

HASEKO DIGEST

(2011年5月～2011年10月)

【VOL. 25】

＝ 半年間の主なニュースをご紹介します ＝

- 震災に強い住まいづくり、環境に優しい住まいづくり、自然と調和した住まいづくり <P3～13>
- リフォーム技術の開発、提案 <P15～18>
- 不動産・土地の有効活用、サービス関連 <P20～22>
- 環境・社会貢献活動 <P23～24>
- マンション市場分析 <P26～29>
- 長谷工総合研究所レポート <P30～31>

■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

震災に強い住まいづくり

(P 3～6)

- ◆長谷工の「長期優良住宅認定」マンション
『ブランシエラ浦和』、『ブランシエラ吹田片山公園』が完成
- ◆小型の非常用飲料水生成システム「WELL UPミニ」を共同開発
大震災発生後に居住者の生活基盤を確保する『防災3点セット』を
大規模マンションに加え小規模マンションにも採用提案
- ◆中高層から超高層まで様々な強さの揺れを減衰
共同開発「VESダンパー工法」で建築技術性能証明を取得

環境に優しい住まいづくり

(P 7～10)

- ◆日本最大級 170kW の太陽光発電システムを導入
『戸別供給型太陽光発電システム』は分譲マンションで関西初
「プレミスト南千里津雲台パークフロント・パークブリーゼ」着工
- ◆都市開発版の『SEGES (シージェス)』
「(仮称)吹田千里丘計画」でマンション初の認定を取得
千里丘の原風景を未来に残すというコンセプトが評価
- ◆省エネ断熱システム『ECO-NIS (エコニス) II』を開発
省CO₂の実現に向けて積極的に採用提案
- ◆『ジオウイング・パイルII』を開発
従来の杭工法より環境に優しく、品質・施工性も向上

自然と調和した住まいづくり

(P 11～13)

- ◆多摩湖自転車道に隣接し、周辺に公園が点在する緑豊かな地に
『ルネ花小金井』(総戸数 302 戸)が誕生
- ◆東武東上線「若葉」駅前“天然温泉付きマンション”
『ステーションテラス若葉』(総戸数 174 戸)が誕生
- ◆名古屋市最大規模の街づくり
第一期『ヴィラス星ヶ丘の森』(総戸数 278 戸)が誕生

長谷工の「長期優良住宅認定」マンション 『ブランシエラ浦和』、『ブランシエラ吹田片山公園』が完成

長谷工グループが一貫して手がけ、分譲マンションとして先んじて「長期優良住宅認定」を取得した『ブランシエラ浦和』（埼玉県さいたま市、69戸、日本初の認定取得）、『ブランシエラ吹田片山公園』（大阪府吹田市、114戸、関西初の認定取得）が完成しました。

【『ブランシエラ浦和』・『ブランシエラ吹田片山公園』の特長】

1. 長持ちする丈夫なマンション

- ①建物の長寿命化（コンクリート自体の耐震性、耐久性を強化して長持ちさせる）
 - ・耐震等級2
 - ・住宅性能表示制度の劣化対策等級3+水セメント比45%以下⇒鉄筋の錆を防ぐ
 - ・温度ひび割れ、乾燥収縮の更なる抑制（適したセメント・減水材を使用）

2. メンテナンスに配慮（共用部も手入れが簡単）

- ①共用設備配管の維持管理・交換のしやすさ
 - ・高耐久ステンレス共用給水配管システム
 - ・維持管理対策等級（専用・共用配管）、更新対策等級（共用排水管）は最高の等級3
- ②更新性を考慮した外壁やサッシなど
 - ・開放廊下やバルコニーのアルミ手摺も、建物本体と比べると寿命は短いため、交換がしやすくデザイン変更も可能
- ③大規模修繕・改修工事を容易にする新築時の配慮
 - ・ステンレス製インサート・可動式パーティション⇒将来の大規模修繕や改修工事などを容易にし、工期短縮や工事騒音が減少

3. 未来の住み心地に対応（可変性と快適性）

- ①間取りの可変性
 - ・躯体天井高さ（床スラブ間の内法寸法）は2800mm以上
 - ・床先行二重床「HBYシステム」の採用、「可動間仕切り収納」の活用
- ②省エネ性・高齢化対策など
 - ・省エネルギー対策等級を最高の等級4
 - ・高齢者配慮対策等級4⇒高齢者配慮、ユニバーサルデザイン

4. 建物の価値を継続

- ①計画的な維持管理と建物の記録の保存
- ②長谷工プレミアムアフターサービス[L]
 - ・ダイレクト受付システム・長期アフターサービス・定期サービス強化・「住まいの整備手帳」とメンテナンスキット配布

【『ブランシエラ浦和』の物件概要】

所在地：埼玉県さいたま市浦和区前地3丁目
交通：JR京浜東北線「浦和」駅徒歩9分
敷地面積：2938.65㎡
総戸数：69戸
構造・規模：鉄筋鉄骨コンクリート造18階建て
設計：長谷エコーポレーション
施工：長谷エコーポレーション、不二建設
竣工：2011年5月



【『ブランシエラ浦和』外観】

【『ブランシエラ吹田片山公園』の物件概要】

所在地：大阪府吹田市出口町111番地
交通：阪急千里線「豊津」駅徒歩8分 JR東海道線「吹田」駅徒歩13分
敷地面積：5719.03㎡
総戸数：114戸
構造・規模：鉄筋コンクリート造10階建て
設計：長谷エコーポレーション
施工：長谷エコーポレーション、森組
竣工：2011年7月



【『ブランシエラ吹田片山公園』外観】

【お客様に評価していただいている主なポイント】

- “耐震等級2の希少なマンション” 僅か3.77%の希少性
「耐震等級1」の1.25倍の地震力にも耐える「耐震等級2」を採用。
- 長谷工の施工実績 “阪神大震災の震災地域368棟に於いて倒壊・崩壊が0”
- “長谷エプレミアムアフターサービス[L]”
 - ・ダイレクト受付システム
 - ・長期アフターサービス（最長15年）
 - ・定期サービス強化
 - ・「住まいの整備手帳」とメンテナンスキット配布
- 防災に配慮した“防災3点セット”の設置
 - ・WELL UP〔非常用飲料水生成システム〕
 - ・かまどスツール
 - ・非常用マンホールトイレ

小型の非常用飲料水生成システム「WELL UPミニ」を共同開発 大震災発生後に居住者の生活基盤を確保する『防災3点セット』を 大規模マンションに加え小規模マンションにも採用提案

長谷エコーポレーションは、小型の非常用飲料水生成システム「WELL UPミニ」を共同開発しました。これまでも大震災発生後にマンション居住者の生活基盤を確保するための「防災3点セット」（非常用飲料水生成システム、非常用マンホールトイレ、かまどスツール）を、自社で設計・施工する大規模分譲マンションへ導入を進めてきましたが、「WELL UPミニ」の商品化に加え、東日本大震災をきっかけとして防災設備への評価・関心が高まったことから、今後は小規模分譲マンションにも積極的に採用提案してまいります。

当社は『お客様に安心・安全で快適な住まいの場を提供する』ことを経営方針に掲げ、マンションそのものの基本性能の確保はもちろんのこと、「震災・災害が発生した後の居住者の生活基盤を確保する仕組みづくりが重要」と考えてきました。

そうした観点から、2003年に非常用飲料水生成システムを国内で初めて分譲マンションに採用したのを皮切りに、2006年には自社で設計・施工する大規模分譲マンションに「防災3点セット」を採用すべく、事業主に提案を進めてまいりました。その結果、129物件に採用（設計・施工中を含む）されているほか、国内外の被災地への支援にも活用されています。

【防災設備の採用経過・実績、被災地支援】

- ・ 2003年 8月：芝本社ビルに「非常用飲料水生成システム」を設置
- ・ 2003年 12月：分譲マンション「深沢ハウス」に「非常用飲料水生成システム」を国内で初採用
- ・ 2005年 2月：スマトラ沖地震への支援として「非常用飲料水生成システム」を3台寄贈
- ・ 2006年 4月：自社が設計・施工する大規模分譲マンションに「防災3点セット」の採用を促進
- ・ 2008年 7月：四川大震災への支援として「非常用飲料水生成システム」を3台寄贈
- ・ 2011年 3月：東日本大震災への支援として、浦安市内のマンションに「非常用飲料水生成システム」を貸与（浦安市内のマンションに設置されていた非常用飲料水生成システムも実際に活用されました）

防災設備（非常用飲料水生成システム他）の採用実績は、152件・51,821戸

（当社設計・施工の分譲マンション・PFI住宅を集計。2011.10末時点で設計・施工中を含む。）



〔『防災3点セット』（左：WELLUP、中：マンホールトイレ、右：かまどスツール）〕

中高層から超高層まで様々な強さの揺れを減衰 共同開発「VESダンパー工法」で建築技術性能証明を取得

長谷工コーポレーション、東急建設、RC建築物の劣化調査・耐震診断から補強設計・施工までを行うコンステックの3社は、新築・既存を問わず中高層から超高層建築物までの様々な揺れを減衰する制振工法『VESダンパー工法』^(※1)を共同で開発しました。

『VESダンパー工法』は、建築物の上下階の梁間に制振装置（ダンパーシステム）をパネル方式で設置し、風揺れから地震応答まで広く建築物の揺れを低減する制振工法です。同工法はビューローベリタスジャパンの性能証明委員会の審査を経て、2011年8月24日に建築技術性能証明（第BVJ-PA10-001号）を取得しました。

(※1) VESは、『ViscoElastic（粘弾性の）Stud-type（間柱型）』の略

【『VESダンパー工法』の概要】

①優れた制振装置（VESダンパー）

- ・従来品と比較して、温度依存性を改善し、且つ、高剛性・高減衰性を実現。
- ・短周期から長周期の幅広い周期帯域と、小振幅から大振幅の広範な振幅レベルにおいて安定した減衰性能を発揮。中高層建築物の耐震補強から超高層建築物の風揺れ対策・長周期地震動対策まで、広範囲な揺れに対し制振効果を発揮。

②S造、RC造、SRC造の各構造種別およびその混合構造、ならびに新築、既存建築物問わずに採用が可能。

③構成部材がコンパクトなサイズに分割されているため、運搬し易く施工性を向上。また、建物を使用しながらの施工も可能。

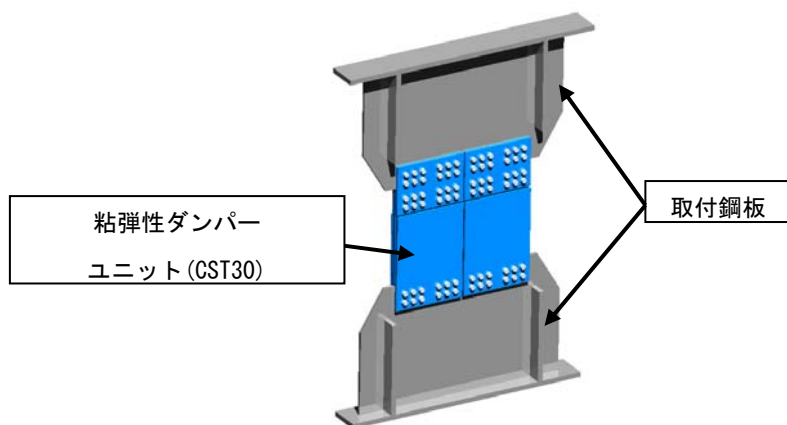
④柱・梁で構成された構面の全体ではなく、部分的な設置が可能であるため工期を短縮。

⑤他工法と比較して安価。

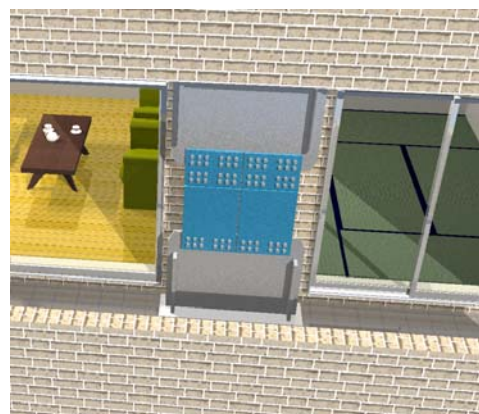
⑥ダンパー装置はユニット化されており、幅430mm、高さ750mmのコンパクトなサイズ。

⑦粘弾性ダンパーユニット（GST30）の数量を変えることにより減衰力の調整が可能。建築物の形状やプランに応じて柔軟に設置することができ、設計自由度の高い工法。

⑧耐久性と疲労特性に優れ、大地震の発生時などを除きメンテナンスが不要。



[VESダンパー]



[「VESダンパー工法」の採用イメージ]

日本最大級 170kW の太陽光発電システムを導入 『戸別供給型太陽光発電システム』は分譲マンションで関西初 「プレミスト南千里津雲台パークフロント・パークブリーゼ」着工

大和ハウス工業と長谷工コーポレーションは、千里ニュータウン内において、日本最大級の太陽光発電システム 170kW と、関西では初めて^(※1) 戸別供給型の太陽光発電システムを導入した^(※2) 環境配慮型の分譲マンション「プレミスト南千里津雲台パークフロント・パークブリーゼ」を、2011年9月30日に着工しました。

本物件は、地球温暖化防止とお客様の自然エネルギーへの意識の高まりから、関西で初めて戸別供給型の太陽光発電システムとエネルギーの見える化システム「ECOマネシステム」を導入する^(※2) 他、LED照明、エコキュート、魔法びん浴槽、電気自動車用コンセント等の環境配慮型の機器を採用しました。また、防災面では、災害によりライフラインが断たれた場合に備えて、「非常用マンホールトイレ」、「かまどスツール」などを用意しました。「プレミスト南千里津雲台パークフロント・パークブリーゼ」は、豊かな自然環境と利便性に高い場所に建設される、環境面と防災面に配慮した分譲マンションとなっています。

(※1) 大和ハウス工業調べ

(※2) 総戸数 351 戸のうち「プレミスト南千里津雲台パークフロント」の 18 戸、「プレミスト南千里津雲台パークブリーゼ」の 20 戸に、戸別供給型の太陽光発電システム・「ECO マネシステム」を導入

【戸別供給型太陽光発電システムの特長】

- ①日本最大級 170kW の太陽光発電システムを導入
関西初 戸別供給型の太陽光発電システムを一部住戸に導入（創エネ）
- ②エコキュート、LED照明、魔法びん浴槽など省エネ設備を標準採用（省エネ）
- ③万が一に備えた防災アイテムを装備（防災）



[左：「プレミスト南千里津雲台パークフロント・パークブリーゼ」外観パース、右：太陽光発電システム]

都市開発版のSEGES（シージェス） 「(仮称)吹田千里丘計画」でマンション初の認定を取得 千里丘の原風景を未来に残すというコンセプトが評価

大京、東京建物、関電不動産、長谷工コーポレーション、新日鉄都市開発が大阪府吹田市で共同開発を進めている「(仮称)吹田千里丘計画」は、都市緑化機構が運用する「社会・環境貢献緑地評価システム」(SEGES・シージェス)において「緑の保全・創出により社会・環境に貢献する開発事業(都市開発版SEGES)」に認定されました。

「都市開発版SEGES」は都市開発の際に緑を保全・創出する優良な計画を評価するもので、2010年より本格運用を開始し、マンション事業としては全国で初の認定となります。

■概要

「(仮称)吹田千里丘計画」は、千里の原風景を未来に残すという発想の「森緑都市」をコンセプトに、「緑との共存」を目指し、毎日放送千里丘放送センターの跡地約13haの敷地を得て誕生する総戸数1,489戸(予定)という大規模物件です。今回の申請対象敷地は、保存緑地をはじめ提供公園や計画緑地等、約5.1ha(緑地率約40%)に及ぶ緑地の中に、東西2街区で構成された13棟の住棟と共用棟を配した計画となっています。

■今回の評価のポイント

- ①この土地に潜在する風景の再生をコンセプトに、既存樹を最大限に生かした緑豊かな景観を創出
- ②環境アセスメント調査を踏まえ多様な生物の生息域となる、地域の緑と繋がる一体感ある植栽計画
- ③敷地を貫く通り抜け空間は、森の中の小径を想わせる構成とし、人々が自然に触れ合い憩える場として広く地域にも提供
- ④沿道に四季折々の草花、薫り・実りのある樹種、せせらぎ等を配し、自然の効用を五感で感じられるデザイン
- ⑤緑地を活用した様々なイベントも検討され、自然の素晴らしさを体感することで、良好な地域コミュニティを形成



[左:「吹田千里丘計画」の敷地完成予想図、右:SEGES認定マーク]

省エネ断熱システム『ECO-NIS（エコニス）Ⅱ』を開発 省CO2の実現に向けて積極的に採用提案

長谷工コーポレーションは、首都圏・近畿圏などの新築マンションにおいて、住宅性能表示制度での省エネルギー対策等級4を迅速かつ合理的に採用できる省エネ断熱システム『ECO-NIS（エコニス）Ⅱ』を開発しました。

住宅性能表示制度に基づき、住宅の性能について第三者機関から評価を受ける場合、住宅の型式（繰り返して使用する標準的な設計）について予め認定を取得することで、評価を簡略化することができます。当社では2002年に住宅の型式を定めた省エネ断熱システム「ECO-NIS」を開発し、住宅型式性能認定を取得しておりますが、2009年4月1日に施行された「エネルギーの使用の合理化に関する基準（以下 改正省エネ法）」に対応し、省エネルギー対策の最高ランク「等級4」をさらに普及促進するため『ECO-NISⅡ』の開発に着手しました。

『ECO-NISⅡ』は、従来の「ECO-NIS」に比べて、対象エリアの見直し・拡大、モデルプランの細分化・二重床仕様の追加など、適用範囲が大幅に拡大しています。なお『ECO-NISⅡ』の住宅型式性能認定は、建築環境・省エネルギー機構（IBEC）より取得しております。

今後は、省CO2の実現に向けて当社が設計する物件に積極的に採用提案を進めてまいります。

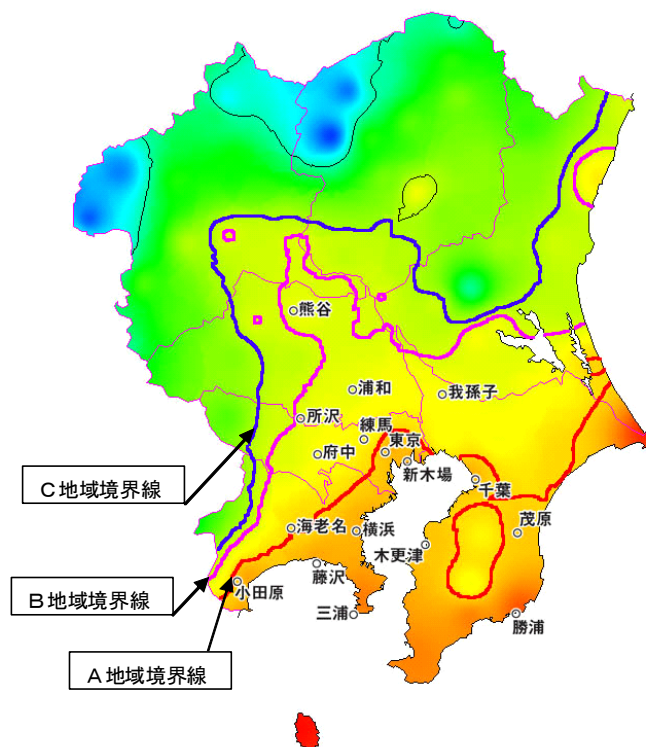
【『ECO-NIS』（Ecological Next Insulation System）の採用実績】

適用地域、断熱仕様、開口部仕様、対応床仕様、防露仕様などを組み合わせた住宅の型式を定めた省エネ断熱システム。2002年に開発して以降、東西で約14,000戸の新築分譲マンションに採用されています。

【『ECO-NISⅡ』の特長】

- ①2009年4月改正省エネ法への対応
- ②直床仕様だけでなく二重床仕様にも対応
- ③適用地域が拡大（A, B地域→A, B, C地域）

（※）長谷工独自の対象エリアを新たに細分化し、今まで住宅型式性能認定を使用することができなかった地域（首都圏では八王子市、昭島市、入間市、羽村市、川越市、つくばみらい市、水戸市など）でも使用可能になりました。



【『ECO-NISⅡ』の適用地域（首都圏）】

『ジオウイング・パイルⅡ』を共同開発 従来の杭工法より環境に優しく、品質・施工性が向上

長谷工コーポレーション、東急建設、大亜ソイルの3社は「ジオウイング・パイルⅡ」を共同で開発しました。

「ジオウイング・パイルⅡ」は、掘削残土が発生しない“先端翼付き回転貫入鋼管杭”を用いた無廃土工法で、従来の場所打ち鋼管コンクリート杭工法と比較して、環境に優しく品質や施工性に多くのメリットがあります。

集合住宅の鋼管杭としては最長レベルとなる深度 72mの杭基礎工事を東京都江東区内で完了したのを皮切りに、今後も設計条件、耐震性、品質、周辺環境への影響、コストパフォーマンスなど幅広い観点から各種工法の比較検討を行った上で、本工法に適する物件では積極的に採用してまいります。

【場所打ち鋼管コンクリート杭との比較したメリット】

①環境面

- ・ コンクリート打設、残土搬出がなく、約 700 台の車両からのCO₂発生を削減できる。

②施工性

- ・ 全周回転掘削機による回転貫入の為、杭施工の際に騒音・振動がほとんど無い。
- ・ コンクリート打設、残土搬出が無い為、車両の通行による騒音・振動が低減できる。
- ・ 杭頭処理による騒音・振動・粉塵が発生しない。
- ・ 敷地が狭い場合でも資機材が少なくて済むため、2機での作業が可能で工期短縮が図れる。
- ・ 断続作業が可能のため、天候や近隣等で作業時間制限がある場合でも柔軟に対応できる。

③品質

- ・ 場所打ち鋼管コンクリート杭の多様な施工管理に比べシンプルな管理で施工できる。
- ・ 杭の支持力を施工中に確認できる。
- ・ 杭芯精度が高く、杭鋼管天端レベルの管理がしやすい。



〔左：先端翼付き回転貫入鋼管杭、右：『ジオウイング・パイルⅡ』による施工の様子〕

多摩湖自転車道に隣接し、周辺に公園が点在する緑豊かな地に 『ルネ花小金井』（総戸数 302 戸）が誕生

総合地所と長谷エコーポレーションは、『ルネ花小金井』（東京都小平市、総戸数：302 戸）を5月下旬から販売スタートしました。

【『ルネ花小金井』の特長】

①コンセプト

- ・厚生労働省が推進する「イクメンプロジェクト」に賛同。お父さんやお母さんが子供とふれあう時間を増やす住まいづくりを目指した、総戸数 302 戸の大規模プロジェクト。

②子育てに適したロケーション・共用空間

- ・桜並木の多摩湖サイクリングロードに近接、周辺には大小さまざまな公園が点在し、緑にふれあいながら子育てのできる住環境。
- ・ふれあいスパ（大浴場）やふれあいスタジオ（防音仕様の音響ルーム）、ふれあいプラザ（多目的ルーム）、ふれあいヴィラ（ゲストルーム）、ふれあいテラスなど充実した共用空間で家族とのコミュニケーションを育む。

③エコロジー

- ・全国初！環境にも家計にも優しい東京ガスの「温浴エネルギーサービス」採用。

【『ルネ花小金井』の物件概要】

所在地：東京都小平市天神町一丁目 324-1 他

交通：西武新宿線「花小金井」駅 徒歩 14 分

JR中央線「武蔵小金井」駅から西武バス 10 分

「花小金井駅入口」バス停下車徒歩 13 分

総戸数：302 戸

敷地面積：12,058.37m²

構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上 8 階建

入居時期：2012 年 3 月下旬予定

売主：総合地所株式会社、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

販売提携：（代理）総合地所株式会社（媒介）長谷エアースト



[『ルネ花小金井』の外観予想パース]



[ふれあいスパ（大浴場）]

東武東上線「若葉」駅前に“天然温泉付きマンション” 『ステーションテラス若葉』（総戸数 174 戸）が誕生

長谷エコーポレーションと東武鉄道は、天然温泉浴場を設けた大規模分譲マンション『ステーションテラス若葉』（埼玉県鶴ヶ島市、総戸数：174 戸）を 11 月下旬より販売開始します。

「ステーションテラス若葉」は、大型商業・医療・子育て・公園など生活環境に恵まれた東武東上線「若葉」駅徒歩 2 分に位置し、安全・安心な構造躯体、防災設備、アフターサービスはもとより、快適な生活を実現する共用施設が充実しています。

特に天然温泉浴場に対するお客様^(※1)の評価は高く、「魅力を感じる(26%)」と「まあ魅力を感じる(56%)」を合わせて約 8 割の方が評価しています。天然温泉浴場の“魅力”については、浴場の広さや温泉の効能による‘癒し’、‘リフレッシュ’、‘健康促進’などの効果を期待する声に加え、‘光熱費の節約’や‘入居者同士のコミュニケーションや親子の絆を深める’といった声が挙がっています。

(※1) お客様・・・登録会員向け販売住戸の購入者

【『ステーションテラス若葉』物件概要】

所在地：埼玉県鶴ヶ島市大字藤金字大境 852 番 16 他（従前の土地）
（仮換地：若葉駅西口土地区画整理事業 10 街区 5 画地他）

交通：東武東上線「若葉」駅徒歩 2 分

総戸数：174 戸

敷地面積：3,864 m²（仮換地面積）

構造規模：鉄筋コンクリート造 地上 15 階建

入居時期：2012 年 8 月中旬

売主：東武鉄道株式会社、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

販売提携：（代理）株式会社長谷エアーベスト



【『ステーションテラス若葉』の外観予想パース】



【天然温泉浴場の完成予想CG】

名古屋市最大規模の街づくり

第一期『ヴィラス星ヶ丘の森』（総戸数 278 戸）が誕生

大京、トヨタホーム、中電不動産、長谷工コーポレーションは、名古屋市最大規模^(※1)の街づくり「名古屋市都市計画扇町2丁目地区計画」の第一期（北街区）として『ヴィラス星ヶ丘の森』（総戸数 278 戸）の販売を開始しました。

(※1) 有限会社エム・アール・シー調べ

【『ヴィラス星ヶ丘の森』の主な特長】

①名古屋市最大規模の街づくり

・東山丘陵の緑豊かな森や周辺住宅と調和した、うるおいあふれる生活街区として約 16,000 m²という広大な敷地の中に誕生します。第1期（北街区 278 戸＝「ヴィラス星ヶ丘の森」と第2期（南街区約 200 戸超・2012 年 10 月着工予定）からなり、総戸数 480 戸以上の名古屋市内最大規模の街づくりとなります。

②共用施設や居住者サービスが充実

・スタディールーム、防音ルーム（シアター完備、ピアノ設置）、キッズルーム、ゲストルーム（2 部屋）、コミュニティルーム、家庭菜園（22 区画）、コンシェルジュカウンター（各種取次ぎ・紹介・手配・代行サービス）、カーシェアリング、電動アシストレンタサイクルなど。

③防災機能が充実

・敷地内に防災倉庫、非常用発電機、浄水器、AED、かまどスツール、マンホールトイレを設置、24 時間・365 日体制で管理する L.O.G（ライオンズオンラインガード）システム、エコキュート採用のオール電化、太陽光発電システムを採用

【『ヴィラス星ヶ丘の森』の物件概要】

所在地：愛知県名古屋市名東区扇町2丁目1番1（地番）

交通：地下鉄東山線「星ヶ丘」駅下車徒歩 16 分

総戸数：278 戸（住戸）

敷地面積：16119.42 m²

規模・構造：鉄筋コンクリート造、地下1階/地上7階建て

入居時期：2012 年年 3 月 15 日（予定）

売主：株式会社大京、トヨタホーム株式会社、中電不動産株式会社、株式会社長谷工コーポレーション、株式会社大京

設計：株式会社 I A O 竹田設計、株式会社長谷工コーポレーション

施工：株式会社長谷工コーポレーション



【『ヴィラス星ヶ丘の森』外観予想パース】

リフォーム技術の開発、提案

(P15~18)

- ◆新開発『部分スリットによる柱の耐震補強工法』の技術評価を取得
居住しながらの工事が可能で“完全スリットと同等の耐震補強効果”
長谷エリフォームがマンション管理組合等に積極提案

- ◆共同開発『HAM-J工法』の建設技術審査証明書を取得
排水管リフォームにおける信頼性を向上
長谷エリフォームがマンション管理組合等に積極提案

- ◆『組立鉄筋を使用したそで壁付柱の耐震補強工法』
(サイド・ポ・スト工法)で技術評価を取得
PMG-SWR工法研究会

- ◆長谷エリフォームによる大規模修繕工事
居住性・防犯性・経済性・作業性を兼ね備えた
『ユニット式ゴンドラシステム』を管理組合に積極提案

**新開発『部分スリットによる柱の耐震補強工法』の技術評価を取得
居住しながらの工事が可能で“完全スリットと同等の耐震補強効果”
長谷エリフォームがマンション管理組合等に積極提案**

長谷エコーポレーションと耐震スリットの製造・販売・施工をおこなうロンビックジャパンの2社は、共同開発した『後施工部分スリットによる柱の耐震補強工法』で、日本建築防災協会の技術評価（建防災発第 2690 号）を取得しました。

今後は、長谷エリフォームが、住環境への影響を軽減し‘居住しながら耐震補強’できる工法の一つとして、新耐震基準（1981年）以前に施工されたマンションの管理組合を中心に積極的に提案してまいります。（特許・意匠登録出願中）

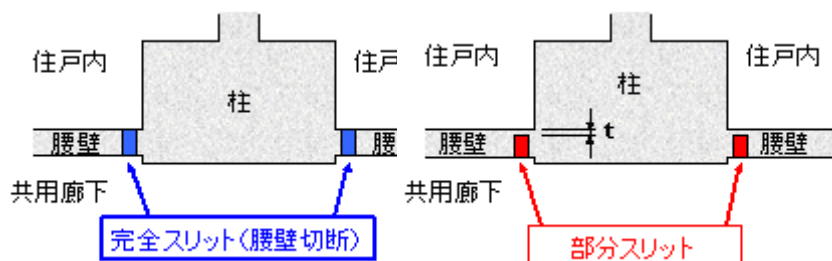
本工法は、腰壁と柱の間に高精度の部分スリットを設置することで柱の変形性能を向上させる耐震補強工法です。住戸内へ立ち入らずに耐震補強工事を行うことができるメリットに加え、このたびの技術評価取得により“完全スリット工法と同等の耐震補強効果である”ことが認められ、管理組合が特定行政庁に耐震改修認定を申請する際の審査が容易になります。

【『後施工部分スリットによる柱の耐震補強工法』の特長】

- ① “完全スリット工法と同等の耐震補強効果が得られる工法”であると日本建築防災協会から評価
 - ② 特定行政庁における耐震改修認定の審査が容易
 - ③ 住戸内の工事が不要で‘居住しながら耐震補強’が可能
 - ④ はつり工事が不要で低振動・低騒音・低粉塵で施工可能
 - ⑤ スリットを施工する専用機と機械先端に取り付ける専用刃の採用により、低振動・低騒音（室内計測ではつり工事よりも約 20db 低減）で施工可能
 - ⑥ 湿式工法のため低粉塵で施工可能
 - ⑦ 機械一台あたり 4~5 箇所／日を施工可能
- ※但し、スリットの長さ、条件によって変化

住戸内に影響が及ぶため、
居住しながらの工事は困難

住戸内に影響はなく、
居住しながらの工事が可能



〔耐震スリットの工事による住戸内への影響〕



〔部分スリットを施工している様子〕

共同開発『HAM-J工法』の建設技術審査証明書を取得 排水管リフォームにおける信頼性を向上 長谷エリフォームがマンション管理組合等に積極提案

長谷エコーポレーションと総合加工管メーカーであるジャパン・エンジニアリングの2社は、共同開発した排水管の更新・更生工法『HAM-J工法（ハムジェイ工法）』で、日本建築センターの建設技術審査証明書（BCJ-審査証明-184）を取得しました。

本工法は、既設の排水立て管を新しい管と取り替える「更新工法」と、排水管内面を繊維補強樹脂等でライニングする「更生工法」を組み合わせたオリジナル工法で、居住性・経済性・施工性に優れています。

このたびの建設技術審査では、申請図書に関する審査や、繊維補強樹脂ライニングの試験施工などについての審査が行われ、「HAM-J工法」でリフォームされた管の強度、繊維補強樹脂の厚み、継ぎ手の強度などの技術内容が証明されました。第三者機関からの評価が得られて「HAM-J工法」の信頼性が向上したことから、長谷エリフォームは、マンションの管理組合を中心に積極的に提案してまいります。

【『HAM-J工法』の主な特長】

- ①居住性・・・断水時間は約8時間。大掛かりな機械・装置は不要で、従来の更新工法と比較して工期を1/2短縮可能。コンクリートスラブを壊さないため、更新工法と比較して騒音・振動を低減。
- ②経済性・・・従来の更新工法のコストと比較して約20%（当社比）削減。
- ③施工性・・・目視しながら作業が出来るため、施工品質を確保。適用する管も選ばずに幅広く対応。



【『HAM-J工法』を施工している様子】

『組立鉄筋を使用したそで壁付柱の耐震補強工法』 (サイド・ポ・スト工法) で技術評価を取得 PMG-SWR工法研究会

長谷エコーレーションが正会員となっているPMG-SWR工法研究会^(※1)は、『組み立て鉄筋を使用したそで壁付柱の耐震補強工法』(サイド・ポ・スト工法)^(※2)を開発し、平成22年11月29日、日本建築防災協会より技術評価を取得しました。

『サイド・ポ・スト工法』は、集合住宅等のそで壁付柱に組立鉄筋を特殊ポリマーセメントモルタルにより塗り付けし、せん断補強する工法です。施工方法は、左官工が柱の片側(外壁面)に特殊ポリマーセメントモルタルを罎(こて)塗りする作業のため、騒音・振動・粉塵が非常に少なく、“居住者が住まいながら”の改修工事が可能です。設計は堀江建築工学研究所が、施工は三和テクノスが指導・教育を実施します。

(※1) PMG-SWR工法研究会正会員・・・

株式会社熊谷組、ケーアンドイー株式会社、株式会社鴻池組、鴻池ビルテクノ株式会社、三和アルミ工業株式会社、三和テクノス株式会社、大成建設株式会社、株式会社長谷エコーレーション、株式会社長谷エリフォーム、株式会社堀江建築工学研究所、前田建設工業株式会社、前田工織株式会社
(五十音順)

主な技術開発委員・・・

東京理科大学名誉教授 松崎育弘氏、千葉工業大学教授 中野克彦氏、株式会社堀江建築工学研究所所長 太田勤氏

(※2) 「サイド・ポ・スト工法」・・・「サイド」は {そで壁}、「ポ」は {ポリマーセメントモルタル}、「スト」は {強くする (strengthen)}、そして「ポ・スト」には、ポスト {後から補強する} という意味も込められています。



[『サイド・ポ・スト工法』で施工している様子]

長谷エリフォームによる大規模修繕工事 居住性・防犯性・経済性・作業性を兼ね備えた 『ユニット式ゴンドラシステム』を管理組合に積極提案

長谷エリフォームは、大規模修繕工事において、ゴンドラ足場のメリットである居住性・防犯性・作業性を確保しつつ、枠組み足場のメリットである経済性を兼ね備えた『ユニット式ゴンドラシステム』を「アーベントハイム東戸塚」（神奈川県横浜市、地上7階建て、52戸、2000年3月竣工）の大規模修繕工事で採用しました。

これまで経済性の観点から大規模修繕工事には枠組み足場が多く採用されてきましたが、今回の採用を皮切りに、居住者にとって快適・安心・経済的な『ユニット式ゴンドラシステム』を8階建てまでのマンション管理組合に対して積極的に採用提案を進めてまいります。

【『ユニット式ゴンドラシステム』の特長】

①居住性（快適）

建物全体を足場や養生シートで覆う必要がないため、日照や風通し、眺望を遮らず居住環境への影響を最小限に抑制。作業終了時に飛散防止の養生シートも折畳み可能。

②防犯性（安心）

上部より足場を吊り下げするため、外部から足場を伝って進入される心配はなし。

③経済性（経済的）

8階建てまでのマンションで枠組み足場と同等のコスト^(※)に抑えることが可能。

※設置方法について一部条件あり。

④作業性

足場を上下左右の自由な高さ・位置に止めることができ作業効率が向上。



〔『ユニット式ゴンドラシステム』を採用した大規模修繕工事〕

不動産・土地の有効活用、サービス関連

(P20~22)

- ◆長谷エライブネット『サービス付き高齢者向け住宅』
第一号「ライブガーデン千葉浜野」が12月にオープン
- ◆長谷エライブネット 資産有効活用・社宅セミナー
「ライブネット・フェア2011」を開催（東京・大阪）
- ◆浦安ブライトンホテル
挙式から披露宴までリアルに体験できる人気フェア
『THE リアル結婚式』を開催

環境・社会貢献活動

(P23~24)

- ◆第5回『長谷エ 住まいのデザインコンペティション』
「集まって住むこと」の価値、集まることで実現できる「豊かさ」
を見出した集合住宅の提案を募集
- ◆大人も子供も楽しく参加できる“エコ・節電啓発”活動を推進
『マンション打ち水大作戦』の参加世帯は、開催4年目で累計10万超に
『日比谷通り打ち水大作戦』を共同開催し、グループ社員も参加

長谷エライブネット『サービス付き高齢者向け住宅』 第一号「ライブガーデン千葉浜野」が12月にオープン

長谷エライブネットは、不動産の有効活用を図るためのメニューのひとつとして『サービス付き高齢者向け住宅』事業を開始し、第一号として「ライブガーデン千葉浜野」（千葉市中央区、総戸数72戸、RC造4階建て）を12月に開業する運びとなりました^(※1)。

「ライブガーデン千葉浜野」は、長谷エライブネットが貸主として賃貸運営・建物管理業務を実施し、業務提携を結んだやさしい手が生活支援サービス等を行います。

今後も賃貸マンションの運営管理戸数92,000戸(2011年10月1日現在)の実績を活かして、ご入居者様にとって安心・安全で快適な住まいの提供に努めるとともに、マンションのオーナー様やご入居者様のニーズに応えられるよう体制を整えて、不動産の有効活用の手法として提案してまいります。

(※1) 2011年10月下旬にサービス付き高齢者向け住宅に登録申請し、12月1日に開業予定。

【サービス付き高齢者向け住宅「ライブガーデン千葉浜野」の特長】

①入居のご負担を軽減した賃料設定^(※2)

- ・全住戸が入居一時金不要、更新料不要の一般賃貸借契約。
- ・月額賃料を36,000円（Aタイプ18㎡）～に設定。共益費（Aタイプ20,000円）、基本サービス費（Aタイプ25,000円）を合わせて、ご入居費用は月額81,000円～。

(※2) 入居時の敷金として月額賃料3ヶ月分、専有部の電気・水道代をご負担いただきます。また、食費、往診・居宅療養管理指導費などは必要時に別途ご負担いただきます。

②24時間365日の有人管理体制。安心・安心・快適な住まい・サービスを提供

- ・訪問介護事業者として豊富な実績を持つ「やさしい手」が運営・サービスを提供。24時間巡回型訪問介護事業所を併設し（予定）、24時間365日有人管理、館内見回りと安否確認、ケアコール、各種取次ぎサービス、生活相談サービス、入居者交流促進の為にイベント・アクティビティを実施。
- ・居宅介護支援事業所を併設し（予定）、介護保険サービスを利用するご入居者様へケアプラン作成など安心な体制を構築。
- ・地域の医療機関と連携し、毎日の健康管理や緊急時のサポートを実施



〔『ライブガーデン千葉浜野』建物外観〕

長谷エライブネット 資産有効活用・社宅セミナー 「ライブネット・フェア2011」を開催（東京・大阪）

長谷エライブネットは、9月7日に東京で、10月14日に大阪で各企業における人事総務の方や保有資産をお持ちのオーナー様を対象とした「ライブネット・フェア2011」を開催しました。

【「ライブネット・フェア2011」概要】

日時：2011年9月7日（水） 13:00～16:15
場所：東京国際フォーラム／ホールD7
交通：JR線「有楽町駅」徒歩1分 地下鉄有楽町線「有楽町駅」直結
参加料：無料
定員：150名
内容：
・「賃貸市場と社宅の動向」～東日本大震災の影響～
・「今後の土地有効活用の手法について」
～賃貸マンション・サービス付き高齢者向け住宅～
・「WEBで変わる社宅管理」～社宅業務の効率化とコストダウン～
・「インテリアの紹介」～マンションライフをサポートします～
・基調講演 「蟹瀬誠一の日本経済の論点」
講師：国際ジャーナリスト 蟹瀬 誠一氏

【「ライブネットフェア2011 in OSAKA」概要】

日時：2011年10月14日（金） 13:30～16:00
場所：野村コンファレンスプラザ大阪御堂筋
交通：地下鉄御堂筋線「本町」駅徒歩3分（1番出口より）
参加料：無料
定員：100名
内容：
【第一部】①関西社宅事情と企業ニーズへの対応
～借上げ社宅分析と寮・社宅の活用～
②今後の土地活用の手法について
～賃貸マンション・サービス付高齢者向け住宅～
③webで変わる社宅管理
～社宅業務の効率化とコストダウン
【第二部】基調講演 「どうなる！？日本・関西の政治経済」



【「ライブネットフェア2011の様子（左：東京、右：大阪）】

浦安ブライトンホテル 挙式から披露宴までリアルに体験できる人気フェア 『THE リアル結婚式』を開催

浦安ブライトンホテルは、2011年8月21日に、挙式から披露宴まで結婚式の流れを体験できる『THE リアル結婚式』を開催しました。

『THE リアル結婚式』は、結婚式をあげない「なし婚」の増加や晩婚化を背景に、結婚式に参加したことがない若いカップルが増え、結婚式の流れや雰囲気を知りたいというカップルの声をもとに実現しました。今回で4回目を迎え、回を重ねる毎に参加者が増えています。

『THE リアル結婚式』では、新郎新婦を役者が演じ、参加者には招待されるゲストとして挙式から披露宴まで一日の流れを実際に体験していただきます。模擬挙式では、新郎新婦の入場から誓いのキス、指輪の交換まで本番さながらのプログラムを用意し、バルーンリリースやフラワーシャワーなど人気の演出も体験することができます。模擬披露宴では、オープニング映像の演出、ケーキ入刀、キャンドルサービス、料理の試食など通常のブライダルフェアでは体験できない内容が盛り込まれています。

クライマックスの両親への手紙や花束贈呈などの演出は、家族の大切さや絆を再認識するきっかけとなり、若いカップルに結婚式の魅力を伝えることにつながっています。

参加者からは「本物の結婚式に出席したようで流れがわかったし、結婚式の大切さも改めて実感した」と大変好評頂いております。



〔『THE リアル結婚式』の様子（左：模擬挙式、右：模擬披露）〕

第5回『長谷工 住まいのデザインコンペティション』 「集まって住むこと」の価値、集まることで実現できる「豊かさ」を見 出した集合住宅の提案を募集

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5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”、第4回「10の違うものが集まる100戸の集合住宅」では“様々な要素が集まること”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。

今回の第5回は、コミュニティやネットワーク、省エネルギー、サステナブル建築といったキーワードを踏まえながら、集まって住むことで生まれる価値やその豊かさを問い直すような集合住宅の提案が数多く寄せられることを期待し、“再び「集まって住むこと」の豊かさ”を課題としました。

(1) コンペ概要

課 題：再び「集まって住むこと」の豊かさ

応募資格：2011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)

登録・作品提出締切

：2011年11月7日(月)

入賞作品発表・表彰式

：2011年12月14日(水)

結果発表：『新建築』2012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：株式会社長谷工コーポレーション

後 援：株式会社新建築社

審査体制：審査委員長) 隈 研吾 (東京大学教授)

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取締役執行役員)



大人も子供も楽しく参加できる“エコ・節電啓発”活動を推進
『マンション打ち水大作戦』の参加世帯は、開催4年目で累計10万超に
『日比谷通り打ち水大作戦』を共同開催し、グループ社員も参加

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3社は、管理を受託しているマンションの居住者（約27万世帯）を対象に『マンション打ち水大作戦2011』を7月23日（大暑）から1ヶ月間実施しました。

『マンション打ち水大作戦』は、長谷エココミュニティが2008年から実施しているイベントで、子供たちが水遊び感覚で楽しみながらエコ活動に参加できるほか、マンション居住者が一体となって取り組むことにより、コミュニティの活性化にも役立つと参加者から評価されています^(※1)。「マンション打ち水大作戦」への参加者は年々増加し、開催4回の累計で14万世帯を突破しました^(※2)。

また、長谷エコーポレーションは『日比谷通り打ち水大作戦2011』を共同開催しました。『日比谷通り打ち水大作戦』は、みなと環境にやさしい事業者会議と、港区に本社を置く長谷エコーポレーション、三菱化学、三菱自動車工業の3社が共同開催する地域密着型のイベントで、港区のヒートアイランド対策およびエコ活動として昨年からはスタートしました。今年も共催3社の他に長谷エグループ社員、地元町会の方々、保育園児など約300名が参加しました。

長谷エグループは、大人も子供も楽しく参加できる地球温暖化防止や節電啓発のイベント提案や支援を行うとともに、自らも積極的に活動に参加してまいります。

(※1) 『マンション打ち水大作戦2010』参加者の声

- ・ 夏のイベントとして住民同士の親睦を深める手法として廉価でエコロジーで良い
- ・ 世代を超える一体感のあるイベントであり恒例行事となっている
- ・ 古き良き文化を楽しみながら子供達に教える事ができて良いと思う
- ・ 住民と管理会社の距離が近くなった

(※2) 参加組合・世帯数の推移は、2008年が221組合・23,262世帯、2009年が421組合・31,477世帯、2010年が815組合・43,303世帯と年々増加。2011年は999組合・50,923世帯。



〔『打ち水大作戦』に参加する子供たち〕

マンション市場分析

(P 26～29)

- ◆首都圏居住者 住まいの安全・安心について重要性を再認識
『耐震性能等の建物構造』、『防災対策』、『有事の際の対応』への関心高まる
～長谷エアーベスト「WEBアンケート（4月）」より～

- ◆東日本大震災から2ヶ月余りが経過し
首都圏マンションの購入マインドは、震災後の低下から反転へ
～長谷エアーベスト「顧客マインド調査（5月）」より～

- ◆首都圏居住者の『震災後の意識変化』
“身近に住まう”住民同士の繋がり意識が高まる
～長谷エアーベスト「WEBアンケート（9月）」より～

- ◆関西 住みたい街（駅）ランキング
「阪急 西宮北口駅」が2年連続で第1位。
「梅田（大阪）駅」が第2位にランクアップ！
近隣の大型商業施設の集客状況が、「住みたい街（駅）」の評価にも影響へ！

長谷工総合研究所レポート

(P 30～31)

- ◆住宅の長寿命化に対する意識調査
～エンドユーザーへのアンケート調査結果～

- ◆首都圏・近畿圏の分譲マンション市場動向
2011年上半期の総括と下半期の見通し

首都圏居住者 住まいの安全・安心について重要性を再認識 『耐震性能等の建物構造』、『防災対策』、『有事の際の対応』 への関心高まる ～長谷エアーベスト「WEBアンケート（4月）」より～

長谷エアーベストは、首都圏居住者を対象にWEBアンケートを実施し、「安全・安心に住まうことへの意識」について分析を行いました。

（調査期間： 2011年4月4日～4月10日、有効回答件数： 2,660件）

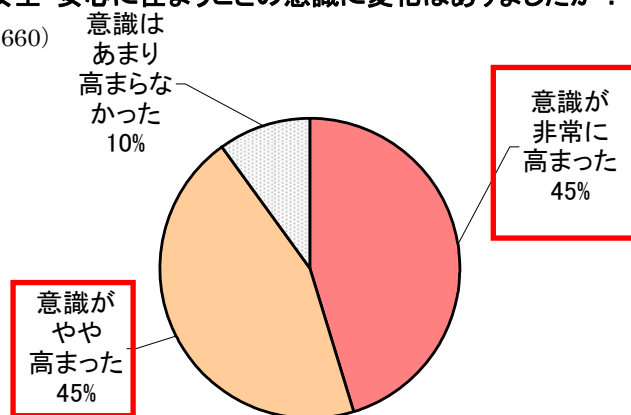
「安全・安心に住まうことへの意識」については、9割の方が『意識が高まった』と回答。先般の東日本大震災により、住宅の耐震性など安全面についての重要性を再認識されている様子が窺える結果となりました。

また、「安全・安心に住まう為に重要なこと」については、『耐震性能等の建物構造』、『防災対策（防災設備や簡易トイレ設置等）』という回答が多く、『非常時ライフラインの確保』、『食料や防災用品などの備蓄庫・グッズ』、『近隣とのコミュニケーション』といった『有事の際の対応』も、これからの住まいには必要という声が多く聞かれました。命を守るための“安全”の確保と、生活における“安心”の享受が、今後より一層住まいに求められると考えます。

① 「安全・安心に住まうことへの意識の変化」について

Q. 安全・安心に住まうことへの意識に変化はありましたか？

(N=2660)

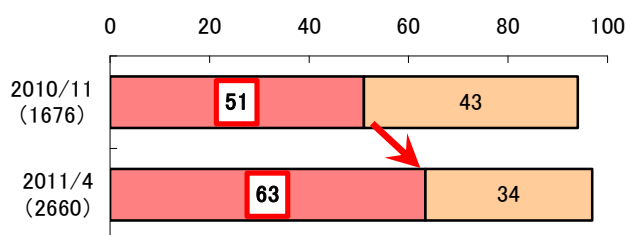


安全・安心への意識が更にアップ
90%

② 「耐震性・耐久性についての意識の変化」

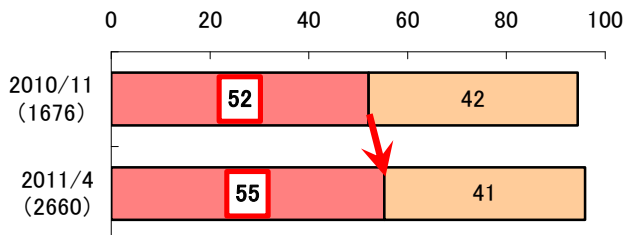
Q. 建物の『耐震性』が高いことを重視しますか？

■ 非常に重視する ■ 重視する (%)



Q. 建物の『耐久性』が高いことを重視しますか？

■ 非常に重視する ■ 重視する (%)



東日本大震災から2ヶ月余りが経過し 首都圏マンションの購入マインドは、震災後の低下から反転へ ～長谷エアースト「顧客マインド調査（5月）」より～

長谷エアーストは、首都圏居住者を対象にWEBアンケートを実施し、「景気動向」・「マンション価格動向」・「住宅の買い時感」・「購入検討状況」などについて分析を行いました。
(調査期間：2011年5月19日～5月22日、有効回答件数：1,687件)

震災後間もない2011年4月調査(実施日：4月4日～4月10日、以下前回調査)では、景気動向・マンション価格動向・住宅の買い時感・購入検討状況のいずれのDI(※)も低下となりましたが、今回調査では、景気動向・住宅の買い時感・購入検討状況のDIが反転。東日本大震災から2ヶ月余りが経過し、お客様の購入マインドは改善していることが確認できました。

住宅の買い時感については、現在の『買い易い市場環境(価格・金利水準、住宅購入の優遇政策)』の継続と、ご自身のライフステージの節目(結婚や子供の誕生・成長)などといった従来通りの要因が後押しとなっています。

※各DI値の算出方法について

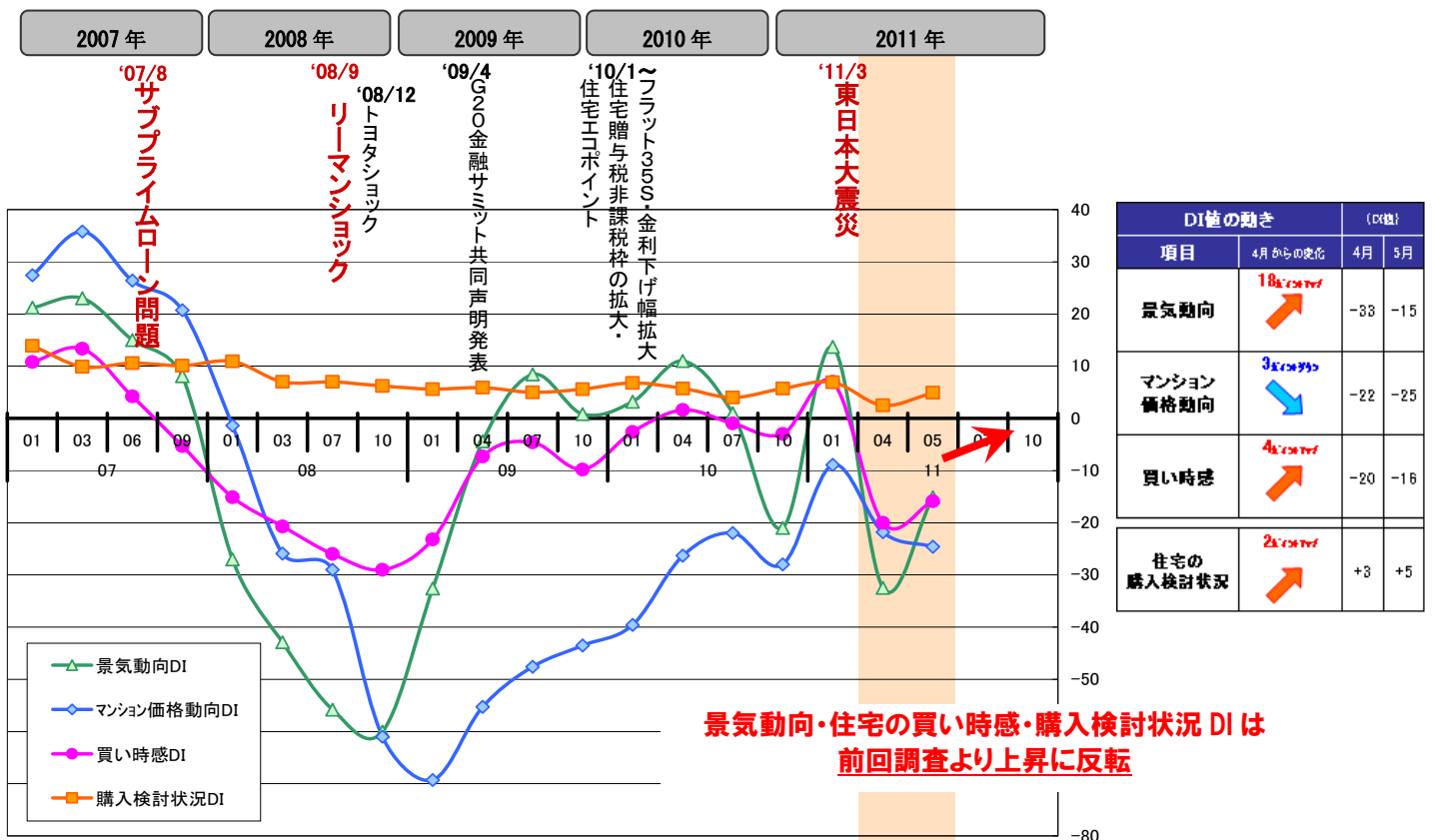
景気動向DI：「次第に良くなる」の数値から「次第に悪くなる」の数値を差し引いて算出

マンション価格動向DI：「徐々に上昇すると思う」の数値から「下降すると思う」の数値を差し引いて算出

住宅の買い時感DI：「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

購入検討状況DI：「検討中」の数値から「中止」の数値を差し引いて算出

■「景気動向・マンション価格動向・住宅の買い時感・購入検討状況DI」について



首都圏居住者の『震災後の意識変化』 “身近に住まう”住民同士の繋がり意識が高まる ～長谷エアースト「WEBアンケート（9月）」より～

長谷エアーストは、首都圏居住者に対してWEBアンケートを実施し、“人との繋がり”に関する『震災後の意識変化』について分析を行いました。

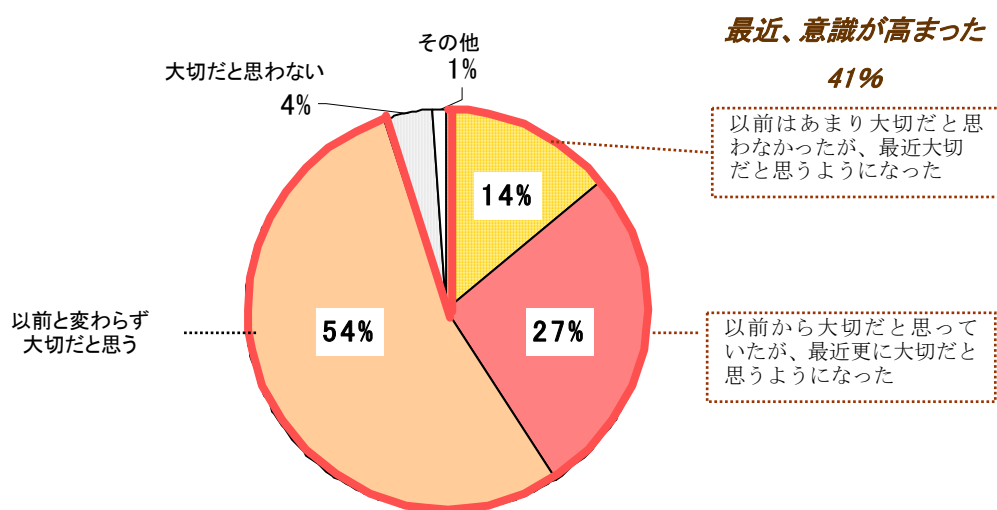
（調査期間：2011年9月2日～9月5日、有効回答件数2,439件）

その結果、“住民同士の繋がり・コミュニティ”については、9割以上の方が「大切だと思う」と回答し、その内約4割の方は「最近、大切だと思う意識が高まった」と回答する結果となりました。震災以降、何かあった時に助けあえる事の大切さを実感する中で、家族や親しい人だけではなく、日常の生活において身近に住まう人との繋がりについて大切という意識が高まっている様子が窺えました。

しかしながら、身近に住まう人と‘希望するご近所付き合い’が実現できているかについては、5割以上の方が「充分に出来ていない」（「あまりできていないと思う」「全くできていないと思う」の合計）と回答しています。「適度な距離感を大切にしたい」という声が依然として多いものの、何かあった時に助け合える（実際に機能する）コミュニティとして、‘日頃の挨拶’のほか、‘お互いの家族構成の把握’、‘連絡先の交換’など、“情報による繋がり”を希望する声が聞かれています。このような住民同士のコミュニティ形成が、今後一層重視されると考えます。

■ 「住民同士の繋がり・コミュニティ」が大切だと思うが95%

(N=2,439)



住民同士の繋がりが「大切だと思う」:95%

関西 住みたい街（駅）ランキング

「阪急 西宮北口駅」が2年連続で第1位

「梅田（大阪）駅」が第2位にランクアップ！

近隣の大型商業施設の集客状況が、『住みたい街（駅）』の評価にも影響へ！

長谷エアーベスト関西支社は、関西圏在住のモニター及び長谷エアーベスト販売提携物件来場者を対象にWEBアンケートを実施し、『住みたい街（駅）ランキング』をまとめました。

（調査期間：2011年5月26日～6月1日、有効回答件数1,493件）

その結果、「阪急 西宮北口駅」が2年連続の第1位となりました。また、今年5月に「大阪ステーションシティ」がオープンし、今後「うめきた」の開発も期待される「梅田（大阪）駅」が昨年の第4位から第2位へとランクアップしました。

全体的には、近隣に大型商業施設がある駅が上位にランクインする傾向となっており、特に関西圏の広域エリアから集客している大型商業施設がある街（駅）に人気が集まっています。

【調査結果のポイント】

① 大型商業施設が近隣にある駅が上位にランクイン

近隣に「阪急西宮ガーデンズ」がある「西宮北口駅」、今年5月に開業した「大阪ステーションシティ」他、商業施設が集積した「梅田（大阪）駅」に代表されるように、駅前または近隣に大型商業施設のある駅が高い評価を受け、上位にランキングされている傾向がみられます。

【 『住みたい街（駅）ランキング』上位5位 （※集計はモニターのみ）】

第1位	阪急線	西宮北口駅（1位）	
第2位	各線	梅田・大阪駅（4位）	
第3位	阪急線・JR線	宝塚駅（3位）	
第4位	JR神戸線	芦屋駅（11位）	
第5位	阪急神戸線	芦屋川駅（14位）	※（）内は前年順位

② 広域エリア居住者の利用が期待される、「大阪ステーションシティ」

「大阪ステーションシティ」は開業からまだ1ヶ月程度の期間でありながら、「行ったことがある」との回答は既に大阪市・北摂居住者で約40%、阪神間居住者でも35%となっています。またその他居住エリアの方も足を運ばれており、その反響の大きさが伺えます。また、同時期にオープンしました「あべのキューズタウン」は、大阪市・東大阪・南大阪・奈良県居住者を中心に利用をされています。

昨年に引き続き第1位となった「阪急 西宮北口駅」の駅前にある「阪急西宮ガーデンズ」は開業から約2年半が経過しましたが、地元の阪神間居住者からの利用は80%を超え圧倒的に高く、神戸市居住者からも半数を超える利用をされています。また、大阪市・北摂居住者からも約30～40%利用されており、比較的広範囲のエリアから利用されている結果が伺えました。

住宅の長寿命化に対する意識調査 ～エンドユーザーへのアンケート調査結果～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2011年7月所収)

長谷工総合研究所とハウジングアンドコミュニティ財団は、分譲マンションに住む一般消費者(30歳台～50歳台)を対象にWEBアンケート調査を実施し、住宅の長寿命化に対する一般消費者の関心度や評価についての現状を分析しました。

(調査期間：2011年2月24日～3月5日、有効回答件数：1,900件)

【住宅の長寿命化に対する関心度について】

住宅の長寿命化に対する関心度については、「とても関心がある」との回答が14.6%、「少し関心がある」との回答が55.3%と、合わせて70%近くを占めており、住宅の長寿命化に対する一般消費者の関心は高くなっています。また、年齢階層別にみても、すべての年齢階層で関心は高く、その中でも50歳台の関心がより高くなっています。

次に、長寿命化住宅の特性として、7つの項目を提示し、それぞれの項目に対する関心度を尋ねると、「維持管理」「耐震性」「税制面」に対する関心度が高く、3項目とも「とても関心がある」との回答が40%を上回りました。特に、「耐震性」については「とても関心がある」との回答が52.7%を占めました。

【長く住むために期待するサービスについて】

マンションに長く住むために期待するサービスとして、5つのサービスを提示し、その優先順位を尋ねる^(※)と、最も期待するサービスは、「マンションの建物等の点検・修繕などのサービス」(29.5%)となりました。次いで「高齢者が住みやすくするためのサービス」(22.9%)、「楽しく・安心して生活できるコミュニティにするためのサービス」(20.9%)となりました。最も期待の高かった「マンションの建物等の点検・修繕などのサービス」は、年収別、居住年数別、年齢階層別でみても大きな違いはありませんでした。

(※) この質問については、提示した5つのサービスに対し、1～5位まで順位をつけて回答していただき、1位を5点、2位は4点、3位は3点、4位は2点、5位は1点として点数を集計、その点数をもとに構成比を算出。

【まとめ】

今回のアンケート調査は3月11日の東日本大震災の発生以前に実施したが、震災後、「安全・安心に住まうこと」に対する意識がさらに高まっていることを考えると、今回の調査結果以上に、建物の耐震性などに対する関心は高まっていると思われます。また、住宅の長寿命化を進めるために、より高い耐久性をもつための建設技術の開発、長く住み続けるための維持・管理手法の開発に対する期待が高いこともわかりました。

住宅供給者としては、躯体・構造といったハード面での基本性能をさらに重視することに加え、建物のメンテナンスや居住者同士のコミュニティのあり方といったソフト面も重視する必要があると思われます。

首都圏・近畿圏の分譲マンション市場動向

2011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：2011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767件・18,198戸で、前年同期(20,171戸)比9.8%減。

- ・新規供給は震災以降低調で、販売活動の自粛、営業時間短縮などで2年ぶりに2万戸を下回った。
- ・供給件数が767件と前年同期(953件)を大きく下回った。新規プロジェクトの供給は順調で、第1期発売物件は248物件と前年同期(220物件)を上回ったが、継続分譲物件が大幅に減少した。特に都心部の高額物件や超高層物件を中心にした2010年からの継続分譲物件の供給が低調。

②初月販売率は79.5%。分譲中戸数・完成在庫は低水準で推移。

- ・2011年上半期の平均初月販売率は79.5%と前年同期(78.9%)を0.6ポイント増。月別にみても、1月73.3%、2月84.8%、3月79.7%、4月76.1%、5月79.2%、6月79.2%と3月以降も順調に推移。
- ・また、2011年6月末の分譲中戸数は4,646戸、完成在庫は2,596戸と、2010年12月末よりそれぞれ954戸、749戸の減少。分譲中戸数は2011年2月以降、4,000戸台と低水準で推移。

③一次取得者向け住宅の供給戸数が低調。

- ・4000万円未満の一次取得者向け住戸の供給戸数は7,698戸(前年同期8,498戸)と依然低調で、品薄感が強い。そのため郊外部で一次取得者向けの価格設定を行った物件の販売は好調。

2. 近畿圏市場

①新規供給戸数は、437件・9,305戸で、前年同期(10,231戸)比9.1%減。

- ・1993年(7,866戸)以来、18年ぶりに1万戸を下回る低調な供給にとどまった。新規プロジェクトの供給は順調で、第1期発売物件は112物件と前年同期(108物件)を上回ったが、小分け供給物件が中心で、新規供給物件437件のうち181件(構成比41.4%)が10戸未満。

②初月販売率が73.0%に回復。分譲中戸数は3,000戸以下の低水準

- ・2011年上半期の平均初月販売率は73.0%と前年同期(69.1%)を3.9ポイント上回り、上半期としては、2006年以来で70%台を回復。
- ・在庫削減も進み、6月末の分譲中戸数は2,916戸、完成在庫は1,888戸と、前年末からそれぞれ1,055戸、303戸の減少となった。特に分譲中戸数が3,000戸を下回るのは1990年10月以来の低水準。

◆2011年下半期マンション市場の見通し(年初予測の見直し)

2011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27,000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 : 45,000戸(51,000戸) 年初予測を6,000戸下方修正

総販売戸数 : 41,500戸(47,000戸) 年初予測を5,500戸下方修正

新規物件の初月・年間累計販売率 : 80%(80%)・92%(92%)

分譲中戸数 : 4,800戸(5,100戸) 年初予測を300戸下方修正

②近畿圏市場

()内は年初予測

新規供給戸数 : 22,000戸(24,000戸) 年初予測を2,000戸下方修正

総販売戸数 : 19,300戸(21,000戸) 年初予測を1,700戸下方修正

新規物件の初月・年間累計販売率 : 73%(73%)・88%(88%)

分譲中戸数 : 3,400戸(3,800戸) 年初予測を400戸下方修正