

HASEKO DIGEST

(2007年5月～10月)

【VOL. 17】

＝ 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 <P3～11>
- 都市再生・ストックビジネス・高品質なソフトサービス <P13～16>
- 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

(P3~11)

- ◆ 「The Kitahama Tower & Plaza」
マンションギャラリー「The Kitahama Royal Salon(ロイヤルサロン)」
9月15日グランドオープン ～いよいよ今秋販売開始～
- ◆ 『素敵スタイル』で快適生活
長谷エコーポレーションで設計・施工し
長谷エココミュニティが管理する全分譲マンションに標準採用
- ◆ 『楽スタイル』採用第1号物件“プレジャー・ジュ御池東洞院”9月に完売！
契約者の約70%が『楽スタイル』を「魅力的」と回答 第2弾の
“プレジャー・ジュ苦楽園”では、『楽スタイルプラン』を全戸対応！
- ◆ ドラム式洗濯乾燥機を移動させずに楽々お掃除
新しい防水パンを共同開発
- ◆ 自然風を利用した効率的な換気
エコ商品『ウイングジェッター』に注目
～ リフォームや病院、講堂、公衆トイレなどで新規採用続々～
- ◆ 環境にも人にも優しい「エコトートバッグ」を製作
建設現場から生れた実用的商品は丈夫で長持ち、持ち易さも抜群！
- ◆ 給湯器のリターナブル包装材を共同開発
リユースシステム構築でダンボール排出量を削減
- ◆ AEDを全現場作業所に設置
仮囲いに表示し周辺地域の緊急時にも対応
- ◆ Web会議システムを全現場に導入
更なる品質向上を目指し、施工管理体制を強化

「The Kitahama Tower & Plaza」
マンションギャラリー「The Kitahama Royal Salon (ロイヤルサロン)」
9月15日グランドオープン～いよいよ今秋販売開始～

三洋ホームズ、長谷工コーポレーションをはじめとする10社は、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅に直結した百貨店跡地において、超高層タワーマンション「The Kitahama Tower & Plaza」の建設を進め、2009年3月に竣工を予定しています。

今秋の販売開始に向け、9月15日にマンションギャラリー「The Kitahama Royal Salon」をグランドオープンしました。

モデルルームは156㎡の大型1LDKタイプ、130㎡の2LDKタイプ、84㎡の2LDKタイプの3タイプです。それぞれのコンセプトに合わせた特徴あるプランのモデルルームを公開しています。

【VINTAGE GOLD ～Private Paradise】

(156㎡、1LDK)

オーナーのわがままを隅々にちりばめた超高層フロアのレジデンス。主寝室やバスルームはもとより、キッチン、リビング、ダイニング、ホールでさえもプライベートを愉しむための遊び心のある演出を施しました。



【GLAMOUROUS PEARL ～Family Joy Salon】

(130㎡、2LDK)

都心で暮らすご家族のふれあいを大切にプランニングしました。リビング空間は玄関ホールからダイレクトにつながるレイアウトに。しかも子供部屋はリビングサイドに配置し、親子の会話が自然と生まれる動線としています。団欒のひとつにも家族全員が顔を揃えるのは職住近接の都心生活ならではの。カラーリングはグラマラス・パール。透明感のあるパールホワイトが競れブリティファミリーに相応しい品位を物語ります。



【COOL SAPPHIRE ～Joy Job Salon】

(84㎡、2LDK)

パブリックスペースは2面にわたって窓の外にバルコニーのないダイレクトウインドウを設け、光はもとより胸のすくようなパノラマが訪れるゲストをよりオープンな気持ちにしてくれます。作品を飾れるギャラリー、隣接する書斎もスライドドアで結び、仕事仲間と、あるいは夫婦共通の友人を招いて自由なスタイルでくつろげます。



『素敵スタイル』で快適生活
長谷エコーポレーションで設計・施工し
長谷エココミュニティが管理する全分譲マンションに標準採用

長谷エコーポレーションは、マンション居住者の快適生活を支援する総合生活支援サービス『素敵スタイル』を、当社が設計・施工し長谷エココミュニティが管理受託する全ての分譲マンションへの標準採用を推進しています。首都圏での第一号物件として「リバーフェイス」（東京都荒川区、303戸、売主：ニチモ他、2009年3月竣工予定）に、関西圏での第一号物件として「ザ・キタハマタワー&プラザ」（大阪府中央区、465戸、三洋ホームズ・長谷エコーポレーション他、2009年3月竣工予定）に採用が決定しました。

【“標準採用”素敵ネットの特徴】

- ご自宅のパソコンから手軽に簡単アクセス
- 家族認証のセキュリティを介して会社のパソコンからもアクセス可能
- ご自宅にパソコンをお持ちでない方のために、エントランスのカウンター等に専用のタッチパネル式パソコンを設置 [図-1]
- マンション規模に応じて大型液晶ディスプレイを設置 [図-2]

素敵スタイルのサービス内容

【標準採用】

生活情報支援システム「素敵ネット」

- a) マンション管理情報サービス
- b) 生活情報支援サービス



【オプション採用】

様々な付加価値サービス

- a) ヘルスプロモーションサービス
- b) 総合防災システム
- c) 介護支援サービス
- d) 緊急コールシステム
- e) 無限収納システム など



[図-1]タッチパネル式パソコン（イメージ）



[図-2]大型液晶ディスプレイ（イメージ）

『楽スタイル』採用第1号物件“プレティナーージュ御池東洞院”9月に完売
 契約者の約70%が楽スタイルを「魅力的」と回答
 第2弾の“プレティナーージュ苦楽園”では、『楽スタイルプラン』を全戸対応！

『楽スタイル』採用第一号物件“プレティナーージュ御池東洞院”（京都府京都市中京区、69戸、名鉄不動産・長谷エコーポレーション）が本年9月に完売しました。（楽スタイルHP：<http://www.raku-s.com/>）

『楽スタイル』は団塊世代をはじめとする、アクティブシニア層をメインターゲットとした、夫婦二人での生活をイメージし、『ゆとりある生活』と『将来の加齢配慮にさりげなく対応』した長谷エコーポレーションのオリジナルマンションです。（楽スタイルHP：<http://www.raku-s.com/>）

長谷エアーベスト関西支社が、本物件の購入者を対象に行ったアンケート調査で、「夫婦2人でのゆとりある生活」「健康・環境に配慮した心地よい生活」をイメージした『楽スタイル』の基本思想が高く評価され、回答者の約70%が『楽スタイル』を「魅力的だった」と回答しました。

特に、全戸に採用された、「安全・安心・健康・環境に配慮した仕様設備」は、購入者の評価が高く、中でも「安全性の高いパッシブキーシステム^(※)」「部屋内と段差のないノンレールサッシュ」「高断熱複層ガラスまたは、複層ガラス」は、半数以上の方から評価されました。また、住戸プランは部屋数よりゆとりを重視した設計、引戸の採用をはじめとする「さりげない加齢配慮」等に対し、幅広い世代から評価されました。

(※) カギの携帯器をカバンや服のポケットなどに入れておくことで、玄関ドア本体のボタンを押すだけで施錠できるシステム

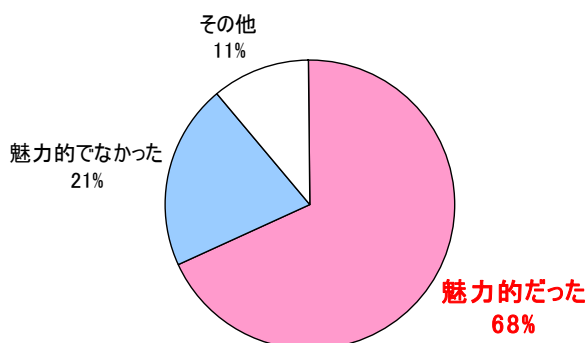
今後の『楽スタイル』採用予定物件

『プレティナーージュ苦楽園』（兵庫県西宮市、62戸、名鉄不動産他）

『The Kitahama Tower&Plaza』（大阪府大阪市中央区、465戸、三洋ホームズ他）

『サウスオールシティ』（大阪府堺市西区、791戸、近藤産業他）

楽スタイルについてどのようにお感じになりましたか？（アンケート回答者：n=47）



楽スタイルの考え方をを取り入れた仕様・設備で、魅力的に感じられた項目は何ですか？（n=43）

No.	カテゴリ	%
1	安全性の高いパッシブキーシステム	58.1
2	部屋内と段差のないノンレールサッシュ	51.2
3	高断熱複層ガラス または 複層ガラス	51.2
4	ゆっくり閉まる玄関扉	34.9
5	手洗のカウンター・タンクレストイレ	32.6
6	次世代省エネ基準の断熱構造	25.6
7	芯々1m以上のゆとりの廊下幅(楽スタイルプランのみ)	23.3
8	引き戸の採用(楽スタイルプランのみ)	20.9
9	省エネ型給湯器『エコジョーズ』	18.6
10	安眠の妨げにならないトイレ内微照度照明	16.3

ドラム式洗濯乾燥機を移動させずに楽々お掃除 新しい防水パンを共同開発

長谷エコーポレーションは、このたび、ドラム式洗濯乾燥機用の防水パン（商品名：「イージーパン」）を共同開発しました。イージーパンを設置することにより、洗濯機を移動することなく簡単に清掃できるようになりました。洗濯機の前面に排水トラップを配置し、目皿も簡単に取り外しできるように工夫したことで、居住者の方でも簡単に清掃できるようになり、清潔・快適に暮らすことができます。今後、当社が設計・施工するマンションに省スペース型の640角の防水パンを設置する場合（年間約1万戸）には、イージーパンを標準的に装備する予定です。また、テクノテックを通じて外販しています。

【イージーパンの特徴】

- 防水パンの高さを従来の83mmから120mmにかさ上げし、洗濯機底面と作業空間を確保
- 洗濯機の前面に排水トラップを設置し、洗濯機下の空間を確保することで、排水トラップを容易に取り外し可能
- ホコリや糸くず、髪の毛が絡まり、詰まりやすい排水目皿もホースに接続したまま着脱が可能（特許出願中）
- 環境に優しい再生プラスチックを使用

【外 販】

希望小売価格：19,500円（税別）

【外販問い合わせ窓口】

テクノテック 商品開発担当（東京・大阪）



自然風を利用した効率的な換気 エコ商品『ウイングジェッター』に注目 ～ リフォームや病院、講堂、公衆トイレなどで新規採用続々 ～

およそ30年前に開発した自然排気システム『ウイングジェッター（WJ）システム』が、エネルギー消費削減への社会的関心も相まってマンションリフォームの採用実績を3桁に伸ばしているとともに、マンション以外の用途でも工場、公衆トイレ、植物園、病院、講堂、介護施設、海洋資源施設など公共施設を含めたさまざまな建築物で新規採用の機会を増やしています。自然風を利用したエネルギーを全く消費しない、環境に配慮したエコ商品であることから、こうしたニーズは今後ますます増えていくものと期待しています。

「第6回建築における空気質・換気・省エネルギーに関する国際会議」（10月末）への出展を通して、優れた性能とデザイン性をアピールしながら新たな需要の開拓をすすめています。外販はハセックが行っています。

【WJシステムの特徴】

- 1974（昭和49）年当時の京都工芸繊維大学教授石原正雄氏（故人）の指導を受け長谷工が独自開発
- “翼理論”を応用し、自然風を有効活用した環境に優しい換気システム
- 逆流現象の問題も解決した自然排気は騒音・逆流のクレーム“0”
- 安価な設置費用でメンテナンスコストかからず
- 素材にFRP（繊維強化プラスチック）を使用し、優れた耐用年数を維持



[ウイングジェッター本体]



[神奈川県漁業センターでの採用例]

環境にも人にも優しい「エコトートバッグ」を製作 建設現場から生まれた実用的商品は丈夫で長持ち、持ちやすさも抜群！

長谷エコーポレーションは、建設現場で使用する工具や資材、ゴミ^(※1)などさまざまなものを持ち運ぶための多目的袋「エコトートバッグ」を製作しました。これまで現場で使用してきた土嚢袋や米袋の弱点^(※2)を改善し、丈夫で持ちやすく環境にも人にも優しい^(※3)エコトートバッグに仕上げました。現場で「何かいい工夫はできないか」という声から生まれた実用的商品です。外販は長谷エナヴィエが行っています。

(※1) コンクリート、型枠、鉄筋、設備、電気、造作、クロス、フローリング、タイル、吹付け工事などで発生するゴミ。主にくぎ、鉄線、荷札、資材の端材や切りくず、資材使用後の袋や容器、包装材、コンクリートガラなど。

(※2) ①生地が薄く、破れたり、孔があき易い②袋の先端を掴んで肩に担ぐ持ち方が腕、肩、腰に負担が大きいという2つの弱点がありました。

(※3) ①生地が厚く、耐久性に優れた素材を使用することで何度でも再利用（リユース）でき、②ショルダーストラップ（肩掛け）をつけることで無理のない姿勢で持ち運びが可能な、環境にも人にも優しい商品に仕上げました。

【「エコトートバッグ」の概要】

■強度に優れたポリプロピレン製

■持ち運びしやすいショルダーストラップ（肩掛け）付き

■大サイズ（幅730mm×高さ500mm×奥行き230mm）と小サイズ（幅400mm×高さ500mm×奥行き230mm）の2種類。木くずなど軽くてかさばるゴミは大きい袋、コンクリートガラなど重いものは小さい袋を使用し、運ぶものや用途によって使い分け。



[エコトートバッグ（大サイズ）]

給湯器のリターナブル包装材を共同開発 リユースシステム構築でダンボール排出量を削減

長谷エコーポレーションは、給湯器を搬送する際のリターナブル包装材を共同開発しました。ダンボールで包装する代わりに「リターナブル包装材」を使用し、現場搬送→荷解き→給湯器設置→包装材回収→再利用という包装材の“リユースシステム”を構築しました。これにより建築現場から排出されるダンボール量を削減し、環境保全に努めてまいります。

リターナブル包装はプラスチック製トレイ2枚1組で、運搬時は給湯器へトレイを上下にセットしたあとにバンドで固定し、フィルムで保護します。この状態で工場から現場に搬入し、荷解きしたあとにトレイを再び工場へ返送します。なお、リターナブル包装を使用した場合の運送時の振動などに伴うトレイの傷やへこみ、給湯器の機能チェックを行い、問題がないことを確認しています。

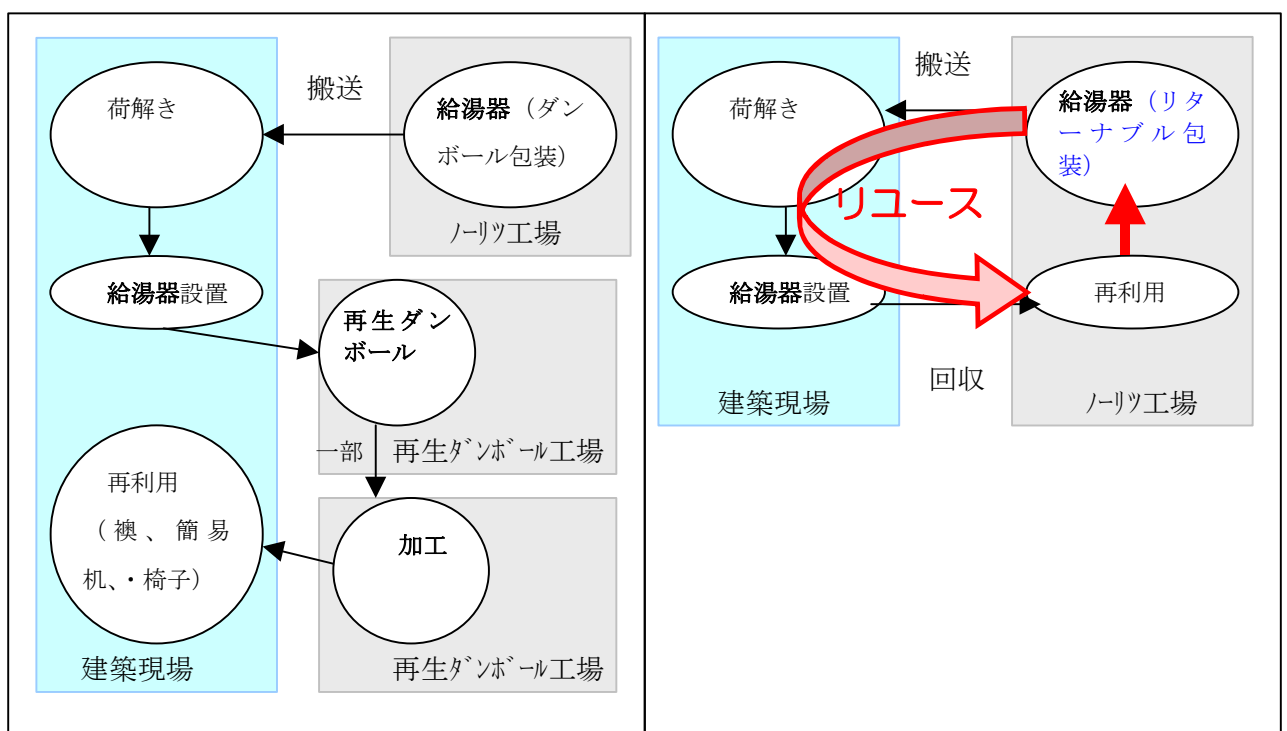
【特徴】

- 給湯器の搬送包装材として集合住宅で初のリユースシステム
- 強度試験における優れた耐衝撃性
- 材質：高密度ポリエチレン（使用済み容器は材料として再利用します。）



[リターナブル包装]

【リユースシステム】



AEDを全現場作業所に設置 仮囲いに表示し周辺地域の緊急時にも対応

最近では自動体外式除細動器（AED）を駅や学校、企業などに設置されるケースが増えている一方、一般家庭にはまだ普及していないのが現状です。誰にでも起こる可能性のある心臓突然死の多くは、心臓のけいれん（心室細動）が原因で、この心室細動を起こした心臓を元通りにする唯一の方法が、電気ショックによる除細動です。発症から1分経過する毎に、救命率は7～10%低下すると言われており、1分1秒でも早く対応する必要があります。

そのためにはAEDの設置箇所および使える人を増やすことが望まれており、当社の事業エリアである首都圏・近畿圏・中部圏の全現場作業所に2007年6月下旬より順次、AEDを導入しています。使用方法等については作業所所長や所員等が講習を受け、対応できる体制を整えています。また、AEDを設置した後、作業所ゲート付近の工事看板下等に「AED設置」の表示を行います。当社現場作業所内だけでなく、万が一、作業所周辺で緊急対応が必要になった場合は一般の人でも使用できます。

【設置場所】

- 首都圏、近畿圏、中部圏の全現場作業所

【設置期間】

- 着工から引渡しまで

【設置表示】

- 作業所のゲート付近仮囲い、工事看板下等に表示



[AED本体]



[現場事務所での設置例（右は拡大）]

Web会議システムを全現場に導入 更なる品質向上を目指し、施工管理体制を強化

長谷工コーポレーションは、社内イントラネットを活用し、本社と現場作業所および各現場作業所間を結ぶWeb会議システムを導入しました。当社では近年、施工量が増大する中、施工・品質管理を最優先に考え、体制の強化を図ってまいりました。しかし、その一方では部内会議や他部門との調整会議も多く、メールやFAXでは意思の疎通が上手く図れないため、本社に集合して会議を行っていましたが、移動に時間が取られてしまうという課題を抱えていました。

今後は本システムの導入により現場に居ながらにして、意思疎通の図れた諸会議を行うことが可能になります。現場に密着した施工管理体制を構築し、更なる品質向上を目指してまいります。

【Web会議システム導入の目的】

- 離れた場所においてもリアルタイムに情報のやり取りを行い、お互いに意思疎通を図りながら円滑に会議を進める
- 建設部門の部長や所長が現場施工管理を行う体制を強化し、品質の向上につなげる

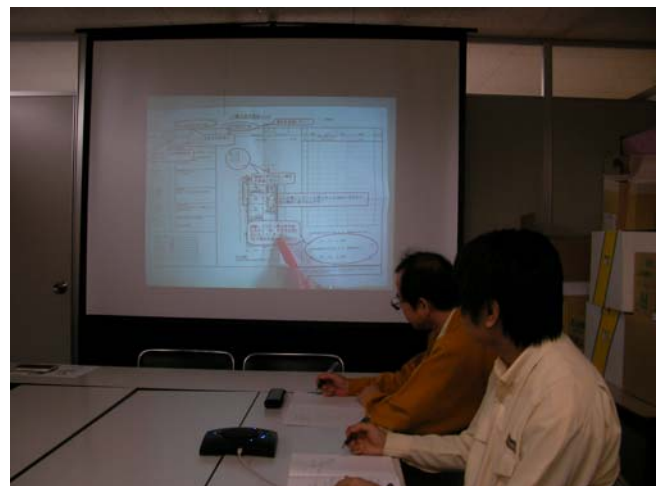
【Web会議システムの特徴】

- 離れた場所においてもパソコン上で同じCADソフトや表計算ソフトの画面を表示し、お互いに操作する事が可能
- 集音マイク装置を利用することでお互いに画像を見ながら対話することが可能
- パソコン上のソフトのみならず、図面やパンフレットなどの印刷物も書画カメラを利用することで同じ画像として共有する事が可能
- 社内イントラネットを利用することで、セキュリティを確保
- プロジェクタを使って壁面やスクリーンに投影することで数十人規模の会議に対応
- 同時に複数の拠点と接続可能（拠点数は回線速度やネットワーク環境による）



[打ち合わせの様子（本社）

書画カメラで資料を指し示しながら説明]



[打ち合わせの様子（現場事務所）

同じ画面を共有しながら対話が可能]

都市再生・ストックビジネス ・高品質なソフトサービス

(P13~16)

- ◆東京ドーム11個分の大規模ニュータウン「桜の里」
戸建て住宅街区「四季のまち」に
セキュリティとコミュニティの拠点『タウンセンター』完成
- ◆長谷エコーポレーションと積水ハウスが共同で建替事業を推進
神戸市と豊中市のマンション2物件でスタート
- ◆南大阪最大級 総開発面積約33,000㎡ 全791戸
「SOUTH ALL CITY」誕生
- ◆長谷エココミュニティ 「プライバシーマーク®」の認定を取得

東京ドーム 11 個分の大規模ニュータウン「桜の里」 戸建て住宅街区「四季のまち」に セキュリティとコミュニティの拠点『タウンセンター』完成

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」の戸建住宅街区「四季のまち」に、住民の方々のセキュリティとコミュニティの拠点となる『タウンセンター』が8月23日にオープンしました。

【『タウンセンター』施設概要】

所在地：千葉県野田市桜の里二丁目6番4
敷地面積：499.55㎡
延床面積：237.77㎡
構造・規模：RC造一部鉄骨造1階建
設計・施工：プライドホーム株式会社
管理：長谷エココミュニティ
竣工：平成19年8月7日

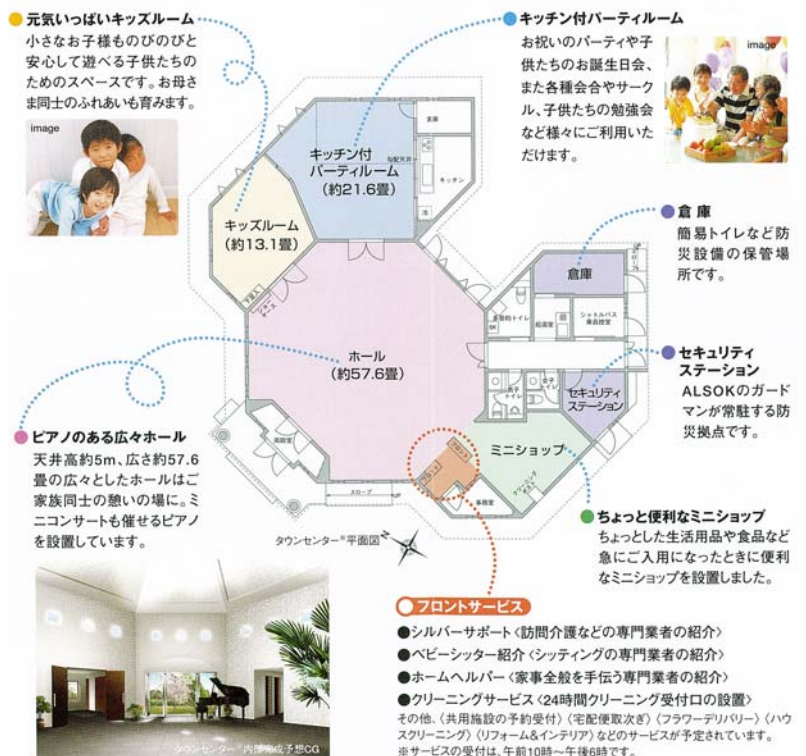


【『タウンセンター』施設内容】

■計画総戸数417戸というビッグタウンだからこそ実現できた、セキュリティ&コミュニティが融和する共用施設。

■ご家族同士の憩いの場やミニホールとしても使用できるホール、雨の日でも子供が遊べるキッズルーム、キッチン付きパーティールーム、ミニショップ、ALSOKのガードマンが待機するセキュリティステーションなどにより構成。

■長谷エココミュニティのスタッフによる、シルバーサポート・ベビーシッター・ホームヘルパー・フラワーデリバリー紹介、クリーニングサービス、宅配取り次ぎなど、各種多様なフロントサービス



[タウンセンターの平面図]

長谷エコーポレーションと積水ハウスが共同で建替え事業を推進 神戸市と豊中市のマンション2物件でスタート

長谷エコーポレーションと積水ハウスは、マンション建替え事業の協力者として、「住吉南住宅」（兵庫県神戸市）と「東丘住宅」（大阪府豊中市新千里東町）の建替え事業を推進しています。

「住吉南住宅」は、平成18年6月に建替え推進決議が可決され、事業協力者として積水ハウス・長谷エコーポレーションのグループが選定されました。そして、平成19年3月に区分所有法第70条に基づく団地の一括建替え決議が可決されました。

「東丘住宅」は、平成18年10月から建替え事業者選定第1次・第2次コンペが開催され、平成19年4月に、当グループが事業協力者として選定されました。また、平成20年に3月区分所有法第70条に基づく団地の一括建替え決議を予定しています。

当該物件において、当グループは生涯住宅思想を基本理念として、マンション事業と建替え事業のノウハウをフルに発揮しながら、上質な街・住まいの実現を目指して事業推進に取り組んでいきます。

【「住吉南住宅」建替え計画】

鉄筋コンクリート造2階建（18戸）

鉄筋コンクリート造地上7階建（46戸）



【「住吉南住宅」現況建物】



【再建建物の外観イメージ】

【「東丘住宅」建替計画】

鉄筋コンクリート造4階建（152戸）

鉄筋コンクリート造地上12階建他（247戸）



【「東丘住宅」現況建物（敷地南側から）】



【再建建物の外観イメージ（敷地北側から）】

南大阪最大級 総開発面積約33,000㎡ 全791戸 「SOUTH ALL CITY」誕生

近藤産業・長谷エコーポレーションをはじめとする7社は共同事業として、大阪府堺市に、南大阪最大級・総開発面積約33,000㎡、全791戸の大型マンションプロジェクト「サウスオールシティ（SOUTH ALL CITY）」を建設しています。

本プロジェクトは、堺市が進める都市再生緊急整備地域“堺鳳駅南地域”にて、長谷エコーポレーションが事業者となり開発を推進してきた西側住宅街区に位置し、『「4世代共生」—あらゆる世代の人々が共に暮らすことができる、人に優しい街づくり』をテーマとする共同住宅事業です。

南大阪最大級の敷地にそれぞれにコンセプトを有する「フロントウイング」（231戸／15階建）・「ライトウイング」（237戸／15階建）・「レフトウイング」（323戸／19階建）の3つの住宅棟を構成するとともに、共用棟の充実など、ファミリー層からシニア層まで幅広い世代層が共に生活できる都市機能を備えた住空間の提供を目指しています。

サウスオールシティ（SOUTH ALL CITY） 物件概要

敷地面積	: 33,194.73㎡
総戸数	: 791戸
構造・規模	: 鉄筋コンクリート造地上19階建、15階建
竣工予定	: ライトウイング・レフトウイング／平成21年3月下旬 フロントウイング／平成22年3月下旬
事業主（売主）	: 近藤産業、名鉄不動産、ニチモ、アゼル、平和不動産 アーバネックス、長谷エコーポレーション
販売提携（代理）	: 長谷エアーベスト
管理会社	: 長谷エココミュニティ
設計・監理	: 長谷エコーポレーション
施工	: 長谷エコーポレーション
販売開始	: 平成19年11月中旬



長谷エココミュニティ 「プライバシーマーク®」の認定を取得

長谷エココミュニティは、(財)日本情報処理開発協会(以下 JIPDEC)より、「個人情報保護マネジメントシステム—要求事項(JIS Q 15001 : 2006)」を満たす事業者として、2007年7月24日に「プライバシーマーク付与認定通知」を受け、同8月7日に、JIPDECの認定業者として登録を完了しました。

プライバシーマーク(Pマーク)はJIPDECが認定した事業者等だけに使用が許可されているマークで、その事業者に個人情報について適切な保護措置を講ずる体制が整備されていることを証明するものです。

当社は、18万戸を超える管理マンションにお住まいのお客様の個人情報を取り扱っており、これまでも、個人情報保護基本規程の制定、内部監査体制の整備、マンション管理員を含む全従業員3,200人の個人情報保護教育など、お客様よりお預かりしている個人情報を適切に管理するためさまざまな対応を実施してきました。

今後とも、社内外の個人情報に対しより一層の配慮と適切な取り扱いを行い、情報セキュリティおよび個人情報保護の完全性、機密性、安全性の向上に努め、お客様の信頼にお応えしていきます。

■認定の概要

認定年月日	2007年7月24日
有効期間	2007年8月7日より2年間
認定番号	第10710058(01)号 JISQ15001:2006準拠
認定機関	財団法人 日本情報処理開発協会

■認定されたプライバシーマーク



マンション市場分析

(P 18～19)

- ◆若年夫婦のマンション選びは『妻の親世帯との近居』
～長谷エアーベストWebアンケートより～
- ◆住宅価格上昇時の購入意識
『予算を変えずにその他条件を妥協』が7割
～長谷エアーベストWebアンケートより～

総合研究所レポート

(P 20～21)

- ◆2007年上半期の総括
- ◆プロジェクト数で見た分譲マンション供給動向

若年夫婦のマンション選びは『妻の親世帯との近居』 ～長谷工アーベストWebアンケートより～

長谷工アーベストは、首都圏（東京、神奈川、千葉、埼玉）で販売受託したマンションの購入者を対象としたWebアンケートを実施し、若年層夫婦（20代後半～30代）の住まい選び・購入実態に関する親世帯との関わりについて分析を行いました。

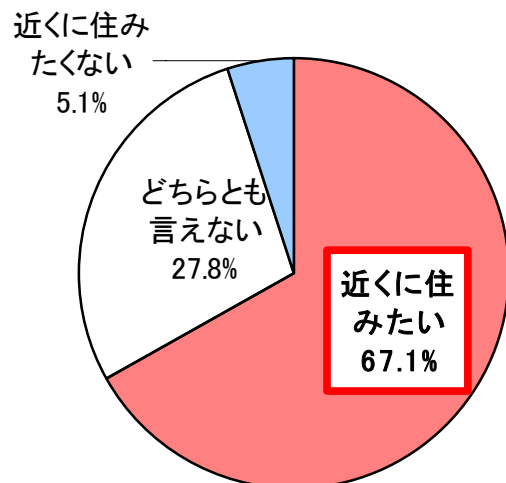
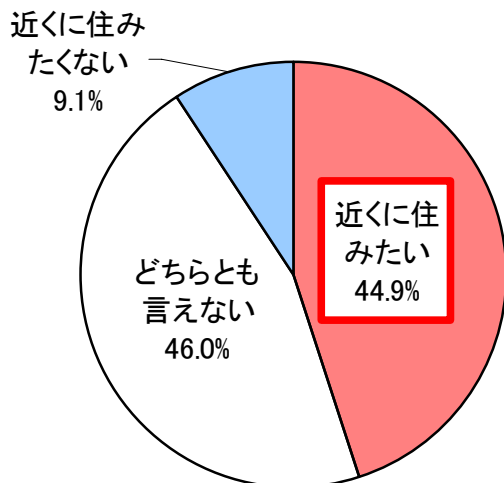
住まいの所在地を決める際に、「妻の親世帯に近い」は約38%、「夫の親世帯に近い」は約34%が理由として挙げており、親世帯との距離の希望は、30分未満が主流となっています。夫・妻別の親世帯との近居については、妻の親世帯との近居希望は約67%を占め、“子育てや生活面の援助が気軽に頼める”などを理由にしています。また購入の際、親世帯からの資金援助を受けた人は約半数で、資金援助がマンションの所在地を決める際に影響があったという回答は、その内の20～30%を占めています。

■親世帯の近くに住むことについてどのようにお考えですか？

夫の親世帯

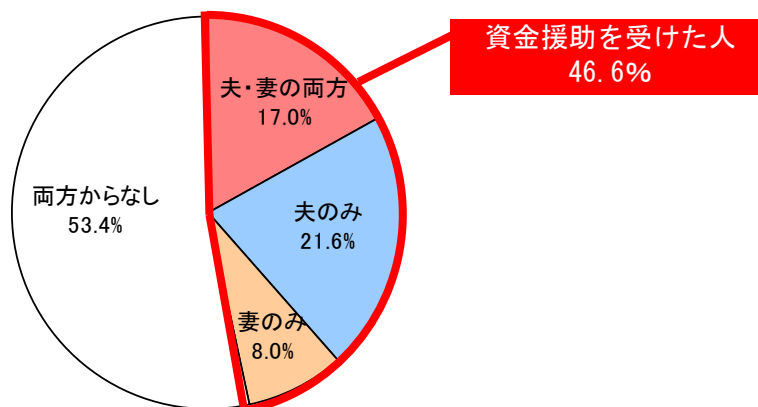
妻の親世帯

N=176



■住宅の購入に際して、親世帯から資金援助はありましたか？

N=176



住宅価格上昇時の購入意識

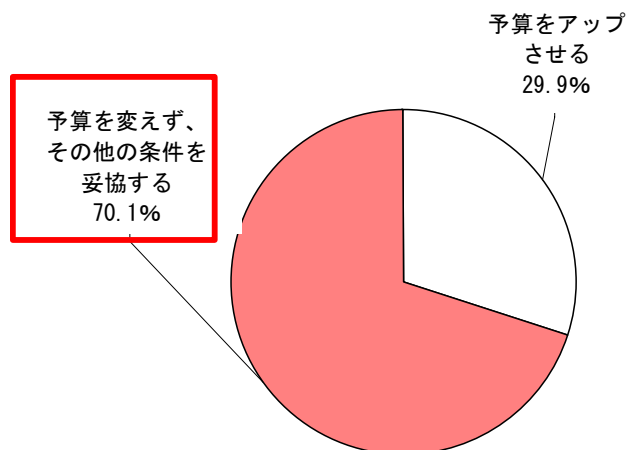
『予算を変えずにその他条件を妥協』が7割
～長谷エアーベストWebアンケートより～

長谷エアーベストは、首都圏（東京、神奈川、千葉、埼玉）で販売受託したマンションのモデルルーム来訪者を対象としたWebアンケートを実施し、個人生活で見る景気回復の実感値と住宅価格上昇時の購入意識について分析を行いました。

『生活の中で景気回復を実感していない』という回答が6割を超える中、住宅価格上昇時に『予算を変えずにその他条件を妥協する』が7割に達しました。そのうちの約5割が「住戸面積」を、約4割が「部屋数」「所在地」を妥協しても良いと回答しました。また、住宅価格上昇時の購入方法を希望予算別に見ると、『予算を変えず、その他条件を妥協する』と回答した方の約6割が、希望予算4,500万円までとなりました。一方『(妥協せずに)予算をアップさせる』と回答したのは、4,500万円より高い方が約6割となり、資金力のある方が多くみられました。

■住宅価格上昇時の『購入希望条件』をどのように考えますか？

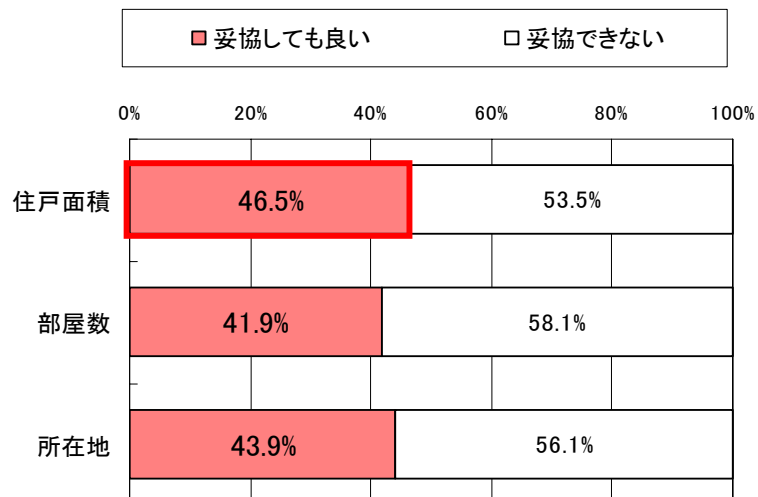
N=220



■住宅価格上昇時に住戸面積・部屋数・所在地を妥協しても良いですか？

「予算を変えず、その他の条件を妥協する」回答者対象

N=155



2007年上半期の総括

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2007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1,029件・2万8,284戸で、前年同期(3万4,152戸)比17.2%減。

・上半期の供給戸数として3万戸を下回ったのは1998年以来で、大量供給の始まった1994年以降では最小となった。

②総戸数400戸以上の供給戸数は6,323戸で、前年同期(9,689戸)比34.7%減。超高層(20階建以上)物件の供給戸数は4,440戸で、同比(6,396戸)比30.6%減。

・総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は1万1,884戸、首都圏全体の供給戸数に占める割合は40.2%と供給の中心であることに変化はない。ただし、内訳をみると、総戸数400戸以上の大規模物件は6,323戸(前年同期9,689戸)、シェア22.4%(同28.3%)に低下し、超高層物件も4,440戸(前年同期6,396戸)、シェア15.7%(同18.7%)に低下している。

③平均初月販売率は75.2%と75%以上を維持。(前年78.3%)

・2007年上半期の平均初月販売率は75.2%と前年比3.1ポイントダウンとなったものの、75%以上を維持した。しかし、総戸数規模別にみると、総戸数400戸以上の初月販売率が88.5%と1996年以来では初めて90%を下回るなど、変化の兆しも見られる。

2. 近畿圏市場

①新規供給戸数は、490件・1万5,096戸で、前年同期(1万4,311戸)比5.5%増。

・上半期の供給戸数としては、2004年以来で1万5,000戸を上回った。

②総戸数400戸以上の供給戸数は883戸で、前年同期(708戸)比24.7%増。超高層(20階建以上)物件の供給戸数は2,092戸で、前年同期(1,765戸)比18.5%増。

・総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は5,058戸、近畿圏全体の供給戸数に占める割合は33.5%と前年同期と同一となった。総戸数400戸以上の大規模物件は883戸(前年同期708戸)、シェア5.8%(同5.5%)、超高層物件は2,092戸(同1,765戸)、シェア13.9%(同16.1%)と高水準の供給が継続した。

③平均初月販売率は67.5%。前年(72.9%)比5.4ポイント低下し、70%を下回った。

・総戸数400戸以上の物件の初月販売率は82.3%、総戸数200~400戸未満は74.5%と近畿圏平均を大きく上回る傾向に変化はないものの、2006年までの実績を下回るなど、全般的に初月販売率は低下している。

・その結果、分譲中戸数は増加に転じ、3月末に5,220戸と2004年4月以来で5,000戸を上回り、6月末も5,277戸と5,000戸を上回っている。

プロジェクト数でみた分譲マンション供給動向

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2007年4月号所収)

◆ 新規供給戸数からみた供給動向 ～大規模物件による供給戸数が増加～

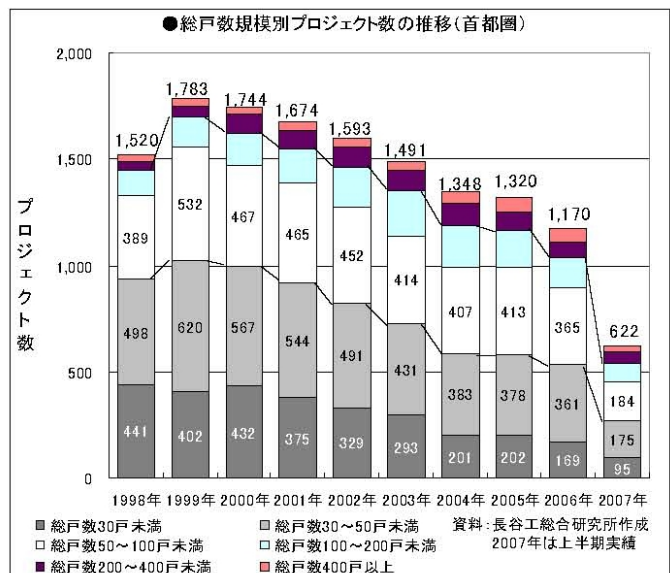
- 首都圏・近畿圏ともに、総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数が大幅に増加している。首都圏では2004～2006年は3万戸を上回り、首都圏全体の供給戸数に占める割合も、2005・2006年は40%を上回った。近畿圏でも2005・2006年と1万戸を上回り、近畿圏全体の供給戸数に占める割合は30%を上回っている。

◆ プロジェクト数でみた供給動向 ～小規模プロジェクト数が大幅に減少～

- プロジェクト単位での供給動向をみると、首都圏では1999年(1,783物件)をピークに減少し、2006年は1,170物件と1999年比34.4%減となった。近畿圏でも2000年(754物件)をピークに減少し、2006年は469物件とピークの2000年比37.8%減と、首都圏・近畿圏ともに大幅に減少している。

- プロジェクト数減少の主因は、総戸数30戸未満、総戸数30～50戸未満の小規模プロジェクトの大幅な減少である。首都圏では1999年・2000年には1,000物件程度存在していたが、2001年以降、大幅に減少し、2006年には530物件に減少した。近畿圏でも2000年の418物件から2006年には159物件に減少している。

- 逆に、総戸数200～400戸未満、総戸数400戸以上の大規模プロジェクト数は大幅に増加している。特に、首都圏における総戸数400戸以上の大規模プロジェクト数の増加は顕著で、1999～2002年は40物件を下回っていたが、2005年は65物件、2006年も60物件に増加し、2007年上半期も32物件の供給が行われている。



◆ 総括 ～中小規模物件の魅力を再構築することも必要～

- 首都圏における2007年上半期の新規供給戸数は、売り惜しみ等、供給時期が先送りされ、前年同期比17.2%減の2万8,284戸に減少した。しかし、首都圏・近畿圏ともに、大規模物件が供給の中心であり、大規模物件の供給予定物件が多数存在することから、当面は高水準の供給が継続すると思われる。
- しかし、最近の地価上昇等を考慮すると、今後、都心部を中心に大規模マンション事業用地が減少し、大規模プロジェクト数が減少する可能性がある。加えて、今回の分析でみたように、小規模プロジェクト数が大幅減となっていることから、供給戸数の減少に結びつく可能性がある。中長期的には分譲マンションに対する潜在需要は旺盛であることを考えると、中小規模プロジェクトの魅力を再構築し、中小規模プロジェクト数・供給戸数を増加させる必要があると思われる。