

# HASEKO DIGEST

(2006年5月)

## 【VOL. 14】

＝ 半年間の主なニュースをご紹介します ＝

- 都市再生事業（都心再開発、マンション建替） <P3～4>
- 時代を先取る新商品・新技術の開発、提案 <P6～12>
- スtockビジネス・高品質なソフトサービス <P14～18>
- マンション市場分析 <P20～23>
- 長谷工総合研究所レポート <P24～25>

■お問い合わせは (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



# 都市再生事業（都心再開発、マンション建替）

(P 3～4)

- ◆ “住・商・工” 調和のとれた複合市街地の形成  
「港区白金一丁目東地区市街地再開発事業」全体計画完成  
～駅直結の都心ランドマーク「白金アエルシティ」誕生～
- ◆ 改正・区分所有法を適用した全国初の建替え事例  
首都圏最大規模のマンション建替え『萩中住宅建替事業』  
～「オーベルグランディオ萩中」(534戸)が完成～

**“住・商・工”調和のとれた複合市街地の形成**  
**「港区白金一丁目東地区市街地再開発事業」全体計画完成**  
**～駅直結の都心ランドマーク「白金アエルシティ」誕生～**

長谷エコーポレーションは、港区白金一丁目東地区市街地再開発事業の初期段階より事業協力者として加わり、都市計画段階における基本構想・基本計画の立案、そして事業全体のコンサルタント、推進コーディネイト役を担いながら、当再開発事業を推進してまいりました。

この度、新たな都心ランドマーク「白金アエルシティ」※として全体計画が無事完成（竣工：2005年11月30日）いたしました。※「白金アエルシティ」名称の由来：アエル(AER)はギリシャ語で「空あるいは風、さらには空気や息吹」の意味。古代ギリシャ語の「天と地の間にあるもの」から由来。

「白金アエルシティ」は、超高層街区の住宅棟「白金タワー」1棟（タワー棟：42階超高層住宅部分、テラス棟：8階高層住宅部分、プラザ棟：店舗部分で構成）とオフィス棟「NBFプラチナタワー」1棟（26階）、および工場集約街区「テクノスクエア」（地権者の工場を集約した集合工場1棟・集合住宅1棟・分有工場5棟で構成）から成る“住商工一体”の複合都市です。

本エリアは、麻布、高輪、広尾、六本木に囲まれ、周辺には外国公館もあり、文化的で国際的な好感度なイメージの街で、東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪駅」に直結する交通至便な都心ランドマークとして、また地域の核として今後の発展が大いに期待されます。



【「白金アエルシティ」全景】

## 改正・区分所有法を適用した全国初の建替え事例 首都圏最大規模のマンション建替え『萩中住宅建替事業』 ～「オーベルグランディオ萩中」（５３４戸）が完成～

萩中住宅（東京都大田区、８棟、総戸数３６８戸）の建替組合が進めてきました「萩中住宅マンション建替事業」が、この度、永住向け都市型マンション「オーベルグランディオ萩中」（２棟、総戸数５３４戸）として完成いたしました。萩中住宅は、東京都住宅供給公社が１９６８年（昭和４３年）に分譲した集合住宅で、建替事業としては首都圏で最大規模となります。（竣工日：３月１６日）

「萩中住宅マンション建替事業」は、コンサルタントのシティコンサルタンツ並びに事業協力者の有楽土地・長谷工コーポレーションの協力体制の下、２００３年６月に改正された区分所有法第７０条「団地内建物の一括建替決議」を適用した全国で初の建替事例で、決議後は「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づく建替組合設立、権利変換計画の認可などの諸手続きを進め、２００４年２月より解体工事・本工事に着手してまいりました。また、保留床の一般分譲も２００４年１０月より開始し、好評のうちに２００５年８月に完売いたしました。

### 【『萩中住宅マンション建替事業』建物概要】

	【建替前】 萩中住宅	【建替後】 オーベルグランディオ萩中
完成日	１９６８年１０月	２００６年３月１６日
分譲主	東京都住宅供給公社	萩中住宅マンション建替組合（権利床） 有楽土地株式会社（保留床）
敷地面積	１５，９５２．９１㎡	同左
延床面積	１８，５１０．８７㎡	４８，８０１．３８㎡
構造・規模	８棟 鉄筋コンクリート（RC）造５階建	２棟 鉄骨鉄筋コンクリート造・一部RC造地上１８階／地下１階建
総戸数	３６８戸	５３４戸
専有面積	４４．４０㎡（１４８戸） ４７．９５㎡（２２０戸）	４４．８２㎡（費用負担なしモデル） ～８８．３８㎡
間取り	３ＤＫ、３Ｋ	１ＬＤＫ～４ＬＤＫ
利用容積率	１１６．２％	２３９．８４％
指定容積率	２００％	２４０．１１％
設計・施工	—————	株式会社長谷工コーポレーション



【建替え前】



【建替え後】

# 時代を先取する新商品・新技術の開発、提案

(P 6～12)

- ◆日本初の体感型コンセプトモデルルーム  
「HASEKO CONCEPT ROOM」をオープン！  
～携帯電話電気錠システム、木製防音ドア（特許出願中）などを採用した  
新しい生活スタイル提案～
  
- ◆自主設計・施工の大型マンションに防災設備を標準装備
  
- ◆エネルギーはエンドユーザーが選べる時代へ  
キッチン熱源を自由に選択できるマンションが増加  
～「東京ユニオンガーデン」で電気とガスの違いを分かり易く実演～
  
- ◆マンション向け高性能ディスポーザ  
『ニュー・エコ・ポーター530「Minipo」』を商品化  
～業界最小ボディーを実現、業界初オールステンレス粉碎室を採用～
  
- ◆マンションリフォーム用「24時間換気浴室乾燥ファン」を商品化  
フィルター付給気口で花粉・カビ菌をシャットアウト  
低価格・簡易施工・省エネ運転で24時間換気と浴室乾燥を実現  
～室内換気設備の無料診断を実施し、総合メンテナンスを提案～
  
- ◆住宅性能表示制度5年目の「設計住宅性能評価書」  
首都圏の自社設計施工マンションの半数・約6,000戸で取得  
今後も本制度の普及を目指し、事業主への提案を積極推進
  
- ◆キャブテンパイル工法、日本建築センターの一般評定を取得  
大口径場所打ち杭まで適用可能な杭頭半固定工法を開発



## 日本初の体感型コンセプトモデルルーム

### 「HASEKO CONCEPT ROOM」をオープン！

～携帯電話電気錠システム、木製防音ドア（特許出願中）などを採用した新しい生活スタイル提案～

長谷エコーポレーションは長谷エグループのコンセプト提案スペースとして、大阪市・北浜にある関西オフィス6階に、体感型コンセプトモデルルーム「HASEKO CONCEPT ROOM」を開設いたしました。（2006年1月30日より一般公開※予約制）

「HASEKO CONCEPT ROOM」は、2005年9月にオープンしたショールーム「HASEKO GALLERY OSAKA」（同1階）のコンセプトである「これからの暮らし方提案」をより具体化したモデルルームです。マンション建設のパイオニアである長谷工が提案する、「安心」「安全」「品質」「快適」「健康」「遊び」をキーワードとする新しいライフスタイルへの理解をより一層深めていただけるように、従来のマンション販売用モデルルームでは体感できない「HASEKO CYBER MANSION」（光統合情報インフラ設備）や、「U's-style」（ユーズスタイル、長谷エアーベストオリジナル仕様）を実感・体験いただけます。

このような体感型コンセプトモデル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）



【HASEKO CONCEPT ROOM】



【おさいふケイタイ利用  
電気錠システム】



【木製防音ドア「シャット  
スルードア】

## 自社設計・施工の大型マンションに防災設備を標準装備

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うち規模200戸以上を対象に、大地震などの災害発生後の生活基盤を確保する防災設備を標準装備することを決め、マンション事業主に対する提案を開始しました。「非常用飲料水生成システム」「ベンチ兼用炊き出しかまど」「下水道直結トイレ」の3点セットを標準装備化し、災害時の居住者の生活を支援します。マンションを購入する際の基準として、安全・安心を重視する傾向がますます強まってきました。当社は『お客様に快適で安心いただける住まいの場を提供する』ことを経営方針に掲げており、マンションそのものの基本性能の確保はもちろんのこと、「大震災が発生した後の居住者の生活基盤を確保する仕組みづくりも重要」と考えております。なお、200戸未満のマンションにおいても、事業主の要望があった場合は対応いたします。

### 【非常用飲料水生成システム（「WELL UP」）】

高分子RO（逆浸透）膜を利用したシステムで、敷地内に掘った井戸や河川・水槽から取水し、スピーディーにろ過して飲料水を供給します。1日最大15t・約4,800人分の飲料水を毎日供給でき、マンション居住者だけでなく地域への貢献も可能です。万一、電気の供給が途絶えても運転できるように、動力源に発電機を採用しています。

※昨年2月にスマトラ沖地震救援活動を行い、3台（3ヶ所）を寄贈。現在も有効に稼働しています。

### 【下水道直結トイレ（非常用マンホールトイレ）】

下水道に直結させる非常用のトイレで、災害による断水で住戸のトイレが使えないという悩みを解消します。災害時に敷地内のマンホールのフタを外して、マンホール枠に簡易トイレ（洋式便座）を設置するだけですぐに利用できます。鍵付きテントでプライバシーにも配慮しています。

### 【ベンチ兼用炊き出しかまど】

日常は上部を腰掛け板で覆ってあり、ベンチとして利用できるようにしました。災害時には腰掛け板を外すだけで、炊き出しかまどとして使用できます。



【非常用飲料水生成システム  
「WELL UP」】



【下水道直結トイレ（非常  
用マンホールトイレ）】



【ベンチ兼用炊き出しかまど】

## エネルギーはエンドユーザーが選べる時代へ キッチン熱源を自由に選択できるマンションが増加 ～「東京ユニオンガーデン」で電気とガスの違いを分かり易く実演～

長谷エコーポレーションがこれまで手がけた分譲マンションのうち、オール電化マンションの割合は年々増加傾向にあり、2005年度末（06年3月末）には採用累計が約10,000戸となりました。

最近のマンション購入希望者の声を聞くと、「先進的なIHクッキングヒーターを使いたい」「お料理するならガスコンロがいい」と、電気支持派とガス支持派にそれぞれ分かれます。そこで各住戸の電気容量を充分確保した上で、キッチンに電気とガスの2系統の熱源を配したマンションが登場し始めました。IHクッキングヒーターとガスコンロのいずれかを、特別な工事をすることなく無償で選ぶことが可能で、しかも従来は難しかった、リフォーム時のガス→IH、IH→ガスへの調理器変更も容易に行えます。

『東京ユニオンガーデン』では、「Kitchen Stadium（キッチンスタジアム）」と名付けられた特設会場で、次世代型のIHクッキングヒーターと最新型のガスコンロを使用し、お客様の前で調理を行い具体的に両者の性能や使い勝手の違いを見て頂くことができます。



【実演風景～IHによる調理～】



【実演風景～ガスによる調理～】



## マンション向け高性能ディスポーザ

### 『ニュー・エコ・ポーター530「Minipo」』を商品化

～業界最小ボディーを実現、業界初オールステンレス粉碎室を採用～

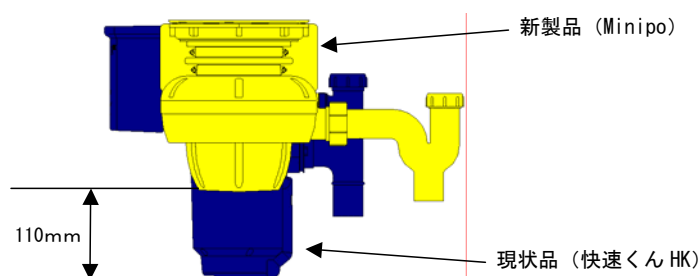
双日、長谷エコーポレーション、INAXは3社共同で、2002年の発売以来トップクラスの採用実績を誇るマンション向け生ごみ処理システム『ニュー・エコ・ポーター530』シリーズに、製品の高さを当社従来製品比30%以上コンパクト化した業界最小クラスの高性能ディスポーザ『ニュー・エコ・ポーター530「Minipo」(ミニポ)※<sup>1</sup>』を新たに追加、この度商品化しました。

『ニュー・エコ・ポーター530「Minipo」』は、コンパクトボディーに加え、オールステンレス粉碎室※<sup>2</sup>などの新機能を搭載し、清潔で快適なマンションを求める顧客ニーズに応える商品として、新築マンションへの採用を積極的に推進していきます。第一弾として、東京都内一物件(550戸)、千葉県内二物件(940戸)の新築分譲マンションに採用予定です。※1. ミニとディスポーザからの造語。※2. 防振継ぎ手部分を除く。

#### ■特徴

- 1) コンパクトボディーと薄型スイッチによって、キッチン収納力をアップ。
- 2) 業界初※<sup>3</sup>のオールステンレス粉碎室を採用。カビを防止して清潔なキッチンを実現。防音材と拘束材とを組み合わせた防音構造により騒音を低減。  
※3. INAX調べによる(2004年5月時点での調査結果より)
- 3) 生ゴミ粉碎終了の『お知らせランプ』によって、省エネ運転を実現。

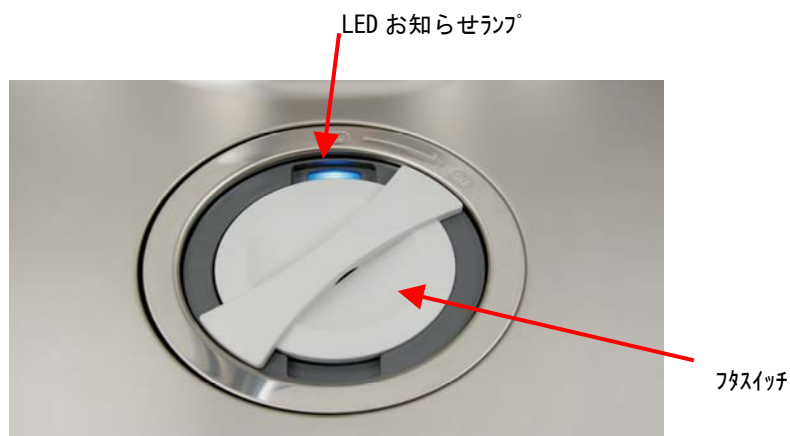
#### 【製品の高さ比較】



(参考) INAXディスポーザの製品高さ

品名	高さ (mm)
Minipo	230
快速くん HK	340
快速くん MK	390

#### 【外観】



マンションリフォーム用「24時間換気浴室乾燥ファン」を商品化  
 フィルター付給気口で花粉・カビ菌をシャットアウト  
 低価格・簡易施工・省エネ運転で24時間換気と浴室乾燥を実現  
 ～ 室内換気設備の無料診断を実施し、総合メンテナンスを提案 ～

長谷工コミュニティは、24時間換気に浴室乾燥機能を融合した低価格・多機能のマンションリフォーム用「24時間換気浴室乾燥ファン」を商品化したしました。今後は、既存マンションに対する住戸内設備機器の点検・修理・交換の一環として、換気扇についても維持管理と24時間換気システムを積極的にご提案することで採用促進を図ってまいります。

■「24時間換気浴室乾燥ファン」の特徴

- 1) 1台で浴室・洗面・トイレの3室および住戸まるごと24時間換気
- 2) 省エネで高い浴室乾燥能力
- 3) 自然に近い衣類乾燥
- 4) 簡易施工でリフォームに最適
- 5) 外気に含まれる花粉やカビ菌をシャットアウト

浴室・洗面所・トイレの3室換気機能

24時間換気浴室乾燥ファンは、浴室の天井に取付けられ、浴室の換気・乾燥だけでなく、洗面室、トイレの空気も含わせて排気する3室換気機能付きファンです。

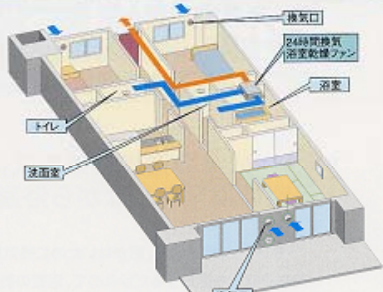
洗面室やトイレの排気をすることで、換気口から外気を取り込み、部屋全体の換気をします。

勿論、改正建築基準法\*1に適合する24時間換気機能付きです。

\*1 新築住宅では、室内換気を0.5回/1時間できる性能を有する機器等を設けるように定められています。

<オプション使用>

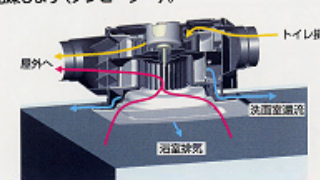
- ・トイレのみの単独運転機能の追加。
- ・換気口への防塵フィルターの取付け。



24時間換気浴室乾燥ファン

1つのモーターで、トイレ専用排気ファンと洗面・浴室用排気ファンの2つファンを駆動するので、省スペースです。

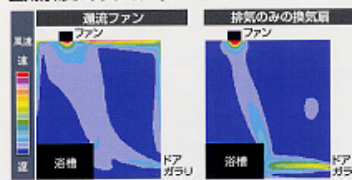
また、洗面・浴室用排気ファンは、洗面室の空気を浴室天井面から浴室内壁面に吹付け、浴室内を送風乾燥します(ノンヒーター)。



浴室気流シミュレーション

過流換気方式とは「洗面室の空気を浴室天井面から浴室内壁面に吹付け、同時に浴室の湿った空気を排気する」方式で、浴室全体の空気を包み込むように排気します。


排気のみ換気扇と比較して浴室天井面や壁面に空気停滞がありません(サーキュレーション効果)。

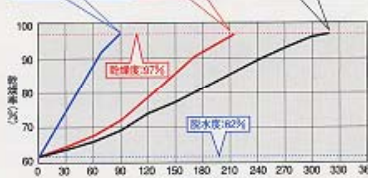


衣類の乾燥時間と電気料金の目安

24時間換気浴室乾燥ファン(過流ファン)は、ノンヒーターで送風乾燥するので、消費電力が少なく、浴室に干された衣類も自然乾燥に近い仕上がりになります(ヒーターで加熱乾燥する浴室乾燥機(市販品)よりも衣類乾燥に若干時間が掛かりますが、電気代には大きな差が出ます)。

浴室乾燥機(市販品) 90分(1.6時間) ※電気代: 15,659円/年 42.9円/回	過流ファン 215分(2.6時間) ※電気代: 691円/年 1.9円/回	排気のみ換気扇 320分(6.3時間) ※電気代: 1,241円/年 3.4円/回
-----------------------------------------------------------	---------------------------------------------------	-------------------------------------------------------





乾燥率(%)

経過時間(分)

乾燥後: 57%

排水後: 62%

- 10 -

**住宅性能表示制度 5 年目の「設計住宅性能評価書」  
首都圏の自社設計施工マンションの半数・約 6, 000 戸で取得  
今後も本制度の普及を目指し、事業主への提案を積極推進**

長谷工コーポレーションは、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）で当社が設計・施工を手掛ける分譲マンションにおいて、2004 年 10 月～2005 年 9 月末の 1 年間の「設計住宅性能評価書」取得数は 5, 860 戸となりました。なお、同期間に当社が首都圏で着工した分譲マンション 12, 488 戸に対する「設計住宅性能評価書」の取得比率は 46. 9% となり、首都圏全体の分譲マンションの取得比率 40. 8%※に比べ 6. 1 ポイント上回りました。（「建設住宅性能評価書」取得数は 5, 999 戸となっております。）

また、「住宅性能表示制度」がスタートした 2000 年 10 月以降、昨年 9 月末までの首都圏における 5 年間の累計では、「設計住宅性能評価書」取得は 24, 761 戸、「建設住宅性能評価書」の取得は 14, 459 戸となりました。

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、今後も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、本制度が広く普及するよう積極的に対応してまいります。

※国土交通省・住宅性能評価機関等連絡協議会の発表資料をもとに作成

首都圏全体のマンション着工戸数（2004 年 10 月～2005 年 9 月末）は 122, 358 戸のうち、「設計住宅性能評価書」交付件数は 49, 950 戸で、取得比率は 40. 8%。

## キャプテンパイル工法、日本建築センターの一般評定を取得 大口径場所打ち杭まで適用可能な杭頭半固定工法を開発

10社で構成する「キャプテンパイル工法研究会」は、大口径の場所打ち杭までカバーできる杭頭半固定工法である「キャプテンパイル工法」を開発し、2005年12月に日本建築センターの一般評定を取得しました。

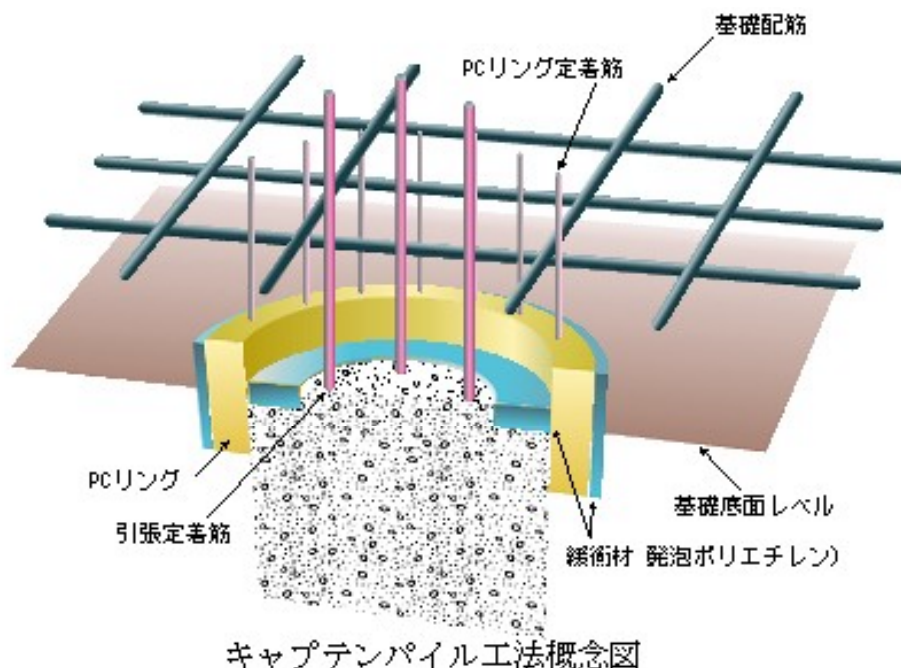
キャプテンパイル工法は、鹿島が2002年12月に開発した杭頭半固定工法「キャプリングパイル工法」を場所打ち杭にも適用できるように、拡張・発展させた工法です。2004年4月より共同研究開発に着手し、構造実験、施工実験等を実施し、設計・施工システムを確立させました。そして、このほど10社共同で日本建築センターの一般評定を取得しました。

### ■概要

プレキャストコンクリート製のリング（PCリング）を杭頭にかぶせ、杭と基礎とを接合する工法です。このPCリングを介して地震時に生じる上部構造からのせん断力を杭に伝達させます。杭頭中央部に鉄筋（引張定着筋）を配置することにより杭に生じる引張力に対応した工法で、圧縮力タイプ（引張定着筋不要）と引張力タイプ（引張定着筋必要）があります。

### ■特長

- 1) 他の杭頭半固定工法に比べて施工性が良い
- 2) 杭3000mmの大口径場所打ち杭までの広範囲をカバー
- 3) コスト、工期も従来工法に比べ経済的
- 4) 専用設計ソフトを使い簡単・スピーディに計算ができる





# ストックビジネス・高品質なソフトサービス

(P14~18)

- ◆長谷工のリサイクルショップ「カシコシュ」  
埼玉県初「カシコシュ上尾P・A・P・A店」オープンについて  
首都圏第3号店・4号店もオープン
  
- ◆長谷工の介護付有料老人ホーム  
新ブランド第1号「センチュリーポート西千葉」完成 6月オープン  
～ 非常用飲料水生成システム「WELL UP」を初採用～
  
- ◆「ITリノベーション コンサルティング」を既築タワーマンションに実施！  
～既築マンションに付加価値をつけて生活利便性と資産価値向上を実現～
  
- ◆長谷工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 in OSAKA」を開催
  
- ◆浦安ブライトンホテル 客室最終リニューアルを実施・提供開始  
『THE UPPER 12(ジ・アッパー・トゥエルブ)』 & 『The Loft(アパートメント・ザ・ロフト)』  
～夜景を眺める客室とロフトのあるファミリールーム

## 長谷工のリサイクルショップ「カシコシュ」 埼玉県初「カシコシュ上尾P・A・P・A店」オープンについて 首都圏第3号店・4号店もオープン

長谷工エアネシスは、長谷工のサービス関連事業として進めているリサイクル事業において、埼玉県上尾市の大規模ショッピングセンター「P・A・P・A上尾ショッピングアヴェニュー」内にリサイクルショップ「カシコシュ上尾P・A・P・A店」をオープンいたしました。  
※カシコシュとは「賢い主婦」を語源としています。



【カシコシュ上尾P・A・P・A店】

埼玉県南部は、総合リサイクルショップの激戦地ではありますが、「P・A・P・A上尾ショッピングアヴェニュー」の高い集客力と、これまでのリサイクルショップのイメージを一新する明るく清潔な店作りと豊富な品揃えでお客様に高い満足を提供できると判断し、今回出店することと致しました。ロードサイド型の1号店「カシコシュ青梅新町店」に続く2号店「カシコシュ上尾P・A・P・A店」で埼玉県内では初の店舗となります。

「カシコシュ」は、グループの管理会社である長谷工コミュニティが管理受託しているマンションの居住者から不用品を買い取る「不用品のマンション出張買い取りサービス」をリサイクル業界で初めて導入しており、安定的な仕入れルートを確認している事も強みとなっております。

これまで、首都圏・近畿圏で約150物件、約30,000戸にて買取を実施しており、たいへん好評いただいております。

※「上尾店」に引き続き、3号店「東久留米店」、4号店「西所沢店」をオープンいたしました。



【カシコシュ東久留米店】



【カシコシュ西所沢店】

## 長谷工の介護付有料老人ホーム

新ブランド第1号「センチュリーポート西千葉」完成6月オープン  
～ 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、千葉県内初となる介護付有料老人ホーム「センチュリーポート西千葉」（以下、「西千葉」）を開設することとなりました。本年6月の運営開始に向けて、65歳以上の軽度から重度までの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入居者募集を行っております。

「西千葉」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、入居費用の低減を図るととも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「センチュリーポート」の第1号で、入居者の対象層拡大を目指しております。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」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。



【「センチュリーポート西千葉」の外観】

## 「IT リノベーション コンサルティング」を 既築タワーマンションに実施！

～既築マンションに付加価値をつけて生活利便性と資産価値向上を実現～

長谷エコーポレーションは、「カデンツァ・ザ・タワー」（所在地：大阪市鶴見区・31階・総戸数190戸・1992年竣工）に最新技術を駆使した「ITリノベーション コンサルティング」を実施しました。新築マンションと同等の情報設備を導入し、生活利便性と資産価値向上を実現しました。

### ■「ITリノベーション コンサルティング」の内容

①関西エリアの既築マンション初となる1ギガ専用線による「FTTHインターネット」、「光電話（VOIP）」、「VODシステム」を導入いたしました。

※エフビットコミュニケーションズと共同で実施。

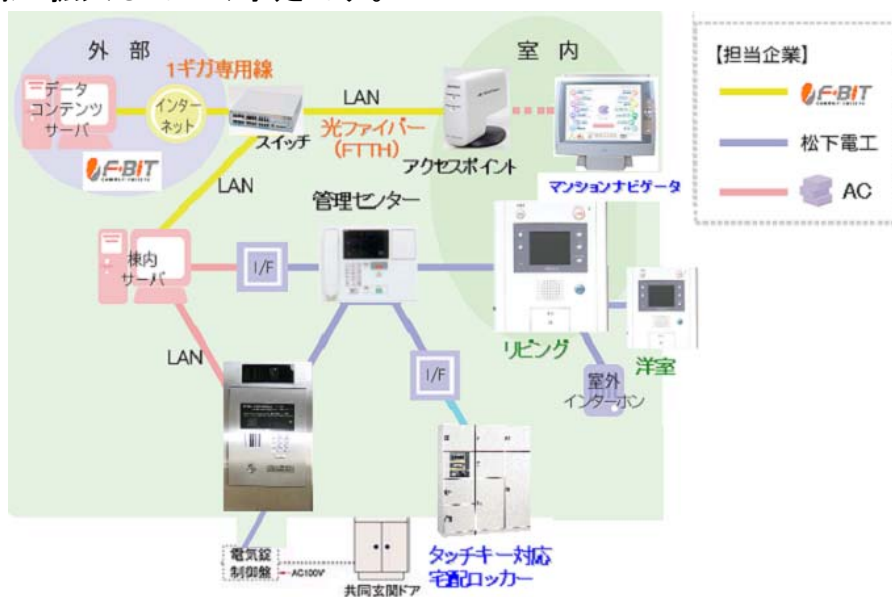
②ワイヤレスによるモバイルインターホンシステム（Man Navi）を既築で初めて導入いたしました。

※アミューズイングコーポレーションと共同で実施。同時に、インターホンを最新のハンズフリーインターホンへ改修。

③最新技術を駆使した電気錠システム「タッチキー」を日本で初めて設置しました。

※美和ロックと共同で実施。

マンション建設のパイオニアである長谷エコーポレーションは、42万戸のマンション設計施工の実績と技術ノウハウを誇っております。今後は、管理組合様からの要望の高い情報設備系「ITリノベーション コンサルティング」事業（FTTHインターネット、地上波デジタル放送対応、インターホン改修、各種セキュリティシステム導入等）を年間10棟500戸を目標に拡大していく予定です。





## 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 in OSAKA」を開催

長谷エライブネットは、11月17日（木）関西における各企業の人事総務の方を対象に、社宅の運営管理に有益な情報をご提供するセミナー「ライブネット・フェア2005 in OSAKA」を開催いたしました。

### 【内 容】

#### ●第1部 テーマ：「賃貸市場の動向」

『2005年近畿圏賃貸マンション相場マップ』（自社作成）に基づき、最新賃料相場及び過去のデータとの比較等、賃貸市場の動向についての報告。

#### ●第2部 テーマ：「賃貸マンションのトータルサービス」

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として、マンスリーマンション、家具家電レンタルサービスなどのお役立ち情報の紹介。

#### ●第3部 テーマ：「遊休社宅の再生事例研究」

企業様が所有する遊休・低稼働社宅を弊社のコンサルティングにより再生させた具体的な転用事例の紹介。

#### ●第4部 「法令セミナー」（講師：澁谷眞弁護士）

2005年4月より施行された個人情報保護法を中心に、賃貸借にまつわる法律問題についての解説。

パワーポイントを利用したビジュアル中心のプレゼンテーションを行うと共に、会場内に展示コーナーを設け、パネル・資料・モニター等で企業の社宅担当者様にとって有用な情報を提供させていただきました。今後も「ライブネット・フェア」を随時開催し、各企業のニーズを把握した上で寮や社宅の煩雑な業務のお手伝いを進めていきます。



## 浦安ブライトンホテル

### 客室最終リニューアルを実施・提供開始

#### 『THE UPPER 12(ジ・アッパー・トゥエルブ)』 & 『The Loft(アパートメント・ザ・ロフト)』 ～夜景を眺める客室とロフトのあるファミリールーム

浦安ブライトンホテルは、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、より多様化する顧客のニーズに充分応えうる新しい客室のスタイルを考案、提供してまいりました。



THE UPPER 12

20・21階客室の『THE UPPER 12』<sup>ジ・アッパー・トゥエルブ</sup>は、大人のUpper（上質）な空間を実現いたしました。大きな特徴の1つはベッドステージの演出です。窓に向かってレイアウトされた電動のリクライニングベッドからは目の前に広がる東京ベイのviewを楽しむ、お好みのリラク্সポジションを作る事が可能です。ベッドマットレスの素材には「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ています。



The Loft

ファミリールーム『The Loft』<sup>アパートメント・ザ・ロフト</sup>はワクワク感の膨らむロフトと大人の寛ぎとが調和する記憶に残る空間です。フローリング上にベッドマットレスが3台、ロフトには2台のベッドをご用意し、またソファ・デーベッドのご利用で最大6名様までの収容が可能で親子3代でのご利用や友人同士などのグループ利用も想定いたしました。

## マンション市場分析

(P 20～23)

- ◆住んでみたい街（駅）ランキング 2005  
第1位は2年連続「吉祥寺」 幅広い年代・エリアから支持され根強い人気
- ◆マンションを取り巻く環境は強含みで推移  
住宅購入意欲は高水準を維持  
～長谷エアーベスト『顧客マインド調査』（2006年1月）より～
- ◆関西圏において分譲マンションを取り巻く顧客マインドは  
住宅購入意欲は高水準を維持  
～長谷エアーベスト「顧客マインド調査」（2006年1月）より～
- ◆首都圏地価動向  
先高感が顕著となり、50%超が『上昇する』と回答  
～長谷エアーベスト『顧客マインド調査』より～

## 総合研究所レポート

(P 24～25)

- ◆2005年マンション市場の総括と2006年の見通し
- ◆首都圏における大規模マンションの動向

## 住んでみたい街（駅）ランキング 2005

### 第1位は2年連続「吉祥寺」

### 幅広い年代・エリアから支持され根強い人気

長谷エアーベストでは、首都圏居住のモニターを対象とし、2005年に4回（1月、3月、6月、9月）にわたり実施したWEBアンケート形式による「住んでみたい街（駅）ランキング」調査結果5,009件を集計しました。

その結果、第1位は2年連続「吉祥寺」で「住環境の良さ」と「便利さ」を併せ持っている点が評価されています。2005年の上位6位は、2004年のランキングと同じ結果となりました。2005年公示地価を見てみると、上位10位の内、6つの街（駅）が上昇するという現象も見られています。

#### 【住んでみたい街（駅）ランキング 2005】

（ ）は2004年順位

第1位（1）	JR中央線	吉祥寺駅	第6位（6）	JR京葉線	新浦安駅
第2位（2）	東急東横線	自由が丘駅	第7位（10）	JR山手線	恵比寿駅
第3位（3）	JR横須賀線	鎌倉駅	第8位（-）	小田急線	町田駅
第4位（4）	JR東海道線	横浜駅	第9位（-）	東急東横線	田園調布駅
第5位（5）	東急田園都市線	二子玉川駅	第10位（8）	JR山手線	品川駅

#### 【調査結果のポイント】

##### 1. 第1位「吉祥寺」・第2位「自由が丘」は年代を問わず人気

「吉祥寺」は、井の頭公園など自然が豊かでありながら利便性も良く、活気ある街として幅広い年代・エリアから支持され、2004年に引き続き1位にランキングされました。

第2位の「自由が丘」は、街並みの良さ、洗練された雰囲気の評価を受けています。「吉祥寺」「自由が丘」とも、街のイメージの上位3つが『交通便がよい』『公園・緑が多い』『利便施設が整っている』と共通していますが、「吉祥寺」では4位が『庶民的』、「自由が丘」では4位『都心』、5位が『洗練されている』となっており、カラーの違いが見られます。

##### 2. 便利で環境が良く、住みやすい街が高い人気

第3位の「鎌倉」は歴史ある街として他とは一線を画しています。第4位の「横浜」は都会と自然が調和した街として年代を問わず人気です。第5位の「二子玉川」は多摩川の自然環境と交通便の良さ、買物便が融合した街として評価されています。

また第6位の「新浦安」は街並みの美しさに加えて海やディズニーリゾートが近いことが人気の理由となっています。第10位の「品川」は新幹線の停車や再開発の発展、商業施設の充実などにより住宅地としてのイメージがアップしており、今後の発展への期待感も大きくなっています。都心部だけでなく、郊外であっても「交通便がよい」「利便施設が整っている」「公園・緑が多い」という街（駅）が人気です。



## マンションを取り巻く環境は強含みで推移

### 住宅購入意欲は高水準を維持

～長谷エアーベスト「顧客マインド調査」(2006年1月)より～

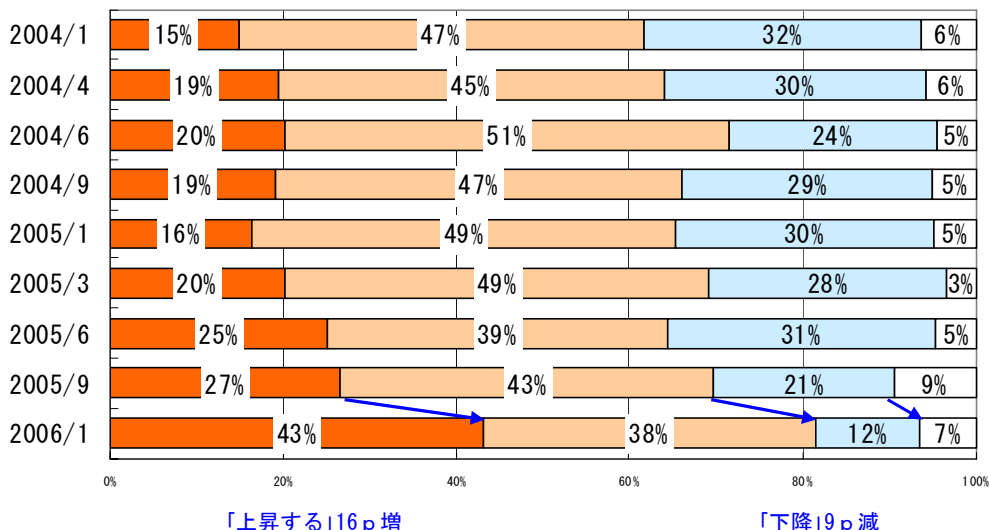
長谷エアーベストでは、首都圏で受託販売している分譲マンションモデルルームの来訪者を対象として、「顧客マインド調査」を行っておりますが、このほど行った調査(1月6日～11日)では、景況感・金利先高感・マンション価格先高感・地価先高感がいずれも前回調査時(2005年9月)より大きく上昇していることが分かりました。

#### 【顧客のマインドは高水準を維持 各種先高感がより一層強まる】

- 『景気動向』については「次第によくなる」が前回調査時より15P増(44%→59%)、「横ばいだと思う」が14P減(42%→28%)となり、景況感が大きく上昇しています。回答理由では、株価の続伸、企業業績の上昇、設備投資の増大の他、ボーナスの増加、消費意欲の向上など、実感を伴う声も聞かれました。
- 『金利動向』については「徐々に上昇する」が13P増(61%→74%)、「横ばいだと思う」が14P減(31%→17%)となり、金利先高感は一層高まっています。
- 『マンション価格動向』については「徐々に上昇する」が16P増(27%→43%)、「下降すると思う」が9P減(21%→12%)となり、いずれも2002年調査開始以来の水準となりました。デフレの終焉により価格は底を打ったという回答の他、「耐震強度偽装問題」を契機とした品質強化が価格を押し上げるのでは、という声も多数見られました。
- 『地価動向』についても「徐々に上昇する」という回答が18P増(36%→54%)、「下降すると思う」は8P減(13%→5%)となりました。景気回復等により徐々に地価が上昇するという見方が主流ですが、都心部・再開発エリアに限定されるという意見が大半でした。
- 「現在住宅の購入を検討していますか」という質問に対しては、「検討中」と答えた人は3P増(55%→58%)とやや増加、「一時見合わせ」は3P減(40%→37%)でした。

#### ■今後、『マンションの価格』はどうなると思いますか？

■徐々に上昇すると思う ■横ばいだと思う □下降すると思う □分からない



## 関西圏において分譲マンションを取り巻く顧客マインドは 大きく上昇、高水準を記録

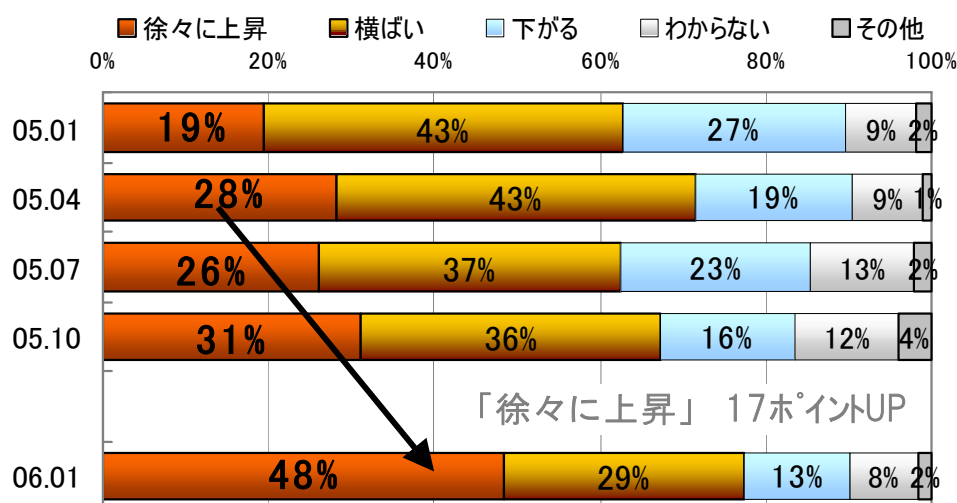
～長谷エアーベスト『顧客マインド調査』（2006年1月）より～

長谷エアーベスト関西支社では、関西圏で受託販売している分譲マンションモデルルームの来訪者を対象として、『顧客マインド調査』を行っておりますが、このほど行った調査（1月18日～25日）では、関西圏において、景況感・金利動向・マンション価格動向の『上昇マインド』がいずれも前回調査時（2005年10月）より、大きく上昇したことがわかりました。

### 【各種先高感強まり、今までにない水準を記録 買い時感も高水準を維持】

- 『景気動向』については、『次第に良くなる』が前回調査時より、15P増（25%→40%）。『横ばいだと思う』は5P減（42%→37%）となり、景況感は大きく上昇し、2002年調査開始以来、最も高い水準となりました。回答理由は『株価の上昇』『企業収益増』『求人数の増加』を上げる声が多く、勤務先の状況も『良くなっている』という回答が昨年よりも増加した結果となりました。
- 『金利動向』については、『徐々に上昇する』が18P増（46%→64%）、『横ばいだと思う』が12P減（32%→20%）となり、主には『景況感』の上昇を理由に、金利に対する上昇マインドも大きく高まった結果となりました。
- 『マンション価格動向』については、『徐々に上昇する』が17P増（31%→48%）、『下がると思う』は3P減（16%→13%）となり、『景気動向』同様、調査開始以来の最も高い水準となりました。『上昇マインド』の理由としては、『地価・資材の上昇』の他、『耐震強度偽装問題』により、『質重視』の傾向が強まるという声も見られました。
- このような背景の中、分譲マンションの『買い時感』は依然として高い数値を保っており、その背景として、求めやすい価格・低金利といった購入環境があるものと思われます。

### ■ マンション価格はこの先どうなると予測されますか？



## 首都圏地価動向

### 先高感が顕著となり、50%超が『上昇する』と回答 ～長谷エアーベスト『顧客マインド調査』より～

国土交通省が2006年3月23日に発表した公示地価（2006年1月1日時点）では、東京圏の地価は4年連続で下落幅が縮小し、平均でほぼ横ばい（前年比△0.9%）となりました。東京都区部では、1991年以来15年ぶりに平均で上昇しました（前年比+2.2%）。

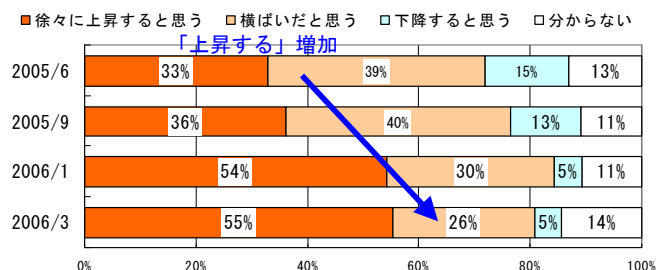
長谷エアーベストは、受託販売したマンションのモデルルームへの来訪者とモニターを対象に、四半期毎（年に4回）にWEBアンケート形式による『顧客マインド調査』を実施しています。3月下旬に実施した調査の中で地価動向について質問した結果、地価の先高感が2006年1月時点の調査から顕著となっていることが分かりました。また、住宅購入検討者に対するエリア別の質問では、いずれのエリアでもそれぞれ半数以上が「地価動向は今後上昇する」と考えています。

#### 【50%超が、地価動向は「徐々に上昇すると思う」と回答】

「今後、『地価動向』はどうかと思いますか」という質問に対し、「徐々に上昇すると思う」と回答した人は、来訪者では55%と半数以上が今後地価は上昇すると考えていることが分かりました。

『上昇する』と回答した人の声を見ると、“都心部の上昇”を挙げる声のほか、“郊外でも駅から近い場所、利便性の高い場所は上昇、二極化が見られる”や、“実際に検討エリアの価格が上昇した”など、郊外でも局部的な上昇を捉えた声も見られました。

【来訪者】

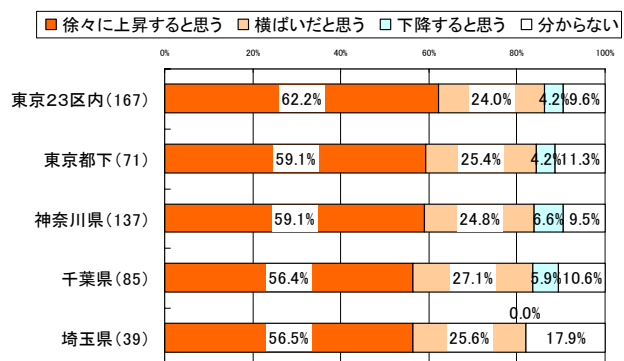


#### 【いずれのエリアでも地価の先高感が顕著】

住宅購入を検討している人に、地価動向について質問したところ、「東京23区内」希望者の先高感が62.2%と最も高いものの、いずれのエリアにおいてもそれぞれ半数以上が『上昇する』と回答しました。公示地価の首都圏変動率によると、首都圏でプラスに転じているのは東京都区部のみですが、実際に住宅購入を検討している人の意識を見ると、首都圏すべてのエリアで先高感が顕著であることが分かりました。

【購入検討エリア別 地価動向回答】

(N=546)



# 2005年マンション市場の総括と2006年の見通し

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2006年2月号所収)

## ◆2005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、2,659件 8万4,243戸で前年(85,429戸)比1.4%の減少。

・7年連続で8万戸を上回る高水準の供給が継続。下半期には大規模物件の供給が増加し、総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は3万3,811戸、首都圏全体の供給戸数に占める割合は40.1%と40%を超えた。

②平均初月販売率は82.6%と、1996年以来で80%を超えた。

・販売は好調に推移し、初月販売率は82.6%と前年(79.0%)を3.6ポイント上回った。  
・加えて、分譲中戸数・完成在庫とも最近10年間で最低水準にまで減少している。分譲中戸数は12月末に5,992戸と前年末(7,900戸)から1,908戸の減少。完成在庫も6月以降、1,000戸台で推移し、12月末も1,422戸と前年末(1,983戸)から561戸減少した。

③首都圏全体の平均分譲㎡単価は545千円/㎡と前年(550千円/㎡)比0.9%低下した。しかし、地域別にみると、都内23区では17区、横浜市は18区中11区、川崎市は全7区で前年実績を上回る等、分譲単価の上昇地域が拡大した。

④都内23区は3万1,025戸と、7年連続で3万戸を上回ったが、前年比20.7%減となった。大量供給の継続していた港区で3,280戸(前年4,832戸)、江東区で1,631戸(前年4,582戸)に減少したこと等から、大幅減となった。

### 2. 近畿圏市場

①新規供給戸数は878件 3万3,064戸。前年(31,857戸)比3.8%の増加。

・7年連続で3万戸を上回った。大規模物件の供給が増加し、総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は1万342戸、近畿圏全体の供給戸数に占める割合は31.3%に高まった。

②平均初月販売率は76.9%、前年(76.4%)を0.5ポイント上回った。

・分譲中戸数は2005年3月に1990年10月以来で3,000戸台に減少。3月以降も3,000戸台で推移し、12月末も3,854戸と低水準である。完成在庫も2005年6月以降、1,000戸を下回り12月末は614戸に減少した。完成在庫が600戸台に減少したのは1991年1月以来のことである。

③平均面積は74.33㎡と前年(75.61㎡)比1.7%縮小。分譲㎡単価は426千円/㎡と前年(420千円/㎡)比1.4%上昇した。近畿圏も首都圏同様、分譲㎡単価の上昇地域が拡大している。

④大阪市の供給戸数は9,494戸と、5年連続で9,000戸を上回る高水準の供給。

## ◆2006年マンション市場の見通し

### ①首都圏市場

・新規供給戸数は8万4,000戸。8年連続で8万戸を上回る高水準の供給が継続。

### ②近畿圏市場

・新規供給戸数は3万2,000戸。8年連続で3万戸を上回る供給が継続。

首都圏・近畿圏ともに、2006年下半期以降に高分譲㎡単価物件の供給が予定されており、これらの物件の販売動向が注目される。



## 首都圏における大規模マンションの動向

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2006年3月号所収)

### ◆ 大規模物件の供給戸数は2年連続で3万戸を超える

- 首都圏における過去10年間の大規模物件の供給戸数の推移をみると、1996～1998年は1万戸前後、1999年は1万4,926戸だったが、2000年は前年比9,793戸増加し2万4,179戸となった。これ以降2003年までは2万5,000戸前後で推移しており、2000年以降大規模物件の供給が本格化したといえる。
- 2005年の供給戸数は3万3,811戸となり、2004年(3万2,412戸)と2年連続で3万戸を超えた。大規模物件の供給戸数が首都圏全体に占める割合は40.1%となり、大規模物件が市場を牽引した。

### ◆ 大規模物件の新規プロジェクト数は2000年以降80前後で推移

- 大規模物件の供給が本格化した2000年以降の新規プロジェクト数は80前後で推移している。2005年は前年より2プロジェクト減少したが供給戸数は増加した。これは、総戸数400戸以上の新規プロジェクト数が前年の27から35に増加したことと、これらの物件では1度に400戸以上の供給を行った事例もあるなど、1度に供給する戸数が増加したためである。

※「新規プロジェクト」：新規に供給を行った物件の単位。複数年にわたって供給を行った物件は、供給開始年に1プロジェクトとしてカウントした。

### ◆ 2005年は都内23区の供給が減少

- 2005年の新規プロジェクト数を地域別にみると、都内23区は2004年まで増加傾向だったが、2005年は前年の35から23へ大幅に減少した。横浜市・川崎市では2003年以降増加傾向となり、特に川崎市では2004年の6プロジェクトから2005年は10プロジェクトに増加した。また、その他神奈川、千葉県でも増加に転じており、2005年は大規模物件の供給エリアに変化がみられた。

### ◆ 複合開発や再開発物件の供給が増加

- これまでも、大規模物件では居住者向けにコンビニエンスストアや託児施設などを併設する物件がみられたが、2005年は棟内や敷地内に居住者以外も利用できる商業施設等を併設する物件や、商業施設等と一体開発された物件が多くみられた。
- 2006年も、駅前再開発に伴って商業施設や公共施設が併設される物件、隣接する医療機関の提携サービスが受けられる物件、有料老人ホームが併設される物件など、様々な複合開発物件の供給が予定されている。
- 大規模物件は、規模の大きさによるメリットを生かした商品企画によって高い人気を得てきた。2005年に供給が増加し始めた複合開発物件は、これまでの物件内における環境創造に加え、周辺地域全体の街づくりという魅力をもっており、2006年の分譲マンション市場においてその動向が注目される。