

HASEKO DIGEST

(2005年11月)

【VOL. 13】

＝ 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、提案 <P3~10>
- スtockビジネス・高品質なソフトサービス <P12~20>
- マンション市場分析 <P22~27>
- 長谷工総合研究所レポート <P29~30>

■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、提案

(P3~10)

- ◆ 関西初！防災設備を採用した分譲マンション
非常用飲料水供給システム「WELL UP」を関西初採用！
『ロイヤルアーク甲子園 フローレス
- ◆ 次世代型オール電化マンション
首都圏の採用実績 累計10,000戸超へ
～入居者アンケートでは「安心」が圧倒的な評価～
- ◆ コンセプトショールーム「HASEKO GALLELY OSAKA」オープン！
大手マンション建設会社としては、日本初の体感型ショールーム
これからの暮らし方を提案。最新の防犯や災害対応備品を展示・体感
- ◆ 工期を最大約40%短縮する「マンションEC工法」開発
東京都大田区で第一号 在来型工法で躯体工事6～7日サイクル
- ◆ お客様の声をマンション商品企画に反映した
オリジナル仕様『U's-style (ユーズスタイル)』を開発
第1号採用物件『ガーデンフラッツ豊中旭ヶ丘』今秋分譲開始
- ◆ オリジナル木製防音ドア「シャットスルードア」を開発
通気性を保ちながら、アルミサッシ並みの防音性能を実現
～分譲マンション「ザ・ウエステージ大阪」に初採用～
- ◆ 鉄筋工事の品質確保
協力会社と一体で検査・管理体制をさらに強化
問題点の早期解決 技能工のレベル向上も
- ◆ 設計基準強度120N/mm²までのコンクリートを用いた
超高層建物の構造設計ガイドラインを共同作成
— 60階建て、高さ200mの集合住宅も設計可能に —

関西初！防災設備を採用した分譲マンション 非常用飲料水生成システム「WELL UP」を関西初採用！ 『ロイヤルアーク甲子園 フローレス』

長谷工コーポレーションが設計・施工する、関西で初めて非常用飲料水生成システム「WELL UP」を採用したマンション『ロイヤルアーク甲子園 フローレス』（総戸数451戸、所在地：西宮市、事業主：栄泉不動産）が本年（2005年）9月より販売開始となりました。万が一の大地震に備えて、様々な防災設備を採用することで、災害が発生した際、住まわれる方をサポートし、安心を提供します。今後、当社の設計・施工マンションにおいては、これら防災設備の採用をマンション事業主に対し積極的に提案してまいります。

■非常用飲料水生成システム（1セット）

敷地内の受水槽又は近くの河川から取水し、安全な飲料水に生成して、スピーディーに供給するシステム（商品名「WELL UP」）を関西のマンションで初めて導入・設置します。被災時に約4800人が一日に必要な飲料水を供給可能です（24時間15トン）。動力源は発電機を使用しているため、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（2箇所）・組立て式簡易トイレ+テント（2セット）

災害時に専用マンホールのフタをはずして、組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した。

■ベンチ兼用炊き出しかまど（3カ所）

提供公園に1箇所、敷地内フローレスガーデンに2箇所、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。

■防災備蓄庫（1カ所）

クリーンスタッフルーム内に防災備蓄庫を設置。救助用工具や医療用品、生活用品など、非常時に必要とする緊急用具を準備しています。

■防火水槽（2カ所）

敷地内に、約100tの貯水が可能な防火水槽を2箇所に用意しました。万一火災が発生した場合、消火活動用として素早く活用できます。



非常用飲料水生成システム



[組立て式簡易トイレ+テント]

[非常用飲料水生成システム「WELL UP」]

次世代型オール電化マンション

首都圏の採用実績 累計10,000戸超へ

～入居者アンケートでは「安心」が圧倒的な評価～

長谷工コーポレーションは2002年6月より環境保全や省エネルギー性、経済性に優れた「次世代型オール電化マンション」の採用を進めています。年々増加傾向にあり、今年3月末までの首都圏の採用実績は25物件・6,256戸となりました。2005年度(05年4月～06年3月末)は14物件4,396戸を計画しており(前年度12物件・3,062戸に対して約40%増)、採用累計が39物件・10,652戸となる予定です。環境配慮や省エネ効果などメリットの多く付加価値の高い商品であり、今後も積極的に採用促進してまいります。

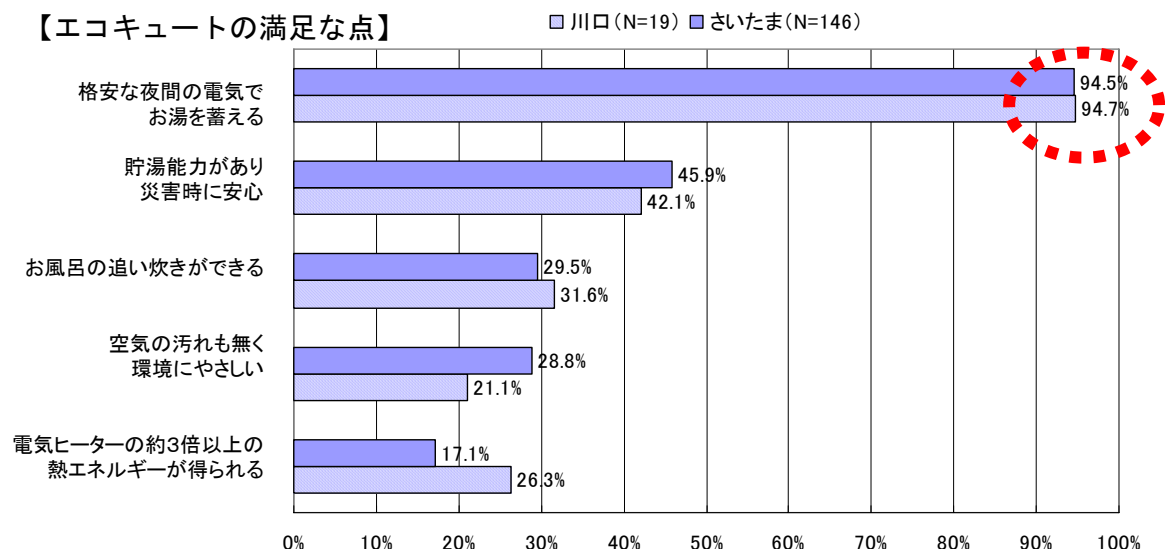
次世代型オール電化マンションの優れた特長は、

- 「安心」：調理や給湯に火を使わないため安全性が高い。
- 「清潔」：空気を汚さず蒸気の発生が少ないため、結露やカビを防止する。
- 「経済的」：昼間に比べて割安な深夜電力などの利用で光熱費を節減できる。
- 「環境性」：エコキュートは燃焼によるCO₂を発生せず、又フロンガスを使わないので環境にやさしい。
- 「省力化」：室内や機器が汚れにくく掃除が簡単。

また、埼玉県内にある次世代型オール電化マンション2物件(計450戸)の入居者を対象に、長谷工アーベストがその満足度についてのアンケートを実施した結果、

- (1) オール電化マンションの「購入時の魅力度」「入居後の満足度」「今後のニーズ」とも約80～90%が満足している。
- (2) またオール電化マンションの特徴である「安心」「清潔」「経済的」「環境性」「省力化」のうち、「安心」については回答者100%が評価しており、その他の特徴についても約80～90%が高い評価をしている。
- (3) エコキュートの満足な点については、その特徴でもある「格安な深夜電力利用」という経済面が最も高く、約95%が評価をしている。
- (4) IHクッキングヒーターについては、「安全性」「掃除が簡単」について、約80%以上が評価している。

【エコキュートの満足な点】



コンセプトショールーム「HASEKO GALLELY OSAKA」をオープン！ 大手マンション建設会社としては、日本初の体感型ショールーム ～これからの暮らし方を提案。最新の防犯や災害対応備品を展示・体感～

長谷工コーポレーションは長谷工グループのコンセプト提案スペースとして、大阪市・北浜にある長谷工コーポレーション関西 1 階に、コンセプトショールーム「HASEKO GALLELY OSAKA」を2005年9月23日よりオープンしました。「これからの暮らし方提案」をコンセプトに、マンション建設のパイオニアである長谷工グループの歩みや技術研究・開発、防犯や防災対策への取り組みを、最新商品とともにわかりやすく映像や音声パネルを展示して説明しております。「HASEKO」が提案する新しいマンションライフスタイルを実感・体験いただけるスペースです。

マンションデベロッパーや関係業者との商談・受注支援の場としての従来のショールーム機能だけに留まらず、一般のお客様に対しても、これらの取り組みに対し、より一層の理解を深めていただけるように、コミュニケーションスペースとして、また当社施工マンションの販売支援のためのイベントスペースとしての機能を持たせております。このような体感型ショールームは大手マンション建設会社としては、日本初となります。(当社調べ)

■施設の構成

①長谷工の総合力・技術力紹介コーナー

- ・当社の歴史、技術の基本的な考え方、これからの新しい技術を提案。加えて、長谷工グループの紹介および長谷工アーベストのこだわりの新商品『U's-style』を提案。ビデオコーナーでは、話題物件や各種トピックスを大型モニターでご紹介。

②災害対応備品展示コーナー

- ・災害時の自己防衛手段に、また地域貢献として、今話題の災害対応備品を提案。(非常用飲料水供給システム「WELL UP」、非常用マンホールトイレ「エベットさん」、非常時の炊出し用「かまどベンチ」)

③サイバーマンション体験コーナー

- ・将来を見越した最先端のインフラシステム、セキュリティーシステム、光ファイバーシステム、ボディソニック音響システム、サイバーヘルスネット「カラダのみはり番ネット」



【「HASEKO GALLELY OSAKA」】

工期を最大約40%短縮する「マンションEC工法」を開発 東京都大田区で第一号 在来型工法で躯体工事6~7日サイクル

長谷工コーポレーションは、コンクリートを現場で打設する在来型の工法で、工期を最大約40%短縮できる「マンションEC工法」*を開発しました。1フロアの躯体工事にかかる日数は6~7日で、従来の当社標準13日を半減することが可能です。現在、東京都大田区で建設中の分譲マンション（物件名称：ガーデンホーム大森スカイビュー、鉄筋コンクリート造、地上13階、52戸）で実用化しました。将来は1フロア6日程度まで短縮するとともに、内装工事などと合わせてトータルに工期短縮を図り、将来的には工期を従来の2分の1にまで短縮したいと考えております。* ECはEarly Completion（早期完成）の略

今回の「マンションEC工法」では、建設地内の作業ヤードで柱・梁・壁の鉄筋やトラス梁付デッキを先組みし、鉄筋接合には機械継手を採用することで工期短縮を実現します。また、外部階段にPCa（プレキャストコンクリート）、キャンティスラブのハーフPCaを採用、さらに型枠付スライド足場を採用し省力化します。今後は、躯体や内装だけでなく基礎工事、外構工事まで含めてトータルで工期短縮を図り、工期2分の1を目指していきます。本工法の採用によって、①事業資金の回転が早まる②売上げ時期の前倒しが可能になる③金利負担が軽減する——といった工期短縮のメリットが生まれます。また、採用コストは6~10%程度の上昇にとどめ、しかも工事現場においては、高所作業が減少するため安全性が高まるほか、廃棄物の発生が少ない環境配慮型の工法となっています。

今回の初採用によって、最大約40%の工期短縮に見通しをつけることができました。当社が標準とする15階建ての場合は、在来工法で14ヵ月の工期が8.5ヵ月で完成させることが可能となります（特殊要因による工期を除く）。工期日程が厳しい物件をターゲットに、当社設計・施工の強みを生かした採用提案をマンション事業主に対して積極的に行ってまいります。



【作業風景】

お客様の声をマンション商品企画に反映した オリジナル仕様『U' s-style (ユーズスタイル)』を開発 第1号採用物件『ガーデンフラッツ豊中旭ヶ丘』今秋分譲開始

長谷工アーベストは、長谷工コーポレーションと共同で、マンションのオリジナル仕様『U' s-style』(ユーズスタイル・商標登録出願中)を開発いたしました。今後、関西圏で長谷工コーポレーションが施工し、長谷工アーベストが販売提携するマンションにおいて、『U' s-style』の採用をマンション事業主に対し積極的に提案してまいります。

■採用予定物件

『U' s-style』採用物件は、今秋発売物件から順次登場いたします。第1号が『ガーデンフラッツ豊中旭ヶ丘』、ついで『アクトステージ伊丹』となります。各物件では販売センター内のモデルルームや説明・展示コーナーを通じて、お客様に体感していただく予定です。

■開発の経緯・コンセプト

長谷工アーベストは、従来からアンケート調査やモニター会議を通じて、お客様の声を分譲マンションの商品企画に取り入れてきました。今回は、販売を担当する女性スタッフが、一旦販売する立場から離れ、自分たちが住むとしたら「こうあれば良いな」との思いを提案、それを長谷工コーポレーションの営業、設計、建設部門を中心とするメンバーが具体化する形で実現いたしました。単なる便利さだけではない「本当の快適さ」「本当の安心」をもたらす住まい、何十年と住みつづけるにあたって「本当に愛着の持てる住まい」をコンセプトに、既製の商品や、新たに開発した商品を組み合わせて、販売会社ならではの新しいマンションライフを提案いたします。

■ネーミング・ロゴマークの由来

Uはお客様であるユーザー (User) のUと長谷工アーベスト (Urbest) のUを表します。ロゴマークにおいても、Uの文字を組み合わせたデザインを採用しております。



■主な商品 (一例)

- ①オリジナルシステムシューズボックス (意匠登録出願中)
- ②玄関外部傘フック
- ③全室消灯スイッチ
- ④トイレ夜間ほんのり点灯照明



【「ガーデンフラッツ豊中旭ヶ丘」完成予想図】



【「アクトステージ伊丹」完成予想図】

オリジナル木製防音ドア「シャットスルードア」を開発 通気性を保ちながら、アルミサッシ並みの防音性能を実現 ～分譲マンション「ザ・ウエステージ大阪」に初採用～

長谷工コーポレーションは、このたび、音漏れと通気に配慮した長谷工オリジナル木製防音ドア「シャットスルードア」を開発しました。本製品は住戸内の木製ドアに防音性能をもたせ、同時に通気性も確保した、従来ドアにない機能を備えた画期的な新商品です。今後、関西圏をスタートとして、長谷工が設計・施工する新築分譲マンションに採用していく方針です。第1号は『ザ・ウエステージ大阪』（総戸数255戸、大阪市）のトイレに採用が決定しております。※ 特許出願中

近年、ライフスタイルの多様化やプライバシーの確保等を背景として、住戸内の各居室でもある程度の防音性を求められる傾向が高まりつつあります。しかし、従来は通気経路確保のための木製ドアのアンダーカット（ドア下部の隙間）などが音漏れの主要因となり、住戸内間仕切の遮音性能を高めることは困難でした。そこで今回は、通気性能を確保した上で防音性能も併せ持つ室内ドアを中村ハウゼックスと共同開発いたしました。

【長谷工オリジナル木製防音ドア「シャットスルードア」の特徴】

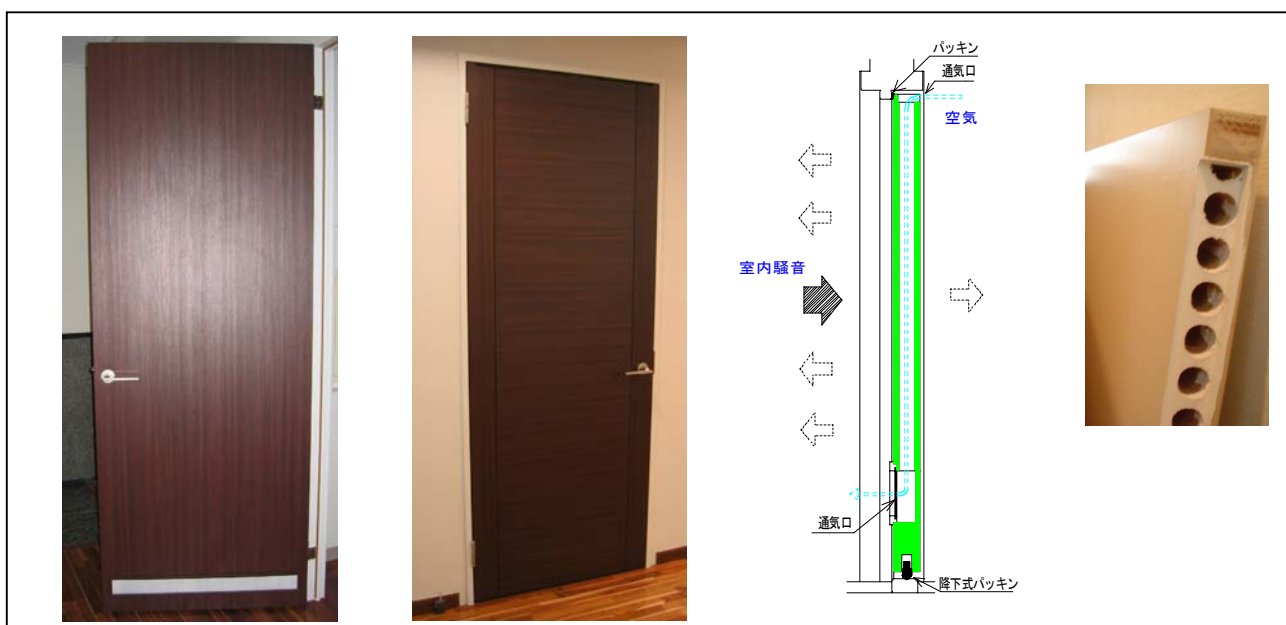
（1）アルミサッシ同等の防音性能

ドアの芯材に高密度のボードを採用すること、ドアの納まりをエアタイトにすることにより、T-1 等級の遮音性を確保しております。

※JIS 規格の遮音性に関する等級で汎用アルミサッシと同等の性能

（2）シックハウス対策による通気ルートの確保

建築基準法において、シックハウス対策として換気設備の設置が義務付けられ、居室部分の規定の換気量確保が求められております。そのため、「シャットスルードア」はドア内部に多数の縦孔をもつ構造とし、これを通気ルートとすることで、従来ドアと同等の通気性を確保しています。



【外観写真・断面イラスト・ドア内部構造拡大写真（共に試作品）】

鉄筋工事の品質確保

協力会社と一体で検査・管理体制をさらに強化 問題点の早期解決 技能工のレベル向上も

長谷工コーポレーションは、自社で設計・施工するマンションの品質を高めるため、設計監理部の指導のもと、品質に大きく影響する鉄筋工事の施工を、協力会社と一体になって検査・管理する体制を整えました。工事着手前の検討を始め、現場での協力会社との入念な打ち合わせ確認、さらに現地での配筋検査という3段階の検査体制を構築し、鉄筋工事の施工精度を高めます。こうした体制により、自社で設計・施工するマンションの品質をさらに高めるとともに、作業員の技能の向上に努めてまいります。

【具体的な実施内容】

1. 鉄筋工事着手前に鉄筋の納り図（組み手図）の作成

設計図書の内容を把握し、「どのように鉄筋を加工するか」「どのように配筋すればうまくいくか」などを検討しながら納り図を作成します。

2. 現場における加工打ち合わせ確認

現場職員、協力会社の担当者、職長らを交えて打ち合わせを実施します。使用する鉄筋材料の種類・形状・長さ・位置などを確認、また建築基準法・配筋指針・JASS 5、さらに長谷工独自の仕様などのルールの再確認をします。これにより、経験からくる知識や思い込み等々、間違った知識による施工ミスを防止します。

3. 現地での配筋検査の実施

実際に打ち合わせ通りに施工されているかを現地で検査します。施工時点で協力会社の代人・職長による自主検査を実施するとともに、施工品質検査部の部員が全ヶ所検査を目標に、施工不良箇所のは正に努めます。



【検査風景】

設計基準強度 120N/mm²までのコンクリートを用いた 超高層建物の構造設計ガイドラインを共同作成 — 60階建て、高さ200mの集合住宅も設計可能に —

超高強度材料を用いた超高層 RC 建物の構造設計法に関する共同研究会（長谷工コーポレーションほかゼネコン15社による共同研究会：幹事会社 錢高組）は、設計基準強度が120 (N/mm²) クラスのコンクリートと柱主筋に降伏強度が685 (N/mm²) クラスの高強度鉄筋を用いた超高層 RC 建物の構造設計ガイドラインを共同作成しました。

本研究会では、このガイドラインに従って50階、55階、および60階建ての3種類の超高層集合住宅モデル建物の詳細な試設計を終了しており、今後は研究会参加会社が超高層 RC 建物の構造設計にこのガイドラインを用いていく方針です。

本研究会では、まず、既往の文献より国内の研究機関で実施された高強度材料を用いた RC 柱部材実験（試験体数 259 体）、梁部材実験（試験体数 71 体）、および柱梁接合部を含む架構実験（試験体数 103 体）の詳細なデータベースを作成し、既往の各種設計式・耐力式の適合性を検証しました。次に、120 (N/mm²) クラスのコンクリートを使用した柱部材の曲げせん断実験、柱の中心圧縮実験および、柱梁接合部を含む部分架構の構造性能確認実験などを実施し不足するデータを補完しました。これら、既往の実験結果と研究会独自の実験結果を分析検討することにより、設計基準強度が最大で 120 (N/mm²) のコンクリートおよび、降伏強度が 685 (N/mm²) クラス 85 の高強度鉄筋を用いた超高層建物の構造設計ガイドラインを策定したものです。



【超高強度 RC 柱の構造実験の様相】

ストックビジネス・高品質なソフトサービス

(P12~20)

- ◆ 豊中市旭ヶ丘第二住宅建替事業について
国内初 隣接地活用で仮住まい不要の分譲マンション建替え
- ◆ 「深沢ハウス」近隣住民も参加する防災訓練を実施
～災害発生時の救出救助、発生後の飲食・トイレ確保など～
- ◆ 関西で初めて
長谷エアネシスがサービス関連事業の一つとして
「不用品のマンション出張買い取りサービス」を開始
- ◆ マンション住戸のインターホンを低価格でリニューアル
セキュリティ機能に優れた新システムを商品化
～希望住戸のみのリニューアルにも対応可能～
- ◆ 長谷エアネシス マンション向けコンサル
「防犯カメラによるセキュリティ対策」提案を強化
- ◆ 長谷エライブネット「ISMS (Ver. 2.0)」の認証を取得
- ◆ 長谷エライブネット
法人向け社宅セミナー「ライブネット・フェア 2005」を開催
- ◆ スtockビジネス強化へ 介護付有料老人ホーム事業を積極展開
新ブランドを立ち上げ、千葉県で初展開「センチュリーポート西千葉」
～ 非常用飲料水生成システム「WELL UP」を初採用 ～
- ◆ 京都ブライトンホテル
2005年10月新しい施設をオープン！
屋外に独立型チャペル「アクティス」誕生！
- ◆ 新潟洋家具が職場体験学習を受け入れ

豊中市旭ヶ丘第二住宅建替事業について

国内初 隣接地活用で仮住まい不要の分譲マンション建替え

2003年の国土交通省推計では、マンションストック数は全国で約400万戸。うち築後30年を超えるマンションは全国で17万戸（うち関西8万戸）。10年後には全国で100万戸（うち関西30万戸）と増加し、マンションの再生市場（建替え・改修）の増大が予測されます。当社はいち早くマンションの建替えに着眼し、1981年に建替え第一号物件「パレロワイヤル芦屋翠ヶ丘」を完成させ、現在に至るまで17件（関東：8件・関西：9件）とNO.1の実績を築いております。（全国事例 約90件）

【大阪府豊中市「旭ヶ丘第二住宅」建替事業の概要】

旭ヶ丘第二住宅は、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・設備老朽化・陳腐化、住戸規模狭小化、エレベーター不設置などの問題がありました。建替実行組合は、1990年の建替調査委員会発足から15年に及ぶ取組みを経て、事業協力者の長谷工コーポレーション他4社と共に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。工事期間中は現在の住宅を継続して使用し、新マンションの完成時点で移転し、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す。

【新マンション「ガーデンフラッツ豊中旭ヶ丘」の概要】

新マンションは11階建て208戸です。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%、負担金なしの37㎡から102㎡まで34タイプの住戸バリエーション）、残りの123戸については、一般分譲します。



【新マンション「ガーデンフラッツ豊中旭ヶ丘」(1期事業)イメージパース】

「深沢ハウス」

近隣住民も参加する防災訓練を実施

～災害発生時の救出救助、発生後の飲食・トイレ確保など～

『深沢ハウス』（東京都世田谷区、総戸数772戸）において、5月29日（日）に管理組合主催による防災訓練が実施されました。昨年から各地で大地震が起こり、多数の被害が発生したことから、災害に対する意識が非常に高まっています。

『深沢ハウス』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とともに、災害発生時に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。今回の訓練では、はしご車による救出救助や起震車による地震体験などに加え、『深沢ハウス』の非常用設備である非常用飲料水供給システム「WELL UP」や炊出しかまど（提供公園内）の実演も行われました。当日は長谷工コミュニティ、玉川消防署、世田谷区、玉川警察署の協力のもと、入居者のみならず近隣町内会など300人を超える方々が参加しました。内閣府も見学され、民間施設における防災対応への関心の高さがうかがえました。

【訓練項目】

- ・ はしご車による高所からの救出救助訓練
- ・ 起震車による地震体験
- ・ 煙体験ハウスを活用した濃煙内の避難訓練
- ・ 消火器による初期消火訓練
- ・ 応急救護処置訓練（心肺蘇生法）
- ・ 非常用設備の説明・試運転（非常用飲料水生成システム「WELL UP（ウエルアップ）」、非常用組立て簡易トイレ、ベンチ兼用炊き出しかまど）



【はしご車による高所からの救出救助訓練】



【「ベンチ兼用炊き出しかまど」の実演】

マンション住戸のインターホンを低価格でリニューアル セキュリティ機能に優れた新システムを商品化 ～希望住戸のみのリニューアルにも対応可能～

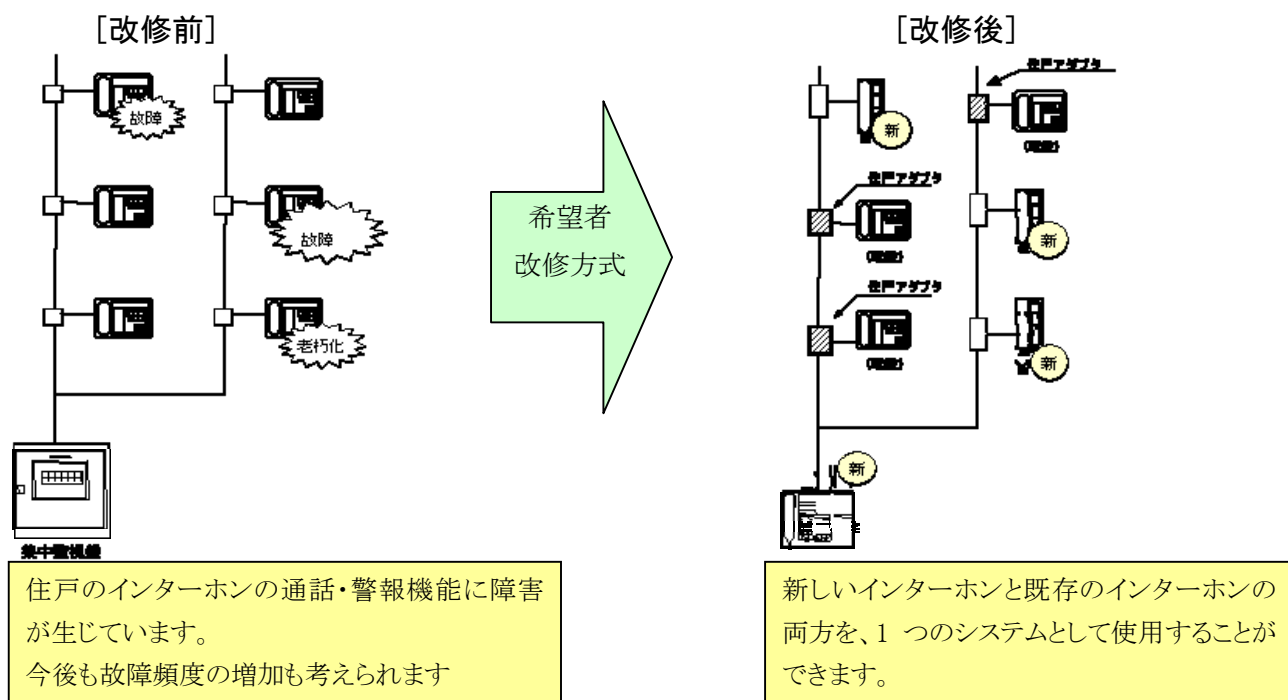
長谷工アネシスは、この度、マンション住戸のインターホンのリニューアルに対応した「セキュリティ・インターホン」システムを松下電工株式会社と共同開発いたしました。（共同特許出願中） 使う人の立場にたった高機能のシステムを、従来のリニューアルに比べ3分の1の低コスト（当社従来機器との比較）で提供し、さらにこれまで難しかった希望住戸だけの改修を可能にしたのが特徴です。今後、長谷工コミュニティを営業窓口にも、リニューアル提案のキャンペーン活動を展開してまいります。

（改修対象：・HKIC ホームモニター6型 ・HKIC ホームモニター9型 ・HKIC ホームモニター15型）

【「セキュリティ・インターホン」システムの主な特徴】

- （1）低コスト：従来のリニューアルでは1戸当たり10万円から12万円の費用が必要で、マンション全体では多額の費用負担を伴うこととなります。今回のシステムは、既存の配線をそのまま利用するため、1戸当たり約4万円と従来の約3分の1で済み、マンション管理組合の負担を軽減できます。
- （2）希望者のみの変更が可能：従来のリニューアルは、警報監視盤と全住戸のインターホンを交換する全戸改修方式でした。今回のシステムは、警報監視盤と希望住戸のインターホンのみを交換する「希望者改修方式」が可能です。そのため、既存のインターホンを使いたい居住者はそのまま利用可能です。
- （3）セキュリティ機能の向上：従来のシステムでは、警報監視盤への警報移報は各階表示のため、住戸番号の特定はできませんでした。今回のシステムは、警報監視盤に警報内容と住戸番号を戸別にデジタル表示できるため、セキュリティ機能をより高めることができます。

【希望者改修方式】● コストパフォーマンスと自由度の高い希望者のみ改修することが可能。



長谷エアネシス マンション向けコンサル 「防犯カメラによるセキュリティ対策」提案を強化

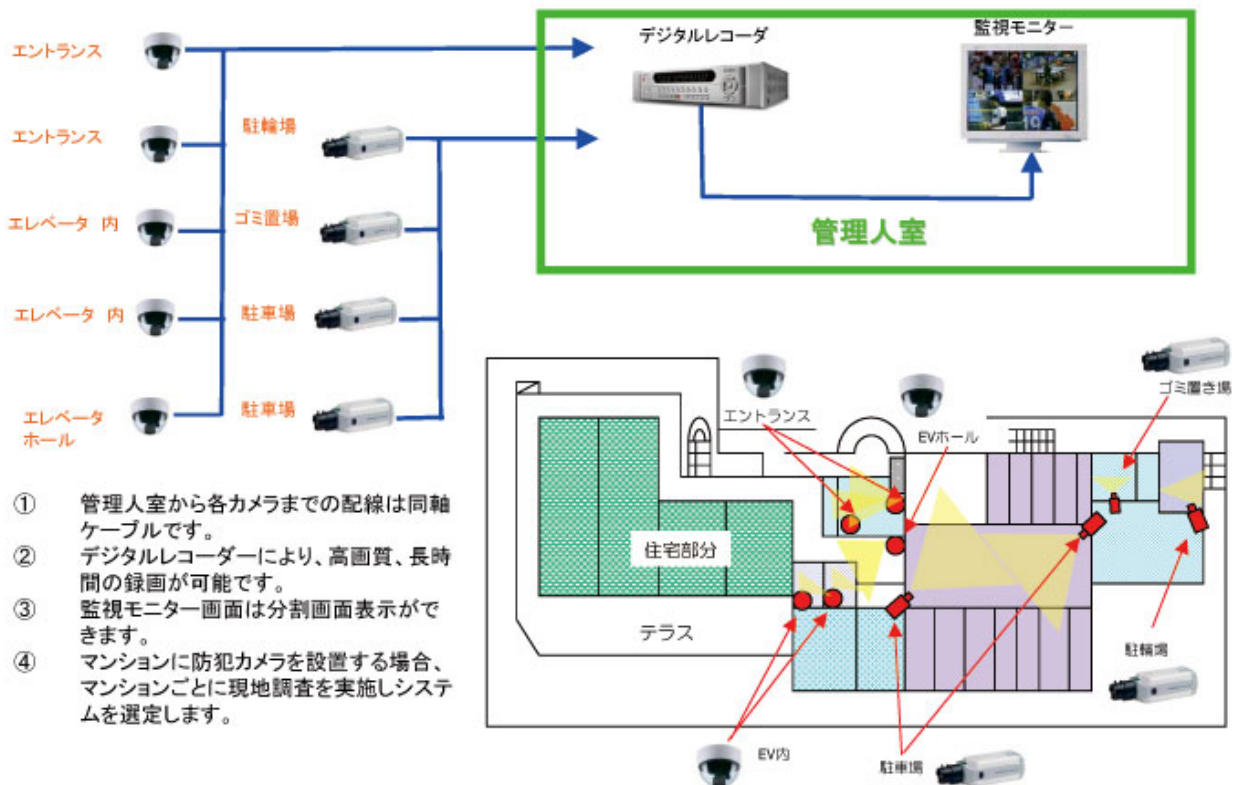
長谷エアネシスでは、マンション住民・管理組合から犯罪に対するセキュリティの向上を望む声が多数寄せられたことから「防犯カメラによるセキュリティ対策」の提案及びコンサルティング活動に積極的に取り組んでいくこととしました。

中高層住宅での刑法犯は、窃盗を主体に年間11.5万件に達しており、凶悪化・多様化も進んでいます。この1年間に管理マンションから220件のセキュリティ向上の提案依頼をいただき、80件の防犯カメラを導入いたしました。引き続き、防犯カメラ導入におけるコスト面や運用面の改善を図り、安全で安心なマンションライフの実現に努めてまいります。

近年、防犯カメラはデジタル化などにより画質や録画時間の向上に加え操作性や運用管理面においても向上しており、またコスト面でも機器の低価格化やレンタル方式等により、導入しやすくなってきております。更に、プライバシー保護がますます重視される中、運用面での工夫も必要であり、これらトータルな形で提案・コンサルティングを行うことで、マンション管理組合に対するサービス向上へ繋げてまいります。

防犯カメラのシステム例

- 防犯カメラを9台を設けて管理人室から監視・録画を行なうシステム例です。
- エントランス、エレベータ、駐車場、駐輪場、ゴミ置場等を監視しています。



長谷エライブネット 「ISMS (Ver. 2.0)」の認証を取得

長谷エライブネットは情報セキュリティマネジメントシステム適合性評価制度である「ISMS認証基準 (Ver. 2.0)」の認証を2005年8月11日付で取得、22日に登録証を授与されました。審査登録機関は日本検査キューエイ株式会社 (JICQA) です。これを期に尚一層お客様にご満足いただける賃貸住宅の管理・運営と情報セキュリティの充実を目指してまいります。

当社は現在、52,000戸の賃貸住宅の運営管理、25,000戸の建物管理事業を行っております。事業遂行上、お客様の重要な情報資産をお預かりしており、この情報資産を適切に保護し取扱い、その上でより信頼して取り組んで戴ける企業を目指すことは極めて重要な経営のテーマであると考えております。一方、近年の情報技術の発展は、事業活動の高度化に資する反面、様々な局面で情報資産が脅威に晒される危険性を増加させております。

ISMSへの取組みを通じて、日々の情報資産管理活動をISMS (Ver. 2.0) 規格という第三者の目を通して点検・見直すことができました。又、入居者・入居希望者の皆様の個人情報並びにお引取を戴いている企業様からお預かりしております重要な情報資産を適切に保護・管理するマネジメントシステムが構築できました。今後は、品質と併せ今後情報セキュリティを通じてお客様の更なる満足度向上に取り組んでまいります。

尚、当社では東京支社の賃貸事業において品質管理システムの国際規格であります「ISO 9001:2000」の認証を取得しております。



【登録証の授与式】

長谷エライブネット

法人向け社宅セミナー「ライブネット・フェア 2005」を開催

長谷エライブネットは、8月29日に各企業の人事総務ご担当の方を対象として、16回目の法人向け社宅セミナー「ライブネット・フェア 2005」（会場：東京国際フォーラム）を開催しました。以下4つのテーマにて午前の部と午後の部の2回開催。

- 【Ⅰ】「賃貸市場・企業社宅の動向」：最新の賃貸市場動向や企業の社宅、制度に関する動向を過去のデータと比較
- 【Ⅱ】「社宅管理のアウトソーシング」：社宅管理代行について、敷金不要の新代理プランをご説明
- 【Ⅲ】「賃貸マンションのトータルサービス」：マンスリーマンション、サービスアパートメントなどのお役立ち情報をご紹介
- 【Ⅳ】「法令セミナー」：東京ルール（退去時の原状回復）と個人情報保護法について

恒例の賃貸市場・社宅動向に加え、進化する社宅管理のアウトソーシング、多様化する入居者ニーズに対応した賃貸物件のトータルサービスのご紹介など、企業の福利厚生・社宅制度の運営にとって有用な情報をご提供しました。また、弁護士で退去時のトラブルにも詳しい三谷明弘先生を講師に招き、昨年10月1日より施行された「東京都における住宅の賃貸借に係る紛争の防止条例」（東京ルール）を現在の状況を踏まえわかりやすくご説明、さらに個人情報保護法についても特別テーマとしてご説明しました。



【「ライブネット・フェア 2005」風景】

ストックビジネス強化へ 介護付有料老人ホーム事業を積極展開 新ブランドを立ち上げ、千葉県で初展開「センチュリーポート西千葉」 ～ 非常用飲料水生成システム「WELL UP」を初採用 ～

長谷工グループの有料老人ホーム運営会社であるセンチュリーライフは、この度、老人福祉法に基づく設置届を完了し、介護付有料老人ホーム「センチュリーポート西千葉」事業（以下、「西千葉」）に着手致しました。2006年6月のオープンに向けて、常時介護が必要な方や日常生活で何らかの支援を必要とされる方を対象に、来春より入居者を募集していく予定です。（来年4月に施設完成予定）「センチュリーポート」は、これまでの有料老人施設運営で培ったサービス理念「ジェントルサービス」を基本に、暮らしに必要な選りすぐった介護サービスを提供する新ブランドで、入居費用の低減を図り、入居者の対象層拡大を目指してまいります。今後は西千葉を皮切りに積極展開してまいります。

【「センチュリーポート西千葉」について】

今回の「西千葉」は、築14年の企業独身寮（70室）の土地・建物を取得し、1人用居室64室と共用施設をもつ介護付有料老人ホームに改修するもので、長谷工がもつマンションづくりのノウハウを結集し、企画・設計・インテリアなどにおいて要介護者に対する安全性と住まいやすさを徹底追求しました。国内外で大地震が頻発し、その甚大な被災状況によって生活インフラの確保に対する社会的関心が高まっていることから、非常用飲料水生成システム「WELL UP（ウエルアップ）」を国内の有料老人ホームとしては初めて設置致します。入居者のみならず、近隣の方々の日常生活への安心感を向上できるものと期待しております。また、本物件はJR「西千葉」駅徒歩6分の閑静な住宅地に建ち交通の利便性や住環境に優れており、入居者の家族等の訪問や近隣との交流が育まれ、高齢者の住まいの重要な要素である”社会性の維持”が保たれる環境にあります。



【「センチュリーポート西千葉」外観完成予想図】

京都ブライトンホテル

2005年10月新しい施設をオープン！

屋外に独立型チャペル「アクティス」誕生！

京都ブライトンホテルでは、北山界限はじめ、めまぐるしく変遷する京都のブライダル市場において、新郎新婦が最高に輝ける施設として2005年10月1日（土）、屋外に独立型チャペル「アクティス」をオープンしました。建設プロジェクトチームとして、総合プロデューサーとしてクリエイティブディレクター 海藤 春樹氏、設計に建築家 竹山 聖氏《建築家／京都大学助教授》、チャペル内アートにアーティスト 日比野 克彦氏、音響に音響プロデューサー 井出 祐昭氏を迎え、斬新でかつ夢のある施設として誕生しました。

■ 独立型チャペル「アクティス」（「アクティス」とは、「光線」を表すギリシャ語）

【チャペル】

外観に、金属「チタン」を使用したグリーングレイのモダンなデザインで、地面は、まるで水盤の上に浮かんでいるかのようなチャペルとなります。一方チャペル内は、オフホワイトの色調で、床面には、温かみのある木を使用し、やわらかな自然光のなか純白の石を使った祭壇に向かって四方向に広がりをもつ斬新な空間となり、天井高は最大で8mとなります。さらにチャペル内には花嫁のための「ブライズルーム」を備え、当日他の花嫁とバッティングしないような工夫を凝らしております。挙式後は隣接するガーデンにおいてフラワーシャワーで、晴れの日を演出いたします。

【仮称：ウエイティング棟（地上2階）】

列席者の皆様に参列前にお集まりいただき、くつろぎの空間を演出いたします。チャペルまでは、スタイリッシュな廊下を通り列席者の気分をさらに盛り上げます。



【チャペル位置】

新潟洋家具が職場体験学習を受け入れ

昨年創立50周年を迎えた新潟洋家具（長谷工グループの家具等インテリア用品の製造会社）は、5月11日に市立松浜中学校第2学年の生徒25名を対象にした、職場体験学習を実施しました。このイベントは、新潟市内の企業を訪問し、インタビューや見学、体験活動を通して働く人々の姿や考え方にふれ、生徒自身の将来を考えることをねらいとして学校側の主催で行なわれているものです。

当日は、社長挨拶、工場見学の後、産業廃棄物の分別作業を実際に体験いただきました。家具やインテリア製品の製造過程を興味深く見学し、新潟洋家具の誠実な『物づくりに対する取組み』と『環境への配慮』を行う企業姿勢に触れ、真剣にメモをとる生徒の姿を見て、少なからず地域のお役に立てたと考えます。



【説明会風景】



【産廃分別作業風景】

マンション市場分析

(P 22～27)

- ◆ 団塊世代の「住替えニーズ・住意識」調査を実施（関西圏）
- ◆ 団塊 Jr・団塊 Jr ネクスト夫婦の 8 割が出産を想定
長谷エアーベスト 住宅ニーズ調査より
- ◆ 首都圏マンション価格
購入検討者のうち 4 人に 1 人が「上昇する」と予想
～長谷エアーベスト『顧客マインド調査』より～
- ◆ 2005 年上半期 首都圏分譲マンション市場
団塊 Jr・団塊 Jr ネクスト購入者動向
地元志向が根強く、購入者比率は上昇し約 40%に
- ◆ 免震マンション入居者調査
～ 免震が購入の決め手 78%、入居後の満足度 84% ～
- ◆ つくばエクスプレス沿線エリア
住宅購入検討者の約 6 割が将来性に期待
長谷エアーベスト 住宅ニーズ調査より

団塊世代の「住替えニーズ・住意識」調査を実施（関西圏）

- ・ キーワードは、「夫婦2人での快適でゆとりある暮らし」
「健康・環境に配慮した心地よい生活」
- ・ 今後、(仮)北浜三越跡地PJ、(仮)西宮苦楽園PJ等で、
団塊リタイア層向けのマンション計画を推進。

長谷工コーポレーションは朝日広告社と共同で、アクティブシニア層（団塊リタイア層）向けのマンション商品づくりに反映する事を目的に、関西圏在住の団塊世代を中心とした50代～60代に対し、住宅の住替えニーズ・住意識の調査を実施致しました。調査は、インターネットによるアンケート（回答者数1000件）及び分譲マンションへの住替え検討者へのグループインタビューを実施し、概要をまとめました。今回の調査結果を参考に、(仮)北浜三越跡地PJ、(仮)西宮苦楽園PJ等で、アクティブシニア層向けマンションを推進してまいります。

■調査結果の概要

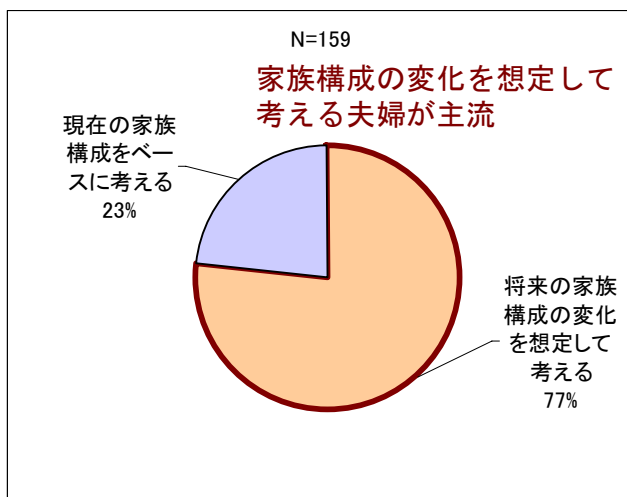
- ① 団塊世代を中心とした50代～60代の住替え希望は4割程度存在。分譲マンションへの住替えに限ると2割程度が希望。高年収層では約3割が希望。女性の分譲マンションへの住替え希望は男性より高い。
- ② 夫婦2人での快適でゆとりある暮らしを志向。しかし何時も2人で…ではなく『夫婦で楽しむ』『1人を楽しむ』時間をうまく使い分けるライフスタイルを志向。
- ③ 『健康・環境』に配慮した心地よい生活を志向。介護・加齢への積極的な備えよりも健康維持の意識が強い。ゆとり・格好よさの裏側に隠れた『さりげない配慮』に共感。

団塊 Jr・団塊 Jr ネクスト夫婦の 8 割が出産を想定 長谷工アーベスト 住宅ニーズ調査より

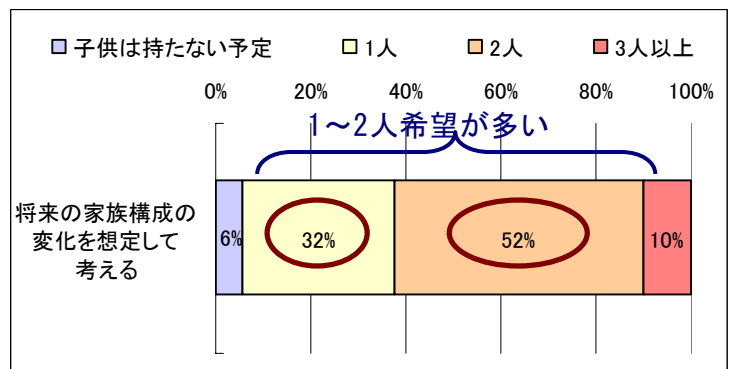
長谷工アーベストは、首都圏在住団塊 Jr・団塊 Jr ネクスト世代の夫婦（モニター）を対象に、WEBアンケート形式による住宅ニーズ調査を行いました。その結果、団塊 Jr・団塊 Jr ネクスト夫婦はファミリー志向が強く、分譲マンション購入希望の 8 割以上が将来 3～4 人家族になることを想定して住まいを検討していることが分かりました。また 6 割が永住志向で、その内の 9 割以上が「住宅の強さ（耐久性・耐震性など）」を最重視しています。

過去 10 年間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年齢構成を見ると、30 代が全体の 50% 前後を占めています。膨大な人口ボリュームを持つ団塊 Jr に加え、その次世代の団塊 Jr ネクストが 2009 年には 30 代になることから、今後ファミリー志向が顕在化し、マンション需要の主流になると考えられます。

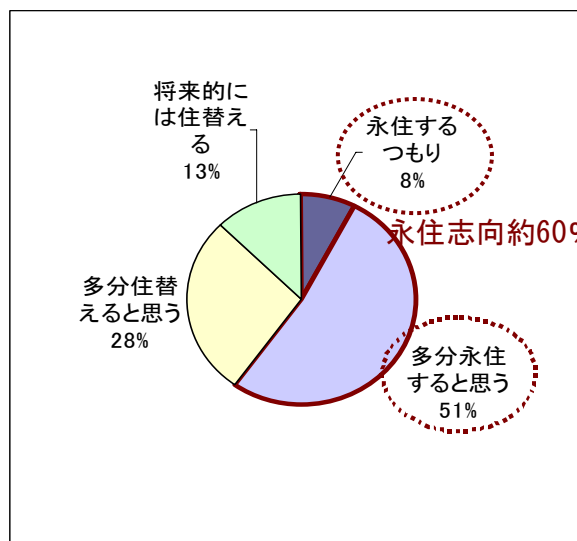
Q 住替え先の広さや部屋数は、将来の家族構成の変化を想定して考えますか？
(今後、分譲マンションに住替える予定がある夫婦に質問)



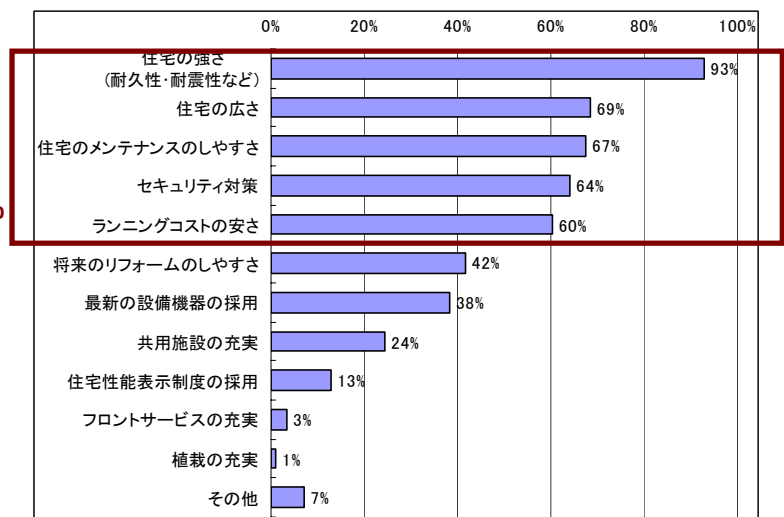
■将来の子供の予定人数 (N=122)



Q 住替え先には永住をお考えですか
(今後、分譲マンションに住替える予定がある夫婦に質問)



■永住する住まいの重視点（「永住」「多分永住」回答者）



首都圏マンション価格

購入検討者のうち4人に1人が「上昇する」と予想 ～長谷工アーベスト『顧客マインド調査』より～

長谷工アーベストは、受託販売したマンションのモデルルームへの来訪者を対象に、四半期毎（年に4回）にWEBアンケート『顧客マインド調査』を継続実施しています。

6月の調査結果では、4人に1人が「マンション価格は徐々に上昇すると思う」と回答し、マンション価格に先高感が出始めていることが分かりました。また価格が上昇した場合でも、購入意欲は高水準であり、依然としてマンション需要が底堅いことが分かりました。

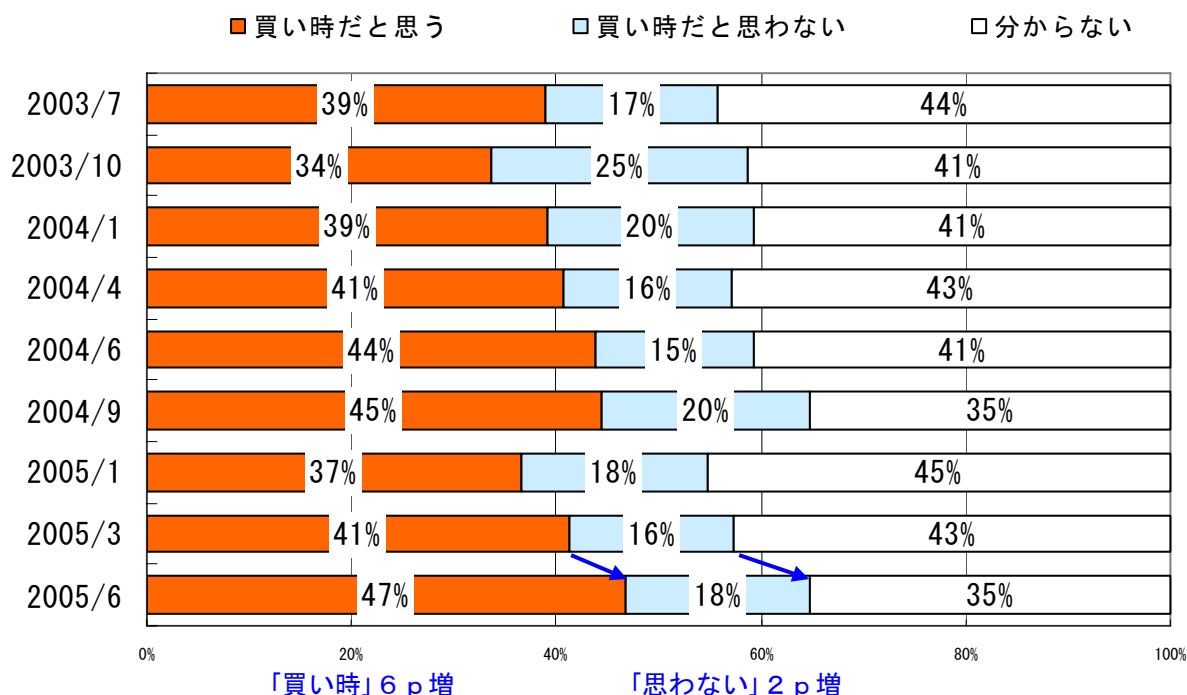
【4人に1人がマンション価格は「徐々に上昇すると思う」】

質問「今後、マンションの価格はどうなると思いますか」に対し、「徐々に上昇すると思う」が25%（前回比+5p）、「横ばいだと思う」が39%（前回比-10p）、「下降すると思う」が31%（前回比+3p）。地価上昇・資材価格上昇を背景に「価格は徐々に上昇する」という回答と、供給過剰により「価格が下落する」という回答が多く見られた。

【マンションは「買い時」という回答が増加 約50%に】

金利水準、価格水準、ローン控除など、買いやすい市場環境が継続する中、「買い時だ」という回答が増加（47%・前回比+6p）。条件の良いものに対する価格先高感から、「買い時だ」という回答も見られた。一方、景気不安、供給過剰感から「買い時だと思わない」という声も若干増加（18%・前回比+2p）。回答理由では「景気の先行きが不透明だから」が最も多いことに変化はないが、「住宅の性能が今後より進化する」「住宅の設備仕様が今後より進化するから」等、今後の住まいの進化に期待する声もやや増加傾向となっている。

■今は、『買い時』だと思いますか？



2005年上半期 首都圏分譲マンション市場

団塊Jr・団塊Jrネクスト購入者動向

地元志向が根強く、購入者比率は上昇し約40%に

長谷工アーベストが受託販売した分譲マンションの中、今年2005年上半期（2005年1月～6月）の購入者（3,768件）のうちの団塊Jr・団塊Jrネクストを対象に、購入動向について分析を行いました。その結果、住み慣れた地元でマンションを購入した方は、東京23区外の居住者で80%を超え、23区の居住者でも約半数となっており、地元志向が根強いことが分かりました。また、購入者全体に占める比率は引き続き増加し、団塊Jr、団塊Jrネクストを合わせて約40%に達しており、今後も底堅い需要が見込まれます。

【23区外居住者の80%以上が地元エリアの物件を購入】

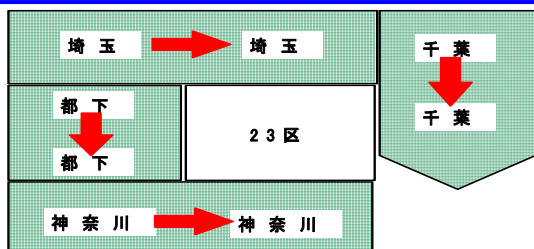
現在の居住地と購入物件のエリアを見ると、東京23区以外（都下、神奈川、埼玉、千葉）に住む団塊Jrの82%、団塊Jrネクストの87%が、同じ居住エリアの物件を購入しています。住み慣れた街に住み続けたいという、地元志向の根強さがうかがえます。

23区内の居住者では、団塊Jrの56%、団塊Jrネクストの45%が同じ居住エリアの物件を購入しています。また、居住エリア以外での購入の動きもみられ、23区のみならず、23区以外のマンションに対する需要も潤沢であることが分かりました。

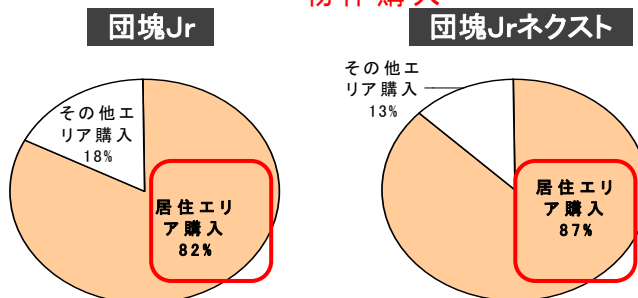
■ 居住地と購入物件エリアの状況

※エリアは「23区」「都下」「神奈川」「埼玉」「千葉」の5エリアで分析。

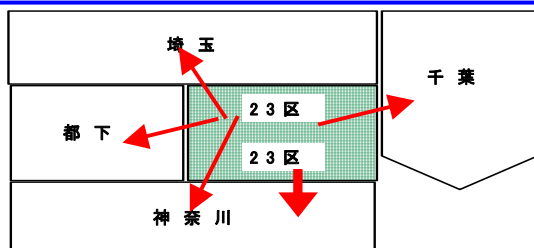
23区外(都下、神奈川、埼玉、千葉)居住者の場合



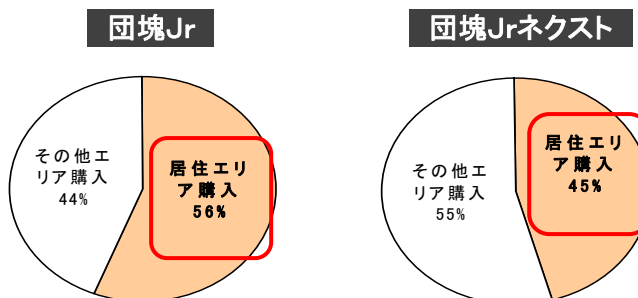
80%超が居住エリア(=地元)で物件購入



23区居住者の場合



50%前後が居住エリア(=地元)で物件購入



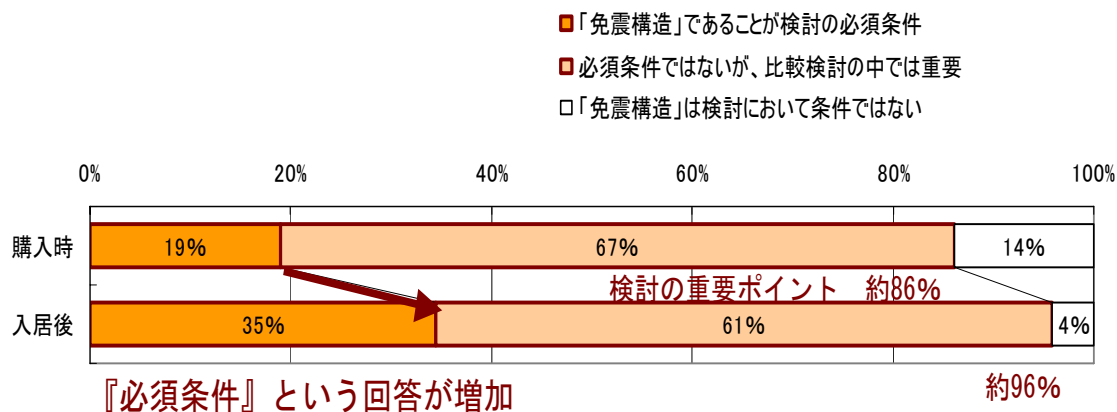
免震マンション入居者調査

～ 免震が購入の決め手 78%、入居後の満足度 84% ～

長谷工アーベストは、これまでに首都圏で受託販売した免震マンションの中から6物件（1,986戸）の入居者を対象に、免震構造に対する評価についてのアンケート調査を実施しました。その結果、免震構造については、マンション購入検討の際に98%の方が魅力と感じ、78%が購入の決め手としており、入居後は84%が満足していることが判りました。昨年より各地で大地震が起り多数の被害が発生したことから、災害に対する意識が非常に高まっています。今後は免震マンションへのニーズが益々高まっていくものと思われま

- [1] 購入検討時に免震構造に魅力を感じた ⇒ 98%
- [2] 免震構造が購入の決め手となった ⇒ 78%
- [3] 免震マンションに住んで満足している ⇒ 84%
- [4] 「免震構造が住替えの必須条件」は、購入時19%から入居後35%に増加。
- [5] 実際の地震発生時は、揺れは感じたものの「ゆっくりとした揺れ」「不安を感じなかった」と回答

Q. 今後住替えるとしたら免震構造マンションを条件としますか？



[揺れに対する主な感想] () は居住階数

■新潟中越地震（2004年10月23日 17時56分発生 マグニチュード6.8）

- ・免震以外のマンションはこれ以上に揺れたのではないかと。免震で良かった。(2F)
- ・免震構造でない建物に比べて揺れの衝撃が少なく、船に乗っているような感じ。(5F)
- ・他のマンションの人に聞いたところ、揺れはもっとひどく、安心した。(11F)

■千葉県北東部地震（2005年4月11日 7時22分発生 マグニチュード6.1）

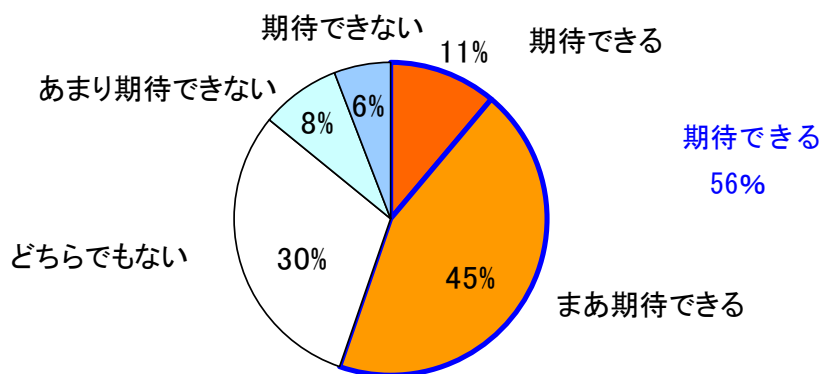
- ・いつもの地震より揺れたが、特に強いという感じはしなかった。(5F)
- ・あまり記憶がない。このマンションに住んでから、地震の揺れが「ガタガタ」ではなく「ユッサユッサ」と感じられる。(12F)

つくばエクスプレス沿線エリア 住宅購入検討者の約6割が将来性に期待 長谷工アーベスト 住宅ニーズ調査より

長谷工アーベストは、首都圏在住の住宅購入検討者を対象に、WEBアンケート「つくばエクスプレス沿線エリアの住宅地としての将来性についての調査」を行いました。その結果、約6割が「将来性に期待」と考えていることが分かりました。開通から約1ヵ月後の時点での調査でしたが、約6割が将来に期待していると回答しており、今後商業施設が整い分譲マンションなども増え、住宅地としての整備が進むにつれ、評価の更なるアップが見込まれます。

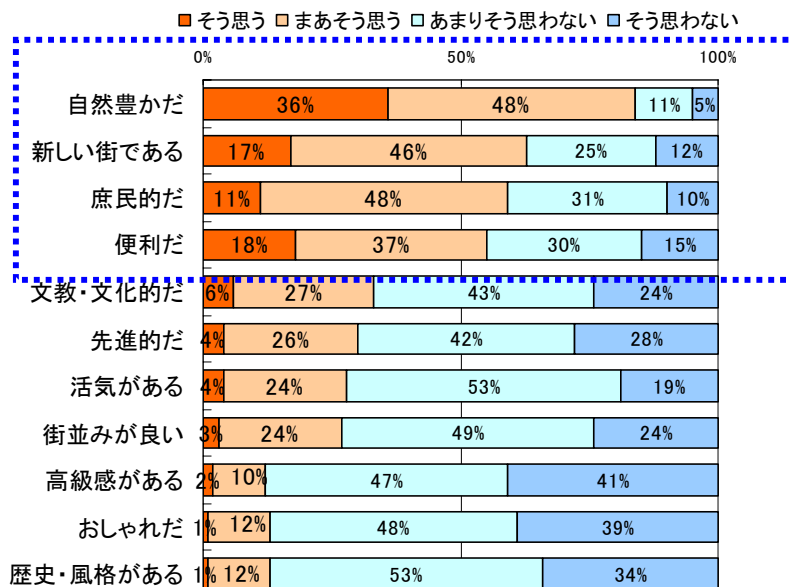
【つくばエクスプレス沿線エリア 住宅地としての将来性に期待する人は約6割】

「つくばエクスプレス沿線エリアの住宅地としての将来性に期待しますか」という質問に対し、「期待できる」（期待できる、まあ期待できる）という回答は、56%と約6割を占めています。主な声としては「地価の安かった地区が多いので、大量のマンション供給に期待できる」「都心への時間が短縮され、都内が通勤圏になる」などがありました。



【沿線エリアのイメージは「自然豊かだ」が1位】

沿線エリアのイメージについては、「自然豊かだ」（84%）が1位で、以下「新しい街である」「庶民的だ」「便利だ」という回答が上位となりました。



総合研究所レポート

(P 29～30)

- ◆ 2005 年上半期マンション市場のまとめと下半期の見通し

- ◆ ターニングポイントを迎えた住宅政策
— 住宅基本法制の大転換と民間事業の展望 —

2005 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：2005年8月号所収)

◆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1,252件・3万8,398戸で、前年同期(4万5,277戸)比5.3%減。
 - ・上半期の供給戸数としては、1998年以来7年ぶりに4万戸を下回った。
- ②平均初月販売率は81.3%。前年同期(79.3%)を2ポイント上回る。
 - ・総戸数400戸以上の物件の初月販売率は97.1%と前年同期(95.8%)を上回っている。
 - ・在庫販売への注力の結果、分譲中戸数は大幅に減少した。3月末には1994年8月以来で5,000戸台に減少し、6月末には5,311戸と前年末(7,900戸)より2,589戸減少した。また、6月末の完成在庫も1,792戸と前年末(1,983戸)より191戸減少した。
- ③平均面積は74.81㎡と前年(74.66㎡)比0.2%拡大した。
 - ・2002年に過去最大(78.04㎡)となったが、2003年(74.68㎡)、2004年(74.66㎡)、2005年上半期は74㎡台で推移している。

2. 近畿圏市場

- ①新規供給戸数は397件・1万4,078戸。前年同期(1万5,823戸)比11.0%減。
 - ・1998年以来7年ぶりに1万5,000戸を下回った。
- ②平均初月販売率は76.0%と、前年同期(76.5%)比0.5ポイント下回ったものの、75%以上を維持し販売順調。
 - ・大規模物件の販売は好調で、総戸数400戸以上の物件の初月販売率は96.9%、前年同期(91.9%)を5ポイント、近畿圏平均(76.0%)を約21ポイント上回っている。
 - ・新規供給戸数の減少、在庫販売への注力によって、分譲中戸数は大幅に減少し、3月末に3,735戸と90年10月以来で4,000戸を下回り、6月末には3,331戸とさらに減少した。また、完成在庫も大幅に減少し、6月末では931戸と91年3月以来で1,000戸を下回った。
- ③平均面積は75.02㎡と、前年(75.61㎡)比0.8%縮小した。
 - ・地域別では大阪市・阪神間では大型住戸を中心にした物件の供給により、平均面積は拡大したものの、その他の地域は縮小している。

◆2005年マンション市場の見通し

首都圏・近畿圏共に供給能力は高水準であり、加えて在庫も大幅に減少していることから、下半期の新規供給戸数は、首都圏では4万5,000戸、近畿圏では1万7,000戸と、上半期を大きく上回ると予測。2005年年間では、首都圏で8万3,000戸、近畿圏で3万1,000戸と、上半期の供給減の影響もあって、年初予測を首都圏で1,500戸、近畿圏で1,000戸下回るものの、高水準の供給が継続することになる。

①首都圏市場

新規供給戸数)	8万3,000戸(年初予測8万4,500戸)	1999年以降7年連続で8万戸を上回る
総販売戸数)	8万4,700戸(年初予測8万4,500戸)	1999年以降7年連続で8万戸を上回る
新規物件の初月・年間累計販売率)	79%(79%)・93%(91%)	()内は年初予測
分譲中戸数)	6,200戸	年初予測(7,900戸)より1,700戸の減少

②近畿圏市場

新規供給戸数)	3万1,000戸(年初予測3万2,000戸)	1999年以降7年連続で3万戸を上回る
総販売戸数)	3万1,400戸(年初予測3万2,100戸)	1999年以降7年連続で3万戸を上回る
新規物件の初月・年間累計販売率)	76%(76%)・89%(89%)	()内は年初予測
分譲中戸数)	3,900戸	年初予測(4,200戸)から300戸の減少

ターニングポイントを迎えた住宅政策

—住宅基本法制の大転換と民間事業の展望—

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2005年11月号所収)

社会状況の変化に対応し制度的枠組みにメス 住宅基本法制の制定に向け国土交通省が始動

▼1966年の住宅基本法とこれに基づく住宅建設五箇年計画を基本法制とする日本の住宅政策は、時代や社会状況の変化により、40年ぶりの大転換を迎えている。国土交通大臣の諮問機関「社会資本整備審議会」の答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」(9月26日)を受け、国土交通省は、第8期住宅建設五箇年計画の最終年である本年度中に新たな住宅基本法制を立法化する方針である。政策目標や計画は、民間事業を直接は支配しないが、制度や市場開発の面で今日の民間事業を形成してきただけに今後が注目される。

国民一人一人が真の豊かさを実感できる住生活 社会資本整備審議会の答申にみる基本理念

▼新政策に反映される社会資本整備審議会の答申は、地震への備え・環境問題・少子高齢化など、従来の制度的枠組みを見直す必要性となる課題を列挙して、新たな枠組に至る基本理念と、政策展開を述べている。

▼基本理念に繰り返し述べられるのは「国民一人一人が真の豊かさを実感できる住生活」という目標像であり、この理念実現のため、市場の重視や福祉・まちづくりとの連携など諸課題の位置づけを明確にしている。

日本人の住生活をもっと豊かに 住団連提言にみる民間の動き

▼民間においても、(社)日本経済団体連合会(経団連)や(社)住宅生産団体連合会(住団連)から、「住宅基本法」の制定を求める提言が相次ぐなど、新たな住宅政策への期待が高まっている。

▼住団連提言「住宅基本法の制定に向けて 日本人の住生活はもっと良くなるはずだ」(6月1日)は、世界2位の経済大国でありながら、住生活面で豊かさを実感できていない現状を訴え、長期の水準向上ビジョンを掲げた。住団連では、これを政策に位置づけ共有することが、個々の施策に方向性を与えるとしている。

【展望】豊かさを尺度 市場の整備とストック資産性を重視 新たな事業環境が形成される

▼現時点は、あくまで基本法制をめぐる検討段階であり、実際の事業環境は、今後の個別具体の政策に左右される。しかし基本法制で特徴的な事象は新たな事業環境を形成する可能性が非常に高い。

▼答申や提言では、豊かさを尺度とする視点や、資産性の重視、それを実現する健全な市場の育成、さらには文化や伝統など数量化しにくい要素への注目といった特徴が共通しており、将来展望の参考となろう。

【予想】民間事業のビジネスチャンスは拡大する 住宅政策の転換が民間事業に与える影響

▼住宅政策の転換により、民間の事業環境やビジネスチャンスには、以下の変化が予想される。

- ①民間の事業機会は全般に拡大する。新築供給からストック関連やサービス・福祉など周辺領域へのシフトが生じ、未成熟領域に事業拡大の期待がある。その結果、事業領域ウエイトが変化する。
- ②量や規模の充足を終え、基本性能など質的な向上が課題になる。建物自体の価値が市場で見直される。
- ③諸市場が整備され、鑑定・検査、情報の蓄積提供、保険保証など周辺領域に、ビジネスチャンスが生ずる。
- ④公的住宅事業の民間活用が進み、民間賃貸住宅借り上げや、運営のPFI化など新たな需要も生ずる。
- ⑤投資の選択と集中のため市街地の縮小も生ずる。資産整理や安全な撤収など新たなビジネスが考えられる。
- ⑥画一的規制から、競争を前提にした市場による制御が普及する。参加者には自己責任が求められる。
- ⑦消費者を支援する情報提供やコンサルティングには、民間事業者の経験と蓄積が期待される。

【考察】政策の転換は事業環境を変える 新たなビジネス創出や業態シフトの契機となる

▼民間事業者には意識することの少ない領域だが、状況や事業環境を大幅に変える可能性がある。一時的な不便や混乱より、ビジネス創出や業態シフトの契機ととらえ、機会を逃さないよう注目していく必要がある。