

HASEKO DIGEST

(2011年11月～2012年4月)

【VOL. 26】

＝ 半年間の主なニュースをご紹介します ＝

- 中期経営計画の策定 <P2>
- 時代を先取する新商品・新技術の開発、提案 <P3～7>
- 震災に強い住まいづくり、環境に優しい住まいづくり <P8～10>
- サービス関連事業ほか <P12～13>
- マンション市場分析 <P14～15>
- 長谷工総合研究所レポート <P16～18>

■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

中期経営計画『PLAN for NEXT』を策定

将来へ向けた経営体制の確立を目指し、今後の4カ年を「新たなステージの基盤作り」と位置付け、従来より取り組んできた建設を中心としたフロー市場とこれから着実に積みあがっていくストック市場の両方に軸足をおく経営への移行を加速させると共に、変化に耐えられる財務体質の整備、更に中長期的な視点を踏まえた新たな取組みへの挑戦を萌芽させていくことを主眼として、新たな中期経営計画『PLAN for NEXT (略称：4N計画)』を策定しました。

中期経営計画『PLAN for NEXT』の概要

■計画期間

2013年3月期～2016年3月期の4期間

■計画の位置付け

「新たなステージの基盤作り」

■基本方針

1. 新規の住宅供給等を主なマーケットとする建設関連事業と既存の住宅関連等を中心とするサービス関連事業の両方に軸足をおく経営への移行の加速
2. 安全・安心で快適な集合住宅を提供
3. 持続的成長を支える財務基盤の確保及び普通株配当の復活
4. 中長期的な視点を踏まえた新たな取組みへの挑戦
5. 実効性の高いガバナンス・内部統制の確立に向け注力

■数値目標

2016年3月期 連結経常利益 300億円 単体経常利益 200億円を超える収益力確保
・・・管理・リフォームを中心としたサービス関連事業にて経常利益 100億円を達成

■内容

1. 本業収益強化について
「新規の住宅供給等を主なマーケットとする建設関連事業と既存の住宅関連等を中心とするサービス関連事業の両方に軸足をおく経営への移行の加速」
2. 技術力・技術開発の強化・推進について
「安全・安心で快適な集合住宅を提供」
3. 財務戦略・資本政策について
「持続的成長を支える財務基盤の確保と発行済優先株式への対応とのバランスの取れた財務戦略の推進及び普通株配当の復活」
4. 将来を見据えた新領域への挑戦
「中長期的な視点を踏まえた新たな取組みへの挑戦を萌芽させていく」
5. 経営管理体制等について
「お客様本位の事業活動を通じて社会に貢献し、信頼を得ることを経営の基本方針として掲げ、実効性の高いガバナンス・内部統制の確立に向け引き続き注力する」

時代を先取する新商品・新技術の開発、提案

(P 3～7)

- ◆ “基本性能の充実” “可変性” “環境＋防災” の3コンセプト提案
長谷工の次世代マンション企画『Be-Next』を開発
「ブランシェラ検見川浜 マイム」に初採用
- ◆ マンションの“住戸のCO₂削減量が見える化”するプログラムを開発
電気・ガスのランニングコストを従来仕様と比較しながら設計提案
新築分譲のほかにリフォームにも活用
- ◆ 長谷工のマンション設備リース事業
対象物件を拡大し、新サービス名称『すまいリース』で本格展開
- ◆ 「柱RC 梁S ハイブリッド構法」の改定に関する建築技術性能証明を取得
— 小断面の柱鉄骨を内蔵した柱SRC 梁S 接合部構法を追加し施工の
合理化を実現 —

震災に強い住まいづくり、環境に優しい住まいづくり

(P 8～10)

- ◆ 神戸東灘・住吉地区に免震分譲マンションと
公共図書館による新たな街区
「住吉川リバーサイドフォーラム」が誕生
- ◆ — 国土交通省『住宅・建築物省CO₂先導事業』に採択 —
関西最大規模の太陽熱とコージェネレーションを活用した
ダブル創エネマンション「尼崎D.C. グランスクエア」
- ◆ ヤマモモ（ミリカ）が美しかった丘の上に「ミリカ・ヒルズ」が誕生
“世界人を育てる” グローバルな設備・サービスが充実

“基本性能の充実” “可変性” “環境+防災” の3コンセプト提案 長谷工の次世代マンション企画『Be-Next』を開発 「ブランシエラ検見川浜 マイム」に初採用

長谷エコーポレーションは、3つのコンセプトを持つ長谷工の次世代マンション企画『Be-Next（ビーネクスト）^(※1)』を開発しました。

[3つのコンセプト]

- ①容易な変更が難しい建物の“基本性能の充実”
- ②住戸プラン・仕様は将来のライフスタイルの変化にも対応し、シンプル（規格化）とフレキシブル（“可変性”）の両立
- ③時代の要請にマッチした“環境+防災”性能の確保

採用第1号となる「ブランシエラ検見川浜 マイム^(※2)」（千葉県千葉市、総戸数：65戸、2012年2月販売開始予定）への採用を皮切りに、今後は当社が設計・施工する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。

- (※1) 住宅としての基本性能（構造・広さ）など本質的な部分はしっかりと確保する一方で、華やかな仕様を削いで、内装の仕様・設備は購入者の好みによって付加してもらう新しいコンセプトのマンション「Be-liv」(Basic&essential-live)の思想・仕様をベースに開発された次世代（Next generation）マンション。
- (※2) 自社事業マンションで「Be-Next」を採用する際には、新ブランド名“マイム”を使用します。“マイム”には、日々の安心を「マモル」、光と風を「イカス」、人と空間・環境を心地よく「ムスブ」という意味がこめられています。

【基本性能の充実】開放感あるバルコニー

■従来型フレーム

■新構造フレーム

■新構造フレームでハイサッシ2,200mmを実現!!

【シンプル+フレキシブル】規格しながら可変性のある住空間

■購入者の希望を叶える多彩なセレクトオプションを採用

【環境性能の向上】通風と採光をもたらす玄関ホール

■従来型

- 内倒し窓
- 網入り型板ガラス
- 固定網戸付き
- FIX 防犯合わせガラス
- 不透明ガラス
- 面格子無し

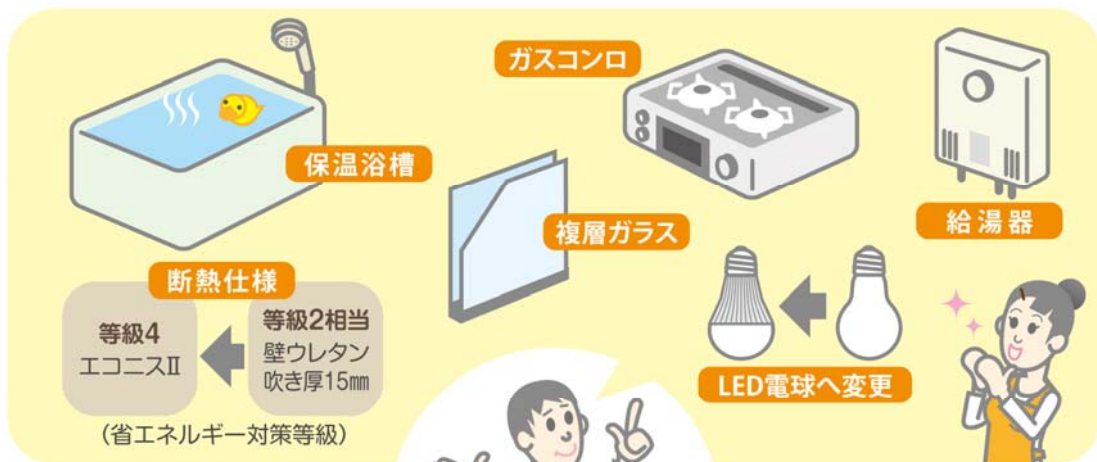
■自然風や自然光を取り入れるパッシブデザインを採用

マンションの“住戸のCO₂削減量が見える化”するプログラムを開発 電気・ガスのランニングコストを従来仕様と比較しながら設計提案 新築分譲のほかにリフォームにも活用

長谷エコーポレーションは、マンションに採用する住宅設備機器や断熱の仕様などを入力し、マンションの“住戸のCO₂削減量が見える化”するプログラムを開発しました。

昨今、環境や節電に関するエンドユーザーの関心は高まってきており、住まいにおいては機器メーカーが個々の商品について電力消費量の比較などを行っていますが、メーカー毎に算出の基準が異なるため、単純に合計してマンション住戸単位での省エネ効果を表すことはできませんでした。そこで当社では、専有部に採用する給湯器や浴槽、照明器具といった住宅設備機器や開口部・断熱仕様などを表入力することで、住戸単位の年間CO₂排出量や従来仕様からのCO₂削減率、電気・ガス料金の削減コストなどを簡易に算出できるプログラムを開発しました。

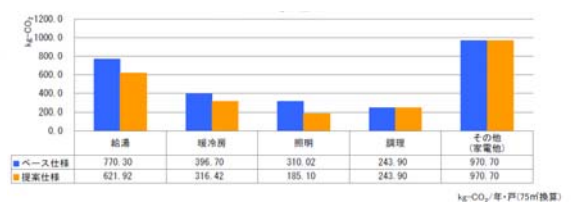
本プログラムでは、3LDK・75㎡のモデルプラン住戸に4人家族が標準的な生活を送った場合の省エネ提案仕様と比較対象になるベース仕様のCO₂排出量を比較することができ、CO₂削減率や電気・ガス料金の削減コストなどを算出することができます。ベース仕様についても、事業主の従来仕様や既存マンションの仕様など自由に設定できるため、今後は、新築分譲マンションの設計提案のほか、長谷エリフォームによるリフォーム提案にも活用し、環境負荷を低減するマンションづくりに役立ててまいります。



「ベース仕様と提案仕様のCO₂排出量比較」

項目	ベース仕様	提案仕様	削減率	削減コスト
給湯	770.30	396.70	48.8%	1,110.00
照明	310.02	185.10	40.3%	400.00
調理	243.90	243.90	0%	0.00
その他(家電)	970.70	970.70	0%	0.00
合計	2,295.92	1,020.30	55.8%	1,510.00

「項目別のCO₂排出量比較」



[新築・リフォーム設計における省エネ提案 (イメージ)]

長谷工のマンション設備リース事業 対象物件を拡大し、新サービス名称『すまいリース』で本格展開

長谷エコーポレーションは、2009年11月より当社グループが管理受託する首都圏の新築分譲マンションを対象に設備機器のリース事業を行ってきました^(※1)。2012年3月より対象物件を拡大し、『すまいリース』(商標登録中)という新しいサービス名称で本格的に提案を推進しています。

『すまいリース』は、マンションの設備機器を対象にした長期メンテナンス付きのリースで、①ガス給湯器、②エコキュート、③宅配ロッカー(宅配ロッカーと連動した電気自動車充電器の追加も可能)、④防犯カメラの4種類でサービスを開始します。保証期間は業界最長の10年間(ガス給湯器、宅配ロッカー)、8年間(エコキュート)、6年間(防犯カメラ)となっており、リース満了時には、管理組合が設備機器ごとに定めた無償譲渡、買取、再リース、交換から対応を選ぶことができます。

[導入メリット]

(入居者)

- ①設備機器の故障時や交換時に必要となる急な出費を平準化することができ、リース期間中であれば何度でもメンテナンスを受けることができます。
- ②リース期間を目処にして計画的に設備更新を実施することができます。

(事業主)

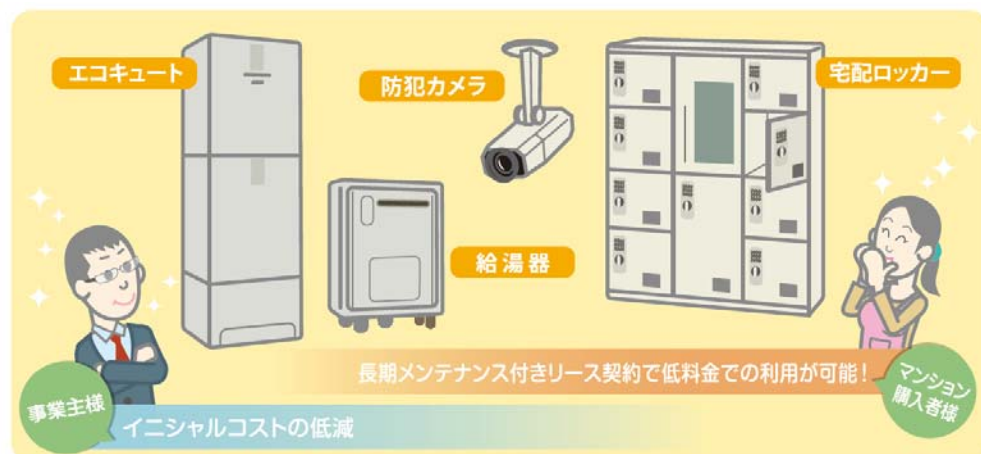
- ③新築マンションを分譲する事業主にとっても付帯設備に要するイニシャルコストの低減を実現できます。

本サービスを運営する体制としては、当社グループの長谷工システムズが管理組合とリース契約を結び^(※2)、メンテナンス対応は設備機器の各メーカーが行います。

今後はこれまでの導入実績をもとに受注拡大を目指し、当社が設計・施工する首都圏を中心とした新築分譲マンションを対象に管理会社を問わず積極的に導入提案してまいります。

(※1) 2009年11月～2012年2月のリース実績(採用決定)は32物件。

(※2) 事業主と長谷工システムズがリース契約を結び、管理組合発足後に事業主から管理組合に地位継承します。



すまいリース
『すまいリース』のロゴ]

[『すまいリース』のメニューと導入メリット]

「柱 RC 梁 S ハイブリッド構法」の改定に関する建築技術性能証明を取得
 — 小断面の柱鉄骨を内蔵した柱 SRC 梁 S 接合部構法を追加し施工
 の合理化を実現 —

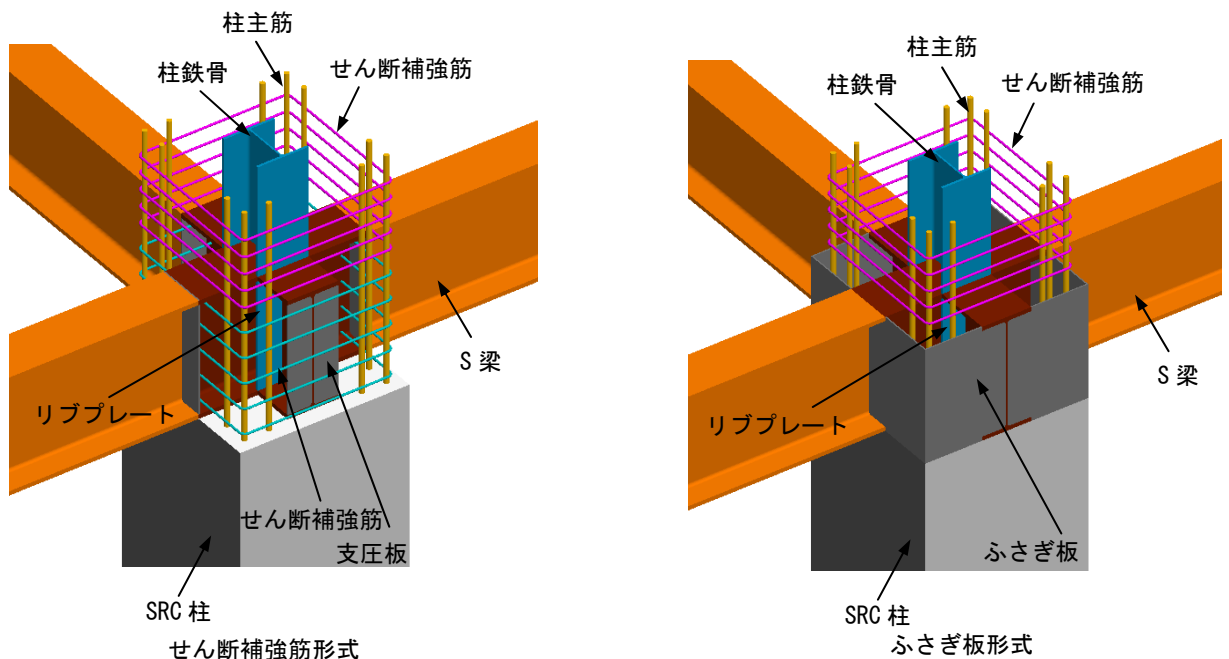
RCS ハイブリッド構法研究会（代表会社・浅沼組、他 8 社による共同研究*）は、既に性能証明を取得している「柱 RC 梁 S ハイブリッド構法」の適用範囲に、小断面の柱鉄骨を内蔵した鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC 造）柱と鉄骨梁で構成される柱 SRC 梁 S 接合部を追加し、財団法人日本建築総合試験所の建築技術性能証明（改定）を取得しました。柱を SRC 造として鉄骨架構を先行して施工することにより、従来の柱 RC 梁 S 接合部構法の鉄骨造と比べた工期面での短所を補うことが可能です。

※青木あすなる建設、浅沼組（代表会社）、奥村組、西武建設、大末建設、東亜建設工業、西松建設、ハザマ、長谷工コーポレーション

【特長】

主な特長は下記のとおりです。（今回の改定に関連するのは⑤および⑥）

- ①建物の外周部には意匠性を考慮して鋼板が露出しないせん断補強筋形式を採用し、内部にはふさぎ板形式を採用するなど、2 種類の補強形式を使い分けることにより自由度の高い計画が可能となります。
- ②柱のコンクリートには $F_c=21\sim60\text{N/mm}^2$ 、柱主筋には SD295A～SD490 を使用できます。
- ③ふさぎ板は、施工時の型枠としての機能も併せ持ちますので施工性にも優れています。
- ④最上階の柱主筋定着には技術認証を取得した各種機械式定着工法を用いますので施工が容易です。
- ⑤柱 SRC 梁 S 接合部構法は、鉄骨架構の先行施工が可能であり、工期の短縮が図れます。
- ⑥柱 SRC 梁 S 接合部構法の柱鉄骨には、比較的小さい断面の鉄骨を使用できます（梁鉄骨に対する柱鉄骨の曲げ耐力比が 20%以上で可）。



[柱 SRC 梁 S 接合部のディテール]

神戸東灘・住吉地区に免震分譲マンションと公共図書館による新たな街区 「住吉川リバーサイドフォーラム」が誕生

野村不動産、近鉄不動産、長谷エコーポレーションの3社は「旧東灘区役所跡地再開発プロジェクト」（神戸市東灘区）の始動に伴い、新街区の名称を一般公募し、有効応募数 712 件の中から「住吉川リバーサイドフォーラム」に決定しました。街区内に誕生する「住吉川リバーサイドフォーラム ザ・レジデンス」は、2012年4月下旬から販売開始しています。

本プロジェクトは、総面積 4,960 m²の「旧東灘区役所跡地」に、免震装置や防災対策を充実させた分譲マンション（総戸数 211 戸）及び市立図書館（だんじり資料コーナーを併設）やカフェラウンジ（分譲マンションに併設）、緑豊かな広場（公開空地）で構成された新街区であり、分譲マンションと公共図書館が併設した関西でも希少な開発計画です。この地区は住吉川河畔の風致地区に隣接しているため、建物の周りの景観等にも配慮し、風致地区との連続性を生むように計画しています。

【「住吉川リバーサイドフォーラム ザ・レジデンス」物件概要】

所在地：兵庫県神戸市東灘区住吉東町2丁目1876-216(地番)

交通情報：JR神戸線「住吉」駅 徒歩6分、六甲ライナー「住吉」駅 徒歩4分

総戸数：211戸（他管理事務室1戸）

敷地面積：4,960.68 m²（文化施設棟部分含む建築確認対象面積）

構造規模：鉄筋コンクリート 地上28階 地下1階建て

入居時期：2013年12月下旬（予定）

間取り：2LDK～4LDK（59.04 m²～123.19 m²）

売主：野村不動産、近鉄不動産、長谷エコーポレーション

施工：長谷エコーポレーション

販売提携：（代理）野村不動産、（代理）長谷エアーベスト



【イメージイラスト（公開空地）】



【「住吉川リバーサイドフォーラム」全景パース
（左）低層棟：文化施設棟（図書館・だんじり資料コーナー）
（右）高層棟：分譲マンション（レジデンス棟・カフェ）】

— 国土交通省『住宅・建築物省CO₂先導事業』に採択 —
 関西最大規模の太陽熱とコージェネレーションを活用したダブル創エネマンション
 「尼崎D.C. グランスクエア」

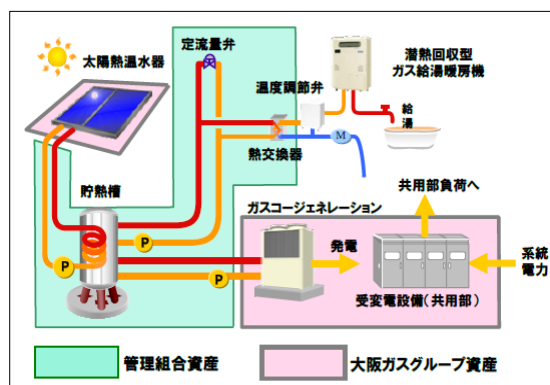
近鉄不動産、野村不動産、三菱商事、近畿菱重興産、長谷エコーポレーションの5社が共同で開発を進めている大規模分譲マンション「尼崎D.C. グランスクエア」（兵庫県尼崎市）が、省CO₂の実現性に優れたリーディングプロジェクトとして国土交通省の「住宅・建築物省CO₂先導事業」に採択されました。

「尼崎D.C. グランスクエア」は、JR尼崎駅北側の大規模再開発エリア「あまがさき緑遊新都心」の一翼を担い、街づくりプロジェクト「尼崎D.C.」の最大規模となる事業で、地上20階・地下1階建て、総戸数671戸（予定）の大型マンションです。当事業はこの特性を活かし、関西最大規模の「再生可能エネルギー（太陽熱）とガスコージェネレーション（発電時排熱）を活用した“ダブル創エネ”による次世代給湯システム」を導入しました。このシステムにより、給湯ガス代が年間23,000円^(※1)低減し、給湯に伴うCO₂排出量が約296t-CO₂/年（約39%相当）削減されます。

（※1）2012年2月現在の大阪ガス「ガス得プラン」床暖料金6%割引（夏期B、冬期D）単価を利用。本試算は概算であり、お客様のガス使用量、太陽熱集熱量等により異なります。

【「尼崎D.C. グランスクエア」物件概要】

- 所在地：尼崎市潮江5丁目660番 他（地番）
- 交通情報：JR神戸線・東西線・宝塚線「尼崎」駅徒歩5分
- 総戸数：671戸
- 敷地面積：13,090.54㎡
- 構造規模：鉄筋コンクリート造 地上20階建、地下1階
- 入居時期：2014年3月（第1工区）/2014年7月（第2工区）
- 間取り：2LDK+N～4LDK（62.78㎡～89.40㎡）
- 売主：近鉄不動産、野村不動産、三菱商事、近畿菱重興産、長谷エコーポレーション
- 設計施工：長谷エコーポレーション



【ダブル創エネシステムの概念図】



【尼崎D.C.グランスクエア 完成予想パース】

ヤマモモ（ミリカ）が美しかった丘の上に「ミリカ・ヒルズ」が誕生 “世界人を育てる” グローバルな設備・サービスが充実

大京、東京建物、関電不動産、長谷工コーポレーション、新日鉄都市開発は、毎日放送 千里丘放送センター跡地の広大な丘の上に誕生する「ミリカ・ヒルズ」^(※1)（大阪府吹田市、総戸数 633 戸）の販売を開始しました。

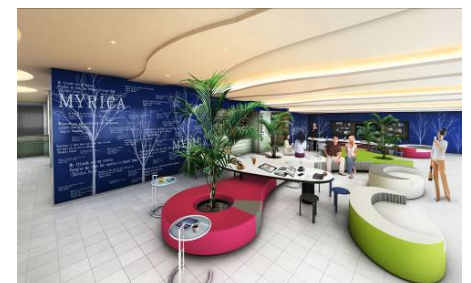
本物件は、従前地が放送センターであり、また近隣には大阪の千里丘陵から「世界の千里」を目指した「日本万国博覧会」会場の「万博公園」があること、北摂エリアの中心地であることなどから、時代の潮流を意識した「グローバル」感と、子育て世代の多いこの北摂エリアならではの「子供の未来を創る街」を融合させたコンセプト「世界人を育てよう。」という新しい発想の街づくりをスタートしました。

(※1) 毎日放送 千里丘放送センターは、ヤマモモ（ミリカ）が美しかったことからミリカホール（毎日放送公開ホール）やミリカ天然温泉という施設の名称とし、地域に親しまれていました。マンション事業として全国初の「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、ヤマモモ等の既存樹木を生かした事業でもあることから、ミリカの愛称を継承することとしました。



■ 「ミリカ・ヒルズ」概要

- ・ 所在地：大阪府吹田市千里丘北 296-3 他
- ・ 規模：地上 15 階・地下 1 階
- ・ 総戸数：633 戸（住戸）
- ・ 主な共用施設
 - ・ 幼保一体型バイリンガル保育園「ミリカインターナショナルキンダーキッズ」
 - ・ 英会話も学べる学童保育「アフタースクール」
 - ・ 外国人スタッフ採用の「インターナショナルカフェ」
 - ・ 子供が FM ラジオ番組を制作出来る「ミリカラジオステーション」
 - ・ 世界の食文化を体感出来る「グローバルキッチン」等



【インターナショナルカフェ】



【「ミリカ・ヒルズ」完成予想パース】

サービス関連事業ほか

(P 12～13)

- ◆食育をテーマにした、地元との交流活動
「ホテルシェフが教える小学校家庭科調理実習」
- ◆諏訪湖を望むサービスエリア内に
ホテルの味を楽しめるレストランとフードコートがオープン

マンション市場分析

(P 14～15)

- ◆2012年 年初の首都圏マンションの「買い時感」は回復傾向継続
“買いやすい市場環境”と“今後の消費税増税”が影響
～長谷エアーベスト『顧客マインド調査（1月）』より～
- ◆2012年 年明けモデルルーム来訪状況は前年よりも増加
“今後の消費税増税見通し”が影響
購入希望時期も増税を意識、2年以内での検討が増加
～長谷エアーベスト「顧客マインド調査（1月）」・販売受託物件分析より～

総合研究所レポート

(P 16～18)

- ◆首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向
～ 2011年の市場総括と2012年の見通し ～
- ◆スタートしたサービス付き高齢者向け住宅制度
～高齢者住宅市場拡大の牽引役となるか～
- ◆一次取得者向け物件の供給動向

食育をテーマにした、地元との交流活動 「ホテルシェフが教える小学校家庭科調理実習」

浦安ブライトンホテルは、2月22日(水)・23日(木)の2日間、ホテルのシェフがプロの料理を通じて食の大切さを子供たちに伝えていく「第13回ホテルシェフが教える小学校家庭科調理実習」を浦安市立美浜南小学校で開催しました。

この調理実習は、美浜南小学校が掲げている「地域社会の人材や企業などを積極的に活用した教育の充実、また多種多様な職業への理解と思い出作り」という教育方針と、浦安ブライトンホテルが目指す「地域社会貢献および交流活動」に対する考え方が合致したことにより2000年から始まりました。

毎年卒業前の恒例行事としても、6年生の児童が楽しみにしているイベントで、今年で13回目を迎えました。本年も6年生約50名が家庭科室で実習をうけ、実習後に給食とあわせてシェフと一緒に会食をしました。昨年でこの調理実習に参加した児童総数は1000名を越えました。

親の残業や子どもの塾通いなど、家族のライフスタイルが変化していく中で、みんなで食事をする機会が減少し、個食や孤食が増加している昨今、「食育」が注目されています。

食材の特徴や調理の仕方を学ぶ中で、食べ物への知識が増え、同時に食べ物を大切にする気持ちも育ちます。また、野菜を食べやすいスープにすることによる野菜嫌いの改善や、地元で育った野菜を使うことによる食への関心を高めることも目的としています。当ホテルの総料理長 角谷正明と他ホテルシェフ・スタッフが同校を訪問し、家庭でも簡単に作れるフランス料理を指導しました。

今回のメニューは、「鮭のガレット タルタルソース添え」と「千葉県で育ったお野菜とパスタの具いっぱいスープ」で、シェフが子供たちの目の前で、鮭の3枚おろしの実演を行い、鮭本来の姿から切り身の状態になるまでの過程を教えます。また、付け合せのタルタルソースは、マヨネーズを卵から子供たちの手で作ります。



【調理実習の様子】

諏訪湖を望むサービスエリア内に ホテルの味を楽しめるレストランとフードコートがオープン

ブライトンコーポレーションは、諏訪湖の南側、標高約 800mの高台に位置している中央自動車道・諏訪湖サービスエリア（上り線）内に、中日本エクススが行う諏訪湖サービスエリアのリニューアルに合わせ、レストランとフードコートの2店舗をオープンしました。

今までブライトンホテルズのレストランで培った、料理の質とサービスをそのままに、信州の素材を活かした料理を提供いたします。

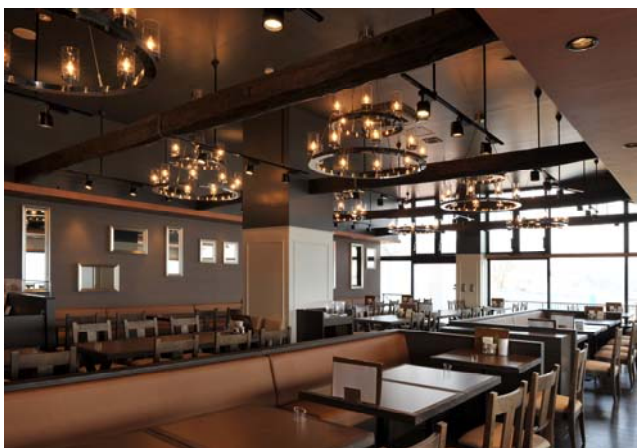
3月8日にオープンしたレストラン「ブライントンテラス」は、諏訪湖を望める好位置にあり、店内から諏訪湖の広大な眺望を眺めながらお食事をお楽しみいただけます。屋外のテラス席では、信州の澄んだ空気を肌で感じながらのお食事も可能です。内装インテリアも、自然の“木”の茶色をベースにした、落ち着いたイメージに仕上げています。

料理内容は、信州アルプス牛や信州ハーブ鶏など、地元の食材にこだわったおいしくて元気になるメニューを中心に約 20 品を揃えているほか、デザートやドリンクも各種ご用意しています。



4月20日に合わせてオープンした「フードコート」は、24時間営業のセルフサービス型フードコートです。早くておいしいメニューを求められるフードコートでは、丼と麺類を約 30 品提供します。

丼メニューは、「オリジナル和風ロコモコ丼」や「サーモン明太子クリーミーチーズ丼」など、オリジナルアレンジの丼を中心に、約 10 種類、麺類メニューは、定番のラーメンやおそば・うどんを約 10 種類ご用意。ご飯や味噌汁、カレーが付いたセットメニューも用意しています。



【「ブライントンテラス」の内観】



【お勧めメニュー（一例）】

2012年 年初の首都圏マンションの「買い時感」は回復傾向継続 “買いやすい市場環境”と“今後の消費税増税”が影響 ～長谷工アーベスト『顧客マインド調査（1月）』より～

長谷工アーベストは、首都圏居住者（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に対し、2012年1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。

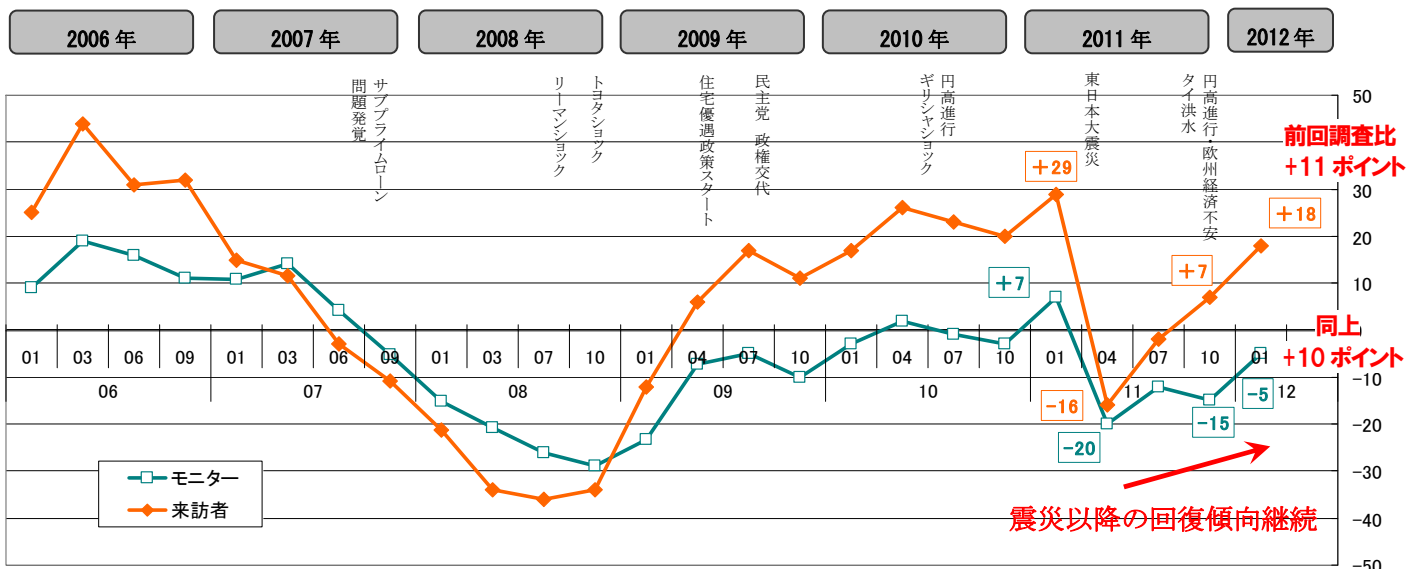
その結果、モニター・来訪者ともに住宅を「買い時だと思う」と回答した方が2011年10月調査（以下、前回調査）より増加し、「買い時だと思わない」と回答した方が前回調査より減少となりました。昨年の東日本大震災以降、買い時感の回復傾向は継続しています。

買い時だと思う理由は、「金利が低水準だから」「価格が下がってきているから」「現在は税制のメリットがあるから」など、現在の買いやすい市場環境に関する項目が上位となっています。また今回の調査では、「今後は、消費税率の引き上げが予想されるから」と回答した方が大幅に増加しています。

依然、混沌としている経済情勢ながら、現在の“買いやすい市場環境（金利・価格・住宅購入の優遇政策）”、また“今後の消費税増税”を考慮して、「今は買い時」と捉える方が増加している様子が窺え、今後“住宅購入の顕在化”が進むことが期待されます。

■ 「住宅の買い時感」・「住宅の買い時感D I」について

住宅の買い時感を前回調査と比較すると、「買い時だと思う」と回答した方が、モニターで+2ポイント（19%→21%）・来訪者で+4ポイント（30%→34%）とともに増加し、「買い時だと思わない」と回答した方が、モニターで-8ポイント（34%→26%）・来訪者で-7ポイント（23%→16%）とともに減少となりました。住宅の買い時感D Iについては、モニターで+10ポイント・来訪者で+11ポイントと前回調査より上昇。2011年1月調査時のD I値には届いていないものの、震災以降の回復傾向は継続し、2012年年初の買い時感は上向きでスタートという結果となりました。



※住宅の買い時感D I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

2012年 年明けモデルルーム来訪状況は前年よりも増加

“今後の消費税増税見通し”が影響

購入希望時期も増税を意識、2年以内での検討が増加

～長谷エアベスト「顧客マインド調査（1月）」・販売受託物件分析より～

長谷エアベストが、近畿圏居住者（モニター）を対象に2012年1月に実施したWEBアンケート「顧客マインド調査」及び、近畿圏で販売受託している新築分譲マンションの2012年年明け3連休（1月7日～1月9日）におけるモデルルーム来訪状況を集計・分析しました。

「顧客マインド調査」の「住宅の買い時感」については、「今が住宅の買い時」と感じている方が増加、“今後の消費税増税”また現在の“買いやすい市場環境（金利・価格・住宅購入の優遇政策）”を考慮し、「今は買い時」と捉える方が増加している様子が窺えます。

住宅の購入希望時期も消費税の増税前を意識した2年以内（2013年中まで）での検討が前回調査よりも増えており、“住宅購入需要の顕在化”が今後期待されます。

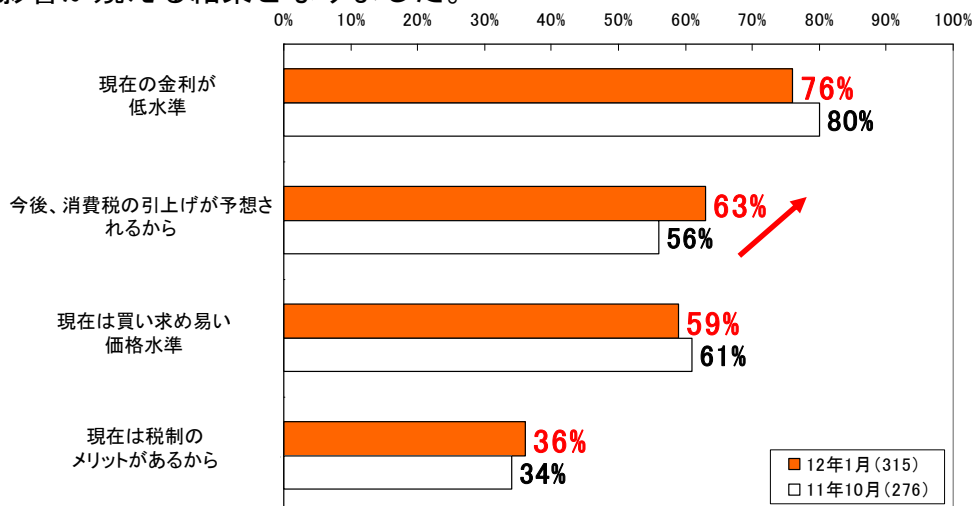
■「住宅の買い時感」について

住宅の「買い時感」を前回調査と比較すると、「買い時だと思う」と回答した方が、2ポイント（21%→23%）増加し、「買い時だと思わない」と回答したが、1ポイント（25%→24%）減少しました。住宅の「買い時感」は東日本大震災後の4月の落ち込みから徐々に「買い時だと思う」の回答が増加しており、回復傾向は継続しています。

■「消費税増税」の影響について

「買い時だと思う」と回答された方の理由をみると、「現在の金利が低水準だから」が最も多く、次いで「今後は消費税率の引き上げが予想されるから」となっています。特に、「今後は消費税の引上げが予想されるから」の回答は、前回調査よりも7ポイント（56%→63%）増加しています。

また、現在、住宅購入を検討されている方は「1年以内・2年以内に購入したい」という回答が、前回調査よりも14ポイント（32%→46%）増加し、現在、議論されている「消費税増税」の影響が窺える結果となりました。



首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～ 2011年の市場総括と2012年の見通し ～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2012年4月号所収)

1. 2011年の市場総括

【首都圏市場】

①新規供給戸数は1,915件 4万4,499戸(前年比0.1%減)。前年(4万4,535戸)並の供給

新規供給の特徴としては、第1期発売物件(新規プロジェクト)は610件(2万7,443戸)と前年(491件2万3,477戸)を上回り、順調に供給が行われた。その一方で、竣工後に発売した物件は1,915件中501件(構成比26.2%)と前年(836件、構成比41.8%)を大きく下回るなど、2010年からの継続発売物件の供給が低調であった。

②都心部、郊外部での供給は低調

地域別の供給状況をみると、都内23区山手エリアが9,210戸(前年比11.7%減)に減少したことから、都内23区全体でも1万9,410戸(同比4.8%減)と前年を下回った。また、千葉県は同29.6%減の3,458戸と全般的に供給は低調であった。一方、都下は同23.6%増の4,262戸、神奈川県は同12.8%増の1万1,495戸、埼玉県は同5.1%増の5,874戸と前年を上回る供給が行われた。

③2011年の初月販売率は77.8%。在庫も低水準で推移

2011年の初月販売率は77.8%と前年(78.4%)比0.6ポイントダウンとなったものの、8月(69.9%)以外の月は70%を上回り、順調に推移したといえる。また、在庫も低水準で推移し、分譲中戸数は2月～9月は5,000戸を下回り、完成在庫も3月以降2,000戸台で推移している。12月に8,017戸の供給が行われたため、12月末の分譲中戸数は6,166戸に増加したが、過去の水準と比較しても依然、低水準である。

【近畿圏市場】

①新規供給戸数は918件 2万219戸(前年比6.9%減)。前年(2万1,716戸)を下回るものの2万戸を上回る

首都圏と同様、第1期発売物件(新規プロジェクト)は246件1万1,205戸と物件数では前年(214件1万1,224戸)を上回った。しかし、小分け供給物件が供給の中心で918件中389件(構成比42.4%)が10戸未満の供給にとどまっている(前年951件中393件、構成比41.3%)。加えて、一度に200戸以上の供給を行った物件も2010年の6物件に対し、2011年は2物件にとどまった。

②大阪市、阪神間、京都市では増加、東大阪、南大阪では大幅減

地域別の供給状況をみると、大阪市は7,554戸(前年比22.8%増)、阪神間は2,351戸(同比13.2%増)、京都市も1,385戸(同比1.8%増)に増加した。一方、神戸市、北摂、東大阪、南大阪は前年を下回り、神戸市は2007戸(前年比18.8%減)、北摂は3,421戸(同比21.4%減)、東大阪は882戸(同比51.5%減)、南大阪は904戸(同比28.8%減)と前年を下回り、特に東大阪、南大阪では1,000戸を下回る低水準の供給となった。

③初月販売率は71.7%、前年比1.5ポイントアップ。在庫削減も進み、低水準

2011年の平均初月販売率は71.7%と前年(70.2%)を1.5ポイント上回った。分譲中戸数も6月末に2,916戸と1990年10月以来で3,000戸を下回り、12月末には駆け込み的な供給もあって3,307戸に増加したものの、低水準で推移している。12月末の完成在庫も1,746戸と6月以降7ヵ月連続で、1,000戸台で推移している。

◆2012年マンション新規供給戸数の予測

2012年の新規供給戸数は首都圏で5万4,000戸、近畿圏で2万2,000戸と、共に2010年を上回ると予測した。

①首都圏市場

新規供給戸数	：	54,000戸	2011年(44,499戸)を約9,500戸上回る
総販売戸数	：	54,200戸	2011年(43,933戸)を約1万戸上回る
新規供給物件	：	年間平均初月販売率・年間累計販売率	： 79%・91%
分譲中戸数	：	5,900戸	2011年(6,166戸)を約300戸下回る

②近畿圏市場

新規供給戸数	：	22,000戸	2011年(20,219戸)を約2,000戸上回る
総販売戸数	：	22,300戸	2011年(20,883戸)を約1,400戸上回る
新規供給物件	：	年間平均初月販売率・年間累計販売率	： 73%・90%
分譲中戸数	：	3,000戸	2011年(3,307戸)を約300戸下回る

スタートしたサービス付き高齢者向け住宅制度 ～高齢者住宅市場拡大の牽引役となるか～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2012年2月号所収)

改正高齢者住まい法に基づく「サービス付き高齢者向け住宅」(サ付き住宅)の登録制度が2011年10月20日より始まった。‘国による建設・改修費の補助’、‘税制優遇’、‘住宅金融支援機構の長期融資’という“支援策3点セット”もあり、不動産・介護サービス企業、医療法人、社会福祉法人等の関心は高い。年明け以降、新規物件および旧高齢者専用賃貸住宅からの登録替えが進み、大都市圏を中心に日毎に登録数が増えている。2012年3月1日現在、537件・1万8,473戸が登録されている。2012年は新設分だけでも4万戸前後の登録になると推測できる。

《登録状況からみるサービス付き高齢者向け住宅の特徴》

- 2012年2月24日までに登録された全国のサ付き住宅について、ホームページ「サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム」(<http://www.satsuki-jutaku.jp/>)で公開されている物件情報をもとに分析を行った。
- **登録件数・戸数**：2012年2月24日現在、全国で498件・1万7,228戸の登録。南関東(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)が130件・5,476戸と最も多く、近畿・東海がこれに続く。都道府県別では、南関東の1都3県のほか、大阪府、北海道、愛知県、広島県、三重県が多い。
- **事業主体(貸主)**：株式会社が60%を占めており、有限会社・合同会社を含めると全体の7割を超える。次いで医療法人が15%、社会福祉法人が6%。医療法人は、今後さらに増加する可能性が高い。
- **戸数規模**：10戸台～30戸台が多く、30戸未満で全体の47%、50戸未満で75%を占める。1棟当たりの平均戸数は34.6戸。100戸を超える大型物件は極めて少なく5件しかない(最大戸数は230戸)。
- **住戸面積**：住戸面積(専有部面積)の最低値は、サ付き住宅の面積特例基準が18㎡であることから18㎡台に集中しており52%を占める。標準基準の25㎡に満たない18㎡以上25㎡未満で71%にのぼる。
- **住戸内設備**：トイレ・洗面・浴室・台所・収納設備の5点すべてを備えた「完備」は32%で、「浴室・台所なし」が49%で最も多い。「浴室・台所なし」や「浴室・台所・収納なし」(3%)は住戸が小さめの要介護者向け物件に多くみられ、介護付有料老人ホームと住戸タイプが同様の物件が多いとみられる。
- **共同利用設備(共用施設)**：「食堂」が85%で最も多く、次いで「浴室」81%、「居間」61%(複数回答)。
- **家賃**：家賃の最低値は5万円台が最も多く(22%)、7万円未満で75%を占める。
- **敷金**：月額家賃換算で「3ヵ月以上4ヵ月未満」が最も多く32%、次いで「2ヵ月以上3ヵ月未満」が26%。「なし」も24%ある。一方、6ヵ月超がわずかながらあり(1%)、最高月数は10ヵ月。
- **提供されるサービス(事業主体以外の外注含む)**：すべての物件に義務付けられている「状況把握・生活相談」(100%)以外では、「食事」が94%で最も多く、次いで「健康管理」が59%(複数回答)。

一次取得者向け物件の供給動向

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2012年5月号所収)

【価格帯別供給戸数の推移】

- 首都圏で一次取得者が購入しやすい4,000万円未満の新規供給戸数の推移をみると、2005年までは5万戸を上回っていたが、2008年以降は2万戸を下回る低水準の供給が続いている。2011年の4,000万円未満の新規供給戸数は1万9,618戸と前年(1万9,438戸)をわずかに上回った。
- 近畿圏でも一次取得者が購入しやすい3,000万円未満の新規供給戸数の推移をみると、2005年までは1万5,000戸を上回っていたが、2008年以降は8,000戸前後で推移している。2011年の3,000万円未満の新規供給戸数は8,235戸と前年(8,238戸)並みにとどまった。

【ファミリー層向け住戸の供給動向】

次に、首都圏では60～80㎡未満で4,000万円未満、近畿圏では60～80㎡未満で3,500万円未満の住戸をファミリー層向け住戸として、2002年以降の供給戸数を集計した。

- 首都圏でファミリー層向け住戸の供給戸数は2006年までは2万戸を上回っていたが、2009年には9,325戸にまで減少した。その後、2010年は1万1,622戸、2011年は1万2,588戸にまで増加したものの、2006年以前と比較すると、依然低水準の供給にとどまっている。
- 近畿圏でのファミリー層向け住戸の供給状況をみると、2005年までは1万5,000戸を上回り、2006・2007年は1万3,000戸と1万戸を上回っていたが、2008年以降は1万戸を下回り、2011年は7,837戸にまで減少している。

【市区别にみたファミリー層向け住戸の供給動向】

また、首都圏、近畿圏共に高水準の供給が行われていた2005年と2011年について、市区単位での供給戸数について集計を行った。

首都圏では、2005年には川口市(1,148戸)、船橋市(1,098戸)、足立区(1,050戸)では1,000戸を上回り、さらにこの3市区を含め18市区で500戸を上回る供給が行われていた。2011年は足立区の648戸が最多で、横浜市鶴見区(594戸)、小平市(501戸)の3市区で500戸を上回ったのみであった。

近畿圏でも2005年は高槻市(730戸)、尼崎市(720戸)、西宮市(671戸)、枚方市(590戸)で500戸を上回り、この4市を含め18市区で300戸を上回る供給が行われていた。2011年は尼崎市(492戸)、吹田市(445戸)の2市が300戸を上回ったのみであった。

【まとめ】

首都圏、近畿圏共に一次取得者、中でもファミリー層向け住戸の供給は依然低調で、供給が行われていない市もあり、特に、近畿圏では新規供給戸数そのものが減少している南大阪、東大阪で供給が行われていない市が多くみられる。これらの地域では、一次取得者向け、特に、ファミリー層向け住戸に対する潜在需要が高まっていると思われる。