプション機能セレクトと合わせてオリジナルプランが選べます。

■暮らしを楽しむ基本性能の追求

基本性能を徹底追求。遮音・防音性能をはじめ、省エネ・高断熱・天井高・廊下幅・水廻りサイズのゆとりなど、後では変えられない部分の性能を高めています。

■永住性能だからこそその将来への安心感

バリアフリーやメンテナンスなど、将来に渡って快適なマンションの理想型を実現。



【「Mapa グリーンラグーナ甲子園」完成予想図】

近畿圏 8ヶ所で大規模マンションを建設

本年(2004年)、近畿圏においては総戸数200戸以上の大規模マンションの建設を8棟以上計画しています。04年度も大規模プロジェクトの優位性が増し、高水準の供給が継続するものと考えています。

その背景としては、

- ①2001年以降、1坪当たりの近畿圏平均単価が130万円台で安定しており、中長期の販売計画が可能となり、事業規模が拡大しやすくなったことと
- ②企業の設備投資の圧縮、事業領域の見直し等による大規模企業用地の売却が依然活発であることが上げられます。

価格面の安定により、販売企画・商品企画上のセールスポイントを設けやすい大規模プロジェクトの優位性がますます強まっていくものと予想しています。地域別では、大阪市内2件、北摂1件、阪神間2件、東大阪1件、神戸1件、京都1件となり、そのうち総戸数500戸以上の大規模マンションを以下の3ヶ所で建設中あるいは建設予定です。

- 1) 地下鉄・御堂筋線・新大阪駅から徒歩9分の工場跡地に
「アッド・パー・プレイス新大阪」494戸
- 2) 阪神本線・甲子園駅から徒歩8分の競輪場跡地に
「グリーンラグーナ甲子園」533戸
- 3) 地下鉄都島駅から徒歩3分の工場跡地に
「都島プロジェクト」約1,000戸(04年秋販売予定)



【「アッド・パー・プレイス新大阪」完成予想図】

『深沢ハウス』に地域貢献に資する防災機能を設置

～非常用飲料水供給システム「E W E L L」を国内初採用～

駒沢オリンピック公園に隣接する環境創造型の邸宅『深沢ハウス』（総戸数772戸）では、万が一の大地震に備えて13棟すべての住棟に免震構造を採用するなど、ご入居者に安心を提供しています。加えて、この『深沢ハウス』は大地震などの災害発生時に、ご入居者のみならず地域住民の方々も利用できる、さまざまな防災上の工夫・対策を講じています。

■ 広域避難場所

敷地総面積は約4万㎡で、広域避難場所に指定されています。敷地の2/3が空地となり、大きな震災が発生した時は、敷地のオープンスペースは地域住民の避難場所として利用されます。そのため、マンション全体を取り囲む塀が設けず、建物の周りに遊歩道や植栽・樹木をバランスよく施し、周辺地域に溶け込むように設計されています。

■ 非常用飲料水供給システム（1箇所）

敷地内に井戸を掘削し、そこから汲み上げられた地下水を安全な飲料水に生成し、スピーディーに供給するシステム（商品名「E W E L L」）を国内のマンションとしては初めて導入・設置します。一日に約4800人が必要とする飲料水を供給します。また動力源は発電機を使用するため、万一電気の供給が途絶えても運転に支障はありません。

■ 下水道直結トイレ用マンホール（3箇所）

災害時にマンホールのフタをはずして、組み立て式簡易トイレを設置するだけで利用できます。地震での断水で水洗トイレが使えないという悩みを解決します。

■ ベンチ兼用炊き出しかまど（4箇所）

敷地の西北コーナーの提供公園（世田谷区）には、非常時には炊き出しかまどになるベンチを設置しています。腰掛け板をはずすだけで、かまどとして利用できます。

■ 防火水槽（5箇所）

『深沢ハウス』のみならず周辺地域で火災が発生したときに使用できます。（合計貯水量は340トン）。また、敷地内を流れる小川や池の水も防災時に使用できます。

■ 防災行政無線屋外拡声子局（1箇所）

『深沢ハウス』の屋上に設置し、防災時、地域住民への緊急放送をお知らせします。



【「深沢ハウス」完成予想図】

『深沢ハウス』販売センターに「防災対策コーナー」を設置 ～ 免震、飲料水生成装置、防災用トイレなどを展示説明 ～

自社設計・施工で今年8月末完成に向けて順調に工事が進んでいる分譲マンション「深沢ハウス」（世田谷区深沢2丁目、総戸数：772戸）において、さまざまな防災上の工夫・対策を講じています。この度、販売センターに来訪されるお客様に対して、より具体的にその内容をご理解いただける「防災対策コーナー」を設置しました。業界では初の試みになります。

1995年の阪神・淡路大震災による甚大な被害はいまだに記憶に新しく、その後も各地で地震が頻発していることから、地震などの災害に対する関心が高まっています。

長谷工アーベストがこれまで免震マンションを購入した方々へ実施したアンケートによれば、全体の約90%が免震構造を魅力と感じており、また物件価格については3%程度高くても購入するという結果となっています。

今回設置した深沢ハウスの「防災対策コーナー」には、免震装置の実物大模型や免震体験コーナーのほか、非常用飲料水供給システム、防災用トイレ、ベンチ兼用炊き出しかまどの実物を展示し、パネルや映像などで分かりやすく紹介しています。



【深沢ハウス「防災対策コーナー」(一部)】

マンション向け「業界最速粉碎のディスポーザ」を発売

～より快適で清潔なライフスタイルへの要望に対応～

長谷工コーポレーション、日商岩井、INAXは、生ごみ粉碎時間を1/3に短縮した業界最速粉碎ディスポーザ『ニュー・エコ・ポーター530「快速くん」』を共同開発、発売しました。『ニュー・エコ・ポーター530』のディスポーザ本体に新開発の高速粉碎機構を加えるとともに、マンションで求められている静音性やコンパクト性をこれまで以上に向上させています。より快適で清潔なライフスタイルを求める生活者のニーズに応える画期的な商品として、マンションへの積極的な採用を図っていきます。第一弾として、分譲マンション「ソフィア柏グランハースト」(千葉県柏市、14階建・223戸)に採用予定です。

【商品の特長】

1. 粉碎時間を1/3に短縮。節水効果やキッチンの清潔性をアップさせます

- ・新開発の「スクリュードーム」と「ブリーズ機構」の開発で業界最速の粉碎能力を実現
- ・粉碎最速化で生ごみ粉碎時の給水時間も短縮され、1年間に使う水道料金を節約。
- ・瞬時に生ごみを粉碎しキッチンから流し去り、「生ごみを溜めない」「臭わない」をさらに強化。

2. 新開発の「ツイン防振機構」によって生ごみ粉碎時の振動を低減します

- ・キッチンシンクの振動を抑える「制振ジョイント」と配管への振動を絶縁する「絶縁フレキ」による「ツイン防振機構」を開発。高速ディスポーザでありながら、今までにない静音性を実現。

3. スライドキッチンに対応したコンパクト設計

- ・ディスポーザ本体の全高を従来の370mmから340mmへと30mm短くし、急増しているキッチン下の引き出し収納に干渉しないようコンパクト化。
- ・トラップ接続部を新たに開発しトラップも含め全高340mm以内に納まるようにし、トラップ設置場所の検討や配管の納まりを向上。



【『ニュー・エコ・ポーター530「快速くん」』】

首都圏で初めてマンションに「血流認証」オートロック採用

指一本の操作でセキュリティ・利便性を向上

一人ひとり異なる血流パターンを利用して本人を確認する「血流認証装置」を、首都圏で初めて分譲マンション「ブラウシア」(千葉県千葉市、438戸、20階建、売主：日商岩井、日商岩井不動産、ゼファー、完成予定：2005年8月下旬)のエントランスのオートロックシステムに採用しました。鍵やカードを持たなくても専用端末に指を入れるだけで瞬時に入居者本人を認識し開錠できるため、マンション生活のセキュリティ(防犯安全性)や利便性が飛躍的に向上します。今回の採用を契機に、今後首都圏での提案活動を積極的に進め、血流認証システムの採用・普及に努めていきます。

今回採用した血流認証装置とは、人体に走る血管形状が人間一人ひとり異なる点に着目して開発された本人認証システムです。バイオ技術を応用したバイOMETRICS認証と呼ばれるもので、あらかじめ登録した血管形状のパターンと照合して本人確認することが基本的な原理となっています。実用化にあたっては、LED(発光ダイオード)や赤外線CCDカメラ、画像処理などの最先端技術を導入するとともに、アルゴリズムという計算手順により瞬時に高精度の認証を可能にしました。認証にかかる時間はわずか1秒程度で、しかも誤認率は本人拒否率0.01%・他人受入率0.0001%と、指紋照合など従来のバイOMETRICS認証の10倍以上の高精度を実現しています。



【「ブラウシア」での採用例】

住宅性能表示制度発足3年目 首都圏での「設計住宅性能評価書」取得累計 シェア12%

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（2002年10月～2003年9月末）の取得数は、「設計住宅性能評価書」が19件・2,655戸、「建設住宅性能評価書」が10件2,928戸の実績となりました。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3年間の累計では、「設計住宅性能評価書」の取得は52件・11,088戸、「建設住宅性能評価書」の取得は13件3,558戸となりました。

国土交通省が発表した首都圏における3年間の交付累計は、「設計住宅性能評価書」が1733件・91,135戸、「建設住宅性能評価書」が754件・31,703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12.1%、「建設住宅性能評価書」が11.2%となります。



【住宅性能表示制度に対応した「シーガーデン新浦安」（千葉県浦安市）完成予想図】

ショールーム『LIPS』を新装オープン

関西地区のショールーム『LIPS (Living Image Presentation Space)』の展示スペースを大幅に拡大し、さらに内容・機能面を一層充実させ新装オープンしました。

近年、マンションの大量供給による競争激化のなか、商品コンセプトにあったマンションづくりが今まで以上に重要な課題となっています。多様化した顧客ニーズに満足していただく新商品の決定に、事業主と実際の展示された商品を見ながらトータル的にマンションをつくり上げる総合的な集合住宅プレゼンテーションスペースとして、また新技術や新商品の情報発信基地としての役割を果たしたいと考えています。

当社オリジナル商品“S e l - F i t”（最適な間取りが選択できるシステム）のモデルルームとプレゼンルームを備えており、マンション毎のコンセプトにあった商品決定がLIPS内で可能です。

LIPS ロビー



レバーハンドル



洗面化粧台コーナー



プッシュレハンドル



ユニットバスコーナー



キッチン・水栓機器コーナー



照明機器コーナーほか

ストックビジネス・高品質なソフトサービス

(P12~16)

- ◆ 共同で賃貸マンション特化型 J-REIT 事業に参入

- ◆ ー新しい賃貸マンションのスタイルー
「クリエイティブ・ネクスト」シリーズを企画
第1号物件「ガーデン目黒南」入居者募集開始

- ◆ マンションリフォームの新メニュー
「次世代オール電化」の営業を強化

- ◆ 『わかりやすいマンション建替えの進め方』の出版について

- ◆ 浦安ブライトンホテル 第2期客室リニューアルを開始
ー『Room Forest～ルーム・フォレスト』ー
新たな寛ぎのアイテムを加えた安らぎの空間

共同で賃貸マンション特化型 J-REIT 事業に参入

プロスペクト、日商岩井不動産、長谷工ライブネット、明豊エンタープライズの4社は、共同で賃貸マンションに特化した不動産投資信託（J-REIT）事業に取り組むことに合意いたしました。

本事業は、総合不動産投資顧問業者であり賃貸マンションに特化したプライベートファンドで豊富な運営実績を有するプロスペクトに、総合不動産デベロッパーである日商岩井不動産と明豊エンタープライズおよび賃貸マンション管理・運営会社である長谷工ライブネットの3社が資本参加するとともに、人員を派遣し、各社が有する高度なマンション開発力、豊富な情報収集ネットワーク、不動産管理・運営のノウハウを提供し、賃貸マンションに特化した J-REIT 事業を展開するものです。

プロスペクトは既に都心のファミリータイプのマンションを中心に150億円規模のプライベートファンドを運用していますが、今後、日商岩井不動産、長谷工グループ、明豊エンタープライズのネットワークを活用して物件取得を加速化させ、400億円規模になった時点で不動産投資法人に物件を売却し上場を図る予定です。プロスペクトは近く投資信託委託業者の許認可申請等の手続に着手し、平成16年度中に投資法人を上場、上場後3年以内に資産規模1,000億円を目標としています。また、プロスペクトは、賃貸マンションの特性を生かした新たな投資商品の開発・供給・運営を目指しています。

日商岩井不動産及び明豊エンタープライズは一般分譲マンションデベロッパーとしての開発力・実績を生かし、自ら開発する賃貸マンションや提携デベロッパーが開発する賃貸マンションを本 J-REIT に供給していくことにより、ファンド向け賃貸マンション卸売事業というビジネスモデルの構築を目指します。日商岩井不動産は既に本 J-REIT 事業を視野に入れ、江東区東雲で開発中のワンルームマンション1棟（171戸）をプロスペクトが運用するプライベートファンドに売却し、本年3月竣工後に引渡す予定です。明豊エンタープライズも既に保有している賃貸マンション及び開発中のマンションをプロスペクトが運用するプライベートファンドに売却することを検討しています。

長谷工ライブネットはマンション建設でトップシェアを誇る長谷工コーポレーションのグループ会社として、マンション用地の持ち込みやリーシングに係るマーケティングなどマンション事業に必要な各種情報提供を行うとともに、開発段階からのリーシング、竣工後のプロパティマネジメント等の機能を提供していきます。長谷工ライブネットは、プロスペクトが新たに取得する2物件についてプロパティマネジメントの受託を予定しています。

ー新しい賃貸マンションのスタイルー
「クリエイティブ・ネクスト」シリーズを企画
第1号物件「ガーデン目黒南」入居者募集開始

長谷工ライブネットは、従来の「サービスアパートメント」機能に加え、入居者に生活を楽しく頂く施設やサービスを付加した新しい発想の賃貸マンション「クリエイティブ・ネクスト」シリーズの第1号物件として、「ガーデン目黒南」（東京都目黒区、72戸）を企画し入居者募集を開始しました。

【「ガーデン目黒南」の特色】

1. Move In Zero (ムーブイン・ゼロシステム)

入居の際に必要な「礼金」と「引越費用」、退出時に必要な「原状回復費用」等、住み替えに伴う臨時の出費を抑えるシステムです。ご利用は選択制で、ご希望の場合は賃貸借契約時にオプションとしてご契約いただきます。

2. Benefit Station (ベネフィット・ステーション)

ご入居者は株式会社ベネフィット・ワン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」の会員となり、レジャーやスポーツ、さらにはライフケアまで多彩なメニューをご利用いただけます。

3. Service Apartment (サービスアパートメント)

3階16戸は、ホテルライクな生活をサポートする多彩なサービスを探り入れた「サービスアパートメント」を採用しています。家具・家電が設置済の他、お部屋内のクリーニングやリネン交換など、都会の暮らしを安心・快適にサポートします。

4. Cafe & Wine Bar (プライベートカフェ&バー)

1階にオープンするベーカリーカフェ&ワインバーは居住者の皆様にご利用いただく施設となります。お友達、ご家族等のゲストも利用可能です。

5. Seasonal Event (季節のイベント)

共用スペースを利用して居住者参加型イベントを季節ごとに開催します。



【「ガーデン目黒南」完成予想図】

マンションリフォームの新メニュー 「次世代オール電化」の営業を強化

1976年以降の約10年間、首都圏を中心に約3万戸の電化マンションを供給してきました。従来の電化マンションの主な熱源は、給湯が電気温水器、厨房がガスコンロとなっておりましたが、それぞれをエコキュート、IHクッキングヒーターに替え、さらに電気式床暖房を加えた最新の「次世代オール電化」にリフォームする新しいメニューを導入しました。

フォリス（長谷工グループのトータルインフィルメーカー）が窓口として、初年度は約3千戸を対象に営業活動を行ってまいります。

【「次世代オール電化」リフォームの主なメリット】（標準タイプ：3LDK・70㎡）

- ①年間エネルギーコストを削減。（年間約46,000円の削減効果）
- ②設置スペースが減少。（従来の電気温水器比で約30%減少）
- ③高温90℃の沸き上げ、追い焚き機能を実現。
- ④自然冷媒を採用した自然に優しいシステム。
- ⑤火を使わないため、安全性が向上。
- ⑥現状の幹線が使用可能。（電気容量の変更なし）

なお、新築分譲マンションにおける「次世代オール電化マンション」の普及にも積極的に取り組んでおり、14物件・3347戸の実績があります。（2004年3月末現在）



【「次世代オール電化リフォーム」の一例：電気温水器→エコキュート】

『わかりやすいマンション建替えの進め方』の出版について

マンション居住者向けに、老朽化したマンションの建替えの進め方を解説した書籍『わかりやすいマンション建替えの進め方』を出版しました。

老朽化マンションの建替えが今後大きな社会問題になると予測される中、法制度面では、平成14年12月にマンション建替え円滑化法（正式名称=マンションの建替えの円滑化等に関する法律）が施行され、また平成15年6月には区分所有法（正式名称=建物の区分所有等に関する法律）の改正も施行され、建替えを進めやすい環境が整いました。しかしながら、マンションの区分所有者の方々や管理組合がいざ建替えを検討しようとする際、どのようにマンションの建替えを進めたら良いのかを分かり易くアドバイスしてくれる書籍はあまり見当たりません。

そうした実情を踏まえ、長谷工コーポレーション建替え相談室のメンバーが、国内最多となる14件の建替え実績をもとに、マンション区分所有者や管理組合向けに『わかりやすいマンション建替えの進め方』を執筆しました。マンション管理組合がどのように建替えを成功させたのかなど具体的事例や図表などを交えながら、マンション居住者の視点に立ち、できるだけ分かり易い内容としています。



【表紙】

浦安ブライトンホテル 第2期客室リニューアルを開始 — 『Room Forest～ルーム・フォレスト』 — 新たな寛ぎのアイテムを加えた安らぎの空間

浦安ブライトンホテルでは2003年度より3ヵ年計画で全客室のリニューアルに着手しました。開業当時からの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ています。第1期リニューアルでは44室の客室に着手し、中でも「Room danran～ルーム・だんらん」は、靴を脱いで足が伸ばせるフローリングスペースを客室内に取り入れた斬新なスタイルがお客様にも好評を得て、提供以来今日まで満室状態を続けております。

今回の2期リニューアルの対象客室は49室で、そのうち29室は新たな居心地の良い寛げる客室「Room Forest～ルーム・フォレスト」です。「Room Forest」はその名の通り「木」を随所に使用したデザインで、目にやさしい温かな空間を作り出しています。大きな存在感のある1枚型の木のヘッドボードやアームの付いた柱、キャビネットなどには間接照明を埋め込み、デザインと共に機能性にも配慮しています。

また、新しいリラックスアイテムとして、リビングスペースにソファとして採用したのが「デーベッド」です。ベッドにも利用でき大人2人が寝転んでも十分な広さを持ち、またその機能も低反発素材を内包するなど、座り心地や寝心地に考慮しています。睡眠環境にも徹底的にこだわり、客室ベッド『Dream Journey～ドリーム ジャーニー』には、マットレスの素材に「高通気性低反発フォーム」を、スプリングには「高密度連続スプリング」を導入し究極の寝心地を実現しました。また、歩き疲れた足を癒せる「フットマッサージャー」が全室装備されています。



【「Room Forest～ルーム・フォレスト」】

マンション市場分析

(P18～19)

- ◆ 住んでみたい街(駅)アンケート
人気ナンバーワンの街は「自由が丘」
- ◆ 「シニア世代マンション購入者の住み替え意識調査」
住み替えのきっかけは“居住ニーズの変化”と
“前住居への不満”

総合研究所レポート

(P20～21)

- ◆ 2003年マンション市場の総括と2004年の見通し
- ◆ 首都圏分譲マンションにおける大型住戸の供給動向

住んでみたい街(駅)アンケート

人気ナンバーワンの街は「自由が丘」

長谷工アーベストでは、この度、首都圏在住者約1万人を対象とした、WEBアンケート形式による「住んでみたい街(駅)ランキング」調査を行いました。その結果「自由が丘」がおしゃれで便利な街としての評価が高く、家族構成・年代を問わず人気ナンバーワンとなりました。東京以外では千葉の「新浦安」が7位にランクされました。

【住みたい街(駅) 総合ランキング】

1位	東急東横線	自由が丘駅	6位	J R東海道線	横浜駅
2位	J R中央線	吉祥寺駅	7位	J R京葉線	新浦安駅
3位	J R横須賀線	鎌倉駅	8位	東急田園都市線	二子玉川駅
4位	J R中央線	三鷹駅	9位	東急東横線	田園調布駅
5位	小田急線	成城学園前駅	10位	営団地下鉄	表参道駅

1. 「自由が丘」は家族構成・年代を問わずナンバーワン

「自由が丘」は、「憧れの土地」「優雅で高級そう」「楽しそう」等の声があり、家族の構成や年代を問わず人気ナンバーワンとなりました。

2. 都心から離れている、雰囲気や風情のある街が高い人気

利便性の高い都心部の駅ではなく、都心から離れた雰囲気のある住宅地の評価が高くなりました。「吉祥寺」「鎌倉」は「便利だけど自然がある」「風情がある」「歴史と文化がある」等のイメージから高く評価されています。都心部では「表参道」が10位となっています。

3. 住環境・然環境の良い街はファミリーに人気。便利でおしゃれな街はカップル・シングルに人気。

ファミリーは、「自由が丘」をはじめとするお洒落な住宅街のほか、山・海に近く自然環境に優れる「鎌倉」や東京に近くてリゾート感覚がある「新浦安」といった住環境・自然環境の良い街に対する人気が集まりました。

一方、カップル・シングルは「センスが良い」「都会」「街並みがお洒落できれい」という理由から、上位ランキングには入りませんでした。「恵比寿」「目黒」「表参道」の人気が高くなっています。

「シニア世代マンション購入者の住み替え意識調査」

住み替えのきっかけは“居住ニーズの変化”と“前住居への不満”

長谷工アーベストでは、団塊ジュニアを対象にした意識調査を継続して実施していますが、この度、もうひとつの注目すべき需要層である50歳以上のシニア世代の住み替え意識調査を実施しました。その結果、“子供の独立による生活スタイルの変化”や“自分が年をとったと意識する”ことをきっかけに『今後の生活への対応』を目的にマンションへの住み替えを行っていることがわかりました。近年の当社販売提携マンション購入者の内、団塊世代を含む50歳以上が購入者全体の約4分の1を占めています。数年後には60歳を迎える団塊世代を中心としたシニア層の持家からマンションへの住み替え需要は今後、更に増加していくものと思われます。

【調査結果のポイント】

1. 住み替えのきっかけは『居住ニーズの変化』と『前住戸への不満』

50歳台では『子供の成長（一人一室）』、60歳以上では『リタイア後の生活』という居住ニーズの変化に合わせた住み替えが中心。また、『年をとる』ことを意識し、バリアフリーや維持管理の手軽さへの要望が強く、60歳以上でその傾向がより顕著となっている。一方、築15年以上の前住居は全体の約60%で、住み替えのきっかけを“前住居の古さ”とした人の76%が築15年以上となっている。

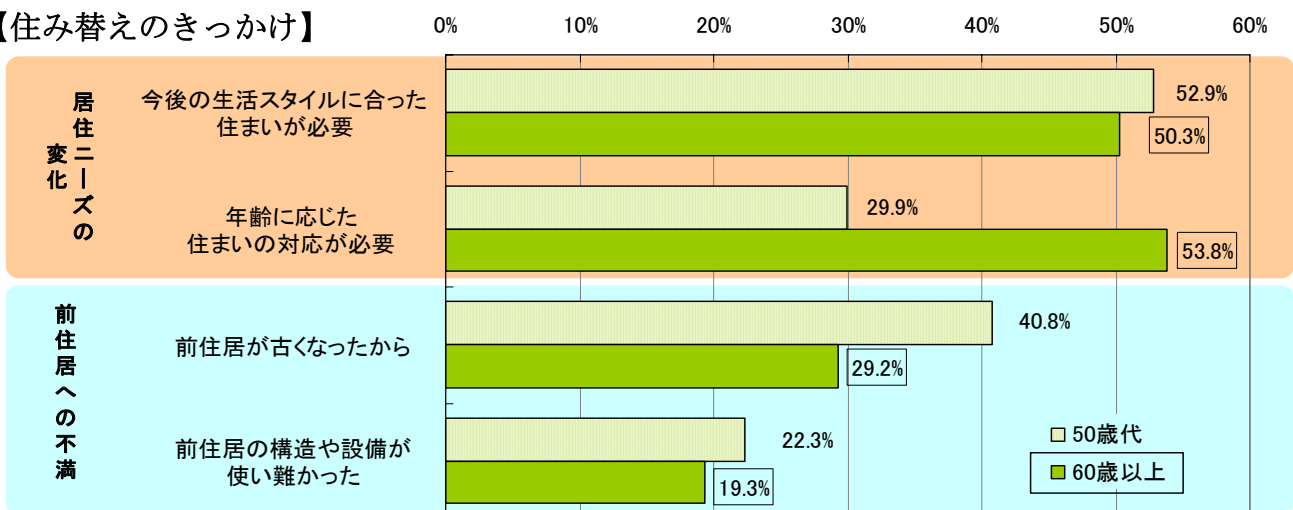
2. マンションに住み替えたポイントは立地（利便性）・セキュリティ・陽当り

マンションを選んだポイントは50歳台・60歳以上ともに、交通・買い物利便性、充実した防犯管理体制、戸建てでは得られない眺望・陽当りが1～3位を占めている。また、60歳以上では『維持管理の手軽さ』が4位と管理の重要性が求められている。

3. 住み替えの際、約3分の2が持家を売却

50歳台で住宅ローン残債が無い人は約75%、60歳以上で約90%と高率であり、約3分の2の人が前住居（持家）を売却している。前住居がマンションで売却しない人は、賃貸・子供への譲渡がそれぞれ約40%、戸建ての人は賃貸・子供への譲渡に加え、セカンドハウスでの利用を考えている人が約4分の1いることがわかった。

【住み替えのきっかけ】



2003年マンション市場の総括と2004年の見通し

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2004年2月号所収)

◆2003年マンション市場の総括

(1) 首都圏市場

- [新規供給戸数] 8万3,183戸 (1999年以降5年連続で8万戸を上回る)
- [総販売戸数] 8万5,066戸 (1999年以降5年連続で8万戸を上回る)
- [平均初月・年間累計販売率] 78.1%(75.4%)・90.1%(88.0%) ()内は昨年実績
- [年末分譲戸数] 9,728戸 (2002年末に比べ1,833戸減少)

(2) 近畿圏市場

- [新規供給戸数] 3万1,258戸 (1999年以降5年連続で3万戸を上回る)
- [総販売戸数] 3万2,762戸 (1999年以降5年連続で3万戸を上回る)
- [平均初月・年間累計販売率] 71.9%(70.8%)・86.0%(85.0%) ()内は昨年実績
- [年末分譲戸数] 5,664戸 (2002年末に比べ1,504戸減少)

◆2004年マンション市場の見通し

- ・デベロッパーの供給意欲も旺盛。但し、市況を見極めながら供給を行う傾向が継続する。
- ・住宅購入環境は、住宅ローン金利は低水準、住宅ローン減税の適用期限が1年間延長される見込みであるなど、購入条件は依然として好条件が継続している。こうしたことから、2004年の販売状況については、市場全体の悪化は生じないと判断
- ・物件ごとに販売の好不調が明確となり、価値の高い特徴ある物件には人気が集中するものの、特徴のない物件の販売は厳しい状況が継続すると思われる。
- ・大阪市内や阪神間で、魅力のある大規模物件の供給が予定されている。これらの大規模物件の販売が好調に推移すれば、近畿圏全体の市況も活性化すると思われ、その販売動向が注目される。

(1) 首都圏市場

- [新規供給戸数] 8万2,000戸 (1999年以降6年連続で8万戸以上の供給継続)
- [総販売戸数] 8万2,300戸 (1999年以降6年連続で8万戸以上の供給持続)
- [平均初月・年間累計販売率] 78%(78.1%)・90%(90.1%) ()内は2003年実績

(2) 近畿圏市場

- [新規供給戸数] 3万1,000戸 (1999年以降6年連続で3万戸以上の供給継続)
- [総販売戸数] 3万1,000戸 (1999年以降6年連続で3万戸以上の供給継続)
- [平均初月・年間累計販売率] 70%(71.9%)・85%(86.0%) ()内は2003年実績

首都圏分譲マンションにおける大型住戸の供給動向

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2004年3月号所収)

《要旨》

近年、大型住戸の供給が大幅に増加し、2002年には首都圏全体の供給戸数の20%を占めるまでになった。専有面積90㎡以上の住戸を「大型住戸」とし、2000年1月～2003年9月に首都圏で供給された5万565戸を対象に、供給動向や商品特性の分析を行った。

■2002年にはシェア20%

- ・1998年ごろから、地価の低下、技術開発による建築費のコストダウン等によって、大型住戸でも都心から20～30km圏で、一次取得者に購入可能な価格で供給されるようになった。エンドユーザーの永住志向の高まりもあって大型住戸に人気が集まり、好調な売れ行きとなったことから、供給戸数は大幅に増加した。
- ・2000年からの大型住戸の供給数をみると、2000年は1万693戸、2001年は1万3,505戸、2002年には1万7,096戸となった。供給戸数の増加に伴い、首都圏全体の供給戸数に占める割合（シェア）も上昇し、2000年は11.2%、2001年は15.1%、2002年には19.3%と、約20%を占めるまでになった。2003年1-9月では、供給は9,271戸、シェアは15.9%とややダウンしたものの、2000年、2001年は上回っている。

■より広く、よりリーズナブルな価格設定

- ・大型住戸の供給増の背景には、一次取得者でも購入可能な価格で供給が可能となったことがある。大型住戸の価格動向をみると、90㎡台の3,000万円台(9,462戸、構成比18.7%)が最多で、4,000万円台(8,512戸、同16.8%)とあわせて構成比は35.5%となる。また、100㎡台も3,000万円台(3,887戸、同7.7%)、4,000万円台(4,977戸、同9.8%)が供給の中心となっており、一次取得者でも購入可能な3,000～4,000万円台が全体の過半数(53.1%)を占めるボリュームゾーンとなっている。
- ・その一方で、港区を中心とする都心部では、1億円以上で住戸面積が160㎡以上の住戸も増加する等、大型住戸でも様々なタイプの供給が増えている。

■都心部でも大幅に供給増

- ・上記ボリュームゾーンの住戸は、千葉県、都下、横浜市等の大規模物件で多く供給されている。特に、新浦安エリアや多摩ニュータウン内の南大沢エリアでは大量供給が継続し、供給の中心となっている。
- ・また、都内23区でも供給は増加している。2002年は江東区の大規模物件で3,000万円台が急増し、2003年は港区港南エリアで大規模物件を中心に大型住戸の供給が行われている。

■今後の見通し

- ・近年の大型住戸は、供給エリアの拡大・一次取得者にも購入可能な価格設定・商品構成の充実等を要因として供給が増加してきた。しかし2003年に入り、販売価格の抑制のために専有面積を圧縮する傾向もあらわれ始めている。
- ・様々な目的で利用され得る「広い住まい」への顧客ニーズに応えるため、多様な大型住戸の供給を期待したい。