



第2号発刊に際して

本年3月にニュースレター第1号を創刊し、メディアのみなさまに大変ご好評いただきましたので、このたび第2号を発刊する運びとなりました。

今回はまず、現在注目されている中古住宅とリフォーム市場について解説します。世帯数が減少し、少子高齢化がますます深刻化するなかで、国は「スクラップアンドビルドの社会」から「良い住宅に長く住み続ける社会」を目指した方針を定め政策を打ち出しています。それに伴った金融機関の動向や空き家対策など、今後の中古・リフォーム市場の展望を解説します。

また弊社は本年より福祉事業に本格的に参入し、7月21日にサービス付高齢者住宅「さかの福寿苑」を開設します。土地の仕入れから運営までを一元的に行うことで、高品質サービスの提供を低価格で実現しました。

さらに近況活動報告として、京都を拠点に活動するプロバスケットボールチーム「ハンナリーズ」との協賛や、社員の資格取得を応援する「チャレンジ資格取得制度」の導入についてご紹介します。

これからも定期的に有効な情報を発信いたしますので、今後共よろしくお願い致します。

目次

1. 目次	1P
2. 不動産業界 NEWS / 中古住宅およびリフォーム市場の活況	2P
3. エルハウジング NEWS① / さかの福寿苑 開設	3P
4. エルハウジング NEWS② / 新規分譲地について	4P
5. エルハウジング NEWS③ / 近況活動報告 CSR 活動 (ハンナリーズ協賛) 資格チャレンジ応援制度	5P
6. エルハウジングの専門家 / 広報担当 佐々木 博樹	6P
7. 企業概要	7P
8. 企業実績	8P

『本資料に関するお問合せ』

株式会社エルハウジング 〒615-0073 京都市右京区山ノ内荒木町7番地58
TEL 075-882-5900(代) Fax 075-881-9111 HP <http://l-housing.co.jp/>
広報担当者：佐々木 携帯：090-4496-5673 / E-mail：sasaki@sagano-g.jp

これまでの住宅を建てては壊す「スクラップアンドビルド」の時代から、「いいものを作って、きちんと手入れし、長く大切に使う」社会へと移行することが重要視されます。既存住宅ストック及び、将来にわたって活用される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策展開が予定されています。

■空き家に対する政策支援の充実

平成 27 年度予算 15 億円 前年度比 1.05%増

2015 年 1 月 14 日に新年度予算案が閣議決定され、「空き家対策や中古住宅流通促進」について新規制度が盛り込まれました。中古住宅流通関連では、空き家の活用と中古住宅・リフォーム市場活性化へ 15 億円、土地情報の充実等による不動産市場活性化に 155 億円が予算化されました。このように政府は空き家を問題視し、空き家に対する政策の充実に力を入れ始めています。

■空き家再生等推進事業の拡充

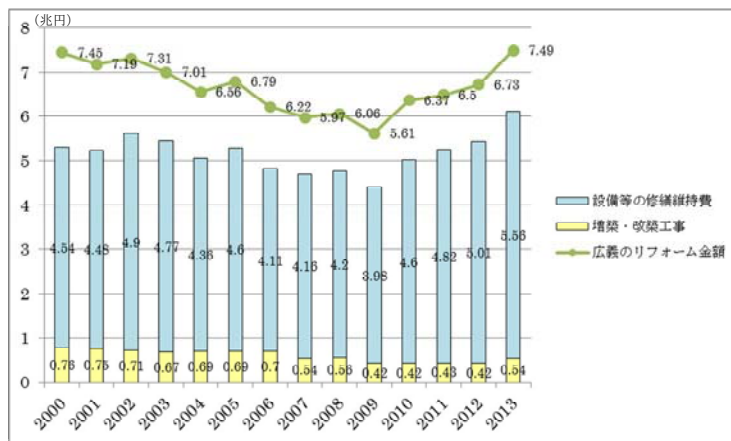
2014 年末に成立した「空き家等対策の推進に関する特別措置法」をふまえて、市町村の空き家対策（空き家の除却事業や活用事業）に対して助成費用が拡充されています。加えて、空き家等を改修し低所得層や子育て世帯向けの賃貸住宅や、サービス付き高齢者向け住宅にする事業には、改修工事費用を補助するなどして空き家の活用を促しています。住宅診断（インスペクション）についても、診断技術の開発・高度化に関する事業や、住宅情報の活用に関する事業に対して補助を行う「インスペクションの活用による住宅市場活性化事業」が創設されています。

■低金利フラット 35 でリフォーム一体型ローンを実施

中古住宅購入時のリフォームローン負担が軽減されます

住宅金融支援機構と民間金融機関が提携する長期固定型の「フラット 35」で中古住宅取得・リフォーム一体型ローンの提供を支援します。リフォームローンは、①物件自体が担保となる住宅ローンと異なるため返済期間が短い、②融資期間が 10～15 年、一定以上の頭金が必要などのデメリットがあります。リフォームの金額次第では、ローンの月々の負担が大きくなってしまいます。こうした条件の悪さが、日本の中古住宅市場がなかなか拡大しない要因のひとつでもあります。そこで登場したのが、住宅金融支援機構の低金利フラット 35 です。フラット 35 では、中古住宅の購入金額とリフォーム費用を一緒に借りることができるので、従来のリフォームローンより月々の負担は軽減されます。更に平成 27 年度は、「住宅金融支援機構による中古住宅取得・リフォームの支援等」に関する予算が盛り込まれており、今後のリフォーム需要と中古住宅市場の活性化に対する予算拡充が図られています。

▼住宅リフォームの市場規模(※1)



注) ①「広義のリフォーム市場規模」とは、住宅着工統計上「新設住宅」に計上される増築・改築工事と、エアコン・家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額を言う。
 ②推計した市場規模には、分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれていない。
 ③本市場規模は、「建築着工統計年報」(国土交通省)、「家計調査年報」(総務省)、「全国人口・世帯数・人口動態表」(総務省)等により、公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターが推計したものである。

(※1) 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター (2013)「住宅リフォームの市場規模 2013 年版」
 <<https://www.chord.or.jp/tokei/pdf/re-shijokibo2013.pdf>>,2015 年 7 月 6 日アクセス。

弊社グループは介護事業に初参し、7月21日に京都府長岡京市勝竜寺二ノ坪においてサービス付き高齢者向け住宅「さかの福寿苑」を開設します。

■さかの福寿苑 概要

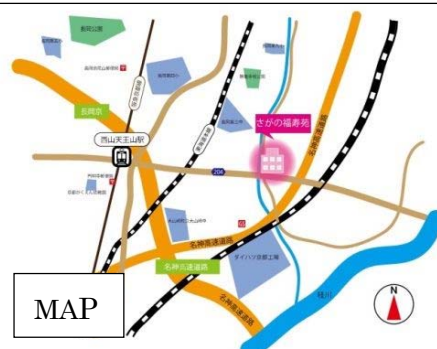
名称：さかの福寿苑

所在地：〒617-0836 京都府長岡京市勝竜寺二ノ坪 4-3

居室数：16室

居室面積：18.00㎡（12室）、18.01㎡（2室）、25.47㎡（2室）

居室設備：洗面、洗浄暖房便座トイレ、収納、照明、エアコン
緊急通報装置、スプリンクラー、加湿空気清浄機



さかの福寿苑の3大特徴

①低価格&高品質サービスを両立

土地の仕入れから運営までを全て自社で一元的に行うことにより、サ高住に義務付けられている生活支援サービス費を合計した月額利用料は118,200円(※2)と、乙訓エリアで最安価クラスの低価格を実現しました。かつ看護師が常勤、365日24時間スタッフが常駐し、日中3回・夜間3回の安否確認を行うなど高品質サービスを提供します。また、さかの福寿苑には弊社が運営する居宅介護支援事業所（さかの福寿苑ケアプランセンター）・訪問介護事業所（さかの福寿苑ケアサービス）が隣接しており、重度の要介護が必要な方も安心して暮らすことができます。

②住まいづくりの専門家による理想の高齢者住宅

既存の福祉施設や高齢者住宅に、ほとんど見られない『五感に訴求する建築計画的工夫』を随所に施し、高齢者の方に快適に暮らして頂けるアットホームな理想の終の^{ついすみか}住処を実現しています。

③地域への恩返しを可視化する地域交流サロンを設置

併設の『さかのサロン』は「さかの福寿苑」の入居者はもちろん、地域の方々にも利用して頂けるスペースとなっています。お子様から高齢者の方まで、世代を越えた交流の場となるような仕掛けを随所に施しています。

弊社がなぜ介護ビジネス・サ高住を開設するのか？

長岡京市の全人口に占める65歳以上の割合（高齢化率）は21.2%で、平成18年の18.0%に比べ3.2ポイント上昇し、要介護度の高い高齢者も増加していくものと見込まれます。そんな状況下で、弊社を支えて下さっている地域の方へ少しでも恩返しをしたいという思いから、本年より福祉サービス事業部を立ち上げました。初参の弊社としては既存の福祉施設や高齢者住宅にはほとんど見られない、建築計画的視点を抽出した理想の終の住処を計画することに社会的意義があると考えます。もちろん箱モノだけでなく、介護サービスのレベルも妥協しません。私たちは住宅を通して地域にしっかりと根ざし、皆様の暮らしに喜びの輪をつくり続ける企業であり続けたいと願います。「さかの福寿苑」を「終の^{ついすみか}住処」として、安心・安全な暮らしを提供できる体制の構築を目指します。

▼さかの福寿苑外観



(※2) 家賃、光熱費、生活支援サービス費

分譲地展開情報

9年連続 京都 No.1 (※3) ならではの圧倒的分譲地数！本年からの新規分譲は**総計 211 戸**！ (※4)

弊社は住宅だけではなく“街”そのものを創造し、新たなコミュニティを作り上げることを目標としています。

◆◆弊社新規分譲地◆◆

販売開始日	住所	分譲地名	戸数	販売開始日	住所	分譲地名	戸数
1/10	長岡京市乙訓郡	大山崎円明寺西法寺	7戸	4/11	京都市伏見区	大亀谷大山町	9戸
1/10	京都市右京区	完売 太秦乾町5期	9戸	5/15	京都市山科区	勧修寺2期	1戸
1/31	京都府亀岡市	古世町2丁目	2戸	5/23	京都市北区	上賀茂北ノ原	10戸
2/7	京都市右京区	嵯峨天龍寺油掛町	3戸	6/4	京都市右京区	嵯峨観空寺久保殿町	5戸
2/14	京都市右京区	嵯峨野有栖川町	7戸	6/6	京都府亀岡市	篠町森下垣内	4戸
2/14	京都市右京区	嵯峨一本木町	17戸	6/13	京都市北区	大宮北箱ノ井町3期	10戸
2/21	京都市伏見区	完売 羽束師菱川町2期	11戸	6/13	京都市右京区	太秦袴田町5期	7戸
3/21	京都市西京区	大原野上里南ノ町	4戸	6/13	京都市右京区	嵯峨天龍寺今堀町	6戸
3/29	京都市左京区	完売 一乗寺西閉川原町	15戸	6/13	京都府向日市	上植野町十ヶ坪	22戸
4/3	京都市右京区	嵯峨野神ノ木町	1戸	6/13	京都市右京区	太秦組石町	3戸
4/10	京都市右京区	完売 太秦安井辰巳町2期	3戸	6/20	京都府長岡京市	金ヶ原寿先	20戸
4/11	京都市北区	等持院南町	3戸	合計 (※4 下記の大山崎町シリーズ 32戸を含む)			211戸

南北両面開放の光と風が吹きぬける街

◆乙訓郡大山崎下植野シリーズ◆

高速・駅ができた長岡京市乙訓郡大山崎を大規模開発！

新たに3分譲地を販売開始しました！！

住所：京都府乙訓郡大山崎飯田……20戸

京都府乙訓郡大山崎宮本……6戸

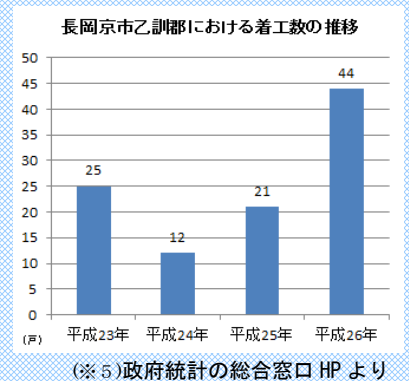
京都府乙訓郡大山崎宮脇……6戸 全32戸



国交省の統計 (※3) によると、2014年における京都府乙訓郡の着工数(分譲新築一戸建て)は、前年比**約210%増**の44戸となりました。昨年12



月に阪急「西山天王山」駅が開業し、アクセス環境が整ったことに起因していると考えられます。河原町までの所要時間が約20分、大阪梅田駅までが約35分と、アクセス環境が整った便利な街・大山崎は人気エリアとなっています。



(※3) 住宅産業研究所調べ「2013年度京都市着工棟数ビルダーランキング第1位」

(※5) 政府統計の総合窓口, < http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020101.do?_toGL08020101_&tstatCode=000001016966&requestSender=search >, 2015年7月6日アクセス



①CSR 活動について

スクールキャラバン with 京都プロバスケットボールチーム「ハンナリーズ」



学校を訪問し子供たちにバスケットを教える活動(ハンナリーズスクールキャラバン)が本年2回の実施予定です。子供たちにプロのバスケットボール選手と実際に触れ合ってもらい、体を動かすことの楽しさや夢を提供したいと考えています。このようなスポーツを通じた青少年の健全な育成や、弊社の街づくりのコンセプトでもある「子供たちに豊かな心を育んでもらう」活動を行っています。また、京都を拠点として活動している女子プロ野球チームに協賛し、子供野球教室も開催しています。



<京都ハンナリーズとは？>

京都府を本拠地として活動するプロバスケットチームです。2009年より国内初の完全プロバスケットボールリーグである日本プロバスケットボールリーグ (bjリーグ) に加盟しています。

京都ハンナリーズマスコット

2014-2015 成績 歴代最多勝利 44 勝！！ 8 敗 歴代最小平均失点

ウェスタンカンファレンス、
レギュラーシーズンチーム最高成績の第1位！

はんニヤリン



設立主旨 スポーツコミュニティを新たに創造することによって、地域社会に「夢」と「感動」を提供すると共にスポーツ文化の発展に貢献すること。

- ①地域社会へ「夢」と「感動」の提供…豊かな余暇、共有できる娯楽、ライブで迫力を堪能
- ②スポーツ文化の発展…スポーツ人口の増加、機会の創造
- ③京都のスターをつくる…子供たちのあこがれ、子供たちの夢の創造

②資格チャレンジ応援制度

10年後に有資格者100人体制の構築を目指して

資格取得を目指す社員を対象として、資格取得の応援する制度「**チャレンジ資格取得制度**」を導入しました。対象となる資格は①1級建築士、②2級建築士、③1級建築施工管理技士、④2級建築施工管理技士で、**2025年には保持者100人以上**を目指します。お客様に適切な対応ができるよう、個人のスキルアップをして会社の信用度アップを趣旨としております。また女性の活躍の場を広げるために、女性資格取得者50人を目指します。資格取得により、女性の育休後の復職も促進したいと考えています。

1級建築士	11名
2級建築士	31名
1級建築施工管理技士	8名
2級建築施工管理技士	4名
合計	54名

弊社キャラクター
エルちゃん



▲エルハウジングの有資格者 (2014年10月現在)

京都における不動産事情に精通した専門家

株式会社エルハウジング営業部 部長／広報兼任
佐々木 博樹（ささき ひろき）



<Profile>

1976年7月2日、京都生まれ。

大学卒業後、新卒で弊社に入社。現在営業部長兼広報担当。

勤続15年でトップセールスマンとして活躍。

社内での優秀社員賞3回、優秀チーム賞2回受賞

不動産コンサルタントとして業界の知識、政策、法律などに精通している。特に京都で関西における不動産の地域事情は細部まで知り尽くす。

Interview

■仕事のモットー

営業としては、お客様には一番高い買い物をして頂きますので、できるだけ話しやすい、リラックスできる雰囲気になるよう配慮しています。そしてお引渡しまで、楽しい時間を過ごして頂ける接客を心がけています。

広報としては、1人でも多くの方に不動産情報をお届けし、弊社の活動を知っていただきたいと考えています。営業として培ってきた経験を活かし、不動産業界に関連する法律や政策はできるだけわかりやすくお伝えしていきます。

■これからの街づくりについて

これまでは「家族のコミュニケーションが育まれる住まい」を提案して来ましたが、現在は「隣り合う住居の方から、街全体のコミュニティが醸成されるような住まい」をお客様に提案しております。世代・所得の近い方を集い、悩み事等を気軽に相談でき、子供たちの笑顔があふれるような街を目指します。長年京都で働いてきて、京都の不動産事情には精通していると自負しております。そして是非メディアの方々にも知っていただきたいという思いから、これからも随時情報発信を行ってまいります。

そしてメディアを通して1人でも多くのお客様に不動産情報をお届けし、失敗しない家選びをして、幸福な生活を送っていただきたいと考えます。

京都に関する不動産の情報提供を致します。何かございましたら遠慮なくお問合せ下さい！

■会社概要

称 号	株式会社エルハウジング（嵯峨野不動産グループ）
本社所在地	〒615-0073 京都府京都市右京区山ノ内荒木町 7-58 TEL：075-882-5900 / FAX：075-881-9111
代表取締役社長	堀越秀郎（株式会社嵯峨野不動産：以下嵯峨野） 村井孝彦（株式会社エルハウジング：以下エル）
設 立	1979年4月（嵯峨野）、1989年10月（エル）
資 本 金	5,000万円（嵯峨野）、1,000万円（エル）
売 上	190億1870万円（グループ全体）、25億9900万円（エル）
関 連 会 社	株式会社サガノホーム、株式会社カーサブランニング
従 業 員 数	138名（グループ会社含む）
事 業 内 容	住宅分譲、不動産、注文住宅、マンション、リフォーム、賃貸

2015年1月23日現在

■エルハウジング グループ会社紹介

●株式会社嵯峨野不動産

グループの開発部門。綿密な調査で分譲地を厳選し、周辺環境や土地形状に応じた開発プランを立案。住む方の最適なライフスタイルを想定し、高品質な家づくりとまちづくりを行います。

●株式会社エルハウジング

グループの販売部門、広報部門。お客様のご要望を細やかに汲み取り、的確なサポートやアドバイスを提供します。積極的なマーケティング活動を通して、新たな商品・サービスの開発にも取り組んでいます。グループの賃貸部門。入居者とオーナーとの間を結びます。安心・確実な賃貸経営をサポートする管理・運営の一括代行も実施しています。

●株式会社サガノホーム

グループの施工部門。最先端の技術革新に取り組むとともに、厳格な検査体制を導入することで、高品質な住まいの実現に努めています。

●株式会社カーサブランニング

新築一戸建てを中心とする不動産・建築会社です。サガノビルドを2010年に社名変更しました。

■沿革

1977年5月	嵯峨野不動産の前身となる株式会社信濃建設設立。
1979年4月	京都府京都市左京区岡崎徳成町にて株式会社嵯峨野不動産設立
1981年11月	京都市右京区太秦朱雀町に本社を移転
1985年12月	京都市右京区山ノ内荒木町に本社を移転
1989年2月	株式会社サガノホーム設立
1989年10月	株式会社エルハウジング設立
2001年12月	ISO9001認証取得
2003年10月	ISO9001 2000年版取得
2005年4月	株式会社エルハウジング 長岡店出店
2007年5月	株式会社エルハウジング 亀岡店出店
2012年5月	株式会社エルハウジング 中古リフォーム情報センター出店

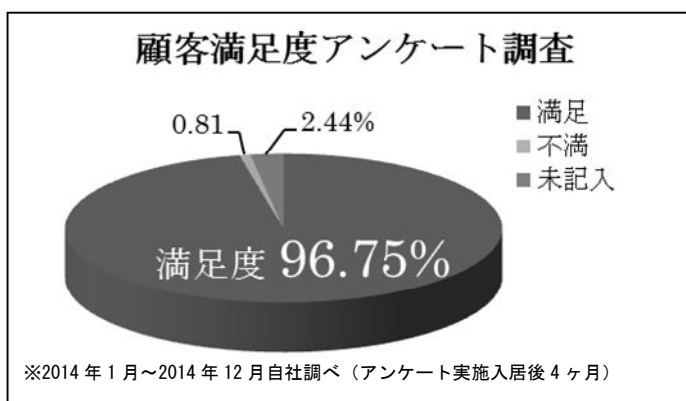
■ 25年間で建築戸数7,500戸以上

1979（昭和54年）の創業以来、建築基準の厳しい古都・京都で、戸建て住宅を中心に建築してきた株式会社嵯峨野不動産の販売部門を担当しているグループ企業です。エルハウジングが1989（平成元）年に創立されて以来、約25年間で新築戸数は7500戸を数え、京都の住宅建築ナンバー1に君臨しています。



■ お客様の満足度96.75%

エルハウジングが誇りを持っているのが弊社を利用されたお客様の満足度の高さです。入居後4ヶ月のお客様にアンケート調査を実施していますが、2014年1月～2014年12月の調査では、実に96.75%のお客様に「満足」とお答えいただきました。この顧客満足度の高さは、最初のご相談からアフターサービスまで、お客様と入念なコミュニケーションを取ってきた弊社だからこその結果と自負しております。



■ 数百戸単位で“街”そのものを創造

そんなエルハウジングが近年、新たに取り組んでいるのが、一戸の住宅だけでなく、街そのものを作ってしまうという壮大な計画（まちづくり）です。亀岡市で581戸、京都市山科区で110戸など、大型住宅地を次々に手がけています。嵯峨野不動産グループ発、新たな街の誕生にご注目下さい。

■ 安心のグループ一貫体制で、家を建ててからの「お付き合い」

土地仕入から住宅の建築・販売・アフターサービスまで、グループで全部行うのがエルハウジングの家づくりです。その一番の強みは企画・設計・営業・工務の各担当者が直接コミュニケーションをとることができるので、お客様の声を商品開発にいち早く活かし、きちんとしたフォローができることです。部署の異なる担当者達がひとつとなって家づくりに取り組むことで、お客様のご要望によりスムーズに応えることができます。またエルハウジングで住宅をご購入いただいたお客様へのサポートとコミュニケーションを目的とした会員制クラブ「オーナーズクラブ」も開設し、住宅にご入居いただいた後も、安心してお住まいいただけるよう細やかな点検・メンテナンス等のアフターサービスを実施しております。エルハウジングでは「住宅をご購入いただいた後からのお付き合いこそ大切したい」と考えています。

