

平成26年5月30日 旭化成ホームズ株式会社

都市で暮らす女性のための「あんしん共有賃貸住宅」

「へーベルメゾン New Safole(ニューサフォレ)」新発売

~低層賃貸住宅における「匿名コミュニティ」による安心の創出~



プロトタイプ外観

旭化成ホームズ株式会社(本社:東京都 新宿区、代表取締役社長:池田 英輔)は、都市で働く単身女性のための防犯強化賃貸住宅のブランド「ヘーベルメゾン Safole (サフォレ) **1」をリニューアルし、「あんしん」を共有するためのサービスを拡充した新商品「ヘーベルメゾン New Safole (ニューサフォレ)」を、平成 26 年 6 月 1 日より首都圏エリアにて発売します。

当社「くらしノベーション研究所」が実施した単身居住者の防犯意識に関する調査^{※2}によると、20代後半~40代の単身女性の多くが、「名前は知らないが顔はわかる」程度の入居者同士の緩やかなつながり(**匿名コミュニティ**と命名)を持つことに安心を感じることがわかりました。今回の新商品では、そのような新しい発想による入居者の匿名のコミュニティを形成することで、見守りによる安心感を高めています。

具体的には、従来から行っている周辺環境の安全性調査などに加え、本などのシェアやメッセージボードの活用などを通して入居者の雰囲気を感じ合える共有空間**「おかえりラウンジ」**を設けました。この「おかえりラウンジ」の設えや清掃などの管理サービスを通して外部から不審者が入りにくい環境を整え、見守りによる防犯の強化にもつなげます。

また、入居者を女性に限定するとともに入居申込時の**「マナー同意書」**(挨拶やマナーの重視、緊急時の助け合いなど)へのサインを条件とし、マナー意識の高い良好な入居者のみにお住まいいただくことによる安心感を高め、緊急時の通報など助け合い行動も促進しています。

安心して快適に暮らしたいと願う単身女性の想いに応えることはもちろん、築年数を経ても入居者募集力を維持できる付加価値のある提案を 30 年一括借上げシステムに加えることで、オーナー様にとってもより一層の長期安心賃貸経営を実現していきます。

- ※1 Safoleとは、safety for ladies から取った造語です。
- ※2 詳しくは調査報告書「ひとり暮らしの安全・安心~匿名コミュニティによる低層賃貸住宅の防犯 ~」をご覧ください。

I. 開発の背景

当社では、戸建住宅へーベルハウスで定評のある構造躯体を用いて、賃貸住宅商品「ヘーベルメゾン」を都市部中心に展開しています。近年では賃貸住宅の商品開発において、建物の基本性能・外観デザインのみでなく、ライフスタイルなどを反映した入居希望者のニーズに着目した付加価値を提供することで、新築時だけでなく築年数を経た後にも周辺賃貸物件と比べて入居者募集力を維持できる特色ある商品づくりに努めて参りました。集合賃貸住宅ならではの付加価値の追求として、特定のターゲット像を想定し、その入居者層に応じたコミュニティづくりを促進しており、平成18年には商品化第1弾として、ペットと共に暮らす家族同士の快適なコミュニティ形成をテーマにした、ペット共生賃貸住宅「ヘーベルメゾンプラスわんプラスにゃん」を発売。24年には第2弾として、子育て期の家族が気軽に助け合い見守り合える子育て共感賃貸住宅「ヘーベルメゾンプラスわんプラスにゃん」を発売しました。

一方、単身女性向けの防犯賃貸住宅商品としては「ヘーベルメゾン サフォレ」を平成20年に発売しました。この「サフォレ」居住者を中心に都市で働く単身女性の防犯意識を当社「くらしノベーション研究所」が調査したところ、単身女性が本当に「安心」と感じるためには、単に防犯設備などによる「くいとめ」型の防犯性の高さだけでなく、マナー意識の高い居住者だけが入居していること、しっかりと維持管理されていること、居住者同士の匿名のつながり感じられることなどによる「みまもり」型の防犯も大切であることが明らかとなりました。

今回この調査結果をもとに、コミュニティ形成をテーマとする賃貸住宅商品第3弾として、匿名コミュニティにより安心感を高める「ニューサフォレ」を発売することとしました。働く単身女性の住まいへの防犯意識の高まりを受け、より安心で快適な賃貸ライフを送っていただけることを期待しています。

Ⅱ.調査から分かったサフォレ入居者の特徴とニーズ

今回の調査の中で、サフォレの入居者ターゲット層である 20 代後半~40 代の単身女性 の多くが、居住者同士の名前がわかり対話をするような直接的なコミュニケーションは 求めないものの、自分の周囲の入居者が安心できる人であってほしいという希望を持ち、「名前は知らないが、顔がわかる」程度の緩やかな関係があればもしもの時に助け合えると考えるなど、安心を感じることがわかりました。

当社ではこのような緩やかなつながりを**「匿名コミュニティ」**と名付けました。匿名コミュニティに安心を感じる層には、マナー意識が高い、非常時の通報にも協力的などの特徴があり、良好な賃貸入居者とも言えます。

※詳しくは調査報告書「ひとり暮らしの安全・安心~匿名コミュニティによる低層賃貸住宅の防犯~」 の調査報告リリースをご覧ください。

従来 Safole から継続する安心

- ○専門スタッフによる**周辺環境調査**。最 寄駅から現地までの昼間・夜間の安 全性・利便性などを精査し、相応しい 立地に限定。
- ○専用ウェブサイトを活用した情報提供 や専門スタッフによる募集活動。住所 を掲載せず募集など、女性がより安心 して物件選びをできるような工夫。

今回新たに加わる安心

匿名コミュニティの形成で、お互いが間接的に見守り合う「あんしん」

- ○「マナー同意書」
- 〇「おかえりラウンジ」



Ⅲ. 「ヘーベルメゾン ニューサフォレ」の建物特徴

1. おかえりラウンジ:エントランスで安心を「見える化」

ニューサフォレでは、エントランスのことを、管理スタッフが入居者(お客様)をお迎えするホスピタリティ空間と捉えて<u>「おかえりラウンジ」</u>と名付けました。入居者の共用空間となるおかえりラウンジには、シェア用品(本、雑誌、道具類など)の収納スペースや地域情報掲示板・メッセージボードなどを設け、入居者が帰宅した際にホッとできる温かく清潔な雰囲気に設えます。しっかり管理されていることによる安心感を高め、外部から不審者が入りにくい雰囲気を整えるとともに、共用施設の利用を通して入居者同士の匿名のコミュニティを形成することでお互いの見守りによる防犯効果も促進されます。



「おかえりラウンジ」 管理状態の良さや設えからつたわる入居者に対する もてなしの気持ちや、入居者同士の気配・温かみや 匿名の緩やかなつながりが感じられる空間



プロトプラン外観(夜のイメージ) 住戸への視線を遮りプライバシーを確保しながら、 おかえりラウンジの雰囲気がそれとなく窺えること で管理状態や居住者の質の高さを感じさせる工夫

2. 周辺環境の安全性を「見える化」

従来の「サフォレ」と同様、各案件の検討初期に専門スタッフが建設予定地のロケーション調査を行い、最寄駅から現地までの通勤経路の夜間の安全性など条件が適した案件のみに限定して提案します。

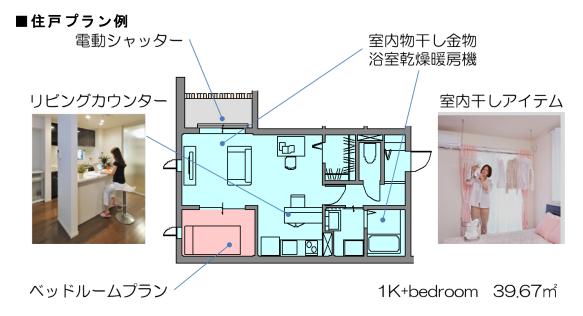
また、入居者募集サイトには詳しい住所を記載せず、担当スタッフが募集時に駅から

推奨ルートで現地までご案内するといったきめ細かい対応をしています。

3. 単身女性のニーズを反映した住戸

各住戸の間取りについては、立地条件に応じた個別設計対応の中で、都市で働く単身 女性のニーズを捉えた 1K~1LDK の間取りを提案します。

設備に関しては、防犯とプライバシーへの配慮から 1 階住戸の窓は電動シャッターを標準装備とし、洗濯物の室内干しニーズに対応して室内物干し金物と浴室乾燥機を全戸標準装備とします。また、建具で仕切ることのできるベッドルームや、調理スペースやパソコンデスクなど多目的に使えるリビングカウンターなど、従来のサフォレで入居者に好評だった仕様は今回も継続して採用しています。



Ⅳ. 長期安心経営を支える総合的サービス「New Safole 30年一括借上げシステム」

入居者の安心とともに、オーナー様にも「あんしん共有賃貸住宅」を長期にわたり安心・安定して経営いただくために入居者募集から建物管理、安定収入の確保までお任せいただける総合的サービス「New Safole 30年一括借上げシステム」をご提供します。

1. 立地を厳選し、30年一括借上げにより安心長期経営を実現

当社では、ご新築いただいたヘーベルメゾンを 30 年間一括して借り上げて入居者にサブリースし、オーナー様には空室や家賃滞納などの有無にかかわらず毎月安定した賃料収入をお約束する 30 年一括借上げシステムをご用意しています。特に「ニューサフォレ」では、専門スタッフがロケーション調査を行い、本商品に相応しい立地だけに限定してオーナー様に提案した上で一括借上げを適用します。

2. 入居者募集時の特徴

①ニューサフォレ専用の入居者募集サイト

専用のホームページを開設し、今回の商品の特徴である安心の見える化やマナー同意 書など商品コンセプトの訴求に重点をおいた入居者募集を行います。

②「マナー同意書」(挨拶やマナーを重視、災害時の助け合い、緊急通報などの協力) 従来の「サフォレ」同様に入居者を女性に限定することに加え、入居申込時の手続き として**「マナー同意書」**(挨拶やマナーを重視、災害時の助け合い、緊急通報などの協力)にサインしていただくことで、意識やマナーのしっかりした人だけが住んでいることをお互いに感じてもらえるようにしています。

当社では従来も子育て共感賃貸の「子育てクレド」など類似の取り組みがありますが、 今回のマナー同意書は、「サフォレ」居住者の声などをもとにクレドに比べてより具体 的な行動を記載しています。そのため、居住者同士のマナーや見守りによる防犯効果の 向上にも、よりつながりやすいことが期待されます。

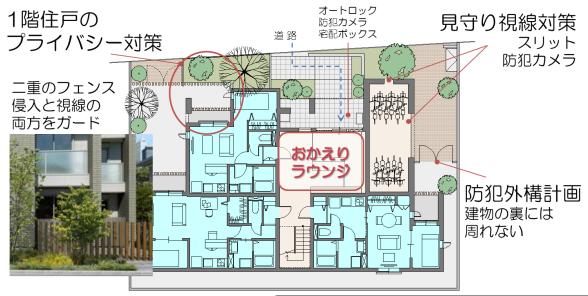
3. New Safole 管理システム

専門スタッフによる「おかえりラウンジ」の維持管理など、ニューサフォレの建物管理・運営に関しては一切をお任せいただけるシステムとなります。

V. 商品概要

- 1. 構 造 重量鉄骨システムラーメン構造、または ハイパワード制震 ALC 構造(軽量鉄骨軸組構造)
- 2. 販売地域 東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県(立地条件調査により判断)
- 3. 発 売 日 平成 26 年 6 月 1 日 (日)

■プロトタイプ 1階平面図



想定敷地面積 299.24 ㎡ (90.5 坪) 建築面積 177.80 ㎡ (53.7 坪)

延床面積 475.31 ㎡ (143.7 坪)

3 階建て 11 戸

住戸面積 31.14~39.67 ㎡ (9.4~12.0 坪)

<本件に関するお問い合わせ先>

〒160-8345 東京都新宿区西新宿 1-24-1 エステック情報ビル 旭化成ホームズ株式会社 広報室

(電話) 03-3344-7115 (FAX) 03-3344-7050

 $(\nearrow - \nearrow)$ j-koho@om. asahi-kasei. co. jp