

HASEKO DIGEST

(2008年11月～2009年4月)

【VOL. 20】

＝ 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 <P3～6>
- ストックビジネスの強化・高品質なソフトサービス <P8～13>
- マンション市場分析 <P15～17>
- 長谷工総合研究所レポート <P18～20>

■ 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 3～6)

- ◆マンションの新企画「B e - L i v」を開発
基本性能を維持し、建築コスト最大20%削減で広々住空間を実現
「ブランシエラ川口青木町公園」に初採用
- ◆場所打ちコンクリート拡底杭「HND杭工法」で新たに評定を取得
コンクリート強度の引上げ、拡底バケットの機種追加
コンクリート量・掘削土量等を削減し杭を経済的に設計・施工
- ◆住宅性能表示制度8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99%で取得
累計取得はこれまで約5万8千戸に
- ◆東京都品川区の「緑化大賞」および「緑化賞」、大阪府の「おおさ
か優良緑化賞」を受賞

マンションの新企画「B e - L i v」を開発
基本性能を維持し、建築コスト最大20%削減で広々住空間を実現
「ブランシエラ川口青木町公園」に初採用

長谷エコーポレーションは、これまで蓄積してきたマンション建設のノウハウとお客様からの声を活かし、マンションの新企画「B e - L i v (ビーリーブ)※」を開発しました。「B e - L i v」は、建物構造などの基本性能を確保しつつ、華美な仕様・仕上げ等を見直すことで建築コストを削減(最大20%)し、同じ住戸価格で従来よりも広い専有面積のプラン設定が可能となりました。また、ユーザーの好みに合わせて多彩なアイテムを選ぶことができるセレクト・オプションも用意しています。

首都圏第1号として自社分譲マンション事業「ブランシエラ川口青木町公園」(所在地：埼玉県川口市、総戸数：59戸)で採用しました。今後も顧客ニーズを把握しながら、事業主に対して積極的に採用提案を進めてまいります。

※B e - L i vとは

- (1) B e = Basic & Essential 「基本的で本質的な」ものを重視する。“Be”は「こうでありたい」という意思も。
- (2) L i v = Live (住む・住まい)
- (3) ビーリーブは「ビリーブ (Believe)」信用・信頼もイメージ

【「B e - L i v」の特徴】(物件により採用項目が異なる場合があります)

- 住戸の広さ：標準タイプ 3LDK・80㎡前後
- よりグレードの高い仕様を好みに応じて選択できる多彩なセレクト・オプション(下足入れ、キッチン、トイレ収納、玄関の色調など)
- シンプルな形状の構造躯体
- 新発想のガラス手摺などを使用したシンプルかつ上品なファサードデザイン
- 主要構造部以外(手摺・外部階段・化粧柱など)の軽量化
- 平面駐車で最大設置を基本とした駐車場計画
- リース方式を採用したガス給湯器など



[リビングダイニングキッチン]



[下足入れセレクトオプション]

場所打ちコンクリート拡底杭「HND杭工法」で新たに評定を取得 コンクリート強度の引上げ、拡底バケットの機種追加 コンクリート量・掘削土量等を削減し杭を経済的に設計・施工

長谷エコーポレーションは『HND杭工法』による場所打ちコンクリート拡底杭の形状寸法・強度及び施工管理装置について、新たに日本建築センターの評定（BCJ 評定-FD0329-01）を共同取得しました。

今回評定を取得した『HND杭工法』ではコンクリート強度の上限を引き上げ、拡底率の大きな“HND拡底バケット”の機種を追加しました。これにより、杭の軸部径が従来より細くても同等の支持力が得られ、コンクリート量や掘削土量、孔壁崩壊を防止するための安定液を削減した経済的な杭の設計・施工が可能になりました。また“拡底部の施工管理装置”を開発し、施工品質の向上と信頼性確保を図っています。

今後、当社が設計・施工する新築分譲マンションに積極的に採用してまいります。

【特 徴】

1. 経済的な杭の設計・施工

コンクリート強度を高め、拡底率を大きくすることで軸部径が従来より細くても同等の支持力が得られる経済的な杭を設計・施工することが可能になりました。コンクリート量や掘削土量、孔壁崩壊を防止するための安定液の量を削減することができ、経済的で環境にも配慮しています。

2. 施工品質の向上と信頼性確保

より高い施工品質の確保を目指し、拡底部の施工管理装置を開発しました。同時に装置自体の耐久性も向上しています。



[HND 拡底バケット]

**住宅性能表示制度 8 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 99% で取得
累計取得はこれまで約 5 万 8 千戸に**

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います。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、2007年10月～2008年9月末の1年間の「設計住宅性能評価書」取得数は10,149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10,255戸の99.0%にあたり、首都圏全体の分譲マンションの取得比率68.0%※と比較しても31.0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13,349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、2008年9月末までの首都圏における8年間の累計では、「設計住宅性能評価書」取得は58,365戸、「建設住宅性能評価書」の取得は44,100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、事業主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、事業主の要望を取り入れた評価図書を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95,064戸（2007年10月～2008年9月末）のうち、「設計住宅性能評価書」交付件数は64,700戸で、取得比率は68.0%。

東京都品川区の「緑化大賞」および「緑化賞」、 大阪府の「おおさか優良緑化賞」を受賞

長谷エコーポレーションが設計・施工したマンションが、東京都品川区の「緑化大賞」および「緑化賞」、大阪府の「おおさか優良緑化賞」を受賞しました。受賞内容はそれぞれ以下の通りです。

①品川区『みどりの顕彰制度』により「品川シーサイドレジデンス」（４２２戸）が「緑化大賞」を、「ウエストレジデンス大崎」（１６６戸）が「緑化賞」を受賞し、２００９年３月１１日に品川区役所にて表彰されました。

『みどりの顕彰制度』は、「品川区みどりの条例」により、定められた基準以上の緑化を行うことが義務付けられた建築行為のうち、特に周辺地域の環境および景観の向上に資するような優れた緑化を行ったものを選び顕彰することによって、区民ならびに事業者の緑化に対する意識の向上を図り、みどり豊かなうまいのある街づくりを進めることを目的として設立されました。



[品川シーサイドレジデンス]



[ウエストレジデンス大崎]

②大阪府が主催する第２回『おおさか優良緑化賞』で「スイートガーデン豊中旭ヶ丘」（２４２戸）が「大阪府知事賞」を受賞し、２００９年２月１６日に開催された「ストップ地球温暖化デー合同表彰式」にて表彰されました。

「おおさか優良緑化賞」は、大阪府自然環境保全条例に基づいて緑化がされたもののうち、都市環境の改善や魅力向上に資する緑化、新たな緑化手法や緑化活動など、優れた取り組みを顕彰することを目的として設立されました。



[スイートガーデン豊中旭ヶ丘]

ストックビジネスの強化

・高品質なソフトサービス

(P8~13)

- ◆日本最高層のマンション大規模修繕工事に着手
超高層マンションの大規模修繕工事を受注促進
「昇降式移動足場」を初採用し、居住性や防犯性を確保
- ◆長谷エアネシス
ニッケンコミュニティーの全株式を取得し子会社化
- ◆長谷エアネシス・不二建設
ニチモコミュニティーの全株式を取得し子会社化
- ◆長谷エココミュニティー九州
丸美のマンション管理事業を譲り受けマンション管理を開始
- ◆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 2008 in OSAKA」を開催
- ◆京都ブライトンホテル
京都大学大学院農学研究科と提携
同研究科付属農場で生産された農作物を料理用食材に活用

日本最高層のマンション大規模修繕工事に着手
超高層マンションの大規模修繕工事を受注促進
「昇降式移動足場」を初採用し、居住性や防犯性を確保

長谷エココミュニティは、「ザ・ウィンベルグラン町田」（神奈川県相模原市、地上 20 階建て、243 戸、1997 年 4 月竣工）と、「オークプリオタワー」（大阪市港区、地上 50 階建て、353 戸、1993 年 4 月竣工）の 2 物件の超高層マンションで大規模修繕工事に着手し、「昇降式移動足場」を首都圏・関西圏で初採用しました。尚、「オークプリオタワー」の大規模修繕工事は、これまでの最高層（地上約 167m）となります。

「昇降式移動足場」は、従来の枠組足場と比較して、建物全面を養生シートで覆う必要が無いため、眺望や日照といった生活環境を維持できます。また、建物屋上から吊り下げるゴンドラ足場と比較して、風の影響を受けにくく外壁の形状に合わせて足場を設置できるため、作業生産性を高めることができます。

今回の 2 物件を皮切りに、これまで実績のある低層および中高層マンションの大規模修繕工事に加え、超高層マンションにおいても大規模修繕工事のノウハウ・技術力をアピールして受注営業を促進してまいります。



[ザ・ウィンベルグラン町田 大規模修繕の様子]



[オークプリオタワー 大規模修繕の様子]

長谷エアネシス ニッケンコミュニティーの全株式を取得し子会社化

長谷エアネシスは、2008年11月25日にニッケンコミュニティーの全株式を取得し子会社化しました。

長谷エグループは、長谷エアネシス傘下のもと、ストックビジネスを中心としたサービス関連事業の更なる拡大を目指しており、その中核事業であるマンション管理事業におきましては、その事業基盤である管理受託戸数増大を重要な経営目標と位置付けております。長谷エアネシス傘下の長谷エコミュニティでは受託管理戸数193千戸（2008年3月末現在）と順調に管理受託戸数の積上げを行っておりますが、ニッケンコミュニティーの取得により、グループ全体の管理受託戸数は18千戸（2008年3月末現在）を上乗せし、210千戸を超えることとなります。

以上のような管理受託戸数の増大によって、経営管理部門をはじめとする経営インフラの共有化や協力業者への共同発注などで規模のメリットを享受できるとともに、両社ノウハウの融合により管理の質を高め、更なる発展的なサービスを提供してまいります。

【長谷エアネシスの概要】

資本金 : 20億円
従業員数 : 60名（2009年4月1日現在）
事業内容 : サービス関連事業統括会社

【ニッケンコミュニティーの概要】

資本金 : 11億円（2008年3月31日現在）
従業員数 : 106名（2008年3月31日現在）
事業内容 : マンション管理事業、建設事業

長谷エアネシス・不二建設 ニチモコミュニティの全株式を取得し子会社化

長谷エアネシスと不二建設は、2009年1月15日にニチモコミュニティの全株式を取得し子会社化しました。

長谷エアネシス傘下の長谷エコミュニティでは管理受託戸数200千戸（2008年12月末現在）と順調に管理受託戸数の積上げを行っておりますが、ニチモコミュニティの全株取得により、同社の管理受託戸数は21千戸（2008年9月末現在）を上乗せし、グループ全体の管理受託戸数は240千戸となります。

以上のような管理受託戸数の増大によって、経営管理部門をはじめとする経営インフラの共有化や協力業者への共同発注などで規模のメリットを得られるとともに、両社ノウハウの融合により管理の質を高め、更なる発展的なサービスを提供してまいります。

また、不二建設はリフォーム工事業に独自のノウハウを持つニチモコミュニティとのシナジー効果を期待して一部出資しております。

【長谷エアネシスの概要】

資本金 : 20億円（2009年4月1日現在）
従業員数 : 60名（2009年4月1日現在）
事業内容 : サービス関連事業統括会社

【不二建設の概要】

資本金 : 2億円（2008年6月1日現在）
従業員数 : 202名（2008年6月1日現在）
事業内容 : 総合建設業／宅地建物取引業

【ニチモコミュニティの概要】

資本金 : 1億円（2008年9月30日現在）
従業員数 : 162名（2008年9月30日現在）
事業内容 : マンション管理事業、賃貸管理事業、建設事業

長谷エココミュニティ九州 丸美のマンション管理事業を譲り受けマンション管理を開始

長谷エココミュニティが100%出資し、2008年10月15日に地域密着を目指して設立された長谷エココミュニティ九州は、民事再生手続中であった丸美のマンション管理事業を譲り受け、2009年2月26日よりマンション管理を開始いたしました。

長谷エグループでは、長谷エココミュニティを中心として、ニッケンコミュニティー、ニチモコミュニティを傘下にマンション管理事業を展開しており、2009年1月末には長谷エグループ全体のマンション管理受託戸数は240千戸に達しております。

これら実績から培ってきました長谷エグループの経験とノウハウを活用して、現在ご入居いただいている方々が安心して快適なマンションライフを送れることを第一に、更なる発展的なサービスを提供してまいります。

【長谷エココミュニティ九州の会社概要】

資本金 : 1億円
事業内容 : マンション管理事業
管理戸数 : 約210棟7,500戸

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 2008 in O S A K A」を開催

長谷エライブネットは、2008年11月10日、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提供するセミナー「ライブネット・フェア 2008 in O S A K A」を開催しました。

当日は、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・モニターなどにより企業の社宅担当の方にとって有益と思われる情報を提供しました。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まいります。

<「ライブネット・フェア 2008 in O S A K A」概要>

- 日 時：2008年11月10日(月)
場 所：大阪市住まい情報センター3階
地下鉄堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅 直結
参 加 料：無 料
定 員：70社114名
内 容：【第一部】激変した社宅事情とCRE（企業不動産）
1. 激変した借上社宅事情
2. CREマネジメントとは
3. 社宅管理のアウトソーシングとIT戦略
～WEB活用の効果と可能性～
【第二部】講演 講師：中島厚志氏
「2009年の日本経済と企業の経営環境」
～インフレ、不動産、個人消費、マネーはどう動く？～
<中島厚志氏 プロフィール>
みずほ総合研究所株式会社 専務執行役員チーフエコノミスト
ワールドビジネスサテライトコメンテーター
著書に「日本経済のリスクシナリオ」等

京都ブライトンホテル
京都大学大学院農学研究科と提携
同研究科付属農場で生産された農作物を料理用食材に活用

京都ブライトンホテルは京都大学大学院農学研究科と提携し、2009年2月9日から同付属農場で生産された農作物を同ホテル内のレストランやラウンジ等の料理用食材として活用することになりました。

同農学研究科は、実験農場として希少かつ安全な農作物の栽培研究を推進しております。今回の提携によって、農学研究科は研究成果の発信や社会貢献が果たせ、京都ブライトンホテルは新しい商品開発につながり有意義な効果が期待できます。

【提携の内容】

- (1) 京都大学大学院農学研究科は付属農場で栽培、収穫された農作物を適正価格で京都ブライトンホテルに提供します。農作物はイチゴ、カキなどの果実類ならびにアスパラガス、ダイショなどの野菜根菜類、穀類などを予定しています。
- (2) 京都ブライトンホテルは付属農場から提供された農作物を使った料理を、同ホテルの関係レストランならびにラウンジ等において適正価格で提供します。提携第一号商品として、2009年2月13日よりイチゴの希少品種「愛ベリー」を使ったケーキを、同ホテル内ラウンジにて提供しています。
- (3) 京都ブライトンホテルは、食材としての提供農作物に対する意見を付属農場に適宜通知します。付属農場は、この意見を参考に農作物の品質向上に努めます。



[愛ベリーイチゴのケーキ]



[チーフパティシエによるケーキ紹介の様子]

マンション市場分析

(P15～17)

- ◆首都圏マンション「買い時感」上昇
“価格が下がってきた” “税制のメリット”など、『購入環境の変化』が要因
～長谷工エアースト『顧客マインド調査』より～
- ◆「新線・新駅-街評価の調査結果」
阪神電鉄なんば線は認知度も高く、利便性向上への期待度も大！
新線新駅の開通開業・大型商業施設開発に伴い、街のイメージにも変化あり！
- ◆「マンション買い時感」継続上昇
首都圏の来訪者は2007年1月水準に
～長谷工エアースト『顧客マインド調査』より～

総合研究所レポート

(P18～20)

- ◆分譲マンションにおける高齢者の生活支援
～居住者の高齢化に管理組合・管理会社はどう立ち向うか～
(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：4月号所収)
- ◆超高層マンションの市場動向
～供給立地の都心回帰を支えた一因の分析～
(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：3月号所収)
- ◆都心部におけるコンパクト住戸の供給動向分析
～再び注目を集める都市型コンパクトマンション～
(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：12月号所収)

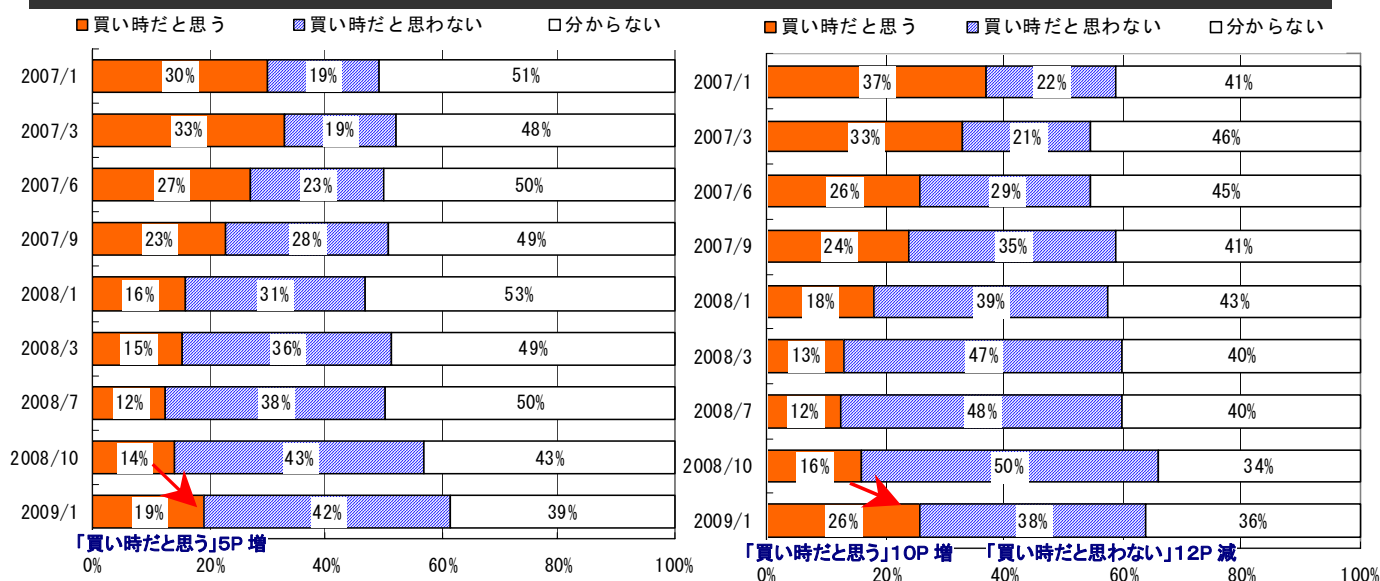
首都圏マンション「買い時感」上昇

“価格が下がってきた” “税制のメリット” など、『購入環境の変化』が要因
～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、首都圏居住者（以下モニター）および首都圏で受託販売したマンションのモデルルームへの来訪者（以下来訪者）に対し、2009 年年明けに、WEBアンケート『顧客マインド調査』を実施し、現在の住宅の「買い時感」について分析を行いました。

その結果、前回調査（2008 年 10 月実施）に続き、「買い時感」が上昇。上昇幅は拡大し、お客様に「今は住宅の買い時」と捉える気持ちが出てきている事がわかりました。買い時感が上昇した理由としては、「金利が低水準だから」をあげる方が最も多く、そのほか「価格が低水準（価格が下がってきた）」「税制のメリットがある」など、『最近の購入環境の変化』をあげる方が増加しています。

■ 現在の住宅の買い時感について



【モニター：「買い時だと思う」が5P増加】

【来訪者：「買い時だと思う」が10P増加】

■ 買い時だと思う理由 [複数回答]

【“価格が低水準（価格が下がってきたから）” “税制のメリット” などが大幅アップ】

「買い時だと思う」と回答した方に、その理由を質問したところ、「現在の金利が低水準だから」が前回調査に続き、モニター・来訪者ともに最も多い回答となりました。

そのほか「現在は価格が低水準だから（価格が下がってきたから）」、「現在は、税制のメリットがあるから」、「現在は値引きや物品サービス等の交渉ができるから」など、最近の購入環境の変化に関する回答が、モニター・来訪者ともに前回調査に比べ、13～24ポイントと大幅にアップしており、買い時感を上昇させる要因となっています。

また、「今後は、消費税率の引上げが予想されるから」も、前回調査に比べ増減幅は小さいものの、約4割の方が理由に挙げる結果となりました。

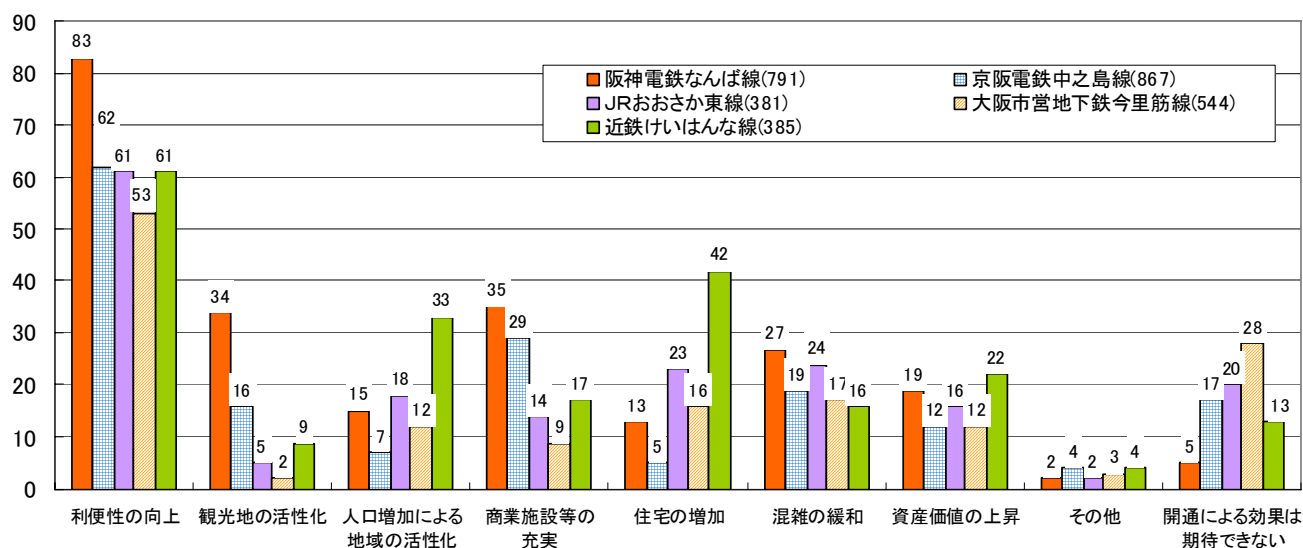
「新線・新駅-街評価の調査結果」

阪神電鉄なんば線は認知度も高く、利便性向上への期待度も大！
新線新駅の開通開業・大型商業施設開発に伴い、街のイメージにも変化あり

長谷工エアーベスト関西支社は、関西圏在住のモニターや長谷工エアーベスト提携物件来場者を対象に2009年3月に実施した、WEBアンケート『新線・新駅-街評価』の調査結果1,572件を集計しました。

2009年3月20日に開業した阪神電鉄なんば線への認知度・利便性向上への期待度は高く、利用希望者も他の沿線に比べ高い結果となりました。また、それにあわせてイメージが良くなった街（駅）でもこの阪神電鉄なんば線上の「尼崎・難波」駅が上位に入り、今後の開発も期待されています。

■ 各新線が開通することによる今後の期待 (※上記回答で各線を「名前も内容も知っている」と回答された方対象)



■ 今までと比べイメージが良くなった街（駅）ランキング 上位10位 (※集計はモニターのみ)

N=1346

順位	沿線	駅	回答数
1位	阪急	西宮北口	69
2位	各線	難波	29
2位	阪神	尼崎	29
4位	JR	尼崎	25
5位	京阪	樟葉	21
6位	北大阪急行	千里中央	20
7位	南海	和泉中央	19
8位	各線	梅田(大阪)	16
9位	阪神	御影	15
10位	京阪	中之島	14
10位	京阪	枚方市	14

「マンション買い時感」が継続上昇 首都圏の来訪者は2007年1月水準に ～長谷エアーベスト『顧客マインド調査』より～

長谷エアーベストは、首都圏・近畿圏で受託販売したマンションのモデルルームへの来訪者（以下来訪者）および首都圏居住者（以下モニター）に対して、2009年4月にWEBアンケート『顧客マインド調査』を実施し、現在の住宅の「買い時感」について分析を行いました。その結果、前回調査（2009年1月実施）に続き、「買い時感」が継続上昇し、「今は買い時」と捉える方が更に増えてきている事が分かりました。

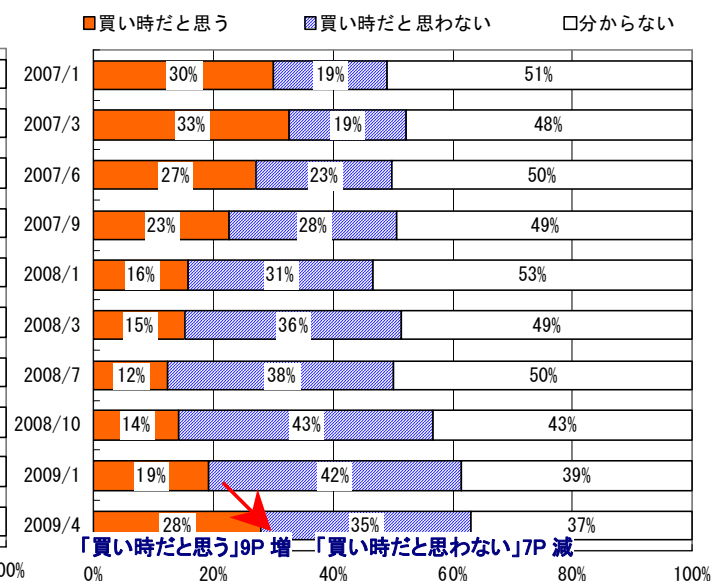
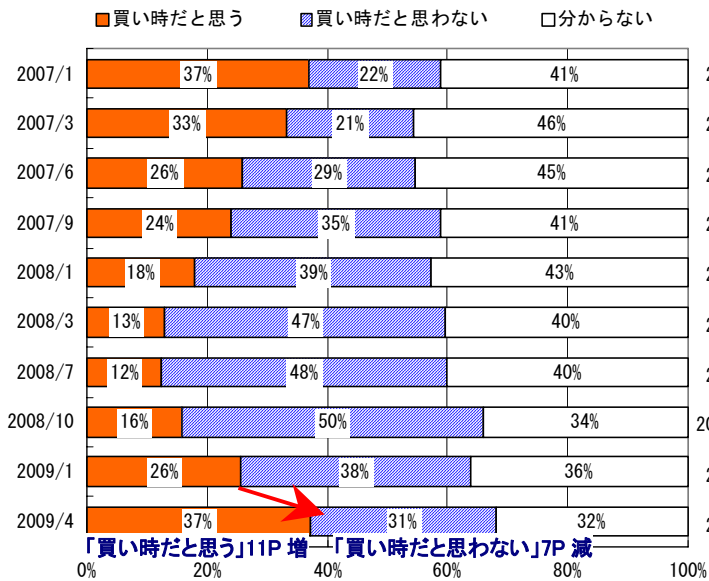
特に首都圏の来訪者では、2007年1月調査に近い水準まで回復。2007年3月調査以来約2年振りに「買い時だと思う」人が「買い時だと思わない」人より多い結果となりました。

■ 現在の住宅の買い時感について

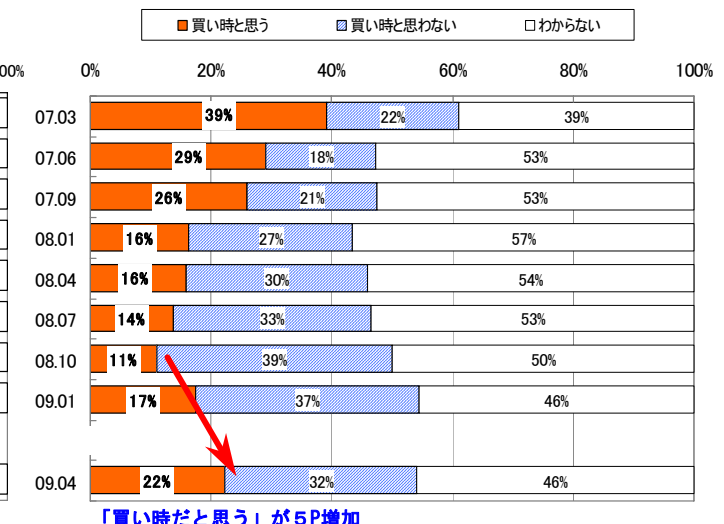
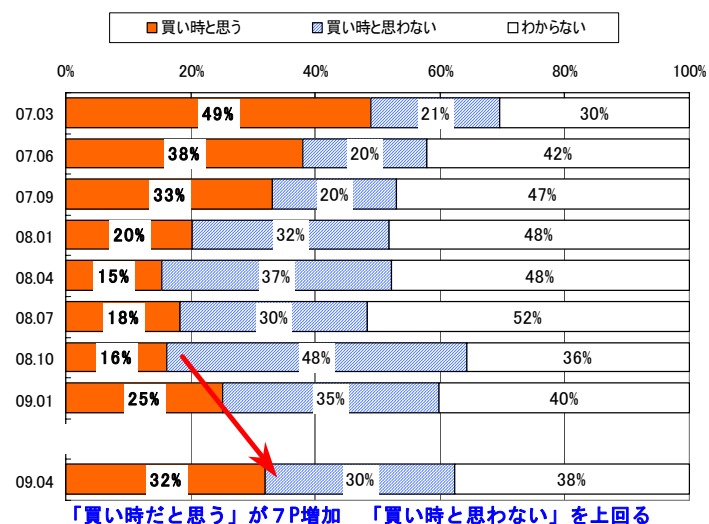
【来訪者】

【モニター】

（首都圏データ）



（近畿圏データ）



分譲マンションにおける高齢者の生活支援 ～居住者の高齢化に管理組合・管理会社はどう立ち向うか～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2009年4月号所収)

◆マンション居住者の高齢化に対する官民の取り組み ～国・自治体・管理業界で新たな動き～

- 国・自治体の取り組み(1)：厚生労働省は、2007年度に「高齢者住宅支援員研修等事業」を創設。高齢者住宅支援員とは、高齢者が多く居住する公営住宅や民間マンションなどで、高齢者への見守りや声かけ、福祉等関係機関への橋渡しを一定の知識や技術を習得した上で日常活動の一環として担う専門人材である。
- 国・自治体の取り組み(2)：厚生労働省は、2007年度より「孤立死防止推進事業(孤立死ゼロ・プロジェクト)」を実施。同年度には全国78カ所の自治体で「孤立死ゼロ・モデル事業」が実施され、孤立死防止のための普及啓発活動、地域連携による安否確認の実施、緊急通報システムの整備などが行われた。
- マンション管理業界の取り組み：400社以上の管理会社が加入する社団法人高層住宅管理業協会では、2008年3月に『マンション居住高齢者への支援マニュアル』を作成し、ホームページ等で広く公開している。

◆居住者主導で取り組むマンションの事例 ～当初からの活発な活動で高齢者の生活支援も万全～

- 民間分譲マンション「よこすか海辺ニュータウン ソフィアステシア」(横須賀市、2003年2月入居、309戸)では、住民の安全・安心確保という観点から熱心に対策を行い、高齢者の生活支援にも力を入れている。
- ①管理組合と自治会の両輪走行：管理組合を母体に、居住者を構成員とする自治会を別途設置し、両組織の連携・協働により安全・安心確保対策を推進。管理組合は共有財産の管理に特化し、自治会はコミュニティ運営をリードして担う。両組織をつなぐパイプ役として兼任理事4名を配置する。賃貸居住者も含めた良好なコミュニティ形成を目指しており、自治会加入率は100%に達する。
- ②「生命重視」の信念が明確：自治会で居住者台帳(記入項目は血液型、既往症、常用薬、かかりつけ病院の有無など詳細にわたる)を整備し、災害や事故・急病などの緊急事態に備えている。「生命より重要な個人情報はない」との信念で賃貸住戸も含めた全住民に台帳の提出を促し、提出率は90%以上。
- ③シミュレーションと訓練を継続実施：日頃から防災や防犯に関する講習会や訓練などを実施し、緊急事態が起こった場合の対処方法を繰り返し学習している。居住者台帳が整備されているため、単身高齢者や障害者など災害時要援護者の所在・状態も正確に把握、避難誘導の方法もルール化している。
- ④高齢者が気楽に集える場がある：自治会の下に長寿会を置き、高齢者が気楽に集えるサークルや会食などを定期的に行っている。趣味活動や住民交流が自然な形での見守り・安否確認を兼ねている。

◆マンションにおける高齢者支援 ～安全・安心を保証する仕組みをソフト面でも確立することが重要～

- 高齢居住者が増えたときも、集住のメリットをうまく活かせば、見守りや安否確認、引きこもり防止、災害時の救援など幾重ものセーフティネットを構築できる。さらに、マンション外の行政や地域福祉などと連携すれば、より確かな支援にも進展できる。生活拠点としての日頃からのコミュニティづくりがその基礎として不可欠である。

超高層マンションの市場動向 ～供給立地の都心回帰を支えた一因の分析～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2009年3月号所収)

【超高層マンションの供給動向】

- 超高層マンションの供給状況をみると、1970年代前半、1980年代後半～1992年ごろに供給ブームといえる時期があったが、1999年以降の供給状況をみると、供給戸数、立地条件などこれまでの供給ブームとは異なる状況となっている。
 - 首都圏における超高層マンションの供給戸数は、1999年以降、大幅に増加している。特に、2003～2006年は1万戸を上回り、首都圏全体の供給戸数に占める割合も2005年は18.3%、2006年は19.3%に高まった。
- また、近畿圏では2001年以降、供給戸数が大幅に増加し、2005～2007年は4,000戸を上回る状況となった。その結果、近畿圏全体の供給戸数に占める割合も2006年は16.1%、2007年も15.6%に高まった。

【都内23区・大阪市での供給動向】

- 地域別にみると、首都圏では都内23区が供給の中心である。1998年以前は1,000戸以下であったが、その後、増加傾向に転じ、2003年に7,914戸に増加、2004～2006年は8,000戸を上回った。その結果、超高層マンションの供給戸数全体に占める都内23区の割合も2003年は72.4%、2004年も74.8%に高まった。
- また、区別に1994～2008年の累計供給戸数をみると、港区で1万4,082戸、江東区で1万2,991戸、中央区で4,426戸、品川区で3,319戸と、都内23区でも都心部で高水準の供給が行われている。
- 近畿圏では大阪市が供給の中心で、2001年以前は1,000戸以下であったが、2002年以降、増加傾向に転じ2004年は2,039戸、2005年は3,057戸に増加、2006・2007年も2,000戸を上回った。その結果、超高層マンションの供給戸数全体に占める大阪市の構成比も2002～2007年は50%を上回っている。
- 区別に1994～2008年の累計供給戸数をみると、最多は北区の3,743戸、次いで中央区で3,262戸と中心部で高水準の供給が行われている。

【最近の動向】

- 以上のように、超高層マンションは都心部が供給の中心であり、分譲マンションの都心回帰現象を支えた一因といえる。しかし、2008年はマンション市況全体が厳しくなったことから、超高層マンションの供給戸数も首都圏で7,089戸(前年比25.1%減)、近畿圏でも2,719戸(同比42.3%減)に減少した。超高層マンションにおいても、1回当りの供給戸数の小規模化、供給時期の先送り傾向などがみられた。
- また、販売状況も、2007年までは首都圏平均・近畿圏平均を大きく上回っていたが、2008年はエンドユーザーの購入マインド減退の影響を受け、市場全体と同様に厳しさを増している。2009年も、首都圏・近畿圏ともに超高層マンションの供給が予定されていることから、供給・販売動向が注目される。

都心部におけるコンパクト住戸の供給動向分析 ～再び注目を集める都市型コンパクトマンション～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2008年12月号所収)

【コンパクト住戸の供給動向】

- 2000年1月～2008年6月までの首都圏・近畿圏における住戸面積別の供給状況をみると、70㎡台の住戸が供給の中心で、供給戸数全体に対する割合は40%を上回っている。
- コンパクト住戸(30～50㎡台)の供給状況をみると、首都圏では2003年・2004年と1万戸を上回り、首都圏全体の供給戸数に占める割合も10%を上回ったが、2006年は6,531戸、割合は8.8%に低下した。その後も、2007年は6,067戸、2008年1～6月は2,356戸に減少したが、首都圏全体の供給戸数の大幅減もあって、割合は9.9%、10.9%に高まっている。一方、近畿圏では、近畿圏全体の供給戸数に占める割合は6%を上回る程度で、首都圏と比較すると供給戸数・構成比ともに少ない。
- 首都圏では都内23区が供給の中心であることから、都内23区各区におけるコンパクト住戸の供給状況をまとめた。2003・2004年に供給が多かった上位10区をみると、1位は港区(2,330戸)、2位は中央区(2,039戸)、3位は千代田区(1,823戸)、以下、渋谷区(1,407戸)、新宿区(1,319戸)と都心5区が上位を占めている。一方、2006年1月～2008年6月に供給戸数の多かった上位10区をみると、1位は新宿区(733戸)、2位港区(691戸)、3位台東区(651戸)、4位世田谷区(591戸)、5位江東区(579戸)と都心部だけでなく、下町エリアでも供給が増加するなど、供給立地の拡大が見られる。

【コンパクトマンションの供給動向】

- 次に、都内23区におけるコンパクトマンション(物件単位の平均面積が30～50㎡台のマンション)供給動向。2006年1月～2008年9月における供給プロジェクト数は174件で、区別にみると1位は台東区で20件、2位は杉並区で17件、3位は板橋区で13件と、下町エリアでも供給が行われており、先にみたコンパクト住戸と同様、供給立地が拡大している。
- 最寄り駅からの時間は徒歩5分以内が57.9%を占め、利便性の高い立地。また、総戸数の規模は総戸数40戸未満の物件が53.5%を占めている。供給プロジェクト数の多い区でのコンパクトマンションの平均像は、最寄り駅からの徒歩時間が5分以内、総戸数は40戸程度、平均面積は40㎡台という状況。販売価格は、3,000万円台を意識した価格設定を行っているプロジェクトが多く、特に、3,000万円台前半に価格設定された物件が多くなっている。

【まとめ】

- 都心部での地価上昇、大規模用地の不足などに加え、販売価格の上昇を抑制するため専有面積の拡大が難しいこともあって、都市型コンパクトマンションへの取り組みを行うデベロッパーも増加している。
- コンパクトマンションは30～50㎡台の小型住戸となるため、結婚・子供の誕生等、ライフステージの変化への対応が難しいケースもある。都心部を中心とした高分譲単価で住戸面積を拡大できない地域では単身者をメインターゲットとした商品に特化することも必要。
- 今後、都心部の居住者は女性を中心としたシングル世帯が主役になることが予測され、コンパクトマンションに対する需要も存在することは間違いないが、ターゲット層を明確にし、ニーズにあった的確な商品企画を行う必要がある。