

# HASEKO DIGEST

(2007年5月)

【VOL. 16】

＝ 半年間の主なニュースをご紹介します ＝

- 時代を先取する新商品・新技術の開発、提案 <P3～9>
- 都市再生・ストックビジネス・高品質なソフトサービス <P11～15>
- マンション市場分析 <P17～20>
- 長谷工総合研究所レポート <P21～23>

■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



# 時代を先取する新商品・新技術の開発、提案

(P 3～9)

- ◆ “The Kitahama” Tower&Plaza 始動  
～高さ約209m、北浜駅地下直結、大規模465戸～
- ◆ さくら名所100選「清水公園」につながる長谷エプロデュースの桜の街  
戸建・マンション・商業一体の大規模ニュータウン『桜の里』誕生！  
～戸建街区第1期を今春より販売開始～
- ◆ 自社設計・施工の分譲マンションに免震構造の採用を積極提案  
一般ユーザー向けに分かりやすい  
「免震マンションQ&A」ホームページを開設
- ◆ 住宅性能表示制度6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8割強・約11,000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
- ◆ 中庸熱セメント等を用いたコンクリートの合理的な養生方法を確立  
普通セメントと同等の湿潤養生期間で建物品質を確保
- ◆ 創業70周年を節目にショールーム「HASEKO GALLERY OSAKA」をリ  
ニューアルオープン  
～「最新技術」・「オリジナル商品」・「70年の歩み」等を展示・体感～
- ◆ 『こころの再生』府民運動に協賛  
大阪府下の建築現場にフェンスシートを掲示

# “The Kitahama” Tower&Plaza 始動 ～高さ約209m、北浜駅地下直結、大規模465戸～

三洋ホームズ・長谷エコーポレーションなど10社は共同事業として、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅に地下直結した百貨店跡地に、高さ日本一を誇る商業施設複合型超高層タワーマンションプロジェクト“*The Kitahama*” Tower & Plaza を建設する運びとなりました。

本プロジェクトは総戸数465戸、日本一の高さ・約209メートルを誇る地上54階建ての超高層タワーマンションとなっています。また、下層階商業施設部分には、「ショッピングゾーン」「クリニックゾーン」「フィットネスクラブ」などの複合施設が入る予定で、「住」「商」「医」「健」の機能を集約した付加価値の高い住環境の創造を目指しています。

## “*The Kitahama*” (「ザキタハマ」)

- “*The Kitahama*” Tower (「ザキタハマ」タワー)  
:住宅ゾーン465戸(分譲435戸・非分譲30戸)
- “*The Kitahama*” Plaza (「ザキタハマ」プラザ)  
:商業施設ゾーン※「ショッピングゾーン」「クリニックゾーン」「フィットネスクラブ」併設予定

所 在 : 大阪府中央区

構造・階数 : 「ザキタハマ」タワー／鉄筋コンクリート造地下1階・地上54階  
「ザキタハマ」プラザ／鉄骨造地下1階・地上6階

高 さ : 最高高さ約209m

建築面積 : 約3,325㎡

延べ面積 : 約79,605㎡

着 工 : 平成18年9月

事 業 主 : 三洋ホームズ(幹事企業)  
長谷エコーポレーション(副)  
アートプランニング  
エヌ・ティ・ティ都市開発  
神鋼不動産  
平和不動産  
名鉄不動産  
三菱電機ライフサービス  
近畿菱重興産  
ユニチカエステート

設計・監理 : 三菱地所設計

日本設計

鹿島建設

長谷エコーポレーション

施 工 : 鹿島建設

長谷エコーポレーション



*The*  
**Kitahama**  
TOWER & PLAZA

さくら名所100選「清水公園」につながる長谷エプロデュースの桜の街  
戸建・マンション・商業一体の大規模ニュータウン『桜の里』誕生！  
～ 戸建街区第1期を今春より販売開始 ～

長谷エコーポレーションが総合プロデュースする、戸建住宅、マンション、商業施設が一体となった大規模ニュータウン『桜の里』事業がスタートしました。計画地は、“日本さくら名所100選”の一つに数えられる「清水公園」と“関東の富士見百景”に選ばれた「江戸川堤」の豊かな自然に囲まれた、開発総面積 約52万㎡（東京ドーム11個分）の広さです。

この広大な街づくりの計画立案にあたっては、街づくりの専門家や作家、アーティストなどの方々から様々なご意見を頂き、「歩きたくなる街」をテーマとしました。『桜の里』は野田市景観形成計画モデルスタディにも取り上げられ、清水公園につながる桜の並木道によって、公園と一体感のある美しい街並み景観を形成します。

『桜の里』事業の第1弾として、戸建住宅街区「四季のまちⅠ」（全体面積 約6万㎡、総計画予定戸数209戸）の第1期を5月上旬より販売開始いたしました。

『桜の里』ホームページアドレス：<http://www.sakuranosato.jp>

【『桜の里』全体計画について】

■テーマは「歩きたくなる街」

清水公園から『桜の里』敷地中央を通り、江戸川まで続くシンボリックな桜の並木道「春のみち」をはじめ、モミジ並木が美しい「秋のみち」、富士山を望む高台の「丘うえのみち」、コブシ並木の「冬のみち」、ハナノキ並木の「夏のみち」など、四季を映し出すそれぞれの「みち（道）」が、自然や人との出会いを演出します。

■タウンセキュリティ

それぞれの邸宅には、各種セキュリティセンサーを設置。万一の時は、センサーが働き警備会社に通報、ガードマンが駆けつける体制です。又、ガードマンがタウン内を巡回し不審者などに目を光らせ、毎日の暮らしに大きな安心を育みます。



# 自社設計・施工の分譲マンションに免震構造の採用を積極提案 一般ユーザー向けに分かりやすい 「免震マンションQ&A」ホームページを開設

長谷エコーポレーションは、自社で設計・施工する分譲マンション※)に免震構造が採用されるよう、事業主に対し積極的に提案を行ってまいります。

一般ユーザーに対してはホームページ「マンション百科事典」内に、特別編『免震マンションQ&A』を新設し、これからマンションを購入しようとする方や現在お住まいになっている方に役立てていただけるように、「免震マンションって?」「免震の効果は?」「地震でも資産を守れるの?」といった基本的な情報を、一問一答形式でわかりやすく解説しています。また、一般的な耐震構造と免震構造の揺れの違いをアニメーションで表現したり、写真やイラストを使い、視覚的にも理解しやすいように工夫しています。

※) 地盤条件などにより採用困難な場合を除く

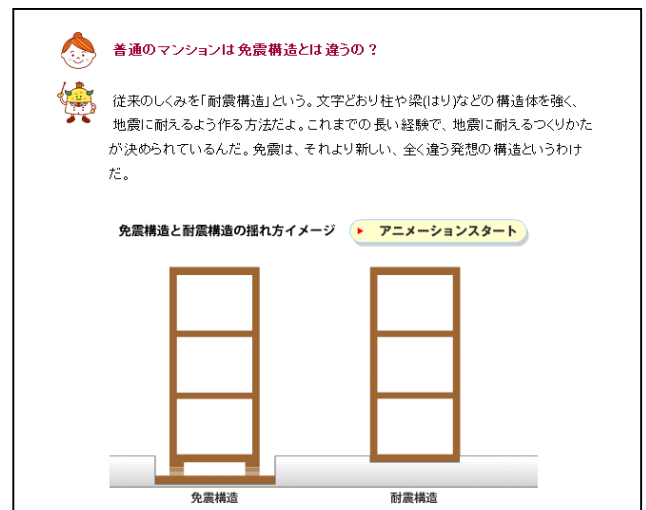
マンション百科辞典HPアドレス : <http://www.haseko.co.jp/hyakka/>

## 【長谷エコーポレーションの免震マンション施工実績（施工中含む）】

(首都圏)	12件・33棟・2,398戸
(近畿圏)	3件・10棟・850戸
(中部圏)	1件・1棟・153戸
全体合計	16件・44棟・3,401戸

## 【「免震マンションQ&A」目次】

1. 免震マンションって? 「地震の揺れをまぬがれる」
2. 免震構造の効果は? 「中の人と物を揺らしにくい」
3. 免震構造の仕組みは? 「免震装置が揺れを吸収」
4. 住んでいる人の感想は? 「地震発生に気づかない人も」
5. 点検や補修は必要? 「安心の為にはメンテナンス」
6. 地震でも資産を守れるの? 「人命・家財、そして建物も守る」
7. マンションの資産評価は? 「安心」が資産価値に」
8. 免震マンションの将来性は? 「ニーズの高まり、本格普及はこれから」



**住宅性能表示制度6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8割強・約11,000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**

長谷エ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よう「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まいりました。また、制度を利用する際は、円滑な対応ができるよう設計・施工面で万全の体制がとれるよう整備を進めています。

その結果、首都圏（東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県）で当社が設計・施工を手掛ける分譲マンションにおいて、2005年10月～2006年9月末の1年間の「設計住宅性能評価書」取得数は11,479戸となりました。これは同期間に当社が首都圏で着工した分譲マンション13,785戸の83.3%にあたり、首都圏全体の分譲マンションの取得比率75.4%※)と比較しても7.9ポイント上回りました。また、同期間の「建設住宅性能評価書」取得数は7,327戸となりました。

「住宅性能表示制度」がスタートした2000年10月以降、2006年9月末までの首都圏における6年間の累計では、「設計住宅性能評価書」取得は36,240戸、「建設住宅性能評価書」の取得は21,786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。

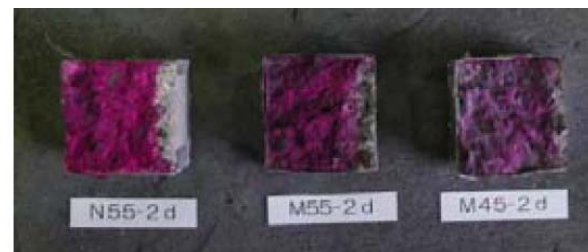
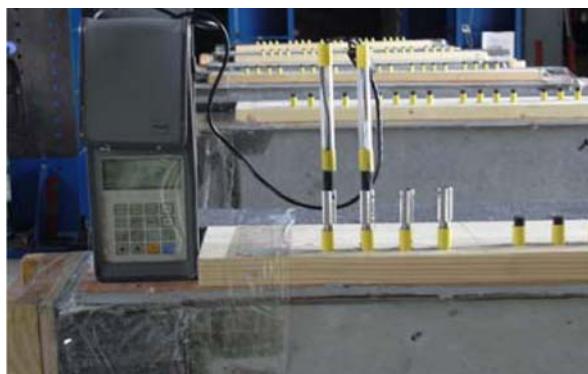
※) ご参考

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128,659戸（2005年10月～2006年9月末）のうち、「設計住宅性能評価書」交付件数は97,045戸で、取得比率は75.4%。

## 中庸熱セメント等を用いたコンクリートの合理的な養生方法を確立 普通セメントと同等の湿潤養生期間で建物品質を確保

長谷エコーポレーションをはじめとするゼネコン10社で構成する研究会<sup>(※1)</sup>は、近年、建築工事への使用例が増加している中庸熱ポルトランドセメント<sup>(※2)</sup>や低熱ポルトランドセメント<sup>(※3)</sup>を用いたコンクリートの合理的な養生方法（養生期間）を確立しました。各種実験を通じ、普通ポルトランドセメント<sup>(※4)</sup>や早強ポルトランドセメント<sup>(※5)</sup>と同じく強度10N/mm<sup>2</sup>まで湿潤養生を継続実施すれば、その後の強度は順調に発現し、また所要の耐久性を確保できることを確認しました。これにより、コンクリートのひび割れ抑制に効果の高い中庸熱ポルトランドセメント等を使用した場合でも、普通ポルトランドセメントと同じ工期を実現することができます。今後は同研究会に参画した各社が今回得られたデータを有効に活用すると共に、日本建築学会への提案を行う予定です。



〔壁供試体コア抜き取り  
及び試験の様子〕

- (※1) 安藤建設、大木建設、西武建設、銭高組、大末建設、鉄建建設、東亜建設工業、東洋建設、三井住友建設、長谷エコーポレーションの10社
- (※2) [特性]水和熱が小さい。乾燥収縮が小さい。 [用途]マスコンクリート・遮蔽用コンクリート
- (※3) [特性]初期強度は小さいが長期強度は大きい。水和熱が小さい。乾燥収縮が小さい。 [用途]マスコンクリート・高流動コンクリート・高強度コンクリート
- (※4) [特性]一般的なセメント [用途]一般のコンクリート工事
- (※5) [特性]普通セメントより強度発現が早い。低温でも強度を発揮する [用途]緊急工事・冬期工事・コンクリート製品

# 創業70周年を節目にショールーム「HASEKO GALLERY OSAKA」 をリニューアルオープン！

～「最新技術」・「オリジナル商品」・「70年の歩み」等を展示・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一昨年9月に開設したショールーム「HASEKO GALLERY OSAKA」（所在地：大阪府中央区）をリニューアルいたしました。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ショールーム機能だけに留まらず、一般のお客様にもより一層の理解を深めて頂けるように、マンション建設のパイオニアである当社の「最新技術」や「オリジナル商品」、「70年の歩み」等を展示し体感いただけるショールームとして一般公開しました。

2月11日の創業70周年の節目に、長谷工グループの「技術力」の訴求と「知名度」のアップを目指し、活用していきます。

## ■「HASEKO GALLERY OSAKA」の概要

所在地：大阪府中央区平野町1丁目5番7号 たつの平野町ビル1階

開館時間：AM10:00～PM5:00

休館日：日・祝日（ただし、年末年始は閉館予定）

備考：展示内容は時期により変更になる場合がございます。

## ■展示コーナーの内容

- ①長谷工のHistory（70周年のあゆみ）
- ②長谷工のTechnology（技術力）  
※マンションの音や耐震構造、その他  
施工技術に対する取組について
- ③長谷工のQuality（施工品質管理体制）
- ④長谷工のWorks（デザイン）
- ⑤長谷工のAmenity（オリジナル商品）  
※「シャットスルードア」  
※最新の総合生活支援サービス「素敵  
スタイル」や各種セキュリティシス  
テム、防災対策グッズ  
※顧客の声を反映したオリジナル  
シューズBOXや洗面化粧台
- ⑥長谷工のInformation（長谷工グルー  
プについて）
- ⑦関西電力・大阪ガス協賛コーナー





## 『こころの再生』府民運動に協賛 大阪府下の建築現場にフェンスシートを掲示

長谷エコーポレーションは、大阪府による「こころの再生」府民運動のオフィシャルサポーターに、建設業界で初めて登録しました。

「こころの再生」府民運動とは、子どもをめぐる痛ましい事件が多発する中、大人も子どもも今一度、「生命を大切にする」「思いやる」「感謝する」「努力する」「ルールやマナーを守る」など、忘れてはならない大切なことを見つめなおし、毎日の暮らしの中で、できることからはじめようというものです。

2006年11月17日より、順次、大阪府下の建築現場にフェンスシートを掲示し、『こころの再生』府民運動のPR活動を展開しています。

### ■ 掲示物件

物件の建築現場の万能塀に「こころの再生」をPRするフェンスシート  
(約2.5m×約8m)を掲示。

- 「レスタージュ クロノスクエア」(大東市諸福)
- 「(仮称)平和不動産 北浜新築計画」(大阪府中央区伏見町)
- 「ローレルスクエア枚方 フォレストゲート」(枚方市磯島南町)
- 「(仮称)都島計画」(大阪府都島区善源寺町)
- 「(仮称)グランドメゾン京町堀タワー」(大阪府西区京町堀)



# 都市再生・ストックビジネス ・高品質なソフトサービス

(P11~15)

- ◆マンションライフを「もっと素敵」に変える  
総合生活支援サービス「素敵スタイル」を  
～『(仮称)北浜超高層プロジェクト』に初採用～
- ◆マンション共用施設の利用状況・維持管理調査を実施  
調査結果を生かした居住者満足の高い施設の設置・運営を提案
- ◆「株式会社 長谷エインテック」 本格営業スタート  
インテリア販売、内装リフォーム、中古マンションリノベーション  
の3事業強化で収益拡大を目指す
- ◆長谷エライブネット 福岡支店を開設  
九州エリアにおいて賃貸管理事業を展開
- ◆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 2006 in O S A K A」を開催

# マンションライフを「もっと素敵」に変える 総合生活支援サービス「素敵スタイル」を ～『(仮称)北浜超高層プロジェクト』に初採用～

長谷エコーポレーションは、長谷エココミュニティと共同でマンション居住者の快適生活をサポートする総合生活支援サービス「素敵スタイル」を開発しました。

素敵スタイルは、マンション生活情報支援システムと総合防災システムの標準サービスに加え、介護支援等のオプションサービスとの組み合わせで、さまざまなライフスタイルに対応できる総合的マンション生活支援システムです。

このシステムは、長谷エコーポレーションが設計・施工し長谷エココミュニティが管理受託する分譲マンションにおいて提供していきます。又、この商品を戦略的商品と位置付け、大規模物件を中心に採用促進していく方針です。

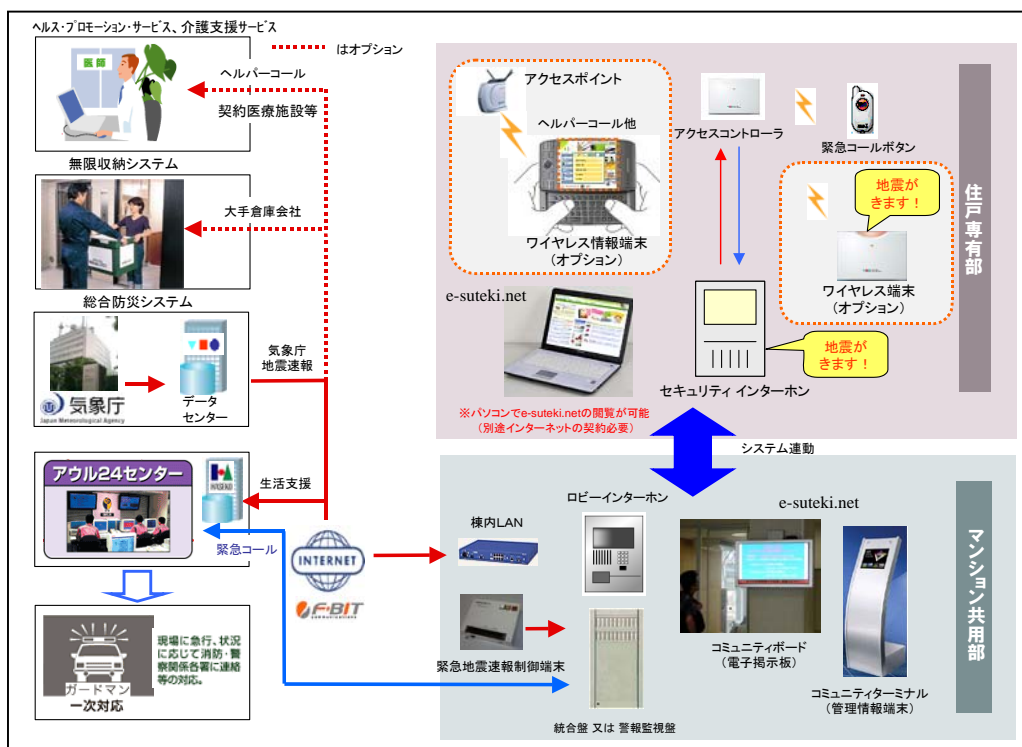
## 【「素敵スタイル」のサービスメニュー】

### ■標準サービス

- ・ マンション生活情報支援システム → 管理情報＋生活支援情報（素敵ネット）

### ■オプションサービス

- ・ 総合防災システム
- ・ 緊急コール
- ・ ワイヤレス情報端末
- ・ ヘルス・プロモーション・サービス → 健康増進＋医療支援
- ・ 介護支援サービス → ヘルパーコール
- ・ 無限収納システム → レンタルトランクルーム



## マンション共用施設の利用状況・維持管理調査を実施 調査結果を生かした居住者満足の高い施設の設置・運営を提案

長谷エココミュニティは、2000年以降に竣工した首都圏の管理マンションのうち、200戸以上の大型マンション18物件10,335戸（平均574戸/物件）を対象に「共用施設の利用状況および維持管理」に関するヒアリング調査を実施いたしました。

今回の調査では、従来の共用施設の利用頻度から一歩踏み込んで、利用状況と同施設に対する利用者の評価を付き合わせることで、「より居住者に利用いただける共用施設のポイント」を探ることが出来ました。また当社現地スタッフへのヒアリングにより「共用施設をよりよく維持管理する上でのポイント」をまとめました。

本調査結果をもとに、管理会社の立場から長谷エグループ及びマンション事業主に対し「居住者の満足度を高める共用施設に関する各種提案」を設計段階から積極的に行ってまいります。また今後とも継続的に居住者からのニーズ取得に努め、管理組合・居住者の方々に喜んでいただけるマンションの開発・提供に寄与してまいります。

### <調査結果のポイント・提案>

#### 【共用施設の留意点および提案内容について】（一部抜粋）

##### 1. パーティールーム

- ①用途に応じて効率的に使えるように、可動間仕切りで2室・3室と区切る。
- ②パーティー用、会議用に模様替えできるように備品収納スペースを確保する。
- ③子供や高齢者または大人数で利用する際に使い勝手の良い家具・備品を選択する。

##### 2. キッズルーム

- ①児童と幼児の遊び場を区分できる広さの確保や、幼児に当たっても危険の少ない備品を配置する。
- ②配置場所は子供のいたずら防止のため、管理事務室から近くて目の届きやすい場所へ配置する。

##### 3. カフェ

- ①採光が充分取れて明るく開放感のある空間を演出できる場所に配置する。
- ②朝食にあわせたオープン時間を設定する。
- ③夜景が見える場所に配置するなど、ラウンジとしての雰囲気作りが重要。

#### 【管理業務面からの設計上の留意点および提案内容】（一部抜粋）

##### 1. 管理事務室・清掃員控室

- ①タイルカーペット等の敷設やカウンタ－天井部へのエアコンの配置など管理スタッフが長時間常駐する前提で設える。
- ②作業効率を考慮した機器の配置が望まれる。

##### 2. ゴミ置場

- ①汚れの染み込みや臭いを残さないように、ゴミ置場の床に簡易な防水を行う。

##### 3. その他共用部

- ①昇降タラップの設置や照明器具を自動昇降タイプにするなど、安全な点検・メンテナンスが可能な設備を設置する。

## 「株式会社 長谷エインテック」 本格営業スタート インテリア販売、内装リフォーム、中古マンションリノベーションの 3事業強化で収益拡大を目指す

長谷エアネシスグループの新会社「株式会社長谷エインテック」は、2007年4月2日（月）より首都圏、近畿圏で、インテリア販売、内装リフォーム、中古マンションリノベーションの3事業の本格的な営業展開を開始致しました。

長谷エインテックは、長谷エコーポレーションが施工する分譲マンション（首都圏・近畿圏で約23,000戸/年）を中心にインテリア販売事業を展開していきます。また長谷エコミュニティが管理する約18万戸のマンションを中心に、首都圏4ヶ所（赤坂店・南浦和店・横浜店・西葛西店）、近畿圏3ヶ所（大阪店・京都店・神戸店）のリフォーム店舗を拠点として、内装リフォーム事業を行うとともに、中古マンションリノベーション事業にも参入、長谷エアーベストの仲介情報をもとに、今後3年間で100戸程度のリノベーションを手がけてまいります。

今後は、デザイン力に更なる磨きをかけ、2010年度には売上高10,000百万円、営業利益500百万円を目指してまいります。

### 【株式会社長谷エインテックの概要】

- 代表者氏名： 坂口 誠
- 資本金： 50百万円
- 設立年月日： 2006年11月
- 所在地： 東京都港区赤坂3-21-13
- 電話番号： 03-5570-2388
- 「エインテック」の名前の由来： Interior（インテリア）、Techniques（技術・技巧）、Technology（技術工学）からくる造語

### 【新会社の事業内容】

- インテリア販売事業  
新規分譲マンション向けに、オリジナル家具・造作家具の販売及びインテリアの企画デザインから納品・施工までのトータルプロデュース
- 内装リフォーム事業  
お客様の個性を大切に納得のいく空間づくりを目指し、企画から施工までトータルプロデュース
- 中古マンションリノベーション事業  
都心の中古マンションを中心に付加価値の高い内装リフォームを施し、全く新しい価値のある住宅として再生・販売

## 長谷エライブネット 福岡支店を開設 九州エリアにおいて賃貸管理事業を展開

長谷エライブネットは、福岡支店を開設し、九州エリアで本格的に賃貸管理事業を展開してまいります。

アジアを含む周辺地域から人・物・金が集中する福岡市は、地方都市の中では人口・世帯数の伸びはトップクラスであり、借家率が非常に高いエリアです。また、今後の新幹線開通によって本州のみならず南九州からの人口流入も見込まれ、賃貸需要の一層の高まりが期待される有望な賃貸マンション市場と認識されています。

アセットマネジメント（AM）各社は、比較的高利回りが期待できる地方中核都市の物件を積極的にポートフォリオへ組み込んでおり、中でも福岡への注目度は高く、各ファンドの当エリアにおける物件取得意欲は依然として強いものがあります。

住宅系プロパティマネジメント（PM）ナンバーワンである当社では、AM各社から福岡物件の受託依頼も数多く、福岡の市場性を十分に判断した上で、今般、当社4番目の支店として福岡支店を開設する運びとなりました。

福岡支店の開設により、首都圏、近畿圏、名古屋、福岡と主たる賃貸マンション市場全てにおいてPM事業（賃貸管理事業）を展開できる体制が整いました。今後は、当社の強みであるレポーティング、リーシングに加え、家具・家電レンタルやサービスアパートメント形式などの付加価値の高いサービス提案により、AM各社からの受託拡大を目指してまいります。

### 【福岡支店の概要】

- 所在地 : 福岡県福岡市博多区博多駅南1-3-11 博多南ビル6F
- 交通 : JR山陽新幹線「博多駅」徒歩3分
- 電話番号 : 092-432-0002

### 【株式会社長谷エライブネットの概要】

- 代表者氏名 : 大高 進
- 資本金 : 1,000百万円
- 所在地 : 東京都港区芝二丁目29番14号
- 交通 : JR山手線「田町駅」徒歩9分
- 電話番号 : 0120-109-845

## 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 2006 in O S A K A」を開催

長谷エライブネットは、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 2006 in O S A K A」を2006年11月15日に開催しました。

### 【セミナー内容（4部構成）】

#### ●第1部 テーマ：「関西社宅事情 2006」

関西における各企業へのアンケート結果に基づき、社宅動向及び社宅基準に関する最新情報並びに過去のデータとの比較についてご報告。

#### ●第2部 テーマ：「賃貸マンションのトータルサービス」

来春に向けての新築賃貸物件情報と、多様化する入居者ニーズに対応した各種サービス等のお役立ち情報をご紹介。

#### ●第3部 テーマ：「“ゼロ”プラン代行システムとCRE事業」

新しい社宅管理代行システムのご紹介と、企業が所有する不動産(Corporate Real Estate)のソリューション事業の展開をご紹介。

#### ●第4部 「賃貸マンションセキュリティ事情」(講師：元警視庁刑事 稲田淳夫氏)

最近の事例を基に、賃貸マンション入居者に必要なセキュリティ知識について解説。当日は、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益な情報をご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。



## マンション市場分析

(P17～20)

- ◆住んでみたい街（駅）ランキング2006（首都圏）  
第1位は3年連続「吉祥寺」幅広い年代・エリアから支持され不動の人気  
～再開発が進む街にも大きな期待～
  
- ◆住んでみたい街（駅）ランキング2006（関西圏）  
第1位は『宝塚』駅 第2位は『岡本』駅 第3位は『西宮北口』駅  
～居住エリア別では地元志向の強さが見受けられる～
  
- ◆2006年首都圏マンション市場の動き  
「団塊Jr」・「団塊Jrネクスト」が約50%と購入の主役に  
～長谷工アーベスト顧客分析より～
  
- ◆約3割が一戸建てを検討しながらもマンションを購入  
マンションの優位性は「防犯性」「メンテナンスの容易さ」「日照・眺望」  
～長谷工アーベスト入居者Webアンケートより～

## 長谷工総合研究所レポート

(P21～23)

- ◆2006年マンション市場の総括と2007年の見通し
  
- ◆免震マンションの現状と展望
  
- ◆シニア向け分譲マンションの動向 ～供給の現状と今後の展望～



## 住んでみたい街（駅）ランキング2006（首都圏）

第1位は3年連続「吉祥寺」幅広い年代・エリアから支持され不動の人気  
～再開発が進む街にも大きな期待～

長谷エアーベストは、首都圏居住のモニターを対象とし、2006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4,838件を集計しました。

その結果、第1位は3年連続「吉祥寺」となりました。懐かしさと新しさに加え、独自の雰囲気をも併せ持つ魅力的な街として、引き続き評価されています。上位4位までは昨年のランキング10位以内に入っている街（駅）ですが、6位～10位には再開発された街（駅）がランクアップしており、再開発により変わっていく街への期待感が大きく影響しています。

### 【住んでみたい街（駅）ランキング2006（首都圏）】

（ ）は2005年順位

第1位（ 1） JR中央線 吉祥寺駅	第 7位（17） JR山手線 新宿駅
第2位（ 2） 東急東横線 自由が丘駅	第 8位（ 5） 東急田園都市線 二子玉川駅
第3位（ 4） JR東海道線 横浜駅	第 9位（30） 東急東横線 武蔵小杉駅
第4位（ 3） JR横須賀線 鎌倉駅	第10位（12） 東急田園都市線 たまプラザ駅
第4位（ 7） JR山手線 恵比寿駅	第10位（13） JR京浜東北線 大宮駅
第6位（10） 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」は不動の人気

- ・「吉祥寺」は、懐かしさと新しさを併せ持つ魅力満載の街として幅広い年代・エリアから支持され、3年連続1位にランキングされました。駅周辺やガード下などにはバラエティに富んだ店がある一方で、井の頭公園などの自然が溢れる街でもあり、独特な雰囲気を持っています。
- ・2位の「自由が丘」は渋谷などの都心に近く、洗練された店やカフェなどがあり、お洒落な街並み、散歩が楽しい街として評価されています。
- ・3位の「横浜」は新旧が混在する異国情緒ある街として支持されました。4位「鎌倉」はゆったりとした時間が流れる古都の街として、同じく4位「恵比寿」は、都心でありながら静かに暮らせる洗練された街として、それぞれ人気を集めています。

#### ②再開発の街が人気 変わっていく新しい街への大きな期待感

#### ③地元志向が顕著、居住エリア内の街（駅）が上位に

#### ④20～30代には便利な街、40代以上は閑静な住宅街が人気

## 住んでみたい街（駅）ランキング2006（関西圏）

第1位は『宝塚』駅 第2位は『岡本』駅 第3位は『西宮北口』駅  
～居住エリア別では地元志向の強さが見受けられる～

長谷エアースト関西支社では、関西圏在住のモニターを対象とし、2006年に2回（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1,934件を集計しました。

その結果、第1位は『宝塚』で、『交通便の良さ』と『ほどよい生活便』そして『お洒落な（洗練された）街』のイメージが高く評価されました。

### 【住んでみたい街（駅）ランキング 2006（関西圏）】

第1位	JR・阪急線	宝塚駅	第6位	各線	三宮駅
第2位	阪急線	岡本駅	第7位	阪急線	夙川駅
第3位	阪急線	西宮北口駅	第8位	JR線	高槻駅
第4位	各線	梅田（大阪）駅	第9位	北大阪急行線	千里中央駅
第5位	阪急線	芦屋川駅	第10位	阪急線	高槻市駅
				JR線	芦屋駅

### 【調査結果のポイント】

#### ①特に交通の利便性が高い街が人気！！

- ・第1位の『宝塚』は、JR線と阪急線が隣接しており、交通の便が良いということで高い評価を得ています。その他にも、『三宮－梅田（大阪）』間、『梅田（大阪）－京都』間の「アクセスが良い街＝新快速や特急が停車する駅」が上位にランクインする傾向がみられます。

#### ②地元志向が顕著！！約7割の回答者が現居住エリアと同じエリア内の街（駅）を希望。

- ・関西は、地元志向が強く、全体的にみても、今の居住地と同じエリアの街（駅）を希望としてあげる回答が約7割にものぼりました。

## 2006年首都圏マンション市場の動き

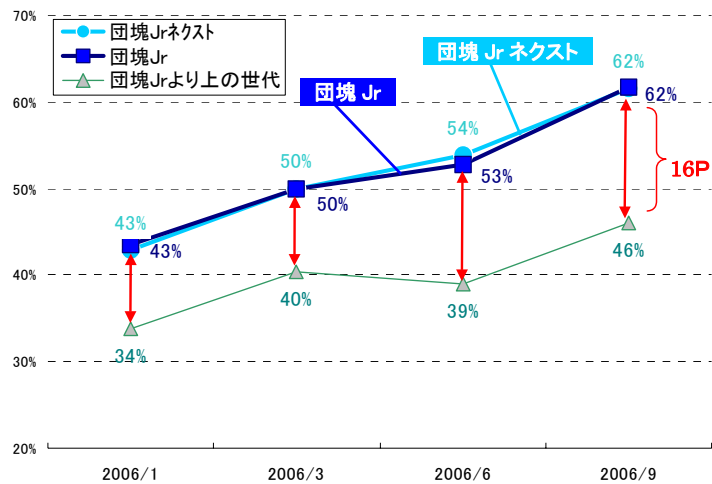
### 「団塊Jr」・「団塊Jrネクスト」が約50%と購入の主役に ～長谷エアーベスト顧客分析より～

長谷エアーベストは、首都圏（東京、神奈川、千葉、埼玉）で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としたマインド調査の回答者（以下来訪者）及び、購入者の2006年の傾向について分析を実施しました。

来訪者の購入意欲については、金利や価格の先高感が高まる中で「できるだけ買いやすい価格で購入したい」という意欲が高まっており、特に価格上昇の影響を受けやすい「団塊Jr」・「団塊Jrネクスト」※)にその傾向が強いことが分かりました。また購入者については、全体の約50%を「団塊Jr」・「団塊Jrネクスト」が占めており、首都圏のエリア毎に見ても同様の傾向が表れています。今後は更に「団塊Jrネクスト」がマンション購入の適齢期（30代）に入ってくることから、増加傾向は続く見通しです。

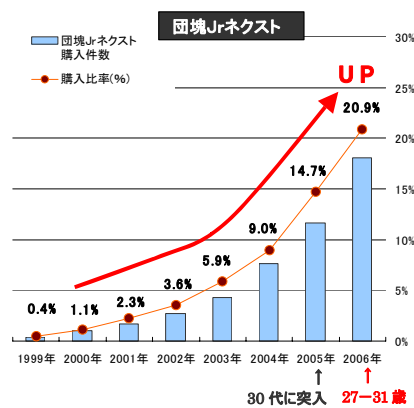
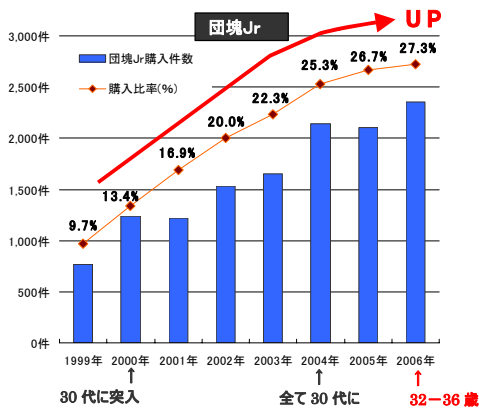
※)「団塊Jr」・・・1970～1974年生まれ、「団塊Jrネクスト」・・・1975～1979年生まれ

■ 「価格上昇前に購入したい」と回答した比率の世代別推移



■ 「団塊Jr」・「団塊Jrネクスト」の購入比率

	[2005年]	[2006年]	増減
「団塊Jr」	26.7%	27.3%	0.6p 増
「団塊Jrネクスト」	14.7%	20.9%	6.2p 増
「団塊Jr+団塊Jrネクスト」	41.4%	48.2%	6.8p 増



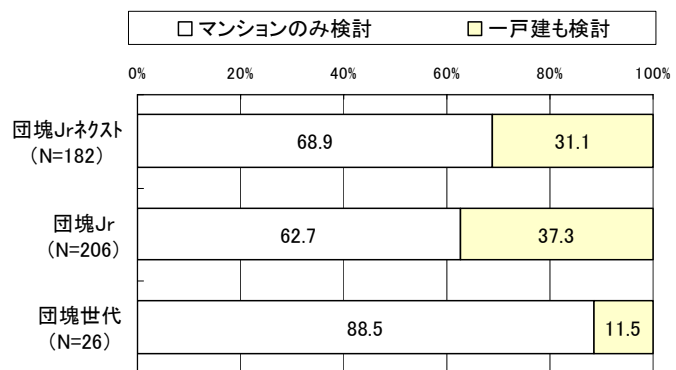
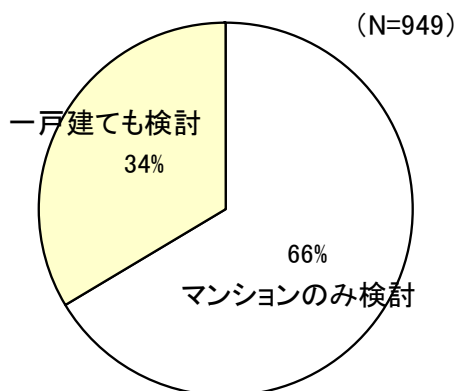
## 約3割が一戸建てを検討しながらもマンションを購入 マンションの優位性は「防犯性」「メンテナンスの容易さ」「日照・眺望」 ～長谷エアーベスト入居者Webアンケートより～

長谷エアーベストは、この度、首都圏（東京、神奈川、千葉、埼玉）で受託販売したマンションの入居者（2006年入居者）を対象としたWebアンケートを実施し、住宅購入の際の一戸建ての検討状況と、マンションの優位性について分析を行いました。

その結果、マンション購入を検討する際に「一戸建ても検討した」という回答は全体の34%で、一戸建てを併せて検討していながらも、結果的にマンションを購入した人が約3割見られました。

『マンションと一戸建てを比較してマンションが優れている点』についての設問では、「防犯性」「メンテナンスの容易さ」「日照・眺望」「断熱性」「利便性」が上位にランクし、マンションの“住まい”としての性能の高さを理解して購入に至っていることが分かりました。

### ■マンション購入検討の際に一戸建ても検討した比率（資料①）



### ■マンションと一戸建てを比較してマンションが優れている点（資料②）

順位	選択肢	全体 (%) N=949	団塊 Jr ネクスト (%)N=182	団塊 Jr (%) N=206	団塊世代 (%) N=26
1位	防犯性が高い	72.1	① 62.6	① 68.9	② 61.5
2位	維持管理が楽	50.7	③ 42.9	② 49.0	② 61.5
3位	日照・眺望が良い	48.9	③ 42.9	43.7	42.3
4位	断熱性が高い(冬暖かく、夏涼しい)	46.6	39.6	44.7	① 69.2
5位	立地の利便性が良い	46.0	② 45.1	44.7	42.3
6位	共用施設がある	41.0	39.0	③ 48.1	23.1
7位	価格が安い	34.1	35.2	40.3	19.2
8位	段差が少なく移動が楽	33.7	28.0	34.5	38.5
9位	耐震性が高い	32.0	26.9	23.3	38.5
10位	インターネットのブロードバンド環境が割安	28.0	26.4	26.7	11.5

※○内の数字はそれぞれ団塊Jrネクスト、団塊Jr、団塊世代での順位

# 2006年マンション市場の総括と2007年の見通し

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2007年2月号所収)

## ◆2006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、2,412件 7万4,463戸で前年(8万4,148戸)比11.5%の減少。
  - ・1999年以降2005年まで8万戸を上回っていたが、8年ぶりに8万戸を下回った。地域別の供給状況をみると、都内23区山手エリア、都下、神奈川県横浜市等、都心部で大幅減となった。逆に、千葉県・埼玉県で前年を上回る供給が行われた。
  - ・総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は3万1,379戸、首都圏全体の供給戸数に占める割合は42.1%に高まった。
- ②平均初月販売率は78.3%と前年(82.5%)を下回ったものの2004年、2005年並に推移。総戸数400戸以上の大規模物件の初月販売率は90.7%と、依然として好調に推移。
- ③分譲中戸数は8,173戸と前年末(5,987戸)から2,186戸の増加。完成在庫は2,103戸と前年末(1,422戸)から681戸増加したものの、依然、低水準。
- ④首都圏全体の平均分譲㎡単価は555千円/㎡と前年(545千円/㎡)比1.8%上昇。  
特に、都内23区では、中央区：前年比26.4%アップ、千代田区：同比29.0%アップ  
渋谷区：同比23.2%アップとなったのをはじめ17区で前年を上回った。

### 2. 近畿圏市場

- ①新規供給戸数は882件 3万146戸。前年(33,064戸)比8.9%減少した。
  - ・8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の供給戸数は1万100戸、近畿圏全体の供給戸数に占める割合は33.5%に高まった。
- ②平均初月販売率は72.9%、前年(76.9%)を4.0ポイント下回った。
  - ・特に、総戸数400戸以上の大規模物件の初月販売率は90.5%と好調に推移。
- ③分譲中戸数は4,671戸と前年末(3,854戸)から817戸増、完成在庫も863戸と前年末(614戸)から249戸増加したものの、低水準であり、販売は順調に推移している。
- ④平均面積は75.34㎡と前年(74.33㎡)比1.4%拡大。平均分譲㎡単価は449千円/㎡と前年(426千円/㎡)比5.4%上昇した。分譲単価、平均面積ともに前年を上回ったため、近畿圏全体の平均価格は前年比6.8%上昇し、3,380万円に上昇した。

## ◆2007年マンション市場の見通し

### 1. 首都圏市場

- ①新規供給戸数は8万戸。着工戸数は2006年1～11月も11万戸を上回る高水準で推移。

### 2. 近畿圏市場

- ①新規供給戸数は3万戸。着工戸数は2006年1～11月も4万戸を上回る高水準で推移。
- ②着工戸数からみれば、首都圏で8万戸、近畿圏で3万戸を大きく上回る供給が行われる可能性はある。しかし、2007年は価格の相場観を形成する時期になると思われ、首都圏・近畿圏ともに価格動向・販売状況などを考慮しながら、慎重に供給が行われると判断。

# 免震マンションの現状と展望

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2007年4月号所収)

## ◆現行基準の限界とマンション固有の弱点

- 地震被害の典型は建物損傷。現在の構造基準(新耐震)でも、激震での主要構造部の損傷は前提であり、基準を満たしていても被害は生ずる。外壁など構造を担わない部分は、さらに低い震度でも損傷する。
- 建物被害とは別に、住戸内部では家具が倒れ食器なども破損。テレビや電子レンジなど重い家電製品が飛び交う。特にマンション上層階は地表面より震度階が上がるほどに、より強くゆれることが知られている。
- 仮に主要構造が無事でも、外壁にひびが入り、窓やドアも破損、家財やガラスが散乱しては、地震後すぐには生活できない。最近のマンションは建築の対策を進めているが、生活部分を含めるとまだ弱点がある。

## ◆免震のしくみと経験して知る効用

- 揺れが建物に伝わる前に遮断できれば、構造体だけでなく内容物も含めて建物を護れる。このような工夫は、寺社建築などに古来から存在した。これを力学的に解析し新たな装置で実現するのが免震建築である。
- 免震構造には、建物重量を支えながら水平方向には柔軟に動く支承(重さを支える部品)を使う。ゴムと金属を重ねた積層ゴムが1970年代に開発されて、重いコンクリート住宅の免震も可能になった。
- 初期の免震建築は、個別の解析を大臣が認定して建設されたが、2000年からは、国土交通省の告示基準を満たせば簡単な審査で建築できるようになった。昨年9月から、地震保険で最大等級の割引(30%)が適用され、この4月には住宅性能表示制度にも組み込まれた。
- 免震の効きは設計で選択設定する。一般に加速度で1/3から1/5に軽減できる。その効果は、震度6弱の地震をもっと小さいと思いこんだ体験談に明瞭に現れる。入居後に肯定評価が倍増した例などは、免震マンションの購入者ですら、経験によりさらに高く評価していることを示している。

## ◆事業への影響と市場における評価

- 免震を採用した場合、①計画面の制約、②建設費への影響、③事業日程への影響、④維持管理費への影響等がある。いずれも事業や運営への負担になるが、効用からみれば制約はむしろ少ないといえる。
- マンションでの採用例はまだ多くない。都心型の超高層では購入者の求めもあり採用が進んできたが、一般高層での採用は少ない。事業関係者は「魅力は十分あるが、購入者の理解は進んでいない」と語るが、もし選択肢にあれば、一気に普及する可能性も高いという。差別化の実力を秘めている事がうかがえる。

## ◆マンションの耐震性能を再考

- 免震マンションは、比較的新しい技術でユーザの学ぶ機会も少ない。事業者側の判断と選択が供給を左右する状況にある。地震の際に発揮する性能をユーザの立場で評価し要求していくことが求められる。
- これまで地震の揺れに耐えさえすれば、生じた損傷は後日の修理で対応すればいいという建築一般の考え方がマンションにも適用されていたが、生活の器として同じ対処でいいかは再考の余地がある。

## シニア向け分譲マンションの動向 ～供給の現状と今後の展望～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2007年4月号所収)

### ◆シニアマンションの供給動向 ～2006年から増加基調に～

- シニアマンションの歴史は、1970年代前半に熱海市内で集中的に供給されたのが始まりとされている。1990年代後半から2000年代前半に一時供給が落ち込んだが、2006年から再び増加基調にある。

### ◆シニアマンションに対する事業者・消費者の関心 ～自立高齢者向けの居住メニューとして期待～

- 昨今のシニアマンション増加の背景には次の3つがある。
  - ①急速な高齢化：65歳以上の高齢者人口は2020年まで急速に増加。2005年に20.1%だった高齢化率は、2025年に30.5%、2055年には40.5%に。大都市圏では一人暮らしや夫婦のみの高齢者世帯が急増。
  - ②高齢者向け住宅のメニューの偏り：介護保険制度が始まって以来、要介護者を対象とする施設は大幅に増加したが、介護報酬が期待できない自立高齢者向けの住宅は増えていない。市場に偏りが生じる中、自立高齢者の“施設ではない高齢期の新たな住まい”に対するニーズが徐々に顕在化している。
  - ③デベロッパーの取り組み多様化：2007年から団塊世代が60歳の定年退職を迎えることから、シニア層の住み替えニーズの掘り起こしや、「終のすみか」ともなり得るマンション開発を検討するなど、デベロッパー側に意識変化や取り組みの多様化が起こりつつある。

### ◆シニアマンションの商品性と購入者の特徴 ～安心を確保したいシニア層が購入～

- バリアフリーの専用住戸に加え、レストラン・大浴場などの共用施設を有し、食事や生活支援など諸サービスを提供するシニアマンションは、近隣のファミリーマンションに比べて3～4割高の分譲単価で販売されるものもある。しかし、自立型有料老人ホームに比べれば割安感があり、価格面での訴求力は大きい。
- 最近のシニアマンションでは50代から80代まで幅広い年齢層が購入しているが、「70歳前後の元気な単身女性」が最も多い。「安心・安全を保障する住居とサービスは手に入りたいが、“老人ホーム”には入りたくない」「将来、子供に資産として譲りたい」という意向のシニア層が主な購入者と考えられる。

### ◆シニアマンションの可能性 ～ハード面・ソフト面ともにさらなる研究・検討が必要～

- シニアマンションをシニア向けの居住メニューの一つとして確立し、市場を拡大していくためには、ハード面での質の向上がさらに必要である。また、ソフト面では事業者（デベロッパー）自らがサービス提供の体制構築および長期の安定運営に責任をもって関わっていくという姿勢が求められる。

\*本レポートでは、原則として次の条件を満たすものをシニア向け分譲マンションとして定義。

- ①シニア層（高齢者・プレ高齢者）を主な対象として分譲される集合住宅（55歳以上などの年齢条件を設けている例もある）。
- ②専用住戸はバリアフリーなど加齢配慮型の設備・仕様となっている。
- ③日常生活を楽しんだり、安心・安全を確保するための各種の共用施設を有する（レストラン、大浴場、娯楽室、一時介護室など）。
- ④食事や日常生活支援などのサービス提供がある（外注を含む）。