

HASEKO DIGEST

(2009年11月～2010年4月)

【VOL. 22】

＝ 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>
- ストックビジネス・高品質なソフトサービス <P13～18>
- マンション市場分析 <P20～22>
- 長谷工総合研究所レポート <P23～24>

■ 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)

- ◆日本初！「長期優良住宅認定」マンション
「ブランシエラ浦和」2月上旬より販売開始
- ◆関西初！「長期優良住宅認定」マンション
「ブランシエラ吹田片山公園」が2月下旬より販売開始
- ◆「長期優良住宅認定」マンションの技術やサービスを紹介する
“ネイキッドルーム（技術展示）” を開設
- ◆室内レイアウトの変更が簡単・自在
天井・壁との隙間が無い『オリジナル可動間仕切り収納』を開発
- ◆環境配慮型分譲マンション「ザ・レジデンス千歳船橋」
都内初 大規模太陽熱パネルを設置
- ◆リビング空間の新提案「L o f t - E（ロフティエ）」を開発
「ルネリバーズタワー東大島」にて初採用
- ◆屋上基礎の施工性向上・品質均一化を実現
雨仕舞い形成用の打込み型枠『S型枠』を開発・商品化
- ◆屋上防水層への雨水浸入を防ぐアルミ製『F笠木』を開発・商品化
工業化により品質の均一化・施工性の向上を実現
- ◆住宅性能表示制度9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100%で取得
累計取得は約6万6千戸に

日本初！「長期優良住宅認定」マンション 「ブランシエラ浦和」2月上旬より販売開始

長谷エコーポレーションは、分譲マンションとして初めて「長期優良住宅認定」^(※)を取得した「ブランシエラ浦和」(さいたま市浦和区、69戸)を、2月上旬より販売開始しました。
(※)「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)で定められた認定基準等を満たし、所管行政庁が認定した住宅。

【「ブランシエラ浦和」について】

本物件は分譲マンションとして初めて「長期優良住宅認定」を取得するとともに、国土交通省平成20年度第1回「長期優良住宅先導的モデル事業」でも高い評価を頂き、採択されています。事業主・設計・施工を当社、販売を長谷エアーベスト、管理を長谷エココミュニティと、長谷エグループが一貫して手がけます。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・サービスを採用しています。

- 「長期優良住宅」認定制度に基づく9基準をクリア
劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性 など
- 先導的モデル事業で採択された6項目の先導提案技術を採用
コンクリートひび割れ低減技術・高耐久ステンレス共用給水配管システム など
- 入居後も、長期間にわたって様々な技術・サービスを支援できる体制を実現
住宅の資産価値維持のための維持保全記録保管のバックアップ など
- 販売時に「E-label(えらべる)」システムを採用
内容の仕様・設備に加え、間取りメニュー、カラーメニューを含めた総合的セレクトシステム。追加の負担は変更箇所との差額分のみで、物件ローンに組み込むことが可能。



【「ブランシエラ浦和」外観パース】

関西初！「長期優良住宅認定」マンション 「ブランシエラ吹田片山公園」が2月下旬より販売開始

長谷エコーレーションは、分譲マンションとして、関西で初めて「長期優良住宅認定」を取得した「ブランシエラ吹田片山公園」（吹田市出口町、114戸）を2月下旬より販売開始しました。

【「ブランシエラ吹田片山公園」について】

本物件は分譲マンションとして関西で初めて「長期優良住宅認定」を取得するとともに、国土交通省平成20年度第1回「長期優良住宅先導的モデル事業」でも高い評価を頂き、採択されています。

事業主・設計・施工を当社、販売を長谷エアーベスト、管理を長谷エココミュニティと、長谷エグループが一貫して手がけます。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・サービスを採用しています。

- 「長期優良住宅」認定制度に基づく9基準をクリア
劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性 など
- 先導的モデル事業で採択された6項目の先導提案技術を採用
コンクリートひび割れ低減技術・高耐久ステンレス共用給水配管システム など
- 入居後も、長期間にわたって様々な技術・サービスを支援できる体制を実現
住宅の資産価値維持のための維持保全記録保管のバックアップ など
- 販売時に「E-label（えらべる）」システムを採用
内容の仕様・設備に加え、間取りメニュー、カラーメニューを含めた総合的セレクトシステム。追加の負担は変更箇所との差額分のみで、物件ローンに組み込むことが可能。



【「ブランシエラ吹田片山公園」外観パース】

「長期優良住宅認定」マンションの技術やサービスを紹介する “ネイキッドルーム（技術展示）” を開設

長谷エコーポレーションは、「長期優良住宅」の認定基準を満たすための技術やオリジナルの先導的提案技術を紹介する“ネイキッドルーム（技術展示）”を施工中の「ブランシエラ浦和」の住戸内に開設しました。

事業主に対しては3月中旬から公開を開始し、一般には6月から公開を予定しており、長期優良住宅に関する技術の普及促進を図っています。

また当社では、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住まいを長期にわたり、維持する”という基本方針に基づくロングクオリティ・マンションづくりを行ってきており、その実績とノウハウを活かした事業提案を行ってまいります。

【ネイキッドルームについて】

長期優良住宅の技術・品質を「見える化」するために、施工後には隠れてしまうコンクリート壁や配線・配管などについてはむき出しの状態のまま、関連する技術についてはパネルや実物で展示しました。

【関連する技術】

- 1) 「先導的モデル事業」での長谷工提案技術
 - ①コンクリートひび割れ低減技術
 - ②高耐久ステンレス共用給水配管システム
 - ③住戸間取り可変性を向上した新内装システム
 - ④更新・可変性を備えたクラディングシステム
 - ⑤大規模修繕・改修工事を容易にする新築時配慮
 - ⑥新築工事保証の大幅延長と定期点検の強化
(長谷エプレミアムアフターサービス [L])
- 2) 長期優良住宅の認定基準関連技術
- 3) その他の長谷工の関連技術



【「ブランシエラ浦和」ネイキッドルーム見学会の様子】

室内レイアウトの変更が簡単・自在

天井・壁との隙間が無い『オリジナル可動間仕切り収納』を開発

長谷エコーポレーションは、中村ハウゼックス、マルティックス山陽と共同で、簡単・自在に室内レイアウトを変更できる上、天井・壁との隙間がなく、従来の間仕切壁と同等の遮音性能を有する『オリジナル可動間仕切り収納』を開発しました（特許出願中）。

今後は、当社が設計・施工する近畿圏を中心とした分譲マンションへ導入促進を図ってまいります。第一号採用物件として長期優良住宅認定の「ブランシエラ吹田片山公園」（大阪府吹田市、114戸、長谷エコーポレーション）にて採用を決定しました。

【特徴】

○更新性：

底部のキャスターにより簡単に移動でき、室内レイアウトの変更が自在

○デザイン：

壁や天井との隙間がなくすっきりとしたデザイン

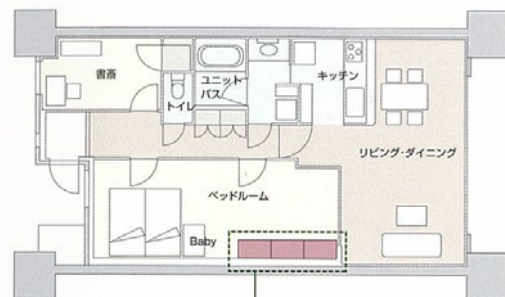
○性能：

遮音性能や光漏れなどの性能は固定の間仕切壁と同程度

○施工性：

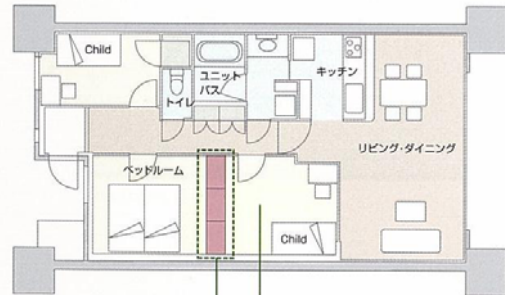
25mm ピッチ幅で製品を規格化し現地での採寸が不要になり施工性が向上

○ご夫婦と赤ちゃん(第一子)でお住まいの場合

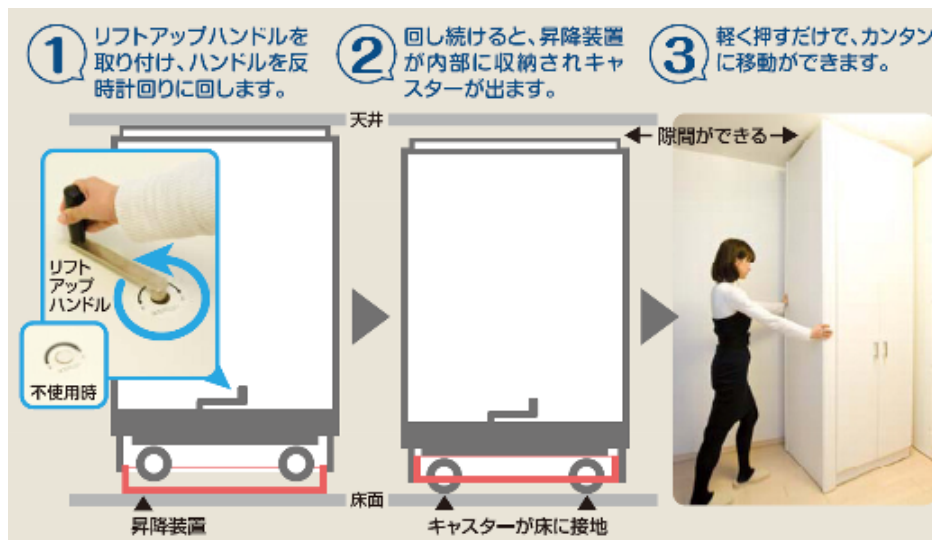


間仕切りを収納として利用した家族3人の寝室として

○ご夫婦と中学生(第一子)と小学校高学年(第二子)でお住まいの場合



可動間仕切り収納で完全に仕切り、小学校高学年(第二子)のための部屋をつくります



〔「オリジナル可動間仕切り収納」の移動方法〕

環境配慮型分譲マンション「ザ・レジデンス千歳船橋」 都内初 大規模太陽熱パネルを設置

大和ハウス工業、三井不動産レジデンシャル、長谷エコーポレーションは、環境配慮型の分譲マンション「ザ・レジデンス千歳船橋」において、東京都が掲げている「カーボンマイナス東京10年プロジェクト」^(※1) に呼応して、東京都で初めて^(※2) となる大規模太陽熱パネルを利用した「住棟セントラル・ヒーティングシステム」を採用しました。

その他にも東京都のグリーン熱証書^(※3) の発行基準を満たし、マンション全体で「電力・ガスの一括購入」、全戸で「次世代省エネルギー基準」をクリアするなど、環境配慮・光熱費削減に特化した分譲マンションです。

小田急線「新宿」駅から約10kmの「千歳船橋」駅の徒歩圏内でありながら、周辺は、「みどり率」^(※4) が高いため、敷地外の歩道空地には並木道を形成するなど周辺環境にあわせて緑化しています。また、当地は大型公園「蘆花恒春園」「馬事公苑」「砦公園」「希望丘公園」にも近く、緑豊かな環境が広がっています。

- ※1. 東京都が2006年に策定した「10年後の東京」の実現に向けた取り組み。東京都の温室効果ガス排出量を2020年までに2000年比で25%削減することを目標にしたもの。
- ※2. 東京都内において500㎡以上の大規模太陽熱パネル設置した分譲マンションは初となります。
- ※3. 東京都が進めている熱証書制度。現在、財団法人日本エネルギー経済研究所グリーンエネルギー証書センターにおいて、検討が進められています。
- ※4. 世田谷区が定める、樹木や草木・宅地の緑・河川などの水面・公園や街路樹の面積が地域全体の面積に占める割合のこと。

ポイント

1. 東京都初の大規模太陽熱パネル設置の分譲マンション
2. 電力・ガスの一括購入による光熱費の削減
3. 「省エネ性、断熱性」に優れた分譲マンション
4. 周辺環境に配慮した緑化計画



〔「ザ・レジデンス千歳船橋」完成予想パース〕

リビング空間の新提案「L o f t - E（ロフティエ）」を開発 「ルネリバーズタワー東大島」にて初採用

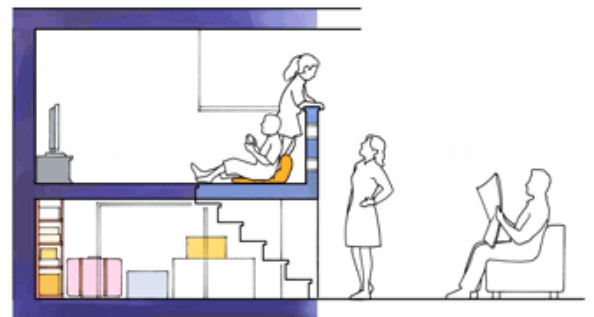
総合地所と長谷エコーポレーションは、リビング空間の新提案「L o f t - E（ロフティエ）」を共同で開発し、「ルネリバーズタワー東大島」（江東区東砂、90戸）に初採用しました。長谷エコーポレーションはロフトの防振対策による床衝撃音についての技術検証を行っています。

【「L o f t - E」の5つのメリット】

1. リビングと繋がった開放的な雰囲気
階段を昇れば、プライベート性を保ちながら下のリビングを見渡せる、開放的なロフト空間。いつまでも家族の優しい気配も感じながら過ごすことができます。
2. 自分らしさを愉しむ自由空間
「L o f t - E」の広さは約4.5帖大。ゆとりある空間を自分好みに演出して、大好きな趣味をはじめ思い思いのひと時を満喫できます。
3. お子様が元気に愉しめる空間
小学生低学年のお子様が自由に過ごせる空間を確保。下に収納があるので、ここなら子供たちが元気に遊んでも、足音が下階の住戸に直接響きません。
4. 収納率がアップした機能的な住空間
住まいをより暮らしやすくするために必要な収納。「L o f t - E」の採用により、上のロフトスペースを残しながら効率よく容量たっぷりの収納を確保できます。
5. 物をラクにしまえる、フラット収納
収納の床の位置は、リビングや廊下とフラット。高い場所にある収納や床下収納のように物を引っ張りあげたり、引きおろしたりしないですみ、スムーズに出し入れできます。



【「L o f t - E」とリビング空間】



【「L o f t - E」断面図】

屋上基礎の施工性向上・品質均一化を実現 雨仕舞い形成用の打込み型枠『S型枠』を開発・商品化

長谷工コーポレーションは、ニチアスセムクリートと共同で、マンションの屋上に設置する避雷針やテレビ受信用アンテナ、消防用水槽などの基礎（以下、屋上基礎）を施工するための打込み型枠（商品名：『S型枠』）を開発・商品化しました（特許出願中）。

屋上基礎は鉄筋コンクリートで施工していますが、雨仕舞い^(※1)を庇形状にしているため、施工には数多くの型枠材を組立てる手間に加え、型枠材を解体する際もコンクリートにクラックや欠けといった破損を発生させないよう慎重な作業が必要でした。

『S型枠』は、屋上基礎の雨仕舞い部分の型枠を、強度や耐久性に優れたGRC（ガラス繊維補強セメント）製の打込み型枠としたことで、施工性を向上させるとともに品質の均一化も実現しています。

今後、当社が設計・施工する分譲マンションに採用を推進してまいります。また、ニチアスセムクリートが一般にも販売する予定です。

(※1) 雨水が建物の内部へ浸入するのを防ぐこと、あるいはその工法。防水層をこの屋上基礎に沿って立ち上げて雨水浸入を防止する。

【特 徴】

○施工性の向上：

屋上基礎の雨仕舞い部分を庇形状にする必要がなくなり、型枠の組み立て・解体作業が容易になります。寸法も2パターン（790mm角、390mm角）に規格化することで型枠組み立ての施工性が向上します。

○品質の均一化：

複雑な形状の雨仕舞い部分を、強度や耐久性に優れたGRC製の打ち込み型枠にすることで、型枠材を解体する際にコンクリートの角が欠けたりする心配がありません。雨仕舞い部分が工場製品のため品質も均一化が図れます。

○型枠廃材の削減：

雨仕舞い部分の型枠材を少なくすることが可能です。



〔開発した「S型枠」〕



〔「S型枠」を用いた施工例〕

屋上防水層への雨水浸入を防ぐアルミ製『F笠木』を開発・商品化 工業化により品質の均一化・施工性の向上を実現

長谷エコーポレーションは、エービーシー商会と共同で、屋上防水層への雨水浸入を防ぐ屋上用アルミ製笠木（商品名：『F笠木』）を開発・商品化しました。（特許出願中）

今後は、当社が設計・施工する分譲マンションに採用を推進してまいります。また、エービーシー商会が販売する予定です。

【特徴と効果】

○施工性の向上、施工品質の均一化：

パラペット^(※1)の形状がシンプルな形状になるため、型枠の組み立て・解体作業が容易になります。また、雨仕舞い^(※2)部分が作業所施工の鉄筋コンクリート造から工場アルミ製品になるため、施工品質の均一化が図れます。

○機能付加：

避雷導体^(※3)としての機能も有しています。

○防水の信頼性向上：

パラペット天端が、従来のウレタン塗膜防水からアスファルト防水に変わるため、防水の信頼性があがります。

○環境負荷の低減：

複雑な底形状をつくるためには多くの型枠材が必要でしたが、シンプルな形状になり使用する型枠も削減できます。

○法的制限への対応：

パラペットの高さを従来より 150mm 程度低く抑えることができ、日影や斜線制限に対して有利となるためプランニングがしやすくなります。

(※1) 建物の屋上の外周部に低く立ち上がった壁形状のコンクリート。屋上の防水層をこの壁に沿って立ち上げて雨水浸入を防止する。

(※2) 雨水が建物の内部へ浸入するのを防ぐこと、あるいはその工法。

(※3) 避雷針から地面に電気を流すための導線の役割をするもの。



【開発した「F笠木」を用いたパラペット】



【従前の底形状のパラペット】

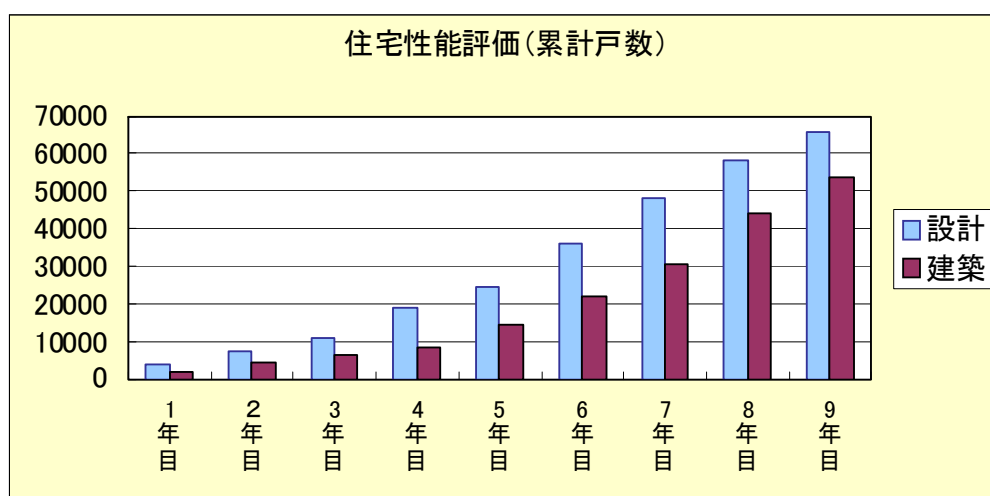
住宅性能表示制度 9 年目の「設計住宅性能評価書」 首都圏の自社設計施工マンションの 100% で取得 累計取得は約 6 万 6 千戸に

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、神奈川県、埼玉県、千葉県）で当社が設計・施工を手掛ける分譲マンションにおいて、2008 年 10 月～2009 年 9 月末の 1 年間の「設計住宅性能評価書」取得数は 7,593 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の 100% にあたり、首都圏全体の分譲マンションの取得比率 72.8%（※）と比較しても 27.2 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 9,655 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、2009 年 9 月末までの首都圏における 9 年間の累計では、「設計住宅性能評価書」取得は 65,958 戸、「建設住宅性能評価書」の取得は 53,755 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 51,233 戸 (2008 年 10 月～2009 年 9 月末) のうち、「設計住宅性能評価書」交付件数は 37,286 戸で、取得比率は 72.8%。

ストックビジネス・高品質なソフトサービス

(P 13～18)

- ◆生活や空間に影響を及ぼさない“住みながら耐震化”
新耐震基準を満たさない既存マンションの長期耐用化対策を支援
長期優良住宅先導的モデル事業「既存住宅改修部門」に
‘システム提案’で初採択
- ◆長谷工の管理マンションで『エコキャップ回収大作戦』を実施
6ヶ月間で1,359万個を回収
CO² 107t削減・ワクチン16,988本に換算
- ◆長谷工スマイルコミュニティ・長谷工ニッケンコミュニティ統合
サービスと収益性の向上を目指し、4月から営業開始
- ◆京都ブライトンホテル「ヴィ・ザ・ヴィ」
ミシュランガイド京都・大阪2010に掲載
- ◆京都ブライトンホテルのパティシエが考案した新商品
新入学生に贈る「お菓子の国のランドセル」を発売
- ◆『Longest chain of bandanas』
最長のバンダナ作りに挑戦し“世界記録”に認定
～学生向け「住宅・不動産・建設業界セミナー」にて実施～

生活や空間に影響を及ぼさない“住みながら耐震化”
新耐震基準を満たさない既存マンションの長期耐用化対策を支援
長期優良住宅先導的モデル事業「既存住宅改修部門」に
‘システム提案’で初採択

長谷エココミュニティは、「『住みながら耐震化』を実現する既存マンションの総合的延命化プロセス」提案で、国土交通省が2009年11月5日に発表した平成21年度第2回長期優良住宅先導的モデル事業公募（募集期間：平成21年7月15日～8月25日）において、「既存住宅等の改修」部門のモデル事業に採択されました。マンション共用部分の改修における、事業対象を特定しない汎用性のあるシステム提案としては初の採択となります。

【本事業の概要】

（1）長期利用の可能性を判定し、必要となる対策を方向づける総合診断：

修繕履歴と建物現況に基づいて長期利用の可能性を判定し、建物及び運営の両面からマンション利用の長期ビジョンを提案するとともに、これに対応した長期耐用化対策や今後の長期修繕計画を編成します。

（2）総合診断に基づく長期耐用化対策：

①既存のそで壁付柱を活用した耐震補強（「住みながら」耐震改修）……耐震補強工法

そで壁付柱の共用部側に補強鉄筋と高接着性の特殊ポリマーセメントモルタルを施工し、数cmの壁厚増で効果的な補強が得られる耐震補強工法です。

専用部に工事が及ばないうえに、大掛かりな重機や足場を必要としないため、「住みながら」の施工が可能となります。従来の工法に比べ低コストの補強を実現できることに加え、工事後の建物外観への影響や共用空間の使い勝手の変化も最小に止めることができます。

②鉄筋コンクリートの改修と耐用年数の延長（中性化抑止と鉄筋保護）……耐用年数の延長工法

建物の経年劣化に対応し、部位ごとに適切な対策を施して、鉄筋が腐食（発錆）する原因となるコンクリートの中性化を抑止し耐用年数を延長させる工法です。

①②の対策は、ともに実施の時期を大規模修繕工事と連動させ、その一部として施工することで、生活保全と費用の両面で、居住者負担をさらに軽減できます。



長谷工の管理マンションで『エコキャップ回収大作戦』を実施

6ヶ月間で1,359万個を回収

CO²107t削減・ワクチン16,988本に換算

長谷エグループのマンション管理会社3社（長谷エココミュニティ、長谷エスマイルコミュニティ、長谷エココミュニティ九州）は、管理マンションの居住者の方々が気軽にエコ活動と社会貢献活動に参加できる『エコキャップ回収大作戦』をアートコーポレーション、エコキャップ推進協会の協力を得て2009年10月1日にスタートし、ペットボトルのキャップを6ヶ月間で1,359万個を回収することができました。

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活動を推進してまいりましたが、最終的にCO²の発生を107t削減し、世界の子供16,988人にワクチンを届けることができる換算になります。また、今回の活動を通じてマンション居住者同士のコミュニティ形成が図られ、さらに周辺の地域コミュニティ形成にも寄与することができました。

■『エコキャップ回収大作戦』の特徴

- ①キャップを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キャップの売却益で世界の子ど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



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統合 サービスと収益性の向上を目指し、4月から営業開始

長谷エグループのマンション管理事業を展開する長谷エスマイルコミュニティと長谷エニッケンコミュニティが統合し、「長谷エスマイルコミュニティ」として4月から営業を開始します。

統合後は長谷エコミュニティが開発したマンション専有部へのサービスを水平展開し、顧客満足度の向上を目指します。また、1支店あたりの人員は30人前後と従来の3～5倍に増やし、サービスレベルの向上を図るとともに、長谷エコミュニティが採用しているマンション管理組合会社システムの導入や集中購買による外注費用の削減など業務効率化やコスト削減を推進します。

[会社概要]

新会社名：(株)長谷エスマイルコミュニティ

統合日：2010年4月1日

代表者：代表取締役会長 大高 進 代表取締役社長 上原 勝

資本金：1億円

拠 点：

●本社

住所：東京都港区芝 2-31-15 北海芝ビル 電話：03-3455-0200 (代)

●東京中央支店

住所：東京都港区芝 2-31-15 北海芝ビル 電話：03-3455-0629 (代)

●東京南支店

住所：東京都大田区西蒲田 6-36-11 西蒲田NSビル 電話：03-3730-7331

●東京北支店

住所：東京都足立区千住 1-11-2 カーニープレイス千住ビル
電話：03-5284-6613

●静岡支店

住所：静岡県沼津市高島町 6-3 アゼル沼津ビル 電話：055-922-9431

●関西支店

住所：大阪府大阪市中央区備後町 2-1-1 第二野村ビル
電話：06-6228-9431

●横浜支店

住所：神奈川県横浜市西区みなとみらい 4-2-2 横浜ブルーアベニュー
電話：045-226-3812

従業員数：220名

事業内容：土地、建物の管理

バリアフリー対応含む室内改装工事の設計、施工
建物調査診断、長期修繕計画の作成 など

京都ブライトンホテル「ヴィ・ザ・ヴィ」 ミシュランガイド京都・大阪 2010 に掲載

京都ブライトンホテルのフランス料理店「ヴィ・ザ・ヴィ」が2009年10月16日に発売された“ミシュランガイド京都・大阪2010”に掲載されました。

「ヴィ・ザ・ヴィ」は京都のフランス料理店としては唯一の掲載で、一つ星を獲得しました。

[フランス料理「ヴィ・ザ・ヴィ」情報]

とことんこだわった素材を使用しており、入念な下ごしらえから仕上げまで、手間ひまを惜しまず持ち味を大切に料理しています。わずか10席というダイニングルームが、私邸に招かれたような親密なひとときをお届けします。

住 所：京都市上京区新町通中立売（御所西） 京都ブライトンホテル内

座 席：10席

営業時間：ランチ 12：00-14：30（L014：00）

ディナー 17：00-22：00（L021：30）

料理長：滝本将博

問い合わせ：075-441-4411

備 考：前日までの完全予約制

[ミシュランガイド]

フランスのミシュラン社（タイヤ会社）が発行するガイドブックで、1900年代にフランスのタイヤ会社のミシュラン社が自動車旅行に便利なガイドブックを発行したことに始まりました。

その後レストランやホテルが格付けされるようになり、2007年11月に欧米以外では初めての発行となる「東京版」が発行され、和食店や寿司店なども掲載されました。

初版12万部がほぼ完売となり、大きな話題になりメディアをはじめ注目度の高いガイドブックとして知られています。



京都ブライトンホテルのパティシエが考案した新商品 新一年生に贈る「お菓子の国のランドセル」を発売

京都ブライトンホテルでは、ピカピカの新一年生をお祝いするための『お菓子の国のランドセル』をパティシエが考案し、手のひらサイズの“全部食べられる美味しい”ランドセルとして2010年3月1日～4月30日に発売しました。

これまでも「おめでとうプロジェクト」の一環として「ミニチュアウエディングケーキ」など様々なお祝いのシーンに合わせた「アニバーサリーケーキ」を提案してきましたが、今回は新一年生に贈る新商品として「お菓子の国のランドセル」を考案。本物そっくり、チョコレートで出来たランドセルの中にはクッキーやシュークリーム、ケーキなど小さなスイーツがぎっしり詰まっています。

「おめでとうプロジェクト」・・・

京都ブライトンホテルには、入学のお祝いは勿論、誕生日や結婚記念日、プロポーズなど様々な記念日をより思い出深いものにするために、そのお手伝いをさせていただく「アニバーサリープランナー」がいます。お祝いのアイデア提案からプレゼントのご相談まで心を込めてサポートします。



[お菓子の国のランドセル]



[アニバーサリーケーキの一例]

『Longest chain of bandanas』

最長のバンダナ作りに挑戦し“世界記録”に認定 ～学生向け「住宅・不動産・建設業界セミナー」にて実施～

長谷工コーポレーションは、新卒者の就職活動を支援する「第6回住宅・不動産・建設業界セミナー」を、2009年12月に東京・大阪の2会場で開催しました。

今回のセミナーのキーワードは「チャレンジ（挑戦）」。「自身を大きく成長させる機会」である就活に挑む学生が就活への決意・目標をバンダナに記し、これらを結んで世界一長いバンダナの輪をつくる“ギネス世界記録”に挑戦しました。そして2010年1月14日に申請し、『Longest chain of bandanas』（2,192人分のバンダナ、長さ1,480m）として“ギネス世界記録”に認定されました。

【セミナーの実施概要】

●日時・場所・定員

【大阪地区】12月12日（土）14：00～ ハービスHALL（大阪市）、約1,000名

【東京地区】12月13日（日）14：00～ 東京国際フォーラム（千代田区）、約1,200名

●概要

□第一部「特別ゲスト内藤大助さんによる基調講演」

■「参加者全員でギネス世界記録に挑戦！」

就職活動に対する決意をバンダナに表明し、そのみんなの想いをひとつに繋いで、世界一長いバンダナの輪を作る「ギネス世界記録」に挑戦！

□第二部「第3回長谷工住まいのデザインコンペティション」“30戸の住宅から生まれ変わる集合住宅”入賞作品発表・表彰式・審査員講評

□第三部「住宅・不動産・建設業界セミナー」

業界構造とその仕組み、都市部のマンションの役割や市場動向についての解説、実際のプロジェクトに沿った仕事の流れや醍醐味をお伝えしました。また、毎日コミュニケーションズの「マイナビ」スタッフによる就職（面接）対策講座を実施しました。



[“ギネス世界記録” の認定証]



[バンダナをつなげた様子（東京会場）]

マンション市場分析

(P 20～22)

- ◆住宅購入を様子見しているお客様マインド（首都圏）
「購入検討を再開」が約5割に増加
～長谷エアーベストWEBアンケートより～

- ◆首都圏マンション「買い時感」高まる
販売が好調であった2007年以前の水準まで回復
～長谷エアーベスト『顧客マインド調査（4月）』より～

- ◆近畿圏マンション「買い時感」高まる
来訪者はく販売が好調であった2007年水準まで回復
～長谷エアーベスト『顧客マインド調査（4月）』より～

総合研究所レポート

(P 23～24)

- ◆2009年の市場総括と2010年の見通し

- ◆環境問題と住宅(Vol. 2)
～分譲マンション居住者に対するアンケート調査～

住宅購入を様子見しているお客様マインド（首都圏）

「購入検討を再開」が約5割に増加

～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、首都圏居住者に対して、2009年11月にWEBアンケートを実施し、住宅購入を様子見しているお客様（※）の「2010年の住宅購入意向」について分析を行いました。

その結果、2010年にモデルルーム等に足を運んだり、情報収集などにより購入検討を再開しようと考えている方が約47%となり、年初の2009年1月調査時に比べ、増加していることが分かりました。

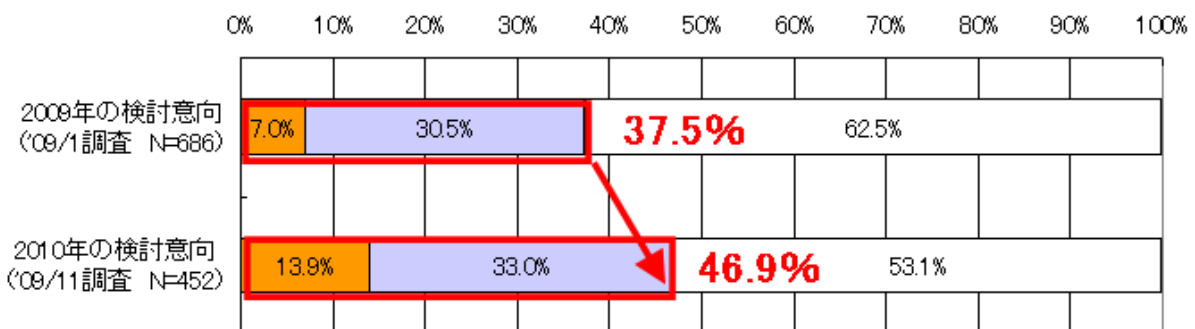
（※）住宅購入を様子見しているお客様：住宅の購入検討を一時見合わせ、中止していると回答した方

その理由としては、「価格が下がってきているから・下がりそうだから」と回答した方が最も多く、最近の住宅価格の動きが、購入検討の再開に繋がっています。また、「家族・子供のライフステージの節目だから」を理由にあげる方が2009年1月調査時より大幅に増加しており、しばらく様子を見ていたものの、「結婚」「子供の誕生や入学」といった実需ならではの理由からタイミングを逃したくないと考える方が出てきている様子が窺えます。

経済環境が厳しい中ながら、住宅購入を様子見しているお客様においても、「ライフステージの変化」、「家賃負担」、「市場の動き（住宅価格、ローン金利水準）」などを考慮し、住宅購入を前向きに検討する気持ちは堅調であると考えられます。

■今後の住宅購入意向について

- モデルルーム等に行こうと思っている
- モデルルーム等に行くかはわからないが、情報収集などを再開しようと思っている
- 当年は購入検討の予定はない



* '09/1 調査時は、2009年に「モデルルーム等に行こうと思っている」「情報収集などを再開しようと思っている」かどうか、'09/11 調査時は、2010年に「モデルルーム等に行こうと思っている」「情報収集などを再開しようと思っている」かどうかを選択肢として質問

首都圏マンション「買い時感」高まる 販売が好調であった2007年以前の水準まで回復 ～長谷工アーベスト『顧客マインド調査（4月）』より～

長谷工アーベストは、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）および首都圏居住者（以下モニター）に対し、2010年4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。

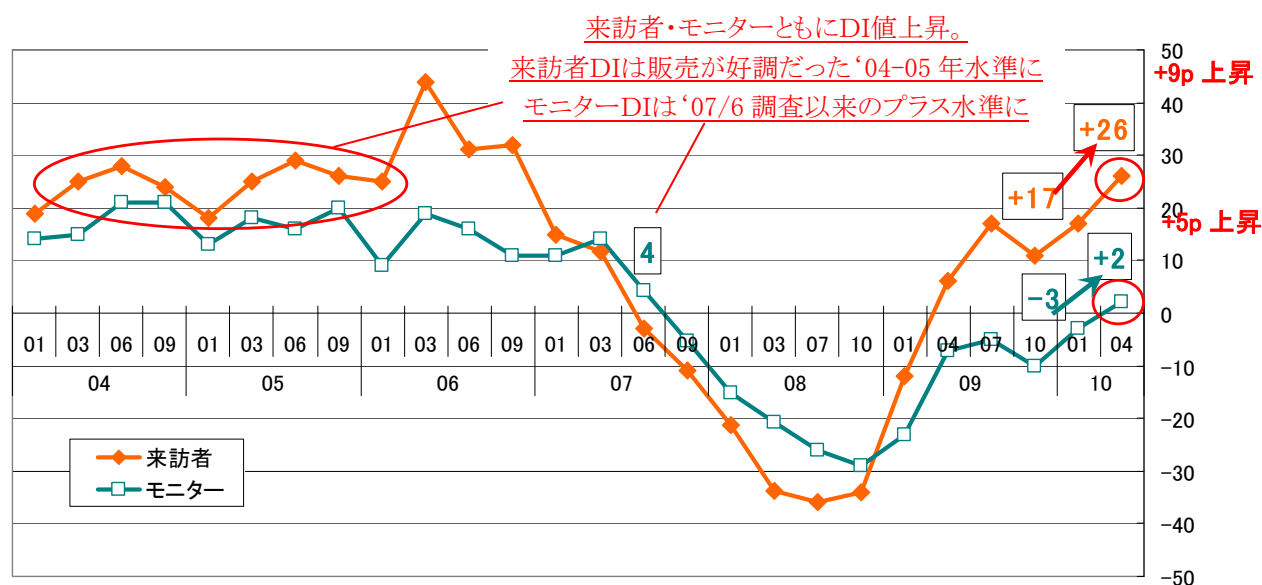
その結果、「買い時感DI」^(※)は前回調査（2010年1月調査）より上昇。2010年年初、堅調にスタートした「住宅の買い時感」は、来訪者・モニターともに更に高まっている事が確認できました。

買い時だと思う理由は、「金利が低水準」「価格が低水準（価格が下がってきている）」「税制のメリットがある」等、現在の『買いやすい市場環境』が前回調査に続き上位となっています。また、お客様からは「住宅版エコポイントが始まったので魅力。新居に揃える家電もエコポイントが使える」などの声が聞かれ、エコポイント政策についても「買い時感」を後押しする要素の一つになっていると考えられます。

(※) 買い時感DIの算出方法：「買い時だと思う」の数値から「買い時だと思わない」の数値を差し引いて算出

■住宅の「買い時感DI」について

前回調査（2010年1月調査）に比べ、来訪者は9ポイント上昇、モニターも5ポイント上昇し、「買い時感」は更に高まる結果となりました。特に、来訪者はサブプライムローン問題発覚前の販売が好調だった2004～2005年水準まで上昇。モニターについても同様に2007年6月調査水準まで上昇し、約3年ぶりのプラス水準となりました。



近畿圏マンション「買い時感」高まる 来訪者はく販売が好調であった2007年水準まで回復> ～長谷エアーベスト『顧客マインド調査(4月)』より～

長谷エアーベストは、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）および近畿圏居住者（以下モニター）に対し、2010年4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。

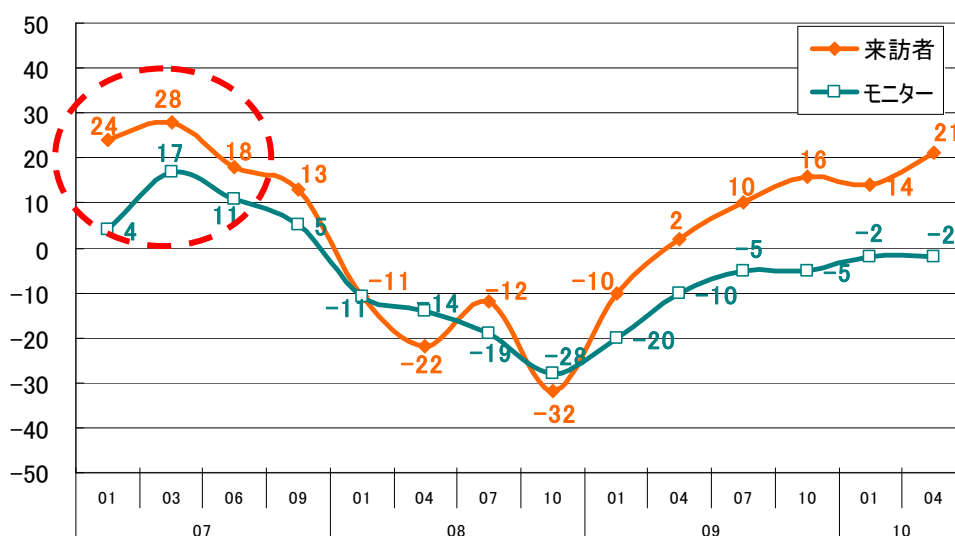
その結果、「買い時感DI」^(※)は来訪者で前回調査（2010年1月調査）より上昇。「住宅の買い時感」は、来訪者・モニターともに堅調に推移していることが確認できました。

買い時だと思う理由は、「金利が低水準」「価格が低水準（価格が下がってきている）」「税制のメリットがある」といった、現在の『買いやすい市場環境』が前回調査に続き上位となっています。また、お客様からは「住宅版エコポイントが始まったので魅力。新居に揃える家電もエコポイントが使える」などの声が聞かれ、エコポイント政策についても「買い時感」を後押しする要素の一つになっていると考えられます。

(※) 買い時感DIの算出方法：「買い時だと思う」の数値から「買い時だと思わない」の数値を差し引いて算出

■住宅の「買い時感DI」について

前回調査（2010年1月調査）に比べ、来訪者は7ポイント上昇、「買い時感」は更に高まる結果となりました。また、販売が好調だった2007年水準となりました。また約3年ぶりに20ポイントを超えました。モニターについても、2010年1月調査と同等の数値で推移。「買い時感」は堅調に維持しています。



2009年の市場総括と2010年の見通し

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2010年1月号所収)

◆2009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1,866件 3万6,376戸(前年比16.8%減)。1992年(2万6,248戸)以来17年ぶりに4万戸割れ。

・新規供給の特徴としては、①第1期発売物件(新規プロジェクト)数の減少、②1回当たりの供給戸数の小規模化、③供給時期の先送りといった現象がより顕著となった。特に、新規供給物件の1,866件のうち893件(構成比47.9% 1万5,726戸)が竣工後に発売されており、先送り傾向が顕著となっている。

②都内23区は前年を上回ったものの、その他の地域では大幅減。

・地域別の供給状況を見ると、都内23区は中央区などでの大幅増もあって、前年比5.0%増の1万6,387戸に増加したが、その他の地域は大幅減となった。都下は同24.0%減の3,310戸、神奈川県は同34.9%減の7,700戸、埼玉県は同14.6%減の4,856戸、千葉県は同34.2%減の4,123戸となった。

③2009年の初月販売率は69.7%に改善し、在庫削減が急速に進む

・2009年の初月販売率は69.7%と前年(62.7%)比7.0ポイントアップしたが、新規供給の大幅減もあって、本格的な市況回復といえない。一方、分譲中戸数の削減は急速に進み、2009年12月末は7,389戸と前年末(1万2,427戸)より約5,000戸減少した。完成在庫も2009年4月末に6,305戸にまで増加したが、2009年12月末には4,796戸に減少している。

2. 近畿圏市場

①新規供給戸数は932件 1万9,784戸(前年比13.0%減)。1992年(1万2,121戸)以来17年ぶりに2万戸を下回る

・首都圏と同様、①第1期発売物件(新規プロジェクト)数の減少、②1回当たりの供給戸数の小規模化、③供給時期の先送りといった現象が顕著となっている。供給の先送り傾向がさらに強まり、新規供給物件932件のうち341件(6,563戸)が竣工後に発売、件数、戸数とも前年(193件3,097戸)を大きく上回り、構成比も36.6%に高まった。

②大阪市、北摂で増加、その他の地域では大幅減。

・地域別の供給状況を見ると、大阪市は前年比14.1%増の5,761戸、北摂も同比40.4%増の2,844戸となった。ただし、北摂は2008年が前年比50.1%減となった反動増の影響もある。逆に、京都市で同比49.9%減の824戸に減少したのをはじめ、阪神間は1,490戸(同比43.3%減)、神戸市は2,545戸(同比15.2%減)、東大阪は2,174戸(同比13.3%減)、南大阪で1,400戸(同比23.2%減)とそれぞれ大幅減となった。

③初月販売率は61.3%とほぼ横ばい。在庫もようやく減少傾向に転じる。

・2009年の平均初月販売率は61.3%と前年(60.4%)を上回ったが、厳しい状況が続いている。在庫はようやく減少傾向に転じ、分譲中戸数は2008年12月末の6,344戸から5,233戸と1,111戸減少した。完成在庫も4月末の3,598戸をピークに11月末は2,876戸に減少したが、12月は3,135戸と再び3,000戸を上回った。

◆2010年マンション市場の見通し

2010年の新規供給戸数は、2009年以前に計画・事業着手、着工された物件の供給動向によって、大きく変動する。市況(販売状況・価格動向)を見極めながら供給する傾向が継続すると判断し、2010年の新規供給戸数は首都圏で4万4,000戸、近畿圏で2万3,000戸程度と予測した。

①首都圏市場

新規供給戸数 44,000戸 2009年(36,376戸)を約7,600戸上回る。
総販売戸数 44,700戸 2009年(41,414戸)を約3,300戸上回る。
新規供給物件の年間平均初月販売率・年間累計販売率 72%・88%
分譲中戸数 6,600戸 2009年(7,389戸)を約800戸下回る。

②近畿圏市場

新規供給戸数 23,000戸 2009年(19,784戸)を約3,200戸上回る。
総販売戸数 23,600戸 2009年(20,895戸)を約2,700戸上回る。
新規供給物件の年間平均初月販売率・年間累計販売率 64%・83%
分譲中戸数 4,600戸 2009年(5,233戸)を約630戸下回る。

環境問題と住宅 (Vol. 2)

～ 分譲マンション居住者に対するアンケート調査 ～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2009年12月号所収)

◆環境問題に対する関心や具体的な行動

- ・環境問題に対する関心度について、年齢別・住宅種別にみると、**20歳台では賃貸住宅居住者の関心度も高く、「関心あり」との回答が74.6%と分譲マンション(70.3%)、持家戸建住宅(67.4%)を上回っている。高年齢層になれば、分譲マンション、持家戸建住宅居住者の関心も高まり、50歳台における「関心あり」との回答が占める割合は、持家戸建住宅で85.3%、分譲マンションで82.1%、賃貸住宅で77.6%となっている。**
- ・年収別に「関心あり」の回答の占める割合をみると、各年収層とも70%を上回り、大きな差はない。ただし、「日頃から関心あり」の回答の占める割合は、300～500万円未満は20.1%、500～700万円未満で17.9%、700～1,000万円未満で24.1%、1,000万円以上で28.7%と、**年収が高くなるほど、環境問題に対する関心が強い層が多くなっている。**
- ・また、具体的な活動・行動について「実践している」「常に実践している」と「できるだけ実践している」の回答の合計)との回答の占める割合をみると、**分譲マンション居住者では「ゴミの減量やゴミの分別を徹底する」(81.2%)、「節水に努める」(79.6%)、「節電に努める」(74.1%)は70%を上回るなど、実践度が高い項目が多い。**

◆環境に配慮した住宅について

- ・環境に配慮した住宅については「断熱性能、気密性能を向上させた住宅」、「オール電化住宅」、「高効率ガス給湯器などを導入している住宅」、「節水型シャワー・便器を設置している住宅」、「太陽熱を集熱して温水等に利用している住宅」、「住宅用太陽光発電システムにより電力をまかなっている住宅」に対する「購入意向あり」(「購入することを決めているもしくは既に住んでいる」「購入するか検討中」「機会があれば検討してもよい」との回答の合計)との回答が**50%を上回った。**
- ・分譲マンション居住者では「ディスプレイなどを設置している住宅」も49.6%が「購入意向あり」と回答している。

◆まとめ

- ・温室効果ガスの25%削減という中期目標を達成するためには、住宅分野においても省エネ住宅、効率のいい給湯器といった新しい設備などの導入が必要になるとと思われる。今回の調査では、「断熱サッシや複層ガラスを用いて断熱性能、気密性能を向上させた住宅」で8.1%、「オール電化住宅」では6.1%が「購入することを決めているもしくは既に住んでいる」と回答するなど、普及し始めている住宅もある。
- ・一般消費者の環境問題についての意識は、節約・省エネの視点を重視していることは間違いなく、こうした視点を踏まえた上での取り組みが必要と思われる。

【アンケート調査の概要】

- 調査対象：東京都内23区、大阪市、名古屋市、札幌市、福岡市、仙台市、金沢市、鹿児島市。左記8都市在住の20歳台から50歳台の持家戸建住宅居住者、分譲マンション居住者、賃貸住宅居住者。調査対象者の抽出に際しては、対象都市の居住者の年齢階層および居住している住宅の種類の構成比に配慮した。
- 調査方法：WEB方式によるアンケート調査
- 調査期間：2009年1月9日～2009年1月14日
- 回収数：3,956件