

# HASEKO DIGEST

(2007年11月～2008年4月)

## 【VOL. 18】

＝ 半年間の主なニュースをご紹介します ＝

- 中期経営計画 <P2>
- 時代を先取する新商品・新技術の開発、提案 <P4～8>
- 都市開発、ストックビジネス・高品質なソフトサービス <P10～18>
- マンション市場分析 <P20～21>
- 長谷工総合研究所レポート <P22～23>

■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



## 中期経営計画「“SHIN” PLAN」を策定

長谷エコーポレーションは、平成17年4月にスタートした「新中期経営計画（平成18年3月期～平成20年3月期）」を再生完了への最終段階と位置付け、グループ全社を挙げて、本業収益力の強化、資本構成の再構築、技術力・技術開発力の強化ならびに経営管理体制の強化等に取り組んでまいりました。その結果、本業収益については計画を上回る実績で推移しました。また平成17年8月に公表した「資本再編プラン」に基づき、優先株式の買受・償還を着実に実行し、資本構成の再構築についても概ね目処がたったことから、平成20年3月期における復配を予定しております。

これにより、今後の3ヶ年を「再生完了後の新たなステージ」と位置付けるとともに、国内建設市場の縮小や受注競争の激化、分譲マンション市場の変化、高齢化・人口減少社会の到来等、当社グループを取り巻く経営環境の急激な変化の中で、持続的な経営革新に取り組みながら「建設を中心としたフロー市場とこれから着実に積みあがっていくストック市場に共に軸足をおく、オンリーワン企業グループを目指す」べく、今回新たな中期経営計画「“SHIN” PLAN」を策定しました。

### 中期経営計画「“SHIN” PLAN」の概要

（“SHIN” PLAN～Sustainable（持続可能な）のS、HASEKO（長谷工）のH、Innovating（改革・革新に取り組む）のI、NewのN、そして読み方の「シン」は、信用・信頼の「信」、感謝・思いやりの「心」、ふるきをたずねて「新」しきを知る、そして「新」たに創造することを意味します）

#### ■計画期間

平成21年3月期～平成23年3月期の3期間

#### ■計画の位置付け

1. 再生完了後の新たなステージにおける経営戦略
2. 持続的な経営革新に取り組む都市の暮らしを創造するオンリーワン企業グループを目指す

#### ■基本方針

1. 基幹のマンション関連事業の更なる進化に加え、事業領域（分野・地域）を拡大していく
2. 住宅に対する信頼性確保や長寿命化に向けた具体的施策を展開していく
3. 分譲マンションの市況変化に対応した事業戦略を展開していく
4. 地球環境問題や少子高齢化問題に対する社会的責任を果たしていく
5. 健全な財務体質を維持しながら株主還元を継続していく

#### ■数値目標

平成23年3月期において、以下の数値目標を達成するとともに、その収益力を持続可能とする企業グループを目指す。

1. 連結経常利益 600億円
2. 単体経常利益 500億円
3. 子会社経常利益 100億円（うちサービス関連事業グループで70億円）

# 時代を先取する新商品・新技術の開発、提案

(P 4～8)

- ◆業界初 最長15年の『長谷エプレミアムアフターサービス』を開発  
自社設計・施工の新築分譲マンションへの採用を積極提案
- ◆施工・メンテナンス・リフォーム性に優れた『ユニット型手摺』を開発・商品化  
新築・既築を問わず採用提案
- ◆環境に配慮し、新築工事で発生する産業廃棄物を全作業所で電子マニフェスト管理  
2008年4月以降は解体工事にも導入促進
- ◆住宅性能表示制度7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9割・約12,000戸で取得
- ◆長谷エコーポレーションのホームページを5年ぶりに一新  
使いやすさ・アクセスしやすさを向上させると共に  
これまで知り得なかった『技術・品質』コンテンツを新設

## 業界初 最長15年の『長谷エプレミアムアフターサービス』を開発 自社設計・施工の新築分譲マンションへの採用を積極提案

長谷エコーポレーションは、最長15年と長期にわたる『長谷エプレミアムアフターサービス』を開発しました。

分譲マンションにはこれまでになかった高付加価値アフターサービスです。マンションの専有部と共用部それぞれのアフターサービス期間を大幅に延長するとともに、定期サービスも強化し、住まう方の安心感、満足度、付加価値の向上に努めてまいります。サービスの提案にあたり、入居者からのアフターサービスの申込をダイレクトに受けるコールセンターを設置し、迅速に対応してまいります。

今年4月から当社が設計・施工する新築分譲マンションを対象に事業主へ積極的に採用提案しております。

第1号物件として首都圏では「リバーフェイス」（東京都荒川区、303戸、完成予定：2009年2月下旬）、近畿圏では「サウスオールシティ」（堺市西区鳳南町、791戸、完成予定：RW・LW棟2009年3月下旬、FW棟2010年3月下旬）に採用が決定しました。

### 【『長谷エプレミアムアフターサービス』の概要】

#### ■独自の長期アフターサービス

- ・アフターサービス期間を、従来よりも大幅に延長。

#### ■定期サービスの強化

- ・専有部は、不具合を点検・修理する定期サービスの実施回数を増やし、最大5年まで延長。共用部は、当社による定期点検サービスを新設。

#### ■「住まいの整備手帳」とメンテナンスキットの配布

- ・メンテナンスに役立つ「住まいの整備手帳」と工具セットを対象マンションの全戸に配布

#### ■ダイレクト受付システム

- ・迅速性を向上させるため、入居者から寄せられたアフターサービスの要望を当社のコールセンターがダイレクトに受け付け、修理を手配。
- ・長谷エグループの管理会社である長谷エコミュニティの総合監視センター「アウル24センター」と連携し、夜間・休日も含めた受付と対応が可能。



[定期点検サービスの様子]



[メンテナンスキット]



[コールセンター]

## 施工・メンテナンス・リフォーム性に優れた『ユニット型手摺』を開発・商品化 新築・既築を問わず採用提案

長谷エコーポレーションは、施工・メンテナンス性・リフォーム性・デザイン性に優れた「ユニット型手摺」を不二サッシと共同開発しました。（特許出願中）

マンションの開放廊下やバルコニーの手摺は、コンクリート・スチール・ステンレス・アルミなど本体の素材に加え、縦格子・横格子・ガラスなどのデザイン面でも多様化が進んでまいりました。また、最近ではリフォーム需要の高まりが予想される中、将来のメンテナンス・リフォーム性も考慮した手摺が求められています。そこで、規格化されたユニット<sup>(※)</sup>の中から自由にデザインを選べ、施工・メンテナンス・リフォームのしやすい「ユニット型手摺」を開発しました。

今後は自社設計・施工物件のみならず他社物件、既築物件への採用提案を積極的に行ってまいります。第1号物件として「センチュリーシティ常盤台（東京都板橋区、64戸、2008年5月末竣工予定）」に採用が決定しました。

(※) ユニット・・・縦格子ユニット、ガラスユニット（アルミフレームと一体化）、横ルーバーユニット（開発中）

### 【ユニット型手摺の特徴】

#### [施工・メンテナンス性]

- 安全・簡単にユニットの取り付けや交換が可能
- ガラス手摺の場合は、ガラスユニット（1,000mm、1,100mm、1,200mmの3種類）を工場生産し、手摺工のみで施工（従来は手摺工、ガラス工、シール工の3業種）するため、品質が安定し、労務も低減

#### [リフォーム性]

- 支柱位置に関係なくユニットの取り付けが可能

#### [デザイン性]

- 縦格子＋ガラス、横ルーバー＋ガラスなどユニットの自由な組み合わせが可能
- ユニット・手摺本体・外壁との色合わせによる外観のカラーデザインが可能



【ユニット型手摺 採用例】

# 環境に配慮し、新築工事で発生する産業廃棄物を 全作業所で電子 manifests 管理 2008年4月以降は解体工事にも導入促進

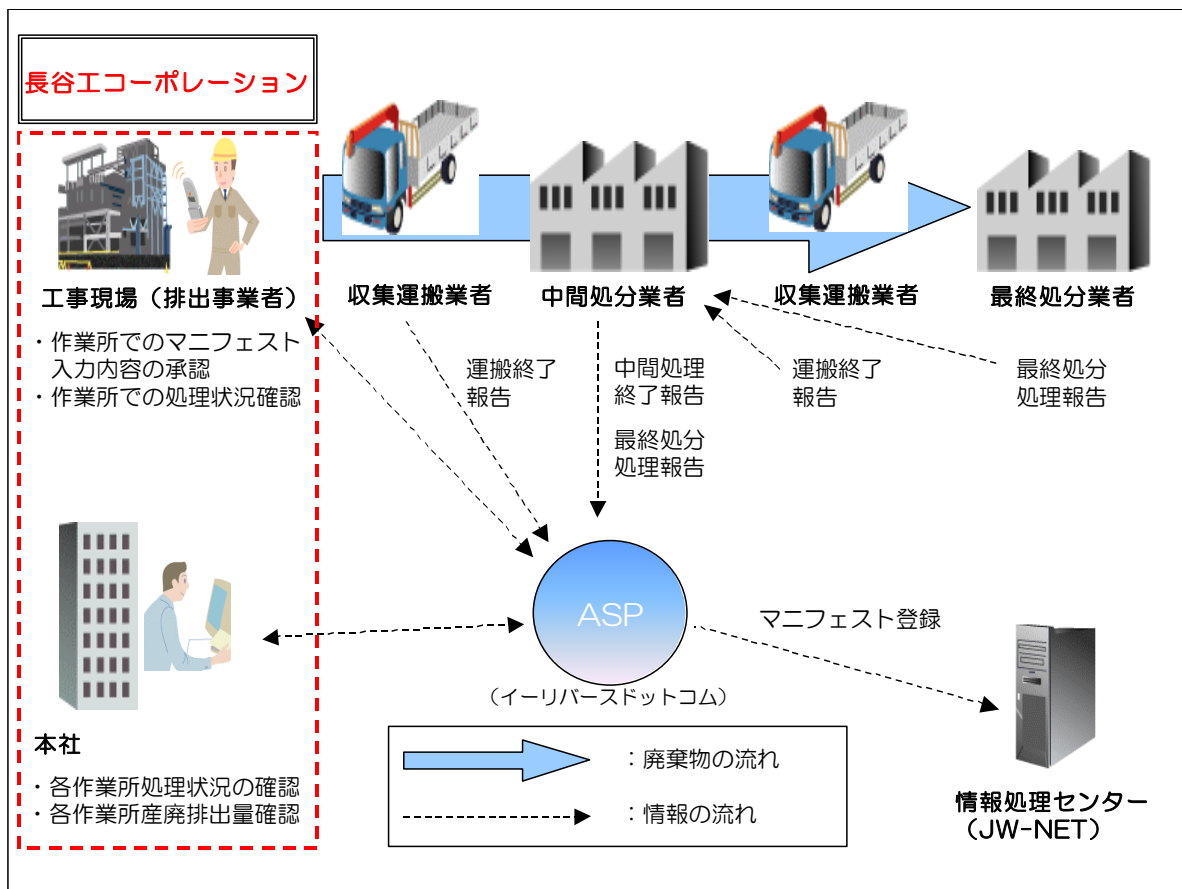
長谷エコーポレーションは、新築工事で発生する産業廃棄物を、全作業所で電子 manifests (※) 管理する体制を構築しました。2008年4月以降は解体工事における電子 manifests 導入を促進しています。

電子 manifests は内閣総理大臣を本部長とする IT 戦略本部で決定された「IT 新改革戦略」(2006年1月19日)において、2008年度の普及率30%、2010年度の普及率50%を目標とし、国家戦略として進められています。

当社においては産業廃棄物を統括管理している部署が中間処分業者に積極的に働きかけを行い、業者選定にも取り組んだ結果、新築工事の全作業所で管理する体制を整えることができました。これまでに引き続き不法投棄による環境汚染を未然に防ぎ、資源の循環サイクルを確保することで環境に配慮してまいります。

また、電子 manifests の導入により省資源化 (manifests 伝票をなくす) と省スペース化 (manifests 伝票の保管スペースをなくす) も実現できます。

(※) 電子 manifests ・ ・ ・ 情報処理センターが運営する電子情報処理ネットワークを使用し、排出事業者 ・ 収集運搬業者 ・ 処分業者をパソコンでつないで manifests 情報を報告 ・ 管理するシステム



[産業廃棄物の電子 manifests 管理]

## 住宅性能表示制度 7 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 9 割・約 12, 000 戸で取得

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まいりました。

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、2006年10月～2007年9月末の1年間の「設計住宅性能評価書」取得数は11,976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13,169戸の90.9%にあたり、首都圏全体の分譲マンションの取得比率79.8%<sup>(※)</sup>と比較しても11.1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8,965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、2007年9月末までの首都圏における7年間の累計では、「設計住宅性能評価書」取得は48,216戸、「建設住宅性能評価書」の取得は30,751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102,878戸（2006年10月～2007年9月末）のうち、「設計住宅性能評価書」交付件数は82,053戸で、取得比率は79.8%。

# 長谷エコーポレーションのホームページを5年ぶりに一新 使いやすさ・アクセスしやすさを向上させると共に これまで知り得なかった『技術・品質』コンテンツを新設

長谷エコーポレーションは、ホームページを5年ぶりにリニューアルしました。

今回の更新では、これまで掲載されていた『会社概要』『IR情報』『採用情報』など会社の基本情報に加え『技術・品質』を新設しました。『技術・品質』では当社の現場作業所で働く職人（匠）の映像や生声を視聴することができる「匠が語る長谷エメソッド」をはじめ、高い技術や品質、物づくりへの情熱やこだわりなどを様々な形で公開し、皆様にとって有益な情報を届けてまいります。

使いやすさ・アクセスしやすさの向上も図りました。事業内容を『住まい』『マンション管理』『建替え、リフォーム、診断』『有効活用、社宅・寮管理』『サービス、ホテル、保険』に大きく区分し、当社ホームページに初めて訪れた方や、当社グループの事業内容を知らない方でも目的ページに辿りつきやすくなるように工夫しました。『会社概要』『IR情報』『採用情報』『技術・品質』、各事業内容にホームページのどこからでも自由に行き来できるように配置しました。

当社は「安全・安心で、快適な住まいの場を提供する」マンションのトップメーカーとして、お客様の信用・信頼を獲得するために安全・品質の確保に全力を尽くしてまいりました。今後も現業での努力をたゆまず続けると共に、ホームページづくりにおいても皆様に「安全・安心、快適」を感じていただけるよう取り組んでまいります。



〔長谷エコーポレーションHPトップページ〕



〔新設した『技術・品質』コンテンツ〕



# 都市開発・ストックビジネス ・高品質なソフトサービス

(P10~18)

- ◆PFI方式による公務員宿舎の整備事業を開始
- ◆アートで変わる住空間—上質な暮らしにはアートがある  
関西を代表する古美術店、画廊とのコラボレーションによる美術展覧会  
～『プレティナーージュ苦樂園』マンションギャラリーにて開催～
- ◆長谷エライブネット 子会社のレジデンシャルサービスで  
「家具・家電レンタル」サービスを拡大  
入居テナント・オーナーの満足度向上を図る
- ◆長谷エライブネット 「退去立会い・工事完了検査」で新体制  
専門スタッフ“カスタマーズパートナー”を配置し、自社で対応  
賃貸マンションのテナント・オーナー双方の満足向上を図る
- ◆長谷エの高齢者向けサービス付きマンションを東京都内に初開設  
夫婦でも入居できる「センチュリーシティ常盤台」  
2008年7月オープンに向け入居者募集を開始
- ◆長谷エの高齢者専用賃貸住宅 関西第1号プロジェクト  
「センチュリーシティ都島」 2008年9月オープン
- ◆大阪・北浜エリアにブライトンホテルズ5番目の直営ホテル  
「ホテルブライトンシティ大阪北浜」が開業
- ◆「第9回 ホテルシェフが教える小学校家庭科料理実習」  
～「食育」をテーマに地元の交流活動（料理実習）を通して  
ホテルシェフが子供たちへ伝える、「食」の大切さ～
- ◆新潟洋家具の職場体験学習を実施

## P F I 方式による公務員宿舎の整備事業を開始

長谷工コーポレーションは、P F I（民間資金を活用した社会資本整備）方式による公務員宿舎の整備事業を開始しました。第一号案件として「公務員宿舎綾瀬川住宅（仮称）整備事業」（所在地：東京都葛飾区、総戸数：1, 220戸）を2007年11月に落札し、2008年10月の着工を目指して準備を進めています。

長谷工コミュニティ、梓設計と共同で特別目的会社㈱HC綾瀬川住宅を設立し、東京拘置所の建替えに伴い発生した敷地に高層の公務員宿舎などをB T O方式（B u i l d T r a n s f e r O p e r a t e）によって設計・建設、維持、管理を実施してまいります。（2010年6月建物完成予定。事業期間2017年3月末迄）



[公務員宿舎綾瀬川住宅（仮称）整備事業 物件パース]

アートで変わる住空間—上質な暮らしにはアートがある  
関西を代表する古美術店、画廊とのコラボレーションによる美術展覧会  
～『プレティナーージュ苦楽園』マンションギャラリーにて開催～

名鉄不動産・長谷エコーポレーションが共同開発した新ブランド『プレティナーージュ』シリーズ第2弾『プレティナーージュ苦楽園』（所在地：西宮市南越木岩町 総戸数62戸）のマンションギャラリーにおいて、関西を代表する古美術店、画廊とのコラボレーションにより「美術展覧会」、「桜舞う茶会」を開催しました。

美術展覧会はマンションギャラリー内のモデルルームや展示コーナーに春海バカラやシャガールなどの骨董品、美術品を展示し、プレティナーージュ苦楽園ご契約者様を含むご見学いただいた方々からは、高い評価をいただき、『プレティナーージュ』ブランド向上にも有益であったことから、今後の同ブランドシリーズ物件においても開催を検討してまいります。

【美術展覧会概要】

■ 1回目—時空を超えた価値あるアート

開催日時：3月20日（木・祝）～23日（日）

「桜舞う茶会」 席主：春海調古庵 薄茶：三丘園 お菓子：鶴屋八幡

出店美術店：至峰堂画廊、ギャラリー新居、美術工藝丹中、春海調古庵、山木美術 の5店舗

■ 2回目—陶磁器とシンプルモダン

開催日時：4月3日（木）～6日（日）

「桜舞う茶会」 席主：T's gallery 谷松屋戸田 薄茶：三丘園 お菓子：松華堂

出店美術店：画廊大千、コウイチ・ファインアーツ、近現代美術工芸和泉玉箒堂、T's gallery 谷松屋戸田の4店舗



[春海バカラ]



[茶会の様子]

## 長谷エライブネット 子会社のレジデンシャルサービスで 「家具・家電レンタル」 サービスを拡大 入居テナント・オーナーの満足度向上を図る

賃貸マンション管理事業を展開する長谷エライブネットは、100%子会社のレジデンシャルサービスで「家具・家電レンタル」サービスを拡大展開することになりました。多くの入居テナントにご利用いただけるよう積極的に展開を図ることで、当社に対するオーナーの満足度向上と賃貸マンションの稼働率アップを図ってまいります。

昨今の賃貸マンション市場では、都心部における単身者向けコンパクトマンションを中心に、大量供給が継続しており、入居テナントの獲得競争が激化しています。また企業業績拡大に伴い、新入社員等の採用が活発に行なわれており、家具・家電を備えた従来の寮・社宅と同等の住宅需要が増加しております。

長谷エライブネットでは、これまで法人ニーズに応じて、家具・家電をレンタルで提供してきましたが、個人の入居希望者からの問い合わせが多いことから、個人テナントも利用しやすいホームページを2007年12月にレジデンシャルサービスで開設し、個人テナント向けサービスを開始しました。サービスメニューは単身者向けスタンダードプラン、企業の転勤者向けエグゼクティブプラン、個々のニーズに対応するアラカルトプラン等、豊富なレンタルメニューをご用意しました。

### 〔「家具・家電レンタル」サービスの概要〕

ベッド・冷蔵庫・全自動洗濯機の基本セットに加え、多彩なアイテムをプラスすることができます。(アイテム：電子レンジ、炊飯器、ポット、液晶テレビ、DVDプレーヤー、ズボンプレスナー、テレビ台、デスクセット、ダイニングセット、シーリングライト、ソファなど)



〔「家具・家電レンタル」サービスのアイテム例〕

## 長谷エライブネット 「退去立会い・工事完了検査」で新体制 専門スタッフ“カスタマーズパートナー”を配置し、自社で対応 賃貸マンションのテナント・オーナー双方の満足度向上を図る

長谷エライブネットは、2007年10月1日より、オーナー、テナントの更なる満足度向上、信頼を高めることを目的に、専門スタッフ“カスタマーズパートナー”による「テナントとの退去立会い」ならびに「原状回復工事の完了検査」を開始しました。

賃貸マンション業界では、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（以下「ガイドライン」）導入以降、従来テナントが支払っていた原状回復費用がオーナー負担となるケースが増加してきております。しかしながら、オーナー側ではこのガイドラインへの理解がまだ進んでおらず、そのため入居テナントとオーナーとの間で行われる原状回復の工事範囲・費用負担の交渉が長期化する傾向にあります。その背景には、賃貸管理会社の多くは「退去時の立会い・現状確認」を工事業者等に代行させているため、オーナー、テナントの負担について十分に説明し、ご理解いただけていない状況があります。

この改善策として、当社ではオーナー、テナントの負担基準を明確に定めた上で、テナント退去時の現地確認を自社のスタッフがいき、両者に工事範囲や費用負担をしっかりとご説明する体制を構築いたします。

具体的には、「退去立会い・工事完了検査」の専門スタッフ“カスタマーズパートナー”として配置した当社スタッフ15名が部屋の現状確認を行い、当社の品質管理基準等に沿ってオーナー、テナントの費用負担区分を明確にし、双方の交渉をよりスムーズに行えるよう調整して参ります。また工事完了後の検査も同スタッフがいき、新テナントの入居時クレーム低減に努めてまいります。これら一連の業務を徹底することで住まいの品質・性能を確保し、入居者に気持ちよく新しい生活をスタートいただき、結果としてオーナー、テナント双方からの当社への信頼を高めていきたいと考えております。

※ 国土交通省 「原状回復をめぐるトラブルのガイドライン」とは  
退去時における原状回復をめぐるトラブルを未然に防止するため、賃貸住宅標準契約書の考え方や、裁判事例及び取引の実務等を考慮のうえ、費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとして平成10年3月に取りまとめたもの。平成16年2月に、裁判事例の追加などの改訂が行われています。

# 長谷工の高齢者向けサービス付きマンションを東京都内に初開設 夫婦でも入居できる「センチュリーシティ常盤台」 2008年7月オープンに向け入居者募集を開始

高齢者向け住宅の運営に取り組んでいるセンチュリーライフは、一生涯安心して夫婦で暮らせる生活環境と手厚いサービスを有した介護付有料老人ホーム「センチュリーシティ常盤台」（64室、居室面積：20.77㎡～41.54㎡）を2008年7月に開設することになりました。

7月オープンに向けて、軽度介護から重度介護までの常時介護が必要な方や、日常生活で何らかの不安を抱える人や支援を必要とされる方を対象に、入居者募集を行ってまいります。

長谷工グループでは1985年にセンチュリーライフを設立し、業界に先駆けて医療施設とは異なる“住まい”という視点に立った高齢者向けサービス付きマンションを企画・運営してまいりました。これらのサービス内容に対しては入居者やその家族、地域の医療・行政機関等より高い評価を頂くとともに、高い入居稼働率（90%）を誇っています。

## [建物概要]

所在地：東京都板橋区前野町五丁目27-1

交通：東武東上線「ときわ台」駅よりバス5分「前野小学校」停留所下車徒歩5分、都営三田線「志村三丁目」駅より徒歩11分

構造・規模：鉄筋コンクリート造 3階建て

共用施設：ラウンジ、多目的サロン、機能訓練室、テラス、会議室、応接室、健康相談室、レストラン、理美容室、グループリビング、一般浴室、特別浴室、個浴室、サロン・図書コーナー、ランドリー、談話コーナー、屋上庭園ほか

開業日：2008年7月（予定）

形態：介護付き有料老人ホーム（一般型特定施設入居者生活介護）  
特定施設入居者生活介護、介護予防特定施設入居者生活介護 取得予定

## [サービス内容]

介護サービス：介護士・看護師が24時間常駐

食事サービス：直営レストランでの食事サービス

リビングサービス：快適な生活を送っていただくためのさまざまなお手伝い

健康管理サービス：健康管理と機能訓練

その他：オートロック・管理事務員による有人管理・夜間警備員配置等



[外観パース]

# 長谷工の高齢者専用賃貸住宅 関西第1号プロジェクト「センチュリーシティ都島」 2008年9月オープン

高齢者向け住宅の運営に取り組んでいるセンチュリーライフは、関西第1号プロジェクトとして、一生涯安心して暮らせる生活環境と、手厚いサービスを有した高齢者専用賃貸住宅「センチュリー都島」（66戸、居室面積：25㎡、37㎡）を2008年9月に開設することになりました。

9月オープンに向けて、軽度介護から重度介護までの常時介護が必要な方や、日常生活で何らかの不安を抱える人や支援を必要とされる方を対象に、入居者募集を行ってまいります。

## [建物概要]

所在地：大阪府大阪市都島区善源寺町2丁目21

交通：地下鉄谷町線「都島」駅徒歩7分

構造 規模：鉄筋コンクリート造6階建

共用施設：ロビーラウンジ、管理事務所、各種居宅サービス事業所（設置予定）、健康相談室、レストラン、理美容室、ファミリーダイニング、各階リビングダイニング、一般浴室、特別浴室、介助個浴室、ランドリーほか

開業日：2008年9月（予定）

形態：高齢者専用賃貸住宅

## [サービス内容]

介護サービス：居宅生活支援、訪問介護、訪問看護など

食事サービス：直営の食事サービス

リビングサービス：快適な生活を送っていただくためのさまざまなお手伝い

健康管理サービス：24時間介護士が常駐。顧問医による健康管理、相談。高度医療・入院が必要な場合は顧問医及び近隣協力病院と連携。

見守りサービス：24時間介護士が常駐

その他：オートロック・管理事務員による有人管理・夜間警備員配置等



[外観パース]

## 大阪・北浜エリアにブライトンホテルズ5番目の直営ホテル 「ホテルブライトンシティ大阪北浜」が2008年4月14日に開業

歴史と文化に溢れ、現在も金融の中心として活動する街「北浜」に寛ぎのエグゼクティブ・ステイをご満喫頂ける「ホテルブライトンシティ大阪北浜」が開業しました。

インテリアデザイナー深津泰彦氏によるスタイリッシュなデザイン設計と、坪田昌之氏による立体アートで客室内、廊下、ロビーを演出。1988年に直営ホテル第一号の京都ブライトンホテルを開業して以来、培ってきたサービスでお客様をおもてなし致します。

### [特徴]

#### ①ルーム

- ・ ガラス境壁など拡がりのある20㎡のプライベート空間
- ・ シャワースペース(レインシャワー)がありトイレと分離した広いバススペース
- ・ フランスベッド社と共同開発の「ドリームジャーニーベッド」を採用。幅150cmのダブルサイズのゆとりあるベッド
- ・ 160cmワイドのライティングデスクを完備。
- ・ 無音冷蔵庫、加湿空気清浄機を完備。

#### ②パブリック

- ・ スタイリッシュなゆとりあるロビー空間
- ・ 焼きたてのパンが食べられるカフェ「シャンプル・ド・グランマーブル」

#### ③セキュリティ

- ・ 非接触型ルームキーでエレベーターを制御。
- ・ 女性が安心して滞在いただける「レディースフロア」を設置。
- ・ ノートパソコン収納可能なセーフティーボックスを完備。

### [建物概要]

所在地 : 大阪府大阪市中央区伏見町1-1  
交通 : 地下鉄堺筋線「北浜駅」徒歩約1分  
地下鉄御堂筋線「淀屋橋駅」徒歩約8分  
階数 : 14階  
総客室数 : 234室  
開業日 : 2008年4月14日



[外観写真]



## 「第9回 ホテルシェフが教える小学校家庭科料理実習」 ～「食育」をテーマに地元の交流活動（料理実習）を通して ホテルシェフが子供たちへ伝える、「食」の大切さ～

浦安ブライトンホテルでは、ホテルのシェフがプロの料理を通じて食の大切さを子供たちに伝授する料理教室、「第9回ホテルシェフが教える小学校家庭科料理実習」を2008年2月25日と26日の2日間にわたり浦安市立美浜南小学校の家庭科室にて開催しました。

この家庭科料理実習は美浜南小学校が掲げている「地域社会の人材や企業などを積極的に活用した教育の充実、また多種多様な職業への理解と思い出作り」という教育方針と、浦安ブライトンホテルが目指す「地域社会貢献および交流活動」に対する考え方が合致したことにより始まりました。2000年の第1回から数え、今回で第9回目となる恒例行事で、参加した生徒総数は約850名を越えています。

浦安ブライトンホテルの総料理長 角谷正明の他にもシェフ3名、計4名が同校を訪問し、家庭でも簡単に作れるフランス料理を指導しました。卒業を間近にひかえた6年生約60名が実習をうけ、実習後には給食とあわせてシェフと一緒に会食しました。

料理実習のテーマとして「食育」を設け、特にお菓子や出来合いの惣菜、冷凍食品などの加工食品に囲まれた現代の子供たちの「食」についての知識、関心を向上させることを目的としました。今回のメニューは「鮭のガレット タルタルソース添え」と「千葉県で育ったお野菜とパスタの具いっぱいのスープ」でした。シェフが子供たちの目の前で、鮭の3枚おろしの実演を行い、鮭本来の姿から切り身の状態になるまでの過程を教え、付け合せのタルタルソースもマヨネーズを卵から子供たちの手で作りました。

子供たちに食卓に並ぶまでの食べ物やそのプロセスを五感で体験し、食を楽しむことを教えました。野菜を食べやすいスープにすることによる野菜嫌いの改善や、地元で育った野菜を使うことによる食への関心も高めます。浦安ブライトンホテルでは、正しい食の摂取から心身ともに健康になることを伝えることが必要だと考えております。



[料理実習の様子]

## 新潟洋家具の職場体験学習を実施

長谷エグループの家具等インテリア用品の製造会社である新潟洋家具は、2006年に引き続き2007年9月28日に新潟市内の中学校を対象にした職場体験学習を実施しました。この職場体験学習は、学校側の主催で行われており、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ることで、生徒自身の将来を考える契機になることをねらいとしたイベントです。

当日は、工場見学の際に実際に木材を使った作業を体験してもらいました。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ております。



[木材を使った作業の様子]



[工場見学と質疑の様子]

## マンション市場分析

(P 20～21)

- ◆住んでみたい街（駅）ランキング 2007 第1位は4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
- ◆住みたい街（駅）ランキング 2007 関西編 第1位は『夙川』駅  
第2位は『西宮北口』駅 第3位は『岡本』駅

## 長谷工総合研究所レポート

(P 22～23)

- ◆首都圏・近畿圏 分譲マンション市場動向—2007年の総括と2008年の予測—（長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2月号所収）
- ◆マンションにおけるコミュニティ活動の現状分析（長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：3月号所収）

## 住んでみたい街（駅）ランキング2007

第1位は4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

長谷エアーベストは、首都圏居住のモニターを対象とし、2007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」の調査結果を集計しました。（有効回答数2,768件）

その結果、第1位は4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評価されています。

### ■住んでみたい街（駅）ランキング2007 上位10位

順位	沿線	駅名	回答数
1位	JR中央線	吉祥寺	112
2位	東急東横線	自由が丘	84
3位	JR山手線	恵比寿	56
4位	JR東海道線	横浜	48
4位	JR横須賀線	鎌倉	48
6位	東急田園都市線	二子玉川	41
7位	JR山手線	新宿	40
8位	東急東横線	武蔵小杉	38
9位	東急東横線	田園調布	33
10位	JR山手線	品川	32

### 【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、4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「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。4位の「横浜」は新旧が混在する異国情緒ある街、同じく4位の「鎌倉」はゆったりとした時間が流れる古都の街として、それぞれ人気を集めています。

#### ②地元志向が顕著、居住エリア内の街が上位に

居住都県別ランキングでは、東京23区で「恵比寿」、都下で「吉祥寺」、千葉県で「新浦安」（総合15位）が1位、埼玉県で「大宮」（総合20位）、神奈川県で「武蔵小杉」が2位であるのをはじめ、現在居住しているエリアの街が上位に数多くランクインしており、地元志向の傾向が窺えました。千葉県では「新浦安」「浦安」「海浜幕張」「舞浜」など湾岸エリアが人気を得ています。総合1位の「吉祥寺」、2位の「自由が丘」は、居住エリアにかかわらず人気を集めています。

## 住みたい街（駅） ランキング 2007 関西編

**第1位は『夙川』駅 第2位は『西宮北口』駅 第3位は『岡本』駅**

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、2007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『住みたい街（駅）ランキング』の調査結果を集計しました。（有効回答数3,723件）

その結果、第1位は『夙川』で、従来の住環境の良さに加え、2006年10月のダイヤ改正に伴い、特急をはじめ全列車停車駅となった影響もあり、『交通便の良さ』も兼ね備えたステイタスのある立地として評価を頂きました。

■住んでみたい街(駅)ランキング2007 上位10位

N=3723

順位	沿線	駅	回答数
1位	阪急	夙川	80
2位	阪急	西宮北口	71
3位	阪急	岡本	68
4位	阪急 JR	宝塚	67
5位	阪急	芦屋川	51
6位	阪急	茨木市	47
7位	JR	高槻	46
8位	北大阪急行 大阪モノレール	千里中央	45
9位	阪急	御影	44
9位	各線	三宮	44

### 【調査結果のポイント】

#### ①住環境の良さと交通の利便性の両面を兼ね備えた街（駅）が人気

従来の住環境のよさに、交通利便性のよさが加わったことで、今回、第1位に躍進した『夙川』（昨年第7位）に代表されるように、上位にランクインした街は、特急・急行が停車する等の交通便利性のよさと、緑・自然が豊か等、住環境の良さの両方を兼ね備えた街（駅）に評価が集まりました。

#### ②地元志向が顕著 約6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、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6割にものぼりました。地元志向が強く、居住エリア別では、大阪市は『天王寺』、神戸市は『岡本』、京都市は『北山』、北摂は『茨木市』、阪神間は『西宮北口』、東大阪は『枚方市』、南大阪は『中百舌鳥』、滋賀県では『草津』、奈良県では『学園前』が1位でした。

# 2007年マンション市場の総括

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2008年2月号所収)

## ◆2007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2,304件・6万1,021戸で、前年(7万4,463戸)比18.1%減。
  - ・1998年(6万6,308戸)以来、9年ぶりに6万戸台に減少した。
  - ・地域別の供給状況を見ると、都下を除いて、各地域とも2006年実績を下回った。特に、都内23区は1万6,563戸と2年連続で大幅減となり、1993年(8,204戸)以来で2万戸を下回った。
- ②2007年は供給抑制が顕著で第一期発売物件が減少。1度に発売する戸数の小規模傾向がさらに顕著。
- ③年間平均初月販売率は69.7%に低下し、前年(78.3%)比8.6ポイント減。分譲中戸数・完成在庫は増加傾向。
- ④分譲㎡単価が614千円/㎡と前年(555千円/㎡)比10.6%増、平均価格も4,644万円と前年(4,200万円)比10.6%増と上昇が本格化。

### 2. 近畿圏市場

- ①新規供給戸数は1,041件3万219戸、前年並みの供給。
  - ・新規供給戸数は1,041件3万219戸と前年比0.2%増となった。首都圏と異なり、順調に供給が行われた。地域別にみると、神戸市、京都市、南大阪で大幅増となったものの、大阪市、阪神間は大幅減となった。特に、大阪市は6,986戸と、1998年(6,740戸)以来で6,000戸台に減少した。
- ②第一期発売物件は前年並みで、1度に発売する戸数は小規模化傾向が継続。
- ③年間平均初月販売率は68.0%に低下し、前年(72.9%)比を4.9ポイント減。分譲中戸数・完成在庫も増加傾向。
- ④分譲㎡単価は470千円/㎡と前年(449千円/㎡)比4.7%増。平均価格は3,478万円と前年(3,380万円)比2.9%増にとどまった。

## ◆2008年の見通し

首都圏・近畿圏ともに供給能力は高く、首都圏で6万戸以上、近畿圏でも3万戸程度の供給は可能である。その一方で、市況を見極めながら慎重に供給を行う傾向は2008年も継続すると思われる。加えて、2007年12月末の分譲中戸数は首都圏で1万763戸、近畿圏で5,769戸に増加していることから、2008年1～3月は新規物件の供給よりも在庫販売への注力が行われると予測した。こうしたことを考慮して、2008年の新規供給戸数は首都圏で6万戸、近畿圏で2万8,000戸と予測した。

### ①首都圏市場

新規供給戸数 6万0,000戸  
総販売戸数 6万1,300戸  
新規物件の年間平均初月販売率・年間累計販売率 72%・86%  
分譲中戸数 9,500戸

### ②近畿圏市場

新規供給戸数 2万8,000戸  
総販売戸数 2万8,800戸  
新規物件の年間平均初月販売率・年間累計販売率 69%・85%  
分譲中戸数 5,000戸

# マンションにおけるコミュニティ活動の現状分析

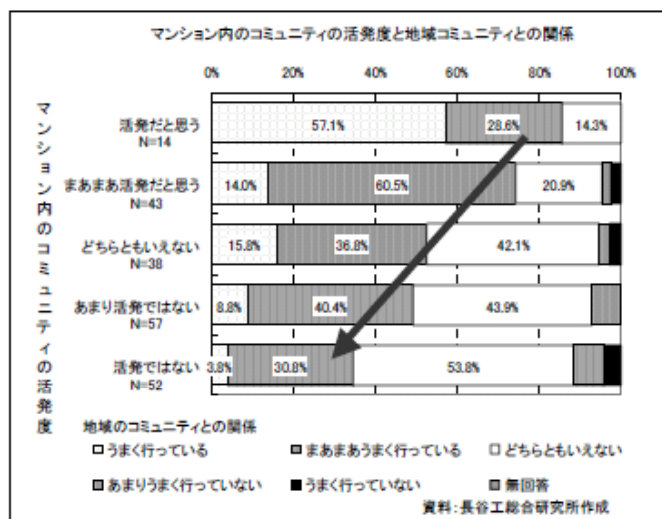
(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2008年3月号所収)

## ◆コミュニティ活動の内容

- マンションにおけるコミュニティ活動の内容をみると、何らかのコミュニティ活動に取り組んでいるマンションは多い。地域コミュニティの一員として取り組んでいる活動は、「夏祭り、運動会、文化祭などの地域イベント」(58.7%)、「登下校時の送迎や同伴、子供110番の家など通学路の安全確保」(37.1%)が多い。( )内は当該選択肢を選んだ割合。以下、同じ)
- また、マンション内、居住者を対象にしたコミュニティ活動としては、「資源回収、リサイクルなどの省資源・省エネ活動」(55.4%)、「防災訓練や夜回りなどの自主防災活動」(45.1%)に取り組んでいるマンションが多くなっている。
- また、マンション居住者を対象としたコミュニティ活動は総戸数の規模によって活動のレベル、内容に違いが見られる。総戸数100戸以上のマンションではイベントや資源回収の他に「サークル活動」(21.8%)や「高齢者・障害者の健康維持や生活支援」(13.6%)等の取り組みを行っているマンションもあり、コミュニティ活動にも幅と厚みがある。
- また、「サークル活動を行っている」と回答したマンションをみると、全てのマンションで「集会場等がある」と回答しており、集会場がサークル活動の拠点となっていることを示している。

## ◆コミュニティ活動に対する評価

- マンション居住者を対象にしたコミュニティ活動に対する評価は、総戸数規模が大きいほど、集会場等があるマンションほど、コミュニティ活動が活発と評価されている。
- また、マンション内で1つの自治会を設立しているマンションでは、「活発だと思う」(12.8%)、「まあまあ活発だと思う」(37.2%)をあわせて、50%が活発なコミュニティ活動を行っているとは評価している。



## ◆地域のコミュニティとの関係

- 地域のコミュニティとの関係では、マンションのコミュニティ活動が活発であれば、地域のコミュニティとも友好関係を築けている。
- 大規模マンションではマンション内を中心にした閉鎖系のコミュニティに陥ることも懸念されたが、今回のアンケート調査結果をみる限り、その懸念はなかった。