

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

(2010年5月～2010年10月)

【VOL. 23】

＝ 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 <P3～9>
- 環境・社会貢献活動 <P11～14>
- ストックビジネス・高品質なソフトサービス <P16～20>
- マンション市場分析 <P22～24>
- 長谷工総合研究所レポート <P25～26>

時代を先取する新商品・新技術の開発、提案

(P 3～9)

- ◆技術研究所をリニューアル
“技術展示場”で最新の開発技術をPR
- ◆マンションのプレゼンテーションスペース
『LIPS』を移転、リニューアル
- ◆藤が丘エリアに総開発面積約63,000m²・総計画戸数1,002戸
東海地区No.1プロジェクトの第1弾「セントアース (Cent Earth)」
が始動
- ◆主婦に優しい住まいの新提案『ミセスマインド』
家事を楽にする間取り、空間、暮らしアイテムで快適生活をサポート
- ◆「お客様の声」をカタチに
オリジナル仕様の暮らしアイテム「U's-style」
首都圏マンションで初採用
- ◆“キズに強く、汚れにくい内装建材”をシリーズ化
＜和室木柾＞を新開発し、＜クロス＞・＜フローリング＞と共に
新築分譲マンションに初採用
- ◆梁貫通型柱RC梁S接合部構法
「柱RC梁Sハイブリッド構法」の性能証明を取得
RCSハイブリッド構法研究会

技術研究所をリニューアル “技術展示場”で最新の開発技術をPR

長谷エコーポレーションは、埼玉県越谷市にある技術研究所を2010年4月にリニューアルしました。

特に、新設した“技術展示場”では、「省エネ・CO²削減技術」・「長期優良住宅・ストック技術」・「保有環境技術」・「音体感」の4ブースに分け、パネルや模型、映像を使い最新の技術を紹介しています。技術を解説する映像は、Q&A方式とし、専門用語ではなく一般的な用語を使用するなど“わかりやすく見せる”ことを意識した作りになっています。

また、実際のマンションと同じ環境を有した3階建て3スパンの“住宅性能試験棟”では、太陽光パネルのメーカーや素材の違いによる性能や、「床先行二重床工法」による生活音の感じ方、LED電球や白熱電球による色の見え方、「ALC無溶接工法」の仕組みや納まりなど実物を通して開発技術を体感することができます。

4月のリニューアルオープン以降、取引先のデベロッパー46社260名やマスコミを含む約1,000名が技術研究所を訪れ、高い評価を得ています。

今後は、新築マンションに導入する技術はもとより、既存マンションのリニューアル需要を見据えたストック技術についても研究を進め、PRを行ってまいります。

[技術研究所 概要]

住 所：埼玉県越谷市西方2968

TEL：048-988-7717

施 設：技術展示場、住宅性能試験棟、環境実験棟、材料・構造実験棟、実験ヤード

H P：http://www.haseko.co.jp/tri/index.html



[“住宅性能試験棟”屋上に設置した太陽光パネル（左）、見学会の様子（右）]

マンションのプレゼンテーションスペース 『L I P S』を移転、リニューアル

長谷工コーポレーションは、1988年1月に港区で開設したマンションのプレゼンテーションスペース『L I P S (Living Image Presentation Space)』を建物の老朽化に伴い、品川区に移転しました。(大阪府中央区平野町のL I P S (関西)はそのまま)

L I P Sでは、最新の基本設計仕様の確認や、カタログだけでは判断できない部材の質感・機能の比較・検討などを容易に行うことができます。また、展示している商品は金額や寸法などの主な条件を揃えているため、スピーディーに仕様決めを行うことができます。

今後もマンション事業主に対する企画設計・仕様設定などの具体的提案、および新技術・新商品の情報発信の役割を担う拠点として、有効に活用してまいります。

[L I P S施設概要]

場 所：東京都品川区

展示面積：約397坪(約1,310㎡)

展示メーカー数：約70社

展示商品：住宅設備、外装材、建築金物、鋼製建具、内装材等の各コーナーを含む
マンションに関連する商品

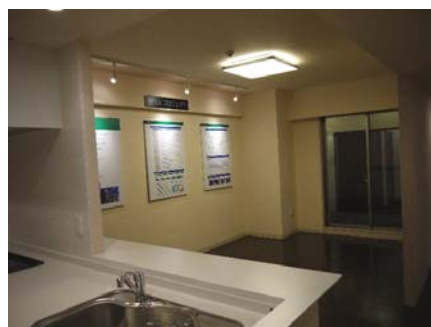
『L I P S』の主なリニューアル内容は、

1) 新しい商品企画・提案のできるモデルルーム・技術コーナーを設置。

○「Be-Liv」モデルルーム(ハーフモデル)

○長谷工の技術コーナー

- ・長期優良住宅
- ・「U's-style」
- ・新商品+クラディング
- ・リフォーム+インフィル
- ・フォリス製品



[Be-Livモデルルーム]

2) 商品や部材の多様化に対応した展示レイアウト・展示方法に変更するとともに、プレゼンテーションルームを増設



藤が丘エリアに総開発面積約 63,000 m²・総計画戸数 1,002 戸 東海地区 NO. 1 プロジェクトの第 1 弾「セントアース」が始動

名鉄不動産・大和ハウス工業・長谷エコーポレーションの 3 社は、愛知県愛知郡長久手町（総開発面積約 63,000 m²）において、分譲マンション他の事業用地として開発を推進してきた東海地区 NO. 1 ビックプロジェクトの第 1 弾「セントアース」の建設工事に着手しました。

■ 「セントアース」の主な特徴

1. 中部圏で初めて分譲マンションのセキュリティに名古屋鉄道の IC カード乗車券を採用（予定）
2. 「共連れ防止」エントランスなど安心・安全への高度なセキュリティ
3. 至便な交通・アクセス、人気の藤が丘エリアに誕生
4. 先進の設備・仕様を標準設置
5. カフェラウンジ、ゲストルームなどの充実した共用施設
6. 「長久手町美しいまちづくり条例」を遵守した植栽計画
7. 「住宅エコポイント」対象マンション（予定）
8. 「住宅性能評価書」付きマンション（予定）
9. 「フラット 35 S」（優良住宅取得支援制度）適合マンション（予定）

■ 「セントアース」物件概要

所在地：愛知県愛知郡長久手町大字長湫字西原山 1 番 1

交通：名古屋市営地下鉄東山線「藤が丘」駅より徒歩 11 分

構造・規模 鉄筋コンクリート造：地上 15 階建

総戸数：346 戸

間取り：3LDK～4LDK

専有面積：75.06 m²～103.24 m²

着工日：平成 22 年 9 月 10 日

販売日：平成 22 年 12 月中旬予定

竣工日：平成 24 年 2 月下旬予定

売主：名鉄不動産株式会社、大和ハウス工業株式会社、株式会社長谷エコーポレーション

設計・施工：株式会社 長谷エコーポレーション



〔「セントアース」外観予想パース〕

主婦に優しい住まいの新提案『ミセスマインド』

家事を楽にする間取り、空間、暮らしアイテムで快適生活をサポート

長谷エコーポレーションは、マンションで「もっと上手に収納したい」「家事を効率良く行いたい」など主婦の暮らしにおける要望に応えるために、家事動線をふまえた快適な間取り・空間や、「あったらいいのに!」を実現する長谷エオリジナルの暮らしアイテムを含めた住まいの新提案『ミセスマインド』(商標登録出願中)を商品開発しました。

第一号物件として、「青葉台コートテラス」(神奈川県横浜市、245戸、相鉄不動産、阪急不動産、日鉱不動産、長谷エコーポレーション)への採用を決定しました。今後も快適な暮らしをサポートするために当社が設計・施工する新築分譲マンションへ積極的に採用提案を進めてまいります。

『ミセスマインド』は、「主婦が快適に暮らすための心配りがある住まい」をコンセプトに、スムーズに家事をこなせる間取りや動線計画、家族の団らんが自然に広がり子供に目の届きやすい空間、物がすっきりと片付き空間を美しく演出する収納、機能的で使いやすい設備機器など、家族それぞれの暮らしのリクエストや、住まい手の柔軟な発想を具現化したものです。ミセスマインドを構成する要素は以下の通りです。

○間取り・動線・空間

- ・ 家族団らんの中で家事ができる空間
- ・ 子供への目配りがしやすいプランニング
- ・ 炊事・洗濯を同時に作業しやすい動線
- ・ 炊事を手伝いやすいキッチン周り

○暮らしアイテム、収納、設備機器など

- ・ スムーズに家事をこなすための長谷エオリジナルの暮らしアイテム、設備機器
- ・ 適材適所に使い勝手のよい収納、建具
- ・ スタイリッシュな空間を演出する内装
- ・ 掃除のしやすさや汚れ対策を考慮した内装



「家族団らんのためのファミリースペース」



「リビングとつながるペニンシュラ型キッチン」

「お客様の声」をカタチに
オリジナル仕様の暮らしアイテム「U's-Style」
首都圏マンションで初採用

長谷エコーポレーションは、暮らしの中で「こんなものがあったら便利」、「こうすればもっと使いやすい」と感じることをカタチにしたオリジナル仕様の暮らしアイテム「U's-Style（ユーズスタイル）」を首都圏で初採用しました。

すでに近畿圏で採用が進んでおり、94%の方から物件購入時に「U's-Styleに魅力を感じた」との回答をいただいております。

首都圏で初採用の「ザ・ハウス港北綱島」（神奈川県横浜市、鉄筋コンクリート造・地上7階建て、487戸）には、お客様の関心が高い収納スペースや、家事が楽になる主婦目線の機能を取り入れた「システムシューズボックス」、「洗面化粧台」をはじめとした機能的でデザイン性の高い15アイテムがラインナップされています。



「U's-Style」のロゴマーク]

■ 「ザ・ハウス港北綱島」の採用例

「スッキリシューズボックス」：機能性と収納量を兼ね備えたオリジナルシューズボックス

「玄関オートライト照明」：人の動きに反応して自動的に点灯・消灯

「全室消灯スイッチ」：玄関で全室の照明を消灯

「玄関扉超広角フタ付きドアスコープ」：プライバシーと防犯を考慮

「LEDホーム保安灯」：夜間・停電時に自動点灯する足元灯

「録画機能付きハンズフリーインターホン」：来訪者の顔を確認し、録画も可能

「リビングドアのドアクローザー」：速度調節して静かに閉まる

「ステキドレッサー」：収納しやすく取り出しやすいオリジナル洗面化粧台

「スルットランドリー」：洗濯機置き場上部のスペースを有効利用するための吊戸収納

「スポットロール」：

12ロールのトイレットペーパーをそのまま仕舞えるオリジナル収納

「オートライト+夜間ほんのり点灯照明」：

夜間の眩しさを軽減

「シャットスルードア」：

トイレの防音性と通気性を確保

「あおり止め」：扉を開けたまま固定できる

「あけたらコンセント」：

照明スイッチのカバー内にあるコンセント

「ブラック網戸」：外の景色がくっきり見える



**“キズに強く、汚れにくい内装建材”をシリーズ化
＜和室木枠＞を新開発し、＜クロス＞・＜フローリング＞と共に
新築分譲マンションに初採用**

長谷エコーポレーションは、品質確保はもちろん、お客様にも喜ばれるような商品開発を推進しています。そのなかで、当社の品質基準に適合した“キズや汚れが付きにくい内装建材”を「リノ・シリーズ」(※1)として定め、オリジナル商品の開発とメーカー商品からの採用を行っています。

「リノ・シリーズ」は、工事中のキズや汚れが減少するだけでなく、購入者にとっても日ごろの手入れや補修が楽で、いつまでも綺麗に長く使えます。そこで、このたび、従来の「リノ・シリーズ」＜クロス(壁紙)＞、＜フローリング＞に加え、＜和室木枠＞を開発しました。今後は、当社が設計・施工する新築分譲マンションの事業主に対して積極的に採用提案を行ってまいります。

「リノ・シリーズ」3商品(＜クロス＞、＜フローリング＞、＜和室木枠＞)の第一号物件として、日本初の長期優良住宅認定マンション「ブランシエラ浦和」(埼玉県さいたま市、69戸、売主・設計・施工：長谷エコーポレーション)に採用しました。

(※1) リノは、Repair-non(リペア - ノン=補修のいらない)の頭文字。(商標登録出願済み)

【キズや汚れが付きにくい内装建材「リノ・シリーズ」のメリット】

[入居者様] 住まいをいつまでもきれいに長く使える
日ごろの手入れや補修が楽

[事業主様] より良い品質のマンションを提供することにより、入居者様からの信頼性向上

[施工会社] 工事中のキズ・汚れが減少(品質の確保)



[リノ・シリーズを採用した和室]

梁貫通型柱RC梁S接合部構法 「柱RC梁Sハイブリッド構法」の性能証明を取得 RCSハイブリッド構法研究会

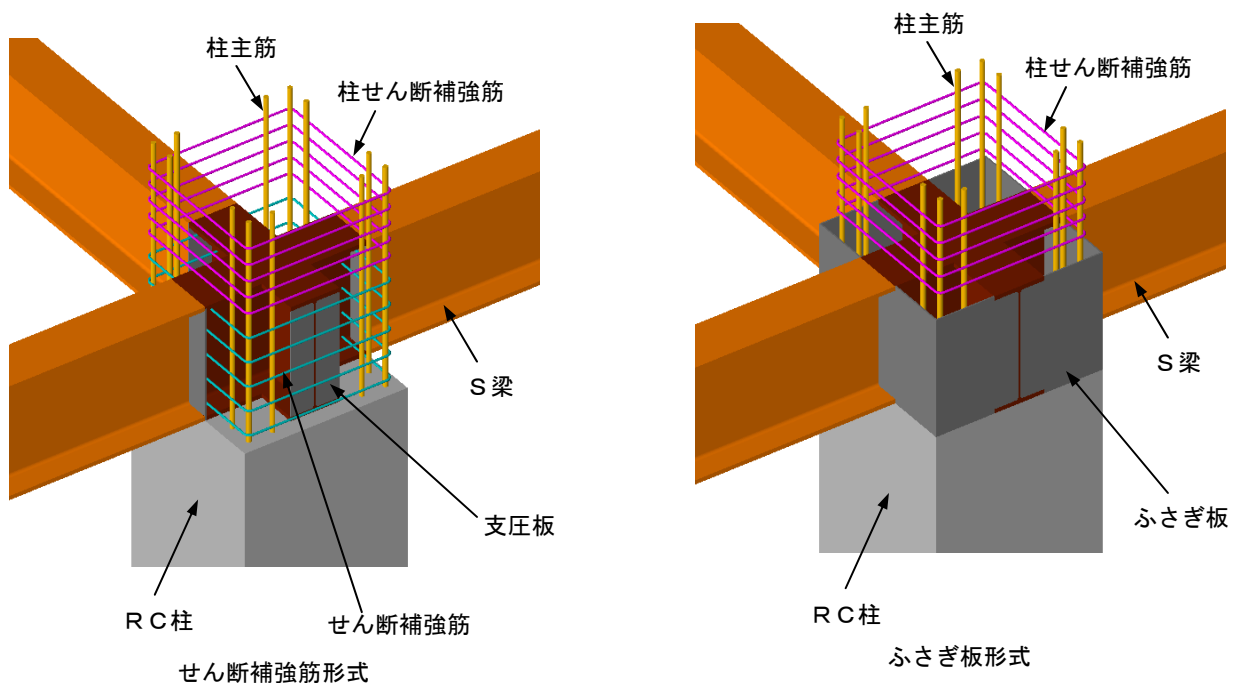
RCSハイブリッド構法研究会（代表会社・浅沼組、他8社による共同研究）は、柱を鉄筋コンクリート（RC）造、梁を鉄骨（S）造とした梁貫通型の「柱RC梁Sハイブリッド構法」を開発し、財団法人日本建築総合試験所の建築技術性能証明を取得しました。本構法は、RC造とS造の特長を生かした合理的な混合構造構法です。

【特長】

本構法は、鉄骨の価格変動にもよりますが、S造と比較して躯体で5～10%程度のコストダウンが見込むことができ、梁はS造の特性を生かすことによって軽量で大スパンの大空間を可能とします。また、架構が容易なことから工期の短縮にもつながります。

【今後の展開】

本構法は、商業施設や物流施設ばかりではなく、事務所ビルや複数階の工場等にも適用可能であり、様々な用途に対応できます。この性能証明の取得を機に、研究会参加会社内において水平展開を行うとともに、各社の設計施工物件以外についても積極的に提案し普及展開を図っていきます。



[一般階の接合部]

環境・社会貢献活動

(P 1 1 ~ 1 4)

- ◆太陽光発電システムを首都圏の建設作業所に導入
発電した電力を作業所周辺の夜間照明に利用し、地域防犯に寄与

- ◆長谷工グループ管理マンション エコ活動
「マンション打ち水大作戦」への住民参加が拡大
恒例イベントとして定着し、コミュニティ形成にも寄与

- ◆長谷工のマンション向けリユースシステム
「2010年度 グッドデザイン賞」を受賞

- ◆第4回『長谷工 住まいのデザインコンペティション』
“集合住宅を構成する様々な要素”を想定した
「10の違うものが集まる100戸の集合住宅」を提案募集

太陽光発電システムを首都圏の建設作業所に導入 発電した電力を作業所周辺の夜間照明に利用し、地域防犯に寄与

長谷エコーポレーションは、地域社会貢献活動の一環として、建設作業所の仮囲いに太陽光発電システム（※１）を設置し、夜間も明るく安全に歩行できる空間を創出する活動をスタートしました。

夜間照明に使用する電気は、地球環境問題への対応から作業所の仮囲いに設置した太陽光パネルにより昼間に発電し、直流配電システム（※２）とLED照明を採用することで効率良く利用することができます。

採用第１号として、東京都千代田区で建設中の「（仮称）富士見１丁目計画新築工事」（住所：東京都千代田区、用途：オフィスビル・賃貸マンション、事業主：住友不動産）に設置しました。これを皮切りに、２０１１年３月までに首都圏の６０作業所へ順次導入し、地域防犯に寄与しながら環境にも配慮した活動を推進してまいります。（近畿圏・中部圏では、主要な物件での設置を検討中）

（※１）太陽光発電システム・太陽光パネル、防犯灯、フットライト、ロゴサイン、蓄電池

（※２）直流配電システム・太陽光で発電した電気を直流電流のままリチウムイオン電池に蓄電し、LED照明機器に配電するシステム。交流電流に変換するロス（約１５－２０％）がないので高効率利用が可能。

【特徴】

- 昼間に太陽光パネルで発電した電気を、作業所周辺（一部）の夜間照明に利用
- 照明は、LED防犯灯、LEDフットライト、LEDロゴサインの３種類
- 直流配電システムで、太陽光パネルで発電した電流を高効率に利用
- 自然エネルギーを利用することによる二酸化炭素（CO²）削減量は、太陽光パネル１枚当たり年間約70kg-CO²/年



[作業所仮囲いに設置した太陽光発電システム]

長谷エグループ管理マンション エコ活動 「マンション打ち水大作戦」への住民参加が拡大 恒例イベントとして定着し、コミュニティ形成にも寄与

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（以下、長谷エココミュニティグループ）は、7月23日（大暑）より1ヶ月間、管理を受託しているマンションを対象に『マンション打ち水大作戦2010』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す。また、居住者が一体となって取り組むことにより、居住者同士のあたたかな繋がりや、地域コミュニティの活性化にも寄与するイベントとして参加者から評価されています。

長谷エココミュニティグループでは2008年から『マンション打ち水大作戦』を実施しています。このイベントの主旨に賛同し、ご参加いただいたマンション・世帯数は、2008年が221物件・23,262世帯、2009年が421物件・31,477世帯でした。本年は、2010年7月15日現在で合計830物件・43,303世帯に参加を頂いており、年を追うごとに広がりを見せています。また、マンション内の恒例イベントとして定着しているマンション管理組合も増えてきています。

長谷エココミュニティグループでは、今後もマンション居住者間のコミュニティ形成を促進するイベント提案や支援に積極的に取り組んでまいります。

■『マンション打ち水大作戦2010』実施風景（2010年7月23日～8月23日）



長谷工のマンション向けリユースシステム 「2010年度 グッドデザイン賞」を受賞

長谷エアネシスは、長谷工の“マンション向けリユースシステム”が評価され、財団法人日本産業デザイン振興会が主催する「2010年度グッドデザイン賞」を受賞しました。

【受賞デザイン】

都心マンション住民の不用品を地域リサイクル出店により循環させるビジネスモデル



[デザイン概要]

マンション居住者にとって、日々の暮らしの中で増え続けていく“モノ”をいかに整理、収納し、また処分するかは、快適な生活空間を維持する上での大きな悩みとなってきました。そこで、長谷エアネシスは、多くの方が抱えている「(捨てるのは)もったいない」、「(溢れるモノを)どうにかしたい」という潜在的な悩みを解消するため、お住まいのマンションまで出向き、不用品を買い取る“マンション出張買い取りサービス”を開始する一方で、郊外にリサイクルショップ「カシコシュ」をオープンし、買い取った不用品を地域住民に循環させるビジネスモデルを構築しました。

■長谷工グループによる不用品の“マンション出張買い取りサービス”

長谷エアネシスでは、長谷工グループの管理会社である長谷エココミュニティが管理受託しているマンション居住者から不用品を買い取る“マンション出張買い取りサービス”を2005年3月から実施しています。

日頃から馴染みのある管理会社からの提案に対する安心感に加え、マンションへの出張買い取りのため、量や重さにこだわらず楽に持ち込める利便性から、居住者の方々に大変喜ばれ、高い評価をいただいております。これまでに360棟、11万戸にて買い取りを実施しています。

[買い取り品目]

日用雑貨、服飾、貴金属、ブランド品、ギフト、家具、電気製品など身の回りのモノ全般



【“マンション出張買い取りサービス”の様子】

第4回『長谷工 住まいのデザインコンペティション』 “集合住宅を構成する様々な要素”を想定した 「10の違うものが集まる100戸の集合住宅」を提案募集

長谷工コーポレーションは、建築を志す若手の人材育成を目的に、学生を対象とした第4回『長谷工 住まいのデザインコンペティション』を実施しました。

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「300人のための集合住宅」では“密度”、第2回「30年後の集合住宅」では“時間に対する変化”、第3回「30戸の住宅から生まれ変わる集合住宅」では“建替え”をテーマとしましたが、いずれも全国の学生から多数の応募があり、既存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。

今回の第4回は、「10の違うものが集まる100戸の集合住宅」を課題としました。10の違うものは住戸プランや機能だけでなく、年齢の違いや家具・家電・ペットといった身の回りのものなど、集合住宅を構成する様々な要素を自由に発想していただきます。環境との調和や公共性、地域性、多様性、持続可能性といった建築や社会のリアリティをふまえながら豊かな発想を表現した提案が数多く寄せられることを期待しています。



【コンペ概要】

課題：「10の違うものが集まる100戸の集合住宅」

応募資格：2010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：2010年11月8日(月)(送付のみ受付、当日消印有効、バイク便不可)

※応募登録はデザインコンペティションホームページから

<http://www.shinkenchiku.net/haseko/2010/>

入賞作品発表・表彰式：2010年12月12日(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)

結果発表：『新建築』2011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(全て税込)

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)

池上 一夫 (長谷工コーポレーション執行役員)

ストックビジネス・高品質なソフトサービス

(P16~20)

- ◆長谷エリフォーム
マンション共用部リフォームNO. 1を目指し体制強化
“住優師”による無料建物診断を実施

- ◆長谷エココミュニティの新サービスメニュー
「カーシェアリング」を開始
経済的でマンション居住者の生活利便性が向上

- ◆長谷エライブネット
業界初！賃貸マンションの特別巡回チーム『SMA T』を発足
管理員不在時にマンション共用部の美観を維持

- ◆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2010」を開催（東京・大阪）

- ◆長谷エの介護付き高齢者住宅「センチュリーシティ都島」
大阪府第1号の“適合高齢者専用賃貸住宅”の認定を受ける

長谷エリフォーム マンション共用部リフォームNO. 1を目指し体制強化 “住優師”による無料建物診断を実施

長谷エコーポレーションと長谷エココミュニティは、新築マンションおよび既築マンションに携わり豊富な経験を持つ社員を、マンション共用部のリフォーム工事をを行う長谷エリフォームに投入し、新体制のもと受注強化を図ってまいります。

これまでに培ってきた長谷エグループならではの技術・ノウハウで、お客様に安心・安全で快適な住まいの場を提供し、マンションリフォームNO. 1を目指してまいります。

我が国の住宅政策においては、「良いものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック重視の社会へ移行することが重要な課題となっております。長谷エグループでは、これまでも「フロー事業として高品質なマンションを提供する」ということと、「ストック事業としてサービス・管理をしっかり行う」という両方に軸足を置いて事業展開してまいりました。今後もこの方針を継続・強化してまいります。

長谷エリフォームは、グループが有する48万戸超の新築分譲マンション施工実績（※1）と、26万戸超のマンション管理戸数（※2）、20万戸の大規模修繕工事实績（※3）をバックボーンに、ストック型社会の長期的視点に立って、既築マンション共用部に関するあらゆるリフォーム工事に対応することで、資産価値の維持向上に努めてまいります。

なお、マンションの改修や大規模修繕などの検討には現状把握が重要なことから、長谷エリフォームでは“住優師”（※4）による無料建物診断を実施しており、その診断結果をふまえ「リフォームの総合支援ドクター」として、ムリ・ムダのないリフォームプランを提案するとともに、工事完了後も定期点検を行うなど充実したアフターサービスも実施いたします。

無料建物診断：【窓口】 0120-04-4152

【ホームページ】 <http://www.haseko.co.jp/reform/index.html>

（※1）長谷エコーポレーションの累計施工実績。（2009年12月末）

（※2）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の管理戸数合計。（2009年12月末）

（※3）長谷エココミュニティの大規模修繕工事实績。（2010年6月末）

7/1付会社分割にてHCMより大規模修繕を中心としたリフォーム事業を承継。

（※4）住優師・・・全員がマンション建設の施工管理経験者であり、高度な知識を備えた建物診断の専門チーム。2001年11月以来、他社施工の物件も含めて813件（2009年12月末）のマンションで無料建物診断を実施。



長谷エココミュニティの新サービスメニュー 「カーシェアリング」を開始 経済的でマンション居住者の生活利便性が向上

長谷エココミュニティは、マンション居住者にとって経済的で、生活利便性を向上させるための「カーシェアリング」サービス（サービス名称：『長谷エカーシェアクラブ』）を開始しました。

2011年3月に入居開始する「ヴィスタシア港北高田」（神奈川県横浜市、総戸数：141戸、売主：東新住販、ヤマウラ企画開発）をはじめ、2011年に竣工する新築分譲マンション2物件への採用が決定しました。今後は長谷エの総合生活支援サービス「素敵スタイル」（※1）のメニューの1つとして、概ね150戸以上の新築・既存マンションを対象に事業主や管理組合に導入提案を進めてまいります。

（※1）素敵スタイル・・・マンション居住者の利便性を向上させるインターネットサービスやさまざまな付加価値サービスの総称

『長谷エカーシェアクラブ』は、「車両の維持費を抑えたい」「セカンドカーとして利用したい」といったお客様のニーズに応えることができます。また、事業主・管理組合の皆様にとっても駐車場設置率を低減できるなど様々なメリットがあります。導入するシステムは、予約から利用開始時の解錠、利用終了後の施錠に至るまで携帯電話の操作で簡単に利用できます。

『長谷エカーシェアクラブ』

【お客様のメリット】

（所有車との比較）

1. 車の購入費や維持費を節約
2. セカンドカーとして利用

（レンタカーとの比較）

1. マンションの駐車場が利用の開始／終了場所になり時間を節約
2. 携帯電話の簡単操作で予約・変更・キャンセル・延長を決済
3. 1時間500円程度の低コストで利用
4. 利用時間を15分単位で細かく設定
5. 利用料金の支払いは、利用時間・走行距離をもとに指定口座から自動振替

【事業主様、管理組合様のメリット】

1. 駐車場設置率を低減
2. 地球環境問題への対応をPR
3. 登録作業がスムーズ
4. 導入車両を自由に選択
5. 契約期間は最長7年と長期間
6. 様々な支払い方法や条件を選択可能



（本物の利用車両には側面への宣伝ステッカーはついておりません）

長谷エライブネット

業界初！賃貸マンションの特別巡回チーム『S M A T』を発足 管理員不在時にマンション共用部の美観を維持

長谷エライブネットは、管理運営する賃貸マンションにおいて、管理員が不在となる時間帯や土・日曜日に、エントランス周りや共用廊下、自転車置き場などマンション共用部の美観を維持する特別巡回チーム『S M A T（スマット）』（※1）を発足させました。

賃貸マンションの管理運営会社が同様の巡回サービスを実施するのは、業界初の試みで、港区、大田区、世田谷区、新宿区、墨田区、江東区（※2）を皮切りに、オーナー様やご入居者の評価を参考にしながら業務内容の見直しや実施エリアを拡大してまいります。（※3）

長谷エライブネットは、77,000戸（※4）の賃貸住宅を管理運営しており、入居者に“安心して快適な住まい”を提供するために「家具家電レンタルサービス」や「家具・インテリア販売」、「不用品処分」、「ハウスクリーニング・家事代行サービス」、「引越しサービス」などの様々な暮らしのサポートを行っています。今後もお入居者の様々なニーズにお応えし、付加価値の高いサービスを提供してまいります。

（※1）S M A T・・・Special Maintenance Agent Team の略称

（※2）合計120棟、5,652戸

（※3）サービス開始時は、一日当たり8物件（4物件×2チーム）を巡回。時間帯は、月・木・金曜日が13時～20時、土・日曜日が9時～17時

（※4）2010年7月1日現在

〈『S M A T』による特別巡回サービス 概要〉

○マンション共用部の美観維持

- ・ エントランス周り・共用廊下等の状況の確認と是正
- ・ 郵便ポストの整理（郵便物、チラシ等の整理）
- ・ 自転車・バイクの整理および違法駐車等への対応
- ・ 粗大ごみの確認と処理



[特別巡回チーム『S M A T』]



[エントランス周りの清掃]

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2010」を開催（東京・大阪）

長谷エライブネットは、9月2日東京、9月9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2010」を開催しました。

【「ライブネット・フェア2010」概要】

日時：2010年9月2日(木) 13:00～16:00

場所：東京国際フォーラム／ホールD7

交通：JR山手線「有楽町」駅 徒歩1分、東京メトロ有楽町線「有楽町」駅直結

参加料：無料

定員：147名

内容：
・「企業社宅の動向と有効活用」～長谷エグループのサポートカ～
・「導入事例から学ぶ最新の社宅管理事情」～効果的なアウトソーシング～
・「賃貸借契約におけるトラブル事例」

講師：東京フィールド法律事務所 弁護士 光廣 真理恵 氏

・「価値ある社宅管理サポートとは」～家電・家具レンタル～

・基調講演 「混迷政局」～ねじれ国会の行方～

講師：政治ジャーナリスト 岩見 隆夫 氏

【「長谷エライブネットフェア2010 in OSAKA」概要】

日時：2010年9月9日(木) 13:30～16:30

場所：大阪市立住まい情報センター 3階ホール

交通：地下鉄谷町線「天神橋筋六丁目」駅徒歩1分

参加料：無料

定員：150名

内容：【第一部】

①「長谷エライブネットが考える関西の社宅の現状と企業のニーズの動向」

②「導入事例から学ぶ最新の社宅管理事情」～効果的なアウトソーシング～

◎社宅管理代行業務に関するご説明

【第二部】

基調講演 時代が求める組織マネジメントとは～ドラッカー経営論の視点より～

講師：作家 岩崎 夏海 氏



【ライブネットフェア2010の様子（左：東京、右：大阪）】

長谷工の介護付き高齢者住宅「センチュリーシティ都島」 大阪府第1号の“適合高齢者専用賃貸住宅”の認定を受ける

長谷工グループの一員として、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、『センチュリーシティ都島』に於いて「高齢者の居住の安定確保に関する法律」による「適合高齢者専用賃貸住宅（※1）」の認可を大阪府第1号で受けるとともに、大阪府の「特定施設入居者生活介護事業者」の指定を受けました。（2010年6月1日 事業者指定）これにより、いわゆる『介護付き』となり、快適な住まいの中で、さらに安心して介護を受け生涯住み続けることができる住宅となりました。

（※1）「適合高齢者専用賃貸住宅」とは

国土交通省が定める「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の、高齢者単身・夫婦世帯など専ら高齢者世帯に賃貸する「高齢者専用賃貸住宅」のうち、厚生労働大臣が定める基準に適合するものとして都道府県知事に届け出ているものが「適合高齢者専用賃貸住宅」です。また適合高齢者専用賃貸住宅は、大阪府においては介護保険法における「特定施設入居者生活介護」（*）となります。

（*）「特定施設入居者生活介護」とは

有料老人ホームやケアハウスなどに入居されている方に対し、サービス計画（ケアプラン）に基づき、入浴・排泄・食事等の介護、その他日常生活上のお世話、機能訓練及び療養上のお世話などを介護保険の対象とすることができるもので大阪市・大阪府が事業者を指定するものです。

【「センチュリーシティ都島」概要】

所在地：大阪府大阪市都島区善源寺町2丁目2-88

交通：地下鉄谷町線「都島」駅徒歩7分

敷地面積：1,442.97m²

延べ床面積：3,529.52m²

構造規模：鉄筋コンクリート造6階建

設計・施工：株式会社長谷工コーポレーション

総戸数：65戸

竣工日：2008年5月

開業日：2008年9月



〔センチュリーシティ都島 外観〕

マンション市場分析

(P 22～24)

- ◆首都圏「住んでみたい」街（駅）ランキング2010
埼玉を除く都県で、1位は変わらず。
埼玉は、「川越」が1位にランクアップ
～長谷エアーベスト WEBアンケートより～
- ◆近畿圏「住んでみたい」街（駅）ランキング 2010
「阪急 西宮北口駅」が初の1位に！再開発により大きく街が変貌！
再開発等により利便性向上が期待される駅が上位にランクイン！
- ◆首都圏マンション「買い時感」堅調維持
低金利・低価格・税制メリットが後押し 希望する商品には不足感
～長谷エアーベスト『顧客マインド調査（7月）』より～

総合研究所レポート

(P 25～26)

- ◆首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向
～2010年上半期の総括と下半期の見通し～
- ◆マンションの耐震改修
ーリスク管理で考えるストック運営ー

首都圏「住んでみたい」街（駅）ランキング2010

埼玉を除く都県で、1位は変わらず。埼玉は、「川越」が1位にランクアップ
～長谷エアースト WEBアンケートより～

長谷エアーストは、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（都県別）」の調査結果を集計しました。
（2010年7月2日アンケートメール配信、7月6日締切、有効回答数2,340件）

その結果、東京23区は『自由が丘』、都下は『吉祥寺』、神奈川は『横浜』、埼玉は『川越』、千葉は『新浦安』が第1位となり、『埼玉』を除く都県で1位の街（駅）は昨年と変わらず人気が高い結果となりました。『埼玉』については、『川越』が昨年第1位の『大宮』を僅差で抜きランクアップしています。その他、最近の駅前再開発などにより街の整備が進んでいる街（駅）の評価が高まっている様子が窺えました。

【都県別ランキング（上位10位）】

※住んでみたい街（駅）の上位3位について、1位=3ポイント、2位=2ポイント、3位=1ポイントとして集計。

■東京23区

2010年順位	住んでみたい街(駅)	ポイント	2009年順位
1位	自由が丘	235	1位
2位	恵比寿	124	2位
3位	新宿	92	8位
4位	池袋	82	5位
5位	中野	76	10位
6位	田園調布	75	3位
7位	下北沢	74	10位圏外
7位	目黒	74	6位
9位	渋谷	73	10位圏外
10位	成城学園前	61	9位

■都下

2010年順位	住んでみたい街(駅)	ポイント	2009年順位
1位	吉祥寺	359	1位
2位	府中	70	7位
3位	立川	65	4位
4位	三鷹	61	5位
4位	町田	61	2位
6位	八王子	51	8位
7位	調布	48	6位
8位	国立	39	3位
9位	国分寺	37	9位
10位	武蔵小金井	20	10位圏外

■神奈川

2010年順位	住んでみたい街(駅)	ポイント	2009年順位
1位	横浜	248	1位
2位	鎌倉	225	2位
3位	たまプラーザ	93	3位
4位	武蔵小杉	81	4位
5位	逗子	70	10位圏外
6位	新百合ヶ丘	68	5位
7位	青葉台	65	10位圏外
8位	川崎	56	9位
8位	日吉	56	6位
10位	あざみ野	45	8位

■埼玉

2010年順位	住んでみたい街(駅)	ポイント	2009年順位
1位	川越	60	2位
2位	大宮	59	1位
3位	浦和	53	3位
4位	川口	36	4位
5位	所沢	24	6位
6位	志木	23	8位
7位	和光市	21	5位
8位	武蔵浦和	16	10位圏外
9位	北浦和	13	10位圏外
10位	さいたま新都心	12	10位圏外

■千葉

2010年順位	住んでみたい街(駅)	ポイント	2009年順位
1位	新浦安	53	1位
2位	市川	44	6位
3位	柏	30	7位
4位	船橋	29	4位
4位	津田沼	29	3位
6位	海浜幕張	27	10位
7位	千葉	25	5位
8位	浦安	24	2位
9位	松戸	22	8位
9位	舞浜	22	10位圏外

首都圏総合ランキングでは、『吉祥寺』の人气が根強く、幅広い層に支持され6回連続の第1位となりました。
（右表）

※住んでみたい街（駅）の1位の回答数により集計。

2010年順位	住んでみたい街(駅)	回答数	2009年順位
1位	吉祥寺	90	1位
2位	横浜	63	3位
3位	自由が丘	59	2位
4位	鎌倉	54	4位
5位	恵比寿	32	5位
6位	たまプラーザ	24	7位
6位	新宿	24	19位
8位	田園調布	23	6位
9位	池袋	22	10位
10位	下北沢	20	27位
10位	中野	20	14位

近畿圏「住んでみたい」街（駅）ランキング 2010
「阪急 西宮北口駅」が初の1位に！再開発により大きく街が変貌！
再開発等により利便性向上が期待される駅が上位にランクイン！

長谷工アーベスト関西支社では、関西圏在住のモニターや長谷工アーベスト提携物件来場者を対象とし、2010年5月に実施したWEBアンケート形式による『住みたい街アンケート』調査結果を集計しました。

今回の第1位は、2008年11月に「西宮ガーデンズ」がオープンし、再開発により大きく街が変貌した「阪急 西宮北口駅」が2006年調査以来、初の1位となりました。その他の上位の街（駅）でも再開発等により、今後利便性の向上が期待されている街がランクインされました。また、関西圏の中でも再開発等が予定されている「梅田」「西宮北口」「中之島」「阿倍野」エリアは、特に今後の開発への期待値も高いことがわかりました。

【調査結果のポイント】

①再開発等で利便性の向上が期待される街（駅）が上位にランクイン！

上位1～5位にランクインした街（駅）はいずれも、再開発等により変貌を遂げた、又はこれから変貌を遂げようとする街（駅）となりました。第1位の「阪急 西宮北口駅」は、2008年11月に「西宮ガーデンズ」がオープンし、以前と比べて「買い物等利便施設が充実した」「人が増え活発になった」「利便性が高くなった」「街並みがきれいになった」点が特に評価されており、開発が進み利便性が向上したことが今回初の1位となった要因と考えられます。

また、日本一の高さを誇る商業ビルへの建替えや、来年大型ショッピング施設のオープンが予定されている「JR他各線 天王寺駅」も前回調査17位より大幅に順位を上昇させ、今回5位にランクインとなりました。

【住みたい街（駅）ランキング上位5位 2010（※集計はモニターのみ）】

第1位 阪急線	西宮北口駅（4位）
第2位 北大阪急行線・大阪モノレール線	千里中央駅（5位）
第3位 阪急線・JR線	宝塚駅（9位）
第4位 阪急他各線	梅田（大阪）駅（5位）
第5位 JR他各線	天王寺駅（17位）

※（ ）内は前年順位

②再開発等が予定されている地域はいずれも開発への期待値が高い！

再開発エリア等に指定され、開発が進められている各エリアはいずれも、開発により街の将来性への期待値は高く、特に「梅田」「西宮北口」「中之島」「阿倍野」エリアは90%前後の方が、開発により街のポテンシャルが高まることへ期待を寄せられていました。

また、開発により「利便性が高くなること」「買物施設等利便施設が充実されること」を期待されているエリアが多い中、「中之島」エリアでは「街並みがきれいになること」が、「JR高槻」エリアでは「教育施設の充実」が期待されている点が特徴的でした。

首都圏マンション「買い時感」堅調維持

低金利・低価格・税制メリットが後押し 希望する商品には不足感
～長谷工アーベスト『顧客マインド調査（7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。

今回の調査は「株価の低下」や「参議院選挙前」という先行きに不透明さが増した中での調査となり、「買い時感DI」（※1）は2010年4月調査（以下、前回調査）より下降。但し、堅調にスタートした2010年1月調査水準を上回り、「住宅の買い時感」は、来訪者・モニターともに堅調水準を維持している事が確認できました。

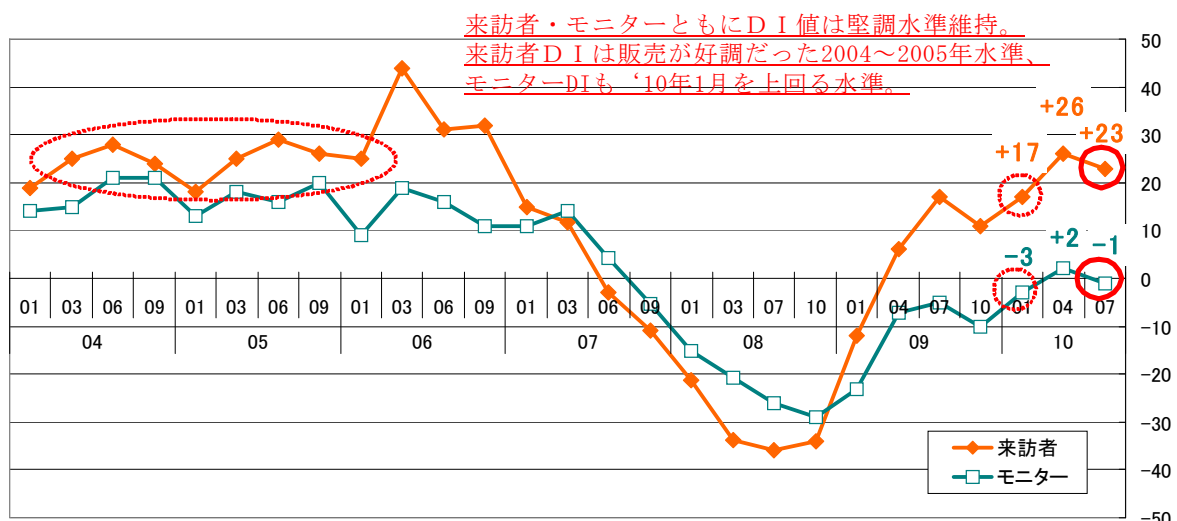
買い時だと思う理由は、「金利が低水準」「価格が低水準（価格が下がってきている）」「税制のメリットがある」等、現在の『買い易い市場環境』が前回調査に続き上位となっています。また、今回は、調査前に消費税率引上げについて大きく報道されていた事から、「今後、消費税率の引上げが想定されるから」を理由に上げる方が大幅に増加。その他、お客様からは「駅に近い所で物件が出てきているから」「価格の割りに良い物件が発売されているので」などの声が聞かれ、市場における“魅力的な商品の供給”も「買い時感」を後押ししていると考えられます。

一方、一時見合わせ（様子見）のお客様の理由をみると、来訪者では「希望条件（広さ・間取り・価格・場所）に合う商品がない」が上位となりました。

（※1）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

前回調査に比べ、来訪者DIは「+26」から「+23」に（前回調査比-3ポイント）、モニターDIは「+2」から「-1」に（同比-3ポイント）下降したものの、来訪者・モニターともに堅調にスタートした2010年1月調査水準を上回る結果となりました。また、来訪者は販売が好調だった2004～2005年調査水準で推移しています。



首都圏・近畿圏の分譲マンション市場動向 2010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：2010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953件・20,171戸で、前年同期(15,888戸)比27.0%増。

- ・2月以降、前年同月を上回る供給が行われ、2年ぶりに2万戸を上回った。
- ・2010年上半期も小分けに供給を行う物件が中心で、新規供給物件953件のうち、441件(構成比46.3%)が10戸未満の供給にとどまった。しかし、その一方で、第1期発売物件が220件1万582戸(前年同期186件6,873戸)に増加、100戸以上の供給を行った物件も21物件4,131戸(前年同期11物件1,691戸)に増加するなど、新規供給戸数は回復基調にある。

②初月販売率は78.9%に回復。2007年同期以来で70%台に回復。分譲中戸数・完成在庫も減少傾向が継続。

- ・2010年上半期の平均初月販売率は78.9%と前年同期(68.6%)を10.3ポイント上回り、2007年同期(75.2%)以来で70%を上回った。
- ・また、分譲中戸数は4月末に5,736戸と2006年8月以来で5,000戸台に減少し、6月末も5,481戸に減少した。完成在庫も5月末に3,985戸と2008年2月以来で3,000戸台に減少し、6月末では3,678戸とさらに減少した。

2. 近畿圏市場

①新規供給戸数は、435件・10,231戸で、前年同期(10,157戸)比0.7%増。

- ・1～4月までは前年同月を下回る低調な供給が続いたが、5・6月と2ヶ月連続で前年同月を上回り、特に、6月に前年同月比60.7%増の2,449戸の供給が行われたことから、前年同期(1万157戸)を上回った。
- ・2010年上半期も小分け供給物件が中心で、新規供給物件435件のうち、167件(構成比38.4%)が10戸未満の供給にとどまっている。その一方で、2009年には200戸以上の供給を行った物件はなかったが、2010年上半期では3物件で200戸を上回る供給が行われるなど、回復基調に転じ始めたと思われる。

②初月販売率は69.1%に改善。分譲中戸数も4,000戸程度に減少

- ・2010年上半期の平均初月販売率は69.1%と前年同期(58.0%)を11.1ポイント上回った。月別でも4月以降、3ヶ月連続で70%を上回った。
- ・また、在庫削減も進み、6月末の分譲中戸数は4,098戸に減少し、2006年11月(4,045戸)以来の水準にまで減少した。また、完成在庫も3月末に3,594戸に増加したが、4月以降、減少傾向に転じ、6月末では2,859戸と2009年11月(2,876戸)以来で3,000戸を下回った。

◆2010年下半期マンション市場の見通し(年初予測の見直し)

2010年上半期には新規供給戸数が回復基調に転じ始めた一方で、販売も順調に推移したことから、下半期も回復基調が継続し、首都圏で24,000戸、近畿圏で13,000戸の供給が行われると判断した。

①首都圏市場

()内は年初予測

新規供給戸数	: 44,000戸(44,000戸)	回復基調が継続し、年初予測通り
総販売戸数	: 46,400戸(44,700戸)	年初予測を1,700戸上方修正
新規物件の初月・年間累計販売率	: 79%(72%)・90%(88%)	
分譲中戸数	: 4,950戸(6,600戸)	年初予測を1,650戸下方修正

②近畿圏市場

()内は年初予測

新規供給戸数	: 23,000戸(23,000戸)	回復基調が継続し、年初予測通り
総販売戸数	: 24,400戸(23,600戸)	年初予測を800戸上方修正
新規物件の初月・年間累計販売率	: 72%(64%)・86%(83%)	
分譲中戸数	: 3,800戸(4,600戸)	年初予測を800戸下方修正

マンションの耐震改修 — リスク管理で考えるストック運営 —

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2010年5月号所収)

◆既築マンションの耐震改修とは

現行の新耐震基準が施行された1981年6月1日より前に建築確認を取得した建物は、大地震の際には被害が予想され被災後の対策負荷ともなる。このため、国は2003年時点で75%の新耐震適合率を2015年には90%に引き上げる目標をおき、診断や改修への補助制度を設けてきた。

国土交通省では、新耐震基準をみたさないマンションは約100万戸あるとみており、ストックの2割近くに達する。住宅形式ごとに目標を達成するとしたら、自然更新の殆どないマンションでは、数十万戸規模で耐震化を実現する必要がある。この時代のマンションは、東京23区や大阪市・阪神間などの建て詰まった市街地に集中しており、災害時の負荷を減らす意味でも、耐震化の推進は中心市街地の課題となっている。

◆わかっていて進まない事業化

耐震診断に基づく耐震改修が適切に実施できれば、既築マンションも新築と同等の耐震性能を得ることができ、阪神・淡路大震災の実績からも被害の縮小を期待できるが、実際の耐震化はなかなか進んでいない。

事情としてまず資金の問題があるが、区分所有建物という制約も大きい。専有部分に影響する対策は事実上不可能であり、個別の反対論が合意を阻害する。最低限の診断すら資産価値への影響懸念で反対されがちだ。

◆耐震改修の推進への視点

①目的の明示と長期ビジョンの確立

真の目的である将来にわたる利用を前提にしないと建替え論や先送り論に対抗できない。建替え困難を認識し長期利用のビジョンを確立して、その対策の一環とすることが重要だ。

②流通市場での評価後退を認識

新耐震ストックも増え、中古購入者にも耐震性能で選ぶ意識が広がっている。旧物件は差別化され安値になるなど、耐震性に触れなければ売り抜けられる時代ではなくなっている。

③合理的なリスク管理

売却のつもりがなくても、生命 safety と資産ヘッジは必要だ。リスクに対し保険での移転は十分でなく、回避(所有解消)や保有(自己資金)も現実的でない。リスクの軽減だけが合理的対策となる。

④管理組合運営の基礎能力の確保

耐震化は通常の維持管理を超える事業だが、管理組合しか取り組めない。これを維持管理の一環に位置づければ、健全な組合運営と修繕積立金など原資の確保が基礎要件となる。

⑤身近なマンション管理会社の活用

既築マンションの耐震化は工学技術だけでは解決できず、区分所有の特殊性への対応と両立させる必要がある。最も身近な専門家として管理会社が窓口を務めることが望ましい。

⑥公的支援の充実と普遍化

耐震化は自治体の震災負荷を軽減する。支援制度があるのもそのためだが、マンションを制度対象としない市区町村もまだ多く、手厚さにも差がある。公平で手厚い制度普及が期待される。

まとめ：冷静な認識と事業界の支援

耐震性を考えるには、生命担保への想いとは別に、経済面のリスクも重要である。資産性は安全や生命に比べ、ともすれば二次的に見られがちだが、実災害で長く苦しむ要因となった先例も忘れてはならない教訓だ。

実業界にとってはストック対応事業の一端でもある。最も身近な管理会社を始め、関係業界に広く関わる複合課題であり、耐震化で長期利用が現実化すれば新たなストックビジネスの可能性が産まれるからである。