

H A S E K O D I G E S T

(2009年5月～2009年10月)

【VOL. 21】

＝ 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 <P3～8>
- 環境・社会貢献活動、イベント開催 <P10～15>
- マンション市場分析 <P17～20>
- 長谷工総合研究所レポート <P21～22>

■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 3～8)

- ◆長谷工の「長期優良住宅」認定マンション
『(仮称)浦和プロジェクト』・『ブランシエラ吹田片山公園』
業界に先駆け7月に着工
- ◆長谷工独自の「ALC乾式壁無溶接工法」を開発
長期優良住宅に適応した高い更新性と可変性を実現
- ◆地下鉄堺筋線・京阪本線「北浜駅」に直結の新しい商業施設
“The Kitahama PLAZA” がグランドオープン
～関西初出店2店舗を含む12店舗を公開～
- ◆お客様の声を反映した長谷工アーベストオリジナル仕様
「U's - style (ユーズスタイル)」
収納の細部にこだわったオリジナル商品を新たに開発！
- ◆構造計算データを用いた『配筋施工図自動作成システム』を開発
鉄筋工事の納まり検討に早期着手し、施工品質の均一化・生産性向上
- ◆施工品質と安全性の向上を目的とした
「グレードアップキャンペーン」を協力会社と実施中

長谷工の「長期優良住宅」認定マンション 『(仮称)浦和プロジェクト』・『(仮称)吹田出口町プロジェクト』 業界に先駆け7月に着工

長谷工コーポレーションが自社事業として進めている『(仮称)浦和プロジェクト』・『(仮称)吹田出口町プロジェクト』の2事業が、「長期優良住宅」(※2)に認定され7月に着工しました。本事業は、事業主・設計・施工を当社、販売をグループ会社の長谷工アーベスト、管理を長谷工コミュニティが手掛け、マンション事業の第一人者である当グループならではの様々な技術・ソフトサービスを実現します。

当社では、これまでも住まいを提供するだけでなく、確かな技術とサービスで暮らしを支えるマンションづくりを行ってきました。

その経験とノウハウを活かして、国土交通省がスタートした「長期優良住宅先導的モデル事業」(※2)の第一回(平成20年4月11日～5月12日)に応募し、“長期にわたる耐久性や将来の住戸の間取り可変性や内装・設備の更新性への配慮、特にコンクリートのひび割れ抑制のための措置や配管へのステンレス材の使用など、住宅の超長期供用に向けた配慮がなされている”点が評価され、「住宅の新築に関する提案」のモデル事業として採択されました。

また、「長期優良住宅認定制度」(平成21年度6月4日)のスタートと同時に申請を行い『(仮称)浦和プロジェクト』は6月8日に、『(仮称)吹田出口町プロジェクト』は6月12日に「長期優良住宅」認定を取得することができました。

今後は本事業のアピールに努めるとともに、ロングクオリティ・マンションの技術とノウハウを活かした事業提案を行ってまいります。

- (※1) 「長期優良住宅」・・・「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(平成20年法律第87号・平成21年6月4日施行)で定められた技術基準等を満たし、所管行政庁が認定した住宅
- (※2) 「長期優良住宅先導的モデル事業」・・・「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会の住宅のあり方について、具体的な内容をモデルの形で広く国民に提示し、技術の進展に資するとともに普及啓発を図ることを目的とした取組み



〔(仮称)浦和プロジェクト〕



〔(仮称)吹田出口町プロジェクト〕

地下鉄堺筋線・京阪本線「北浜駅」に直結の新しい商業施設
“The Kitahama PLAZA” がグランドオープン
～関西初出店 2 店舗を含む 12 店舗を公開～

大阪北浜の高麗橋に、地下鉄堺筋線・京阪本線北浜駅直結の商業施設「The Kitahama PLAZA」が 8 月 27 日にグランドオープンし、関西初出店 2 店舗を含む 12 店舗が公開されました。

1 階には国産の木材を使った高級家具店やガーゼを使ったベビー服専門店など個性豊かな 4 つの物販店とカフェが出店。2 階にはクオリティの高い 5 つのレストラン（イタリアン、フレンチ、和食、中華）とホスピタリティと確かな技術が評判の 2 つのサービス店が北船場の暮らしを彩ります。全 12 店舗の内、本店移転 2 店舗、新業態 3 店舗、関西旗艦店 1 店舗と近年まれにみる個性あふれる魅力的なお店が揃いました。

【The Kitahama PLAZA 概要】

内容：複合商業施設（店舗面積 7,943.16 m²）

ショッピング&レストランゾーン・クリニックゾーン・フィットネスゾーン

フロア構成：4F～6F/フィットネス（「コナミスポーツクラブ」）

3F/クリニックモール

2F/レストラン、リラクゼーション

1F/ライフスタイルショップ、カフェ

B1F/フードマーケット、ドラッグストア（「フレスコ」「なの花ドラッグ」）

所在地：大阪府大阪市中央区高麗橋

アクセス：地下鉄堺筋線「北浜」駅徒歩 1 分、京阪電鉄「北浜」駅徒歩 3 分

事業主：三洋ホームズ株式会社、株式会社長谷エコーポレーション

アートプランニング株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

神鋼不動産株式会社、平和不動産株式会社、名鉄不動産株式会社

三菱電機ライフサービス株式会社、近畿菱重興産株式会社

株式会社ユニチカエステート



[The Kitahama PLAZA 外観]



[内装 インテリア]

長谷工独自の「ALC乾式壁無溶接工法」を開発 長期優良住宅に適応した高い更新性と可変性を実現

長谷工コーポレーションは、マンションの開放廊下やバルコニーに面する外壁にALC^(※)パネルを採用する際に、溶接を一切必要としないオリジナルの「ALC乾式壁無溶接工法」を旭化成建材、旭化成ホームズ、新日軽と共同開発しました。

「ALC乾式壁無溶接工法」は、従来アルミサッシをALC乾式壁に固定するための溶接作業や、アルミサッシとALC乾式壁との空隙を埋めるためのモルタル充填を不要にし、仕上げ工事の施工性と安全性の向上を実現できます。また、玄関ドア・アルミサッシの開口位置の可変性や更新性を高めて、住宅の長期耐用に寄与できる新しい工法です。〈特許出願中〉

今後、当社で設計・施工する分譲マンションに長期優良住宅の適応技術の1つとして採用提案を行ってまいります。

(※) ALC…Autoclaved Lightweight aerated Concrete
(高温高圧蒸気養生された軽量気泡コンクリート)

【「ALC乾式壁無溶接工法」の効果】

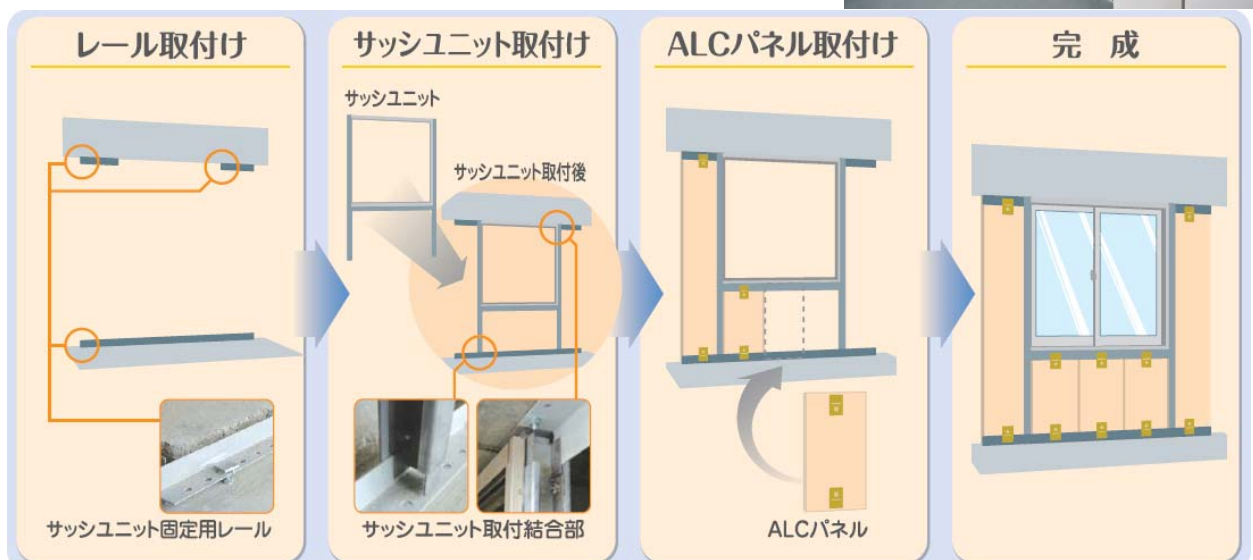
＜施工中＞

- アルミサッシの取付けやモルタル充填など仕上げ工事の省力化
- 組み立て式なので専門工以外でも施工が可能
- 溶接作業が不要で安全性が向上



＜施工後＞

- 間取り変更などで開口位置の変更が可能
- 修繕・更新が容易になり、メンテナンス性が向上
- 無溶接工法のため分別解体、撤去が行いやすく、廃棄物の発生量を抑制



〔「ALC乾式壁無溶接工法」の施工手順〕

構造計算データを用いた『配筋施工図自動作成システム』を開発 鉄筋工事の納まり検討に早期着手し、施工品質の均一化・生産性向上

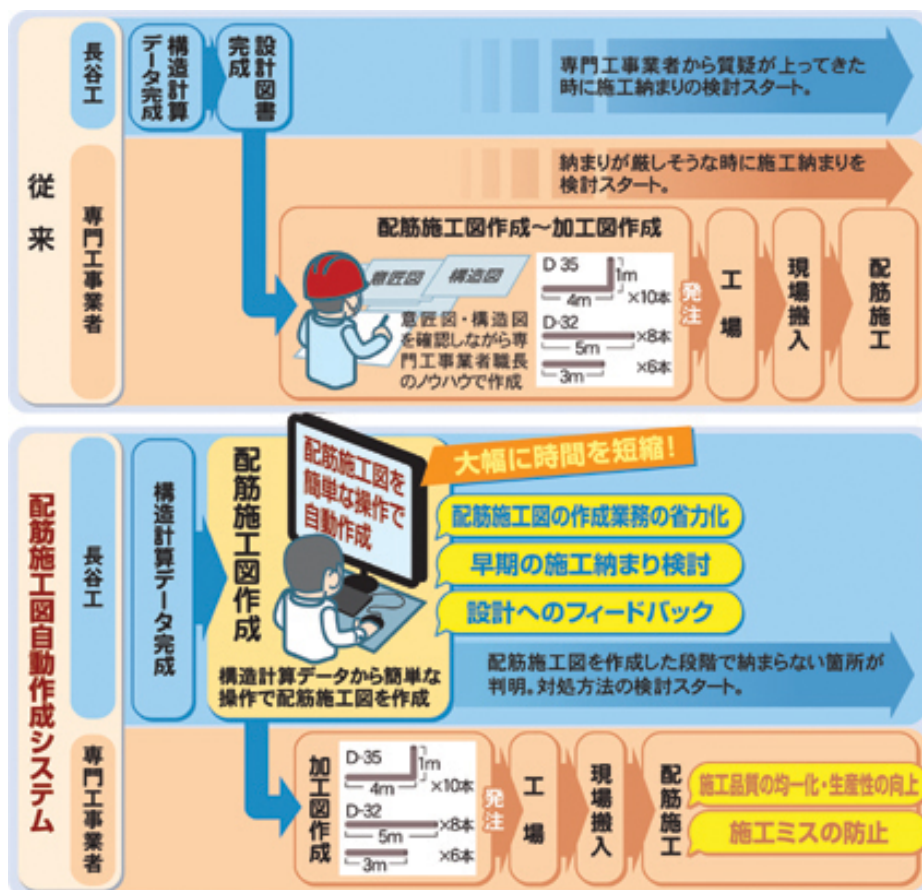
長谷工コーポレーションは、構造計算データから鉄筋の組み手（組み合わせ）や各所配筋の納まりを考慮した配筋施工図を自動で作成する『配筋施工図自動作成システム』を開発しました。（特許申請中）

一般的に、鉄筋工事では意匠図・構造図に従い定められた径・本数の鉄筋を所定の位置に配筋施工しますが、その組み手や細かい各所配筋にあたっては、専門工事業者職長のノウハウに依る部分がありました。この「配筋施工図自動作成システム」においては、構造計算データから組み手等も考慮した配筋施工図を当社で作成して専門工事業者に渡すことができるようになるため、配筋施工図の作成業務を省力化するだけでなく、鉄筋工事における生産性の向上と品質の均一化を図ることができます。

今後は、当社が設計・施工する新規着工作業所に随時導入を図り、鉄筋工事のさらなる品質と精度の向上に努めてまいります。

【『配筋施工図自動作成システム』の導入効果】

1. 配筋施工図等の作成業務を省力化
2. 早期の施工納まり検討（設計へのフィードバック）
3. 施工品質の均一化・生産性の向上
4. 施工ミスの防止



[『配筋施工図自動作成システム』導入による効果]

施工品質と安全性の向上を目的とした 「グレードアップキャンペーン」を協力会社と実施中

長谷エコーポレーションが新築分譲マンションを建設する作業所で「グレードアップ(G-UP)キャンペーン」と呼ぶさまざまな取り組みを実施しています。

「グレードアップキャンペーン」とは、作業所における躯体工事、設備工事、外構工事、内装工事、外装工事のそれぞれにおいて“施工性と安全性を向上させ、お客様に喜んでいただくために”設計・施工および協力会社が一体となって実施しているキャンペーンです。

[グレードアップキャンペーン活動]

躯体工事

- ・ 魅せる現場作りへのG-UP
- ・ 開放廊下の水平・垂直・直角、通りのG-UP
- ・ 3方スリット部の確実な配筋と施工精度のG-UP

設備工事

- ・ 漏水事故防止対策として、通水確認検査徹底により品質確保G-UP
- ・ 散水栓の施工仕様及び、外装仕上げに合わせた雨樋の施工標準化
- ・ 天井・ピット内の確実な結線による見栄え向上、機能試験の精度向上
- ・ 均整のとれた庭園灯の設置で外構と協力しG-UP

外構工事

- ・ 美しい植栽と、切れのある外構構築物でのG-UP
- ・ 植栽の配置検討をして、見せ場作りでG-UP
- ・ 舗装の平滑、構築物の矩手と通り、埋設物の通り等の精度向上でG-UP

内装工事

- ・ 内装仕上げのキズ・汚れの撲滅のG-UP
- ・ 専用内部の隠蔽部の仕上げの充実G-UP
- ・ 切れのある内装仕上げのG-UP

外装工事

- ・ 仕上げラインの精度向上で「メリハリとキレ」のある仕上がりでG-UP
- ・ 直線・面の通り精度向上で「美しい外装仕上げ」を目指すG-UP
- ・ 仕上げを「汚さない、傷つけない」G-UP



お客様の声を反映した長谷エアーベストオリジナル仕様 「U' s - style (ユーズスタイル)」

収納の細部にこだわったオリジナル商品を新たに開発！

長谷エアーベストと長谷エコーポレーションが共同で開発した、マンションのオリジナル仕様「U' s-style」は、たくさんのお客様からいただいた声と、暮らしを見つめる女性スタッフの視点から生まれた長谷エオリジナルの仕様です。今までも、お客様の関心が高い「収納」の細部にこだわった「システムシューズボックス」「洗面化粧台」「共用収納」をオリジナル開発し、ご入居者の94%の方から、「魅力に感じた」と評価をいただいています。今回はそれらの3アイテムに加え、新たな商品として

- ①トイレ収納「スポットロール」
- ②洗濯機上部収納「スロットランドリー」
- ③キッチンカウンター下収納「スマートカウンター」の3アイテムを開発しました。

これらの6アイテムを含む、19アイテム採用について、今後、関西圏で長谷エコーポレーションが施工し、長谷エアーベストが販売するマンションの事業主に対して積極的に提案してまいります。

【採用物件】

「メイツ ABIKO リュクス」(大阪府大阪市住吉区、89戸、2010年7月下旬竣工予定)

「プライムメイツ アスタ」(兵庫県神戸市長田区、84戸、2010年7月下旬竣工予定)

【今回オリジナル開発した主な商品】

①『スポットロール』

「トイレの収納は小さくて使いにくい」という主婦の声にお応えして、12ロールのトイレットペーパーを買ってきたまま仕舞えるように仕切りを工夫したオリジナルのトイレ収納です。可動棚で、トイレ洗剤などのボトル類も収納できます。



②『スロットランドリー』

「洗濯機横や上部空間を有効に利用したい」という声にお応えして、吊戸収納を設置しました。洗濯洗剤やタオルを収納できるほか、ハンガーパイプ付で仮干しする際にも便利です。



③『スマートカウンター』

「リビングをおしゃれに演出したい」「キッチンカウンターの上に散乱する家族の充電中の携帯電話をなんとかしたい」という声にお応えして、対面カウンター下に棚を設置しました。棚には、3口コンセントを設置しているので、携帯電話やデジタルカメラの充電スペースとしても重宝します。



環境・社会貢献活動、イベント開催

(P10~15)

- ◆第29回「緑の都市賞」国土交通大臣賞を「グランドメゾン東戸塚」が受賞
第8回「屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール」環境大臣賞を「深大寺レジデンス」が受賞

- ◆長谷工の管理マンションでCO₂削減・ワクチン提供キャンペーン『エコキャップ回収大作戦』一斉実施について
～目指せ回収800万個、世界の子供10,000人を救おう！～

- ◆マンション居住者と管理会社の共同による
コミュニケーションイベント
『マンション打ち水大作戦2009』九州では初開催

- ◆『長谷工 住まいのデザインコンペティション』
第3回の課題は「30戸の住宅から生まれ変わる集合住宅」
既存環境との連携・関係性がテーマ

- ◆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2009」を東京・大阪で開催

- ◆京都ブライトンホテル 5ホテル連携婚礼フェア
「婚シェルジュ with HOTEL WEDDING」
～上質なおもてなしに満ちた結婚式～を実施

第 29 回「緑の都市賞」国土交通大臣賞を「グランドメゾン東戸塚」が受賞
第 8 回「屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール」環境大臣賞を
「深大寺レジデンス」が受賞

長谷エコーポレーションが設計・施工した「グランドメゾン東戸塚」が、「第 29 回緑の都市賞」において、“国土交通大臣賞”（緑の地域づくり部門）を受賞。また、「深大寺レジデンス」が、財団法人 都市緑化技術開発機構主催の「第 8 回屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール」において“屋上緑化部門 環境大臣賞”を受賞しました。

[概要]

「グランドメゾン東戸塚」

グランドメゾン東戸塚は、JR 横須賀線・東戸塚駅より徒歩 10 分の小高い丘に建設された、総開発面積約 53,000 m²・総戸数 743 戸の大規模分譲マンションです。

都心にありながら、豊かな自然の広がる高台に位置し、建設地の特徴を最大限に活かし、既存の桜並木や森、土地の起伏などを残した形で、自然と共存できるような設計を行い、利便性と豊かな自然環境を兼ね備えた暮らしを提案しています。

質量ともに高水準の緑を創出するなど、既存の緑地環境を守るとともに、新たに緑地環境を育てるという意志を持ったプロジェクトであることが評価されました。

「深大寺レジデンス 武蔵野テラス」

深大寺レジデンス武蔵野テラスは、東京都調布市に立地する集合住宅内の駐車場に設けられた 1,350 m²の居住者専用の屋上庭園です。

武蔵野の風情を残す地域の風景や自然環境との調和を目指した庭園は在来種であるシラカシの株立とイロハモミジを基調に、様々な低木と草花を配し、竣工時から完成形に近い緑量を実現しているほか、瓦と洗い出しの園路、水盤などの添景物により武蔵野の水辺と緑を演出しています。庭園の象徴として設けられた共用棟「森の庵」は、庭園を楽しむための和室となっており、居住者のコミュニケーションの場となっています。

武蔵野の風景や自然環境に配慮した植栽計画や、庭園を通して居住者が自然に親しめるように工夫されている点が高く評価されました。



[グランドメゾン東戸塚]



[深大寺レジデンス 武蔵野テラス]

長谷工の管理マンションでCO₂削減・ワクチン提供キャンペーン 『エコキャップ回収大作戦』一斉実施について ～目指せ回収 800 万個、世界の子供 10,000 人を救おう！～

長谷エグループのマンション管理会社4社（長谷エココミュニティ、長谷エスマイルコミュニティ、長谷エニッケンコミュニティ、長谷エココミュニティ九州、以下4社）は、10月1日より、管理を受託しているマンションの居住者全員が参加できる『エコキャップ回収大作戦』をNPO法人エコキャップ推進協会、アートコーポレーションの協力を得てスタートしました。

今年・昨年の夏季に「マンション打ち水大作戦」を実施したことで、各マンションでのコミュニティの形成が図られるとともに、エコ活動の第2弾を検討して欲しいとの居住者からの要望が数多く寄せられました。そこで4社の社員1,000名及び首都圏管理マンションの管理員1,100名にアンケートを行い、また居住者の声も参考にさせていただき、『エコキャップ回収大作戦』の実施を決定しました。

マンションにおいてはペットボトルの分別リサイクルが進む一方で、キャップの多くはゴミとして廃棄されています。今回の『エコキャップ回収大作戦』は、～目指せ回収800万個、世界の子供10,000人を救おう！～をキャッチフレーズに、キャップのリサイクルでCO₂の発生を抑制する「エコ活動」と、キャップを売却した利益で世界の子供も達へワクチンを届ける「社会貢献活動」を同時に推進してまいります。

■『エコキャップ回収大作戦』の特徴

- ①燃えるごみとして出さずにリサイクルし、CO₂発生を抑制する「エコ活動」
- ②売却益を世界の子供もたちへワクチンを届ける「社会貢献活動」
- ③エコ活動を通じたマンション居住者同士のコミュニティ形成



マンション居住者と管理会社の共同によるコミュニケーションイベント 『マンション打ち水大作戦2009』 九州では初開催

長谷エグループのマンション管理会社4社（長谷エココミュニティ、長谷エスマイルコミュニティ、長谷エニッケンコミュニティ、長谷エココミュニティ九州、以下4社）は、7月23日から8月23日まで4社が管理を受託しているマンションで『マンション打ち水大作戦2009』を実施しました。

マンション居住者と管理会社の共同による『マンション打ち水大作戦』は、近年、社会問題の中でも最大の関心事となっている地球温暖化に対して居住者が一体となって取り組むことと、古き良き日本の文化である打ち水を蘇らせることを同時に実現できる試みであり、居住者同士のあたたかな繋がりの発見や、地域コミュニティの活性化にも役立つものと考え、昨年より実施しております。

長谷エココミュニティ九州は昨年10月に設立されたため、九州では初の開催となりました。いっせい打ち水イベントは「HASEKO おっしょい！夏祭り2009 in九州」と題して、8月1日に「福岡タワー シーサイドスクエア特設会場」にて開催し、イベントにはWBC世界フライ級チャンピオンの内藤大助さんとお笑い芸人のザブングルさんが参加。マンション居住者とのいっせい打ち水やトークショー、浴衣コンテストなどを実施しました。

『マンション打ち水大作戦』実施概要

- 期間 : 2009年7月23日（大暑）～8月23日（処暑）
- 開催場所 : 長谷エグループが管理・運営するマンション敷地内
- 参加対象 : 長谷エグループが管理・運営するマンションの居住者
- 打ち水に使用する水 : お風呂やシャワーの残り水など、身の回りの二次利用水
- マンション・世帯数 : 合計421物件・31,477世帯

マンション/コミュニケーションイベント

2009
マンション
打ち水大作戦
打ち水で、みんなハッピー。
今年も、みんなで「マンション打ち水」決行です！
昨年に引き続き、「もっとハッピーになる大作戦」にまいりましょう！
2009 7.23.fri → 8.23.sun

[HASEKO おっしょい！
夏祭り2009
in九州 集合写真]

『長谷工 住まいのデザインコンペティション』
第3回の課題は「30戸の住宅から生まれ変わる集合住宅」
既存環境との連携・関係性がテーマ

長谷工コーポレーションは、若手の人材育成を目的に、学生を対象とした第3回『長谷工 住まいのデザインコンペティション』を実施しています。

このデザインコンペは、創業70周年の記念行事と社会貢献活動の一環として2007年からスタートしました。第1回課題「300人のための集合住宅」、第2回課題「30年後の集合住宅」では、全国の学生から多数の応募があり、既成概念にとらわれない斬新なアイデアの作品が寄せられました。

今回の「30戸の住宅から生まれ変わる集合住宅」という課題では、“30戸の住宅を建て替えることによって集合住宅をつくる”という、これまで以上にリアリティが求められる課題となっています。また、既存の町並みや環境との関係性、さまざまな形態による家族の暮らし方の提案など、これからの都市や社会の重要なテーマに対する考えを表現できる課題となっています。建築のリアリティに配慮しつつも、豊かな発想を表現した新しい提案が数多く寄せられることを期待しています。

(1) コンペ概要

課題：「30戸の住宅から生まれ変わる集合住宅」

応募資格：2009年12月31日時点で学生であること
(大学院、大学、短期大学、高等専門学校、
高等学校、専修学校など)
(複数人で応募する場合は全員該当のこと)

登録・作品提出締切：2009年11月9日

入賞作品発表・表彰式：2009年12月13日
長谷工グループ主催「住宅・不動産・建築
業界セミナー」(於 東京国際フォーラム)にて

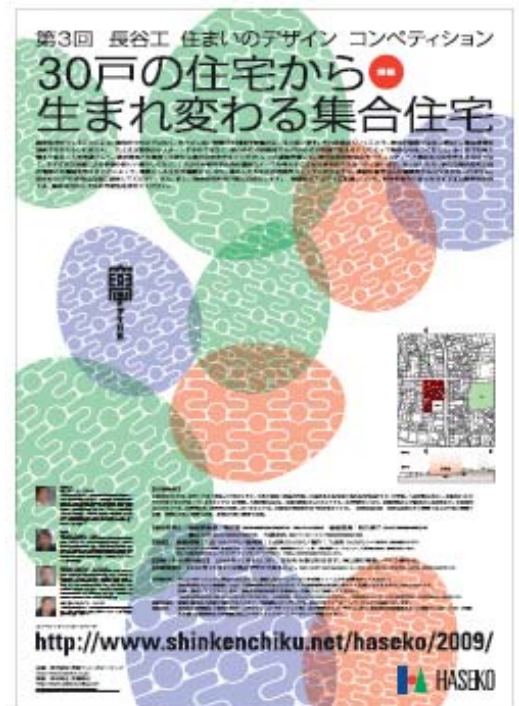
結果発表：『新建築』2010年2月号および当コンペホームページ上にて発表

賞 金：最優秀賞1点100万円／優秀賞2点各50万円／佳作7点各10万円

主 催：長谷工コーポレーション

後 援：新建築社

審査体制：審査委員長 隈 研吾 (隈研吾建築都市設計事務所代表)
審査委員 乾 久美子 (乾久美子建築設計事務所代表)
藤本 壮介 (藤本壮介建築設計事務所代表)
大栗 育夫 (長谷工コーポレーション代表取締役専務執行役員)



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 2009」を東京・大阪でそれぞれ開催

長谷エライブネットは、9月9日東京、8月27日大阪にて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2009」を開催しました。

<「ライブネット・フェア 2009」～これからの企業社宅～ 概要>

日時：2009年9月9日（水）

場所：東京国際フォーラム／ホールD7

定員：147名

- 内容：（１）「社宅のHow To」新・借上社宅事情
（２）家具家電レンタルのご紹介
（３）「社宅管理の新たな展開」
WEB導入・カスタマイズプラン・代行会社切替
（４）基調講演 講師：中島 厚志 氏
「どうなる今後の日本経済」

<「長谷エライブネットフェア 2009 in OSAKA」概要>

日時：2009年8月27日（木）

場所：北浜フォーラム 大阪証券取引所ビル3階

定員：130名

- 内容：【第一部】揺れ動く経済情勢と社宅事情の変化 — 新たな展開へのサポート —
①社宅事情の現況と長谷エライブネットのサポート体制
◎借上社宅分析と法人サポート業務のご説明
②「社宅管理の新たな展開」～WEB導入、カスタマイズプラン、代行会社切替～
◎社宅管理代行業務に関するご説明
【第二部】講演 講師：森永 卓郎 氏
「経済回復期に向けた企業戦略」



京都ブライトンホテル 5ホテル連携婚礼フェア
 「婚シェルジュ with HOTEL WEDDING」
 ～上質なおもてなしに満ちた結婚式～を実施

京都ブライトンホテル、ウェスティン都ホテル京都、京都ホテルオークラ、ハイアット リージェンシー京都、ホテルグランヴィア京都は、ホテルサービスクオリティの維持・向上と、その認知度を高めるべく、合同プロジェクト『Kyoto Five Hotels Creation』を発足しました。

本プロジェクトは、これまで各ホテルが培ってきたサービスの原点である、「おもてなし（＝ホスピタリティー）」を、日本文化の発信地でもある京都に根付く「おもてなしの心」とともに、5つのホテルが一丸となって、より多くの方に体験・ご理解いただきたいという思いから、『Kyoto Five Hotels Creation』として立ち上げ、最初の取り組みとしてウエディングにスポットをあてた「婚シェルジュ with HOTEL WEDDING」～上質なおもてなしに満ちた結婚式～のプロモーションを行いました。

【『婚シェルジュ』に込めた思い】

お客様のあらゆるご要望にお応えし、ご案内する「コンシェルジュ」は、まさにホテルの“おもてなし”の象徴といえます。ウエディングをテーマとする本プロモーションでは、結婚のための「コンシェルジュ」をイメージしました。このキャンペーンタイトルのもと、5つのホテルの個性を活かしつつ、“おもてなし”を一層意識してこの取り組みを進めていければと考えています。

「婚シェルジュ with HOTEL WEDDING」

実施期間：2009年7月18日～8月15日

フェア開催日：2009年7月18日・7月26日



Kyoto
Five Hotels Creation

5つのホテルが創造するライフステージ。

Campaign vol.1
婚シェルジュ with HOTEL WEDDING
 ～上質なおもてなしに満ちた結婚式～
 フェア期間：2009年7月18日(土)～8月15日(土)



ホテルウエディング
 ホテルウエディングの魅力をご紹介します。

Kyoto Five Hotels Creation
 Kyoto Five Hotels Creationについて紹介します。

Kyoto Five Hotels Creation
 モバイルサイト
 右のQRコードをお持ちのバーコードリーダーで読み取ってください。



QRコードは(株)デンソーウェブの登録商標です。



マンション市場分析

(P17～20)

- ◆近畿圏のマンション需要
今後5年で約15.7万世帯、1年では約3.1万世帯と推計
買い求めやすい環境が今後さらに需要の顕在化へつながると推測
～長谷エアーベストWebアンケートより～
- ◆首都圏・関西圏ともに「マンション買い時感」堅調持続
～長谷エアーベスト『顧客マインド調査』より～
- ◆「住んでみたい」街（駅）ランキング2009 1位は吉祥寺
「子育てしやすい」街（駅）は、「新浦安」「浦安」「たまプラーザ」「府中」が上位に
～長谷エアーベスト WEBアンケートより～
- ◆「2009年シルバーウィークのマンション販売状況」
首都圏は今年のGWに引き続き堅調。近畿圏は申込が大幅増
～長谷エアーベスト販売受託物件分析より～

総合研究所レポート

(P21～22)

- ◆一次取得者向け住戸の供給動向
～4,000万円以下の供給戸数が激減、今後、品薄感が強まる～
- ◆首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 2009年上半期の総括と
下半期の見通し

近畿圏のマンション需要

今後5年で約15.7万世帯、1年では約3.1万世帯と推計
 買い求めやすい環境が今後さらに需要の顕在化へつながると推測
 ～長谷エアーベストWebアンケートより～

長谷エアーベスト関西支社では、住宅購入層と想定される25歳以上59歳以下の近畿圏在住のモニターを対象に2009年5月にWEBアンケートを実施し、住宅需要分析を行いました。

そのアンケート結果をもとに、借家層、持家層それぞれの年齢層別に今後5年間で新築分譲マンションの購入希望比率を算出し、2010年時の予測世帯数にかけあわせた結果、今後5年間の潜在需要は、近畿圏マンション供給主要エリア内で約15.7万世帯、1年あたりでは約3.1万世帯と推計されました。

また、2009年に入り各物件の価格調整が進行し、お客様にとって新築分譲マンションが買い求めやすい環境が整ってきています。実際、当社の購入者データでは、購入者の年収倍率（平均購入価格÷平均購入者年収）が09年1～3月では4.8となり、買い求めやすい水準（5.0以下）まで下がってきております。

モデルルーム来場者も増加しており、今後は、新築マンション購入の潜在需要の顕在化につながっていくのではないかと推測しています。

※マンション供給主要エリア・・・大阪府内全域・神戸市・尼崎市・伊丹市・宝塚市・川西市・西宮市・芦屋市・京都市

[5年以内の新築マンション検討率と推計世帯数]

		5年以内の新築マンション検討率 (需要発生率①)	マンション供給 主要エリア 2010年の25～59歳 世帯数(推計)【e】	マンション購入 潜在需要推計 (世帯数) 需要発生率①×【e】
借家層	25～39歳	7.6%	71万	5.3万
	40～49歳	3.2%	34万	1.0万
	50～59歳	10.9%	29万	3.1万
持家層	25～39歳	2.6%	39万	1.0万
	40～49歳	2.9%	54万	1.5万
	50～59歳	6.8%	56万	3.8万
			25～59歳 合計	15.7万

1年あたりに想定される新築マンション検討世帯数・・・

約15.7万世帯÷5年＝約3.1万世帯

首都圏・近畿圏ともに「マンション買い時感」堅調持続 ～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・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）および居住者（以下モニター）に対し、2009年7月にWEBアンケート『顧客マインド調査』を実施し、住宅の「買い時感」について分析を行いました。

その結果、夏のボーナスの落ち込みによる個人消費への影響が懸念される中、住宅の「買い時感」は、前回調査（2009年4月実施）に続き堅調でした。

【首都圏】

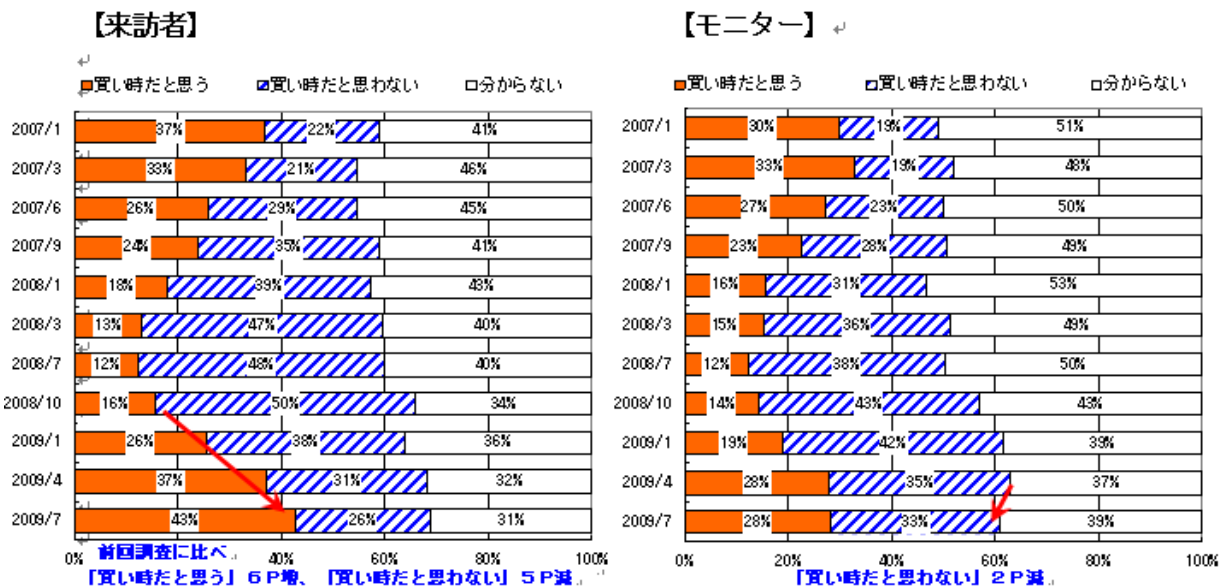
■住宅の「買い時感」について

【来訪者 「買い時だと思う」が6P増加し、販売好調期の07/1を上回る水準】

「買い時だと思う」と回答した方は43%となり、前回調査の37%に比べ6ポイントの増加となりました。2008年7月調査の12%を底に4回連続で上昇し、「買い時感」は販売好調期の2007年1月調査を上回る水準となっています。

【モニター 「買い時だと思う」は横ばい。「買い時だと思わない」が減少】

「買い時だと思う」と回答した方は28%と、前回調査と同水準となりました。但し、「買い時だと思わない」と回答した方が、前回調査の35%に比べ2ポイント減少しています。



【近畿圏】

■住宅の「買い時感」について

【来訪者 「買い時だと思う」が5P増加し、07年6月頃の水準まで回復】

「買い時だと思う」と回答した方は37%となり、前回調査の32%に比べ5ポイントの増加となりました。2008年10月調査の16%から3回連続で上昇し、「買い時感」は2007年6月調査と同程度の水準となっています。

【モニター 「買い時だと思う」は2P増加。「買い時だと思わない」が3P減少】

「買い時だと思う」と回答した方は24%と、前回調査より2ポイント上昇し、「買い時だと思わない」と回答した方が、前回調査の32%に比べ3ポイント減少しています。

**「住んでみたい街（駅）ランキング2009」1位は吉祥寺
「子育てしやすい」街（駅）上位は「新浦安」「浦安」「たまプラーザ」「府中」
～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、首都圏居住のモニターを対象に実施した、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2,748件）

その結果、第1位は『吉祥寺』、第2位は『自由が丘』、第3位は『横浜』という結果となり、安定した人気の高さが窺えます。また、『たまプラーザ』『成城学園前』『池袋』は、最近の駅前再開発や新線開業により、注目が集まり評価も高まっています。

また、今回、住んでみたい街（駅）のイメージとして「子育てがしやすい」と回答した方の割合が高い街（駅）のランキングを行ったところ、『新浦安』『浦安』『たまプラーザ』『府中』が上位となり、都心近郊で「公園や緑地が多く、住環境が整っている事」や「近隣に、必要な施設がコンパクトにまとまっている事」などが評価されています。

また『新浦安』『浦安』『府中』などは、行政として教育環境の整備充実が進んでいる事が評価のポイントとなっています。

【「住んでみたい」街（駅）ランキング（上位30位）】

順位	街（駅）名	回答数
1位	吉祥寺	122
2位	自由が丘	82
3位	横浜	68
4位	鎌倉	60
5位	恵比寿	47
6位	田園調布	43
7位	品川	32
7位	たまプラーザ	32
9位	成城学園前	30
10位	池袋	29

順位	街（駅）名	回答数
11位	町田	25
12位	新浦安	24
13位	目黒	23
14位	中野	22
14位	二子玉川	22
14位	武蔵小杉	22
17位	新百合ヶ丘	21
17位	立川	21
19位	荻窪	20
19位	新宿	20

順位	街（駅）名	回答数
21位	浦安	19
21位	三鷹	19
21位	大宮	19
24位	国立	18
24位	渋谷	18
24位	藤沢	18
27位	下北沢	17
28位	日吉	16
29位	浦和	15
29位	川越	15
29位	浅草	15
29位	府中	15

【「子育てがしやすい」街（駅）ランキング（上位10位）】

※「住んでみたい街（駅）上位30位の内、街のイメージとして「子育てがしやすい」と回答した方の割合が高い順

順位	街（駅）名	『子育てがしやすい』を選んだ率
1位	新浦安	38%
2位	浦安	37%
3位	たまプラーザ	34%
4位	府中	33%
5位	荻窪	30%
6位	国立	28%
6位	藤沢	28%

順位	街（駅）名	『子育てがしやすい』を選んだ率
8位	日吉	19%
9位	町田	16%
10位	二子玉川	14%
10位	新百合ヶ丘	14%

「2009年シルバーウィークのマンション販売状況」

首都圏は今年のGWに引き続き堅調。近畿圏は申込が大幅増 ～長谷エアーベスト販売受託物件分析より～

長谷エアーベストが販売受託した新築分譲マンションを対象に、2009年秋の大型連休（9月19日～9月23日、通称：シルバーウィーク（以下、SW））における販売状況を集計・分析しました。

2009年春の大型連休（5月2日～5月6日、通称：ゴールデンウィーク（以下、GW））と比較した結果は以下の通りです。

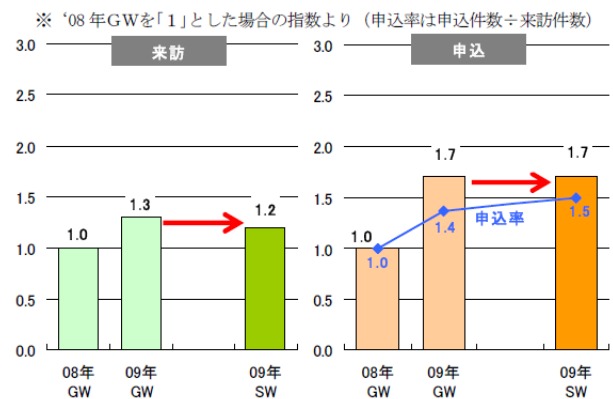
【首都圏】

○来訪件数：ほぼ横ばい、
申込件数：横ばい、申込率：僅かに上昇

- ・首都圏の来訪件数は、'09年GWに比べほぼ横ばいとなっています。又、申込件数は横ばい、申込率については僅かながら上昇しており、'09年GWに続き、堅調な販売状況となりました。
- ・'09年SWの来訪件数、申込件数・申込率は、共にリーマンショック以前の'08年GW水準を上回っています。

[マンション販売状況

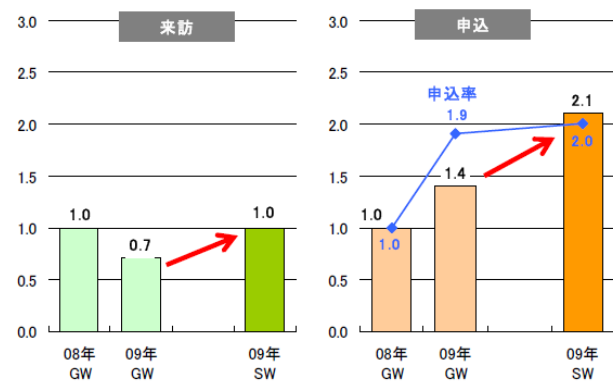
(棟当たり来訪・申込・申込率]



【近畿圏】

○来訪件数：増加
申込件数：大幅増加、申込率：僅かに上昇

- ・近畿圏の来訪件数は、'09年GWに比べ増加し、'08年GW水準に回復しています。又、申込件数は大幅に増加し、申込率についても僅かながら上昇しています。
- ・'09年SWは、特に申込件数が大きく伸びており、首都圏に比べ遅れていた価格の調整感が浸透してきた結果と思われます。



(集計対象：長谷エアーベストが販売受託した新築分譲マンション。'08GW：首都圏 36 棟、近畿圏 29 棟、'09GW：首都圏 37 棟、近畿圏 26 棟、'09SW：首都圏 28 棟、近畿圏 27 棟)

以上のように、世帯年収の減少、先行き不安感などにより、生活環境は厳しい状況ではあるものの、実需に基づいた住宅取得ニーズは依然として高く、首都圏に比べお客様の動きが慎重だった近畿圏においても、価格調整の進捗により、お客様の動きは活性化される事が確認できました。

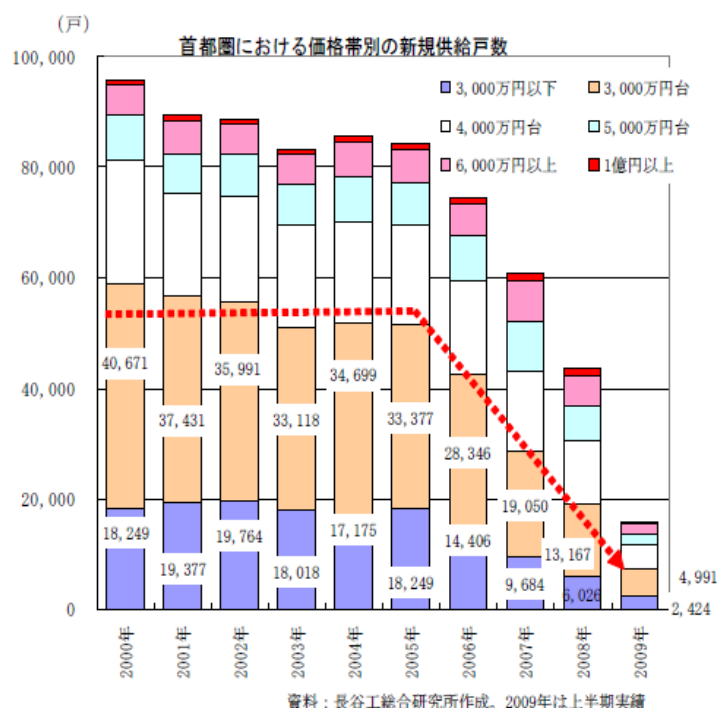
一次取得者向け住戸の供給動向 ～4,000万円以下の供給戸数が激減、今後、品薄感が強まる～

（長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2009年9月号所収）

首都圏・近畿圏における価格帯別の新規供給戸数の推移をみると、2006年以降、4,000万円以下の一次取得者向け住戸が大幅に減少している。2007年下半年以降は購入の中心層である一次取得層が購入しようにもできない状況となっている。

【2006年以降、4,000万円以下の新規供給戸数が大幅減】

- 2000年以降の価格帯別の新規供給戸数をみると、首都圏・近畿圏共に価格が上昇し始めた2006年を境に4,000万円以下の新規供給戸数が減少に転じている（右図）。
- 首都圏における4,000万円以下の新規供給戸数は、2000～2005年は5万戸を上回っていたが、2006年は4万2,752戸、2007年は2万8,734戸、2008年は1万9,193戸に減少、2009年1～6月はわずか7,415戸にとどまっている。新規供給戸数全体に占める割合をみても、2005年までは60%を上回っていたが、2007年以降は50%を下回っている。
- また、近畿圏でも2000～2002年は3万3,000戸程度、2003・2004年は2万7,000戸程度であったが、2006・2007年は2万4,000戸程度、2008年は1万7,510戸、2009年1～6月は7,760戸に減少した。新規供給戸数全体に占める割合も2000～2004年は85%を上回っていたが、2007年以降は77%前後で推移している。



【一次取得者向け住戸の新規供給戸数も減少】

- さらに、4,000万円以下でも住戸面積が65～80㎡未満の住戸を一次取得者向け住戸として、自治体別に2005年・2008年・2009年1～5月における供給状況を調べた。
- 2005年と2008年の供給戸数を比較すると、首都圏では92の自治体で2005年を下回り、特に22の自治体は200戸以上減少している。近畿圏でも70の自治体で2005年を下回り、13の自治体で200戸以上減少している。
- 大幅減となった地域をみると、首都圏では川口市・船橋市・墨田区といった一次取得者向け住戸の供給の中心地域で、近畿圏では高槻市・西宮市・大阪市西淀川区など、大阪市・阪神間・北摂で、大幅減となった地域が目立っている。
- さらに、2009年は、首都圏・近畿圏ともに新規供給戸数全体が大幅減となっていることから、2005年1～5月の一次取得者向け住戸の新規供給戸数は、ほとんどの自治体で激減している。

首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向

2009年上半期の総括と下半期の見通し

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2009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889件・1万5,898戸で前年(2万1,547戸)比26.0%減と2年連続20%以上の大幅な減少。

・上半期で2万户を下回るのは1993年(1万8,574戸)以来で、新規プロジェクトの減少、供給戸数の小規模化に加え、販売時期の先送り傾向が強まっていることが新規供給戸数の大幅減の要因である。

②在庫の削減は急速に進む。分譲中戸数は7,928戸に減少。

・平均初月販売率は68.6%と前年(62.7%)を上回ったものの、販売が本格的に回復に転じたといえる状況ではない。一方、前年からの繰越物件の販売戸数は7,889戸と前年同期(5,284戸)、前々年同期(5,260戸)を大きく上回った。その結果、6月末の分譲中戸数は7,928戸と、前年末の1万2,427戸から4,000戸以上減少した。ただし、完成在庫は5,117戸と依然として5,000戸を上回る状況が続いている。

③在庫の価格調整が急速に進む。新規物件でも本格化の兆し。

・平均分譲単価は、631千円/㎡と前年比2.9%ダウン、平均面積も70.99㎡と同比3.4%縮小したため、平均価格は4,481万円と同比6.2%ダウンした。分譲単価を地域別にみると、都内23区山手エリアは901千円/㎡と前年比19.3%ダウンとなった。特に渋谷区、中央区、港区、目黒区では前年比20%以上のダウンとなった。

2. 近畿圏市場

①新規供給戸数は、470件・1万157戸で、前年(1万1,857戸)比14.3%減。大量供給の始まった1994年以降では最小戸数となった。

②新規物件の販売は依然低調。在庫は減少傾向に転じる。

・平均初月販売率は58.0%とバブル崩壊直後の1991年以来50%台に低下した。一方で、首都圏と同様に前年からの繰越物件の販売は順調で、6月末の分譲中戸数は5,836戸に減少した。また、完成在庫は増加傾向で、2009年4月末には3,598戸に増加したが、5月、6月と2ヶ月連続で減少し、6月末は3,279戸に減少した。

③分譲単価は469千円/㎡と前年比1.5%ダウンし、平均価格も3,513万円と同比0.03%ダウンした。

・地域別の分譲単価をみると、北摂、東大阪、南大阪では前年同期を上回ったものの、大阪市は前年比8.8%ダウン、神戸市で同比2.6%ダウン、京都市も同比14.2%ダウンとなった。

◆2009年マンション市場の見通し

①首都圏市場

新規供給戸数：35,000戸(年初予測48,000戸) 1992年(26,248戸)以来4万户を下回る
総販売戸数：40,000戸(年初予測49,500戸)
年末分譲中戸数：7,500戸 年初予測(11,000戸)から約3,500戸の下方修正

②近畿圏市場

新規供給戸数：21,000戸(年初予測24,000戸)
総販売戸数：22,100戸(年初予測24,400戸)
年末分譲中戸数：5,200戸 年初予測(5,900戸)から約700戸の下方修正