

HASEKO DIGEST

(2001年 5月)

【VOL. 4】

＝ 長谷工グループの主なトピックスをご紹介します ＝

- 提案型新事業の本格展開 (P 3～6)
- 新技術・新商品・新システム開発 (P 8～14)
- マンション販売・市場分析 (P 16～17)
- 高品質な管理サービスの提供 (P 18～19)

■お問い合わせは (株)長谷工コーポレーション広報部 TEL. 03(3456)3900
/大阪 TEL. 06(6203)1501



提案型新事業の本格展開

(P 3～6)

- ◆ 新体制スタート
『ストック関連』『不動産証券化関連』事業へ本格参入

- ◆ P F I 方式を利用した公営住宅への営業提案を積極化

- ◆ 「分譲マンション」専用の建替え情報ウェブサイト
「マンション建替え相談室」を開設

- ◆ アイスランド共和国より改修工事を提案受注
既存の賃貸マンションを“大使館”へ

新体制スタート

『ストック関連』『不動産証券化関連』事業へ本格参入

経営基盤の安定化によって確実に「長谷工グループ新再建計画」を達成し一層の飛躍を図るため、4月1日付けで、「好調に展開するマンション事業をさらに強化する」とともに「ストック、不動産証券化など新規収益事業を本格展開する」ことを目指した新体制をスタートいたしました。

【新体制のポイント】

- [1] マンション設計・施工受注を「基幹事業」と位置付け、受注競争力の一層の強化を図り、さらなる施工シェア・利益の拡大を目指す。
- マンション事業部門を再編し、各事業エリアの情報収集力・営業力の均衡・強化を図る。
 - 工事量増大にともなう業務量拡大に対応するため、建設部門の事務管理機能を強化するとともに、労務管理体制の充実を図る。
 - エンジニアリング事業部を再編し、受注増大が継続している大規模物件の建物の共用施設・外観デザイン・ランドスケープデザインへの対応強化を図る。
- [2] 提案型ビジネススタイルを武器とした新たな事業を「戦略事業」として位置づけ、早期の収益事業化を目指す。
- 「ストック関連提案型事業」および「不動産証券化関連事業」を本格展開する。
 - PFI等の新しい提案型営業手法への取組みを強化する。
- [3] 連結経営の時代に対応した組織・業務体制への転換を推進する観点から、関係会社各社を含めた経営管理機能を東京地区へ集約し、意思決定の一本化・業務の効率化を図る。

P F I 方式を利用した公営住宅への営業提案を積極化

1999年7月に成立したP F I推進法をふまえ、各自治体で民間主導型の効率的なP F I事業の導入の検討が開始されています。この動きに呼応して、長谷工グループでも、民間主導型の効率的な社会インフラ整備のスキームを開発し、自治体に提案する営業展開を積極的に開始しました。

特に長谷工グループでは、これまで累計33万戸を施工したマンション建設の実績とマンション事業を得意とするグループネットワーク（商品企画、販売、マンションの維持管理、マンションの賃貸運営・管理）を活かし、公共・公営住宅事業に対するP F I導入を提案していきます。住宅事業にとっての最適な経済効率性を提案すると同時に、お住まいになる方に最適な居住環境や生活支援サービスを整え（マンション管理やシルバー事業のノウハウを活かした提案）、快適な街づくりを目指した万全のサポート体制で公共・公営住宅P F I事業をバックアップします。

【提案方式による受注例】 =東京都足立区「西綾瀬2丁目共同住宅モデル事業」=
足立区が実施するプロポーザル方式の事業コンペに当選。当社を含む企業グループが、「S I住宅」「都市型健康住宅」「生活支援サービス」「周辺との調和」など、ソフト・ハード両面において事業提案を実施。自治体が行う公的事业に民間企業が事業提案を行い参加する「P F I」に近い形態で、住宅事業としてはあまり例がありません。



【完成イメージパース】

「分譲マンション」専用の建替え情報ウェブサイト 「マンション建替え相談室」を開設

「分譲マンション」専用の建替え情報ウェブサイト、「マンション建替え相談室」を開設しました。これまで蓄積してきたノウハウを公開すると同時に、建替えの問題でお悩みの皆様からの相談も受け付け、解決の糸口を見つけるための一助になればと考えております。分譲マンションの建替え相談を、インターネット上で受けるのは国内初の試みとなります。

分譲マンションの供給は約40年前の昭和30年代から開始され、累計戸数は約400万戸といわれており、集合住宅の老朽化にともなう建替えのニーズは、今後ますます高まっていくと予想されています。一方、分譲マンションの建替えは、権利者間の調整や資金調達などの様々な問題から、実際に実現できているケースは少ないのが現状です。

「マンション建替え相談室」は、これまで国内で60例ほどしか成功していない分譲マンションの建替えのうち、12事例に関わった当社のノウハウの一端をホームページ上で公開、またメールなどにより気軽にご相談いただけます。(分譲マンションを建替えるまでの手順、問題点を解決するためのQ&A、事例紹介や成功談など)

The screenshot shows the homepage of the 'Mansion Renovation Consultation Room' website. At the top, it features the Hasekō logo and the title 'Mansion Renovation Consultation Room'. Below the title, there is a navigation menu with various links such as 'What kind of procedures are needed?', 'How to choose a partner for renovation', and 'Free! Mansion renovation consultation'. The main content area is divided into several sections. On the left, there is a sidebar with a list of links. The central part contains a large heading '12/60 = Hasekō's achievement.' followed by a detailed text block explaining the company's track record and the challenges of renovation. To the right of this text is an illustration of a man in a suit holding a folder. Below the main text, there is another illustration of a family (a man, a woman, and a child) standing in front of a house. To the right of this illustration is another text block titled 'Mansion renovation, partner selection is the key point.' which discusses the importance of choosing the right partner and the role of professionals. At the bottom of the page, there is a footer with the copyright notice '(C) 2001 HASEKŌ Corporation. All rights reserved.'

【ホームページ トップ画面】

アイスランド共和国より改修工事を提案受注 既存の賃貸マンションを“大使館”へ

アイスランド共和国が大使館として使用を予定する建物の改修工事の設計及び施工を受注いたしました。今回の改修工事は、既存の賃貸マンションを一棟丸ごと取得し、大使館とするために改修するものです。当社では大使館用にこの賃貸マンションを紹介する一方、建物診断をもとにした改修提案を行いました。その結果、取得建物の価格・建物の設備・構造・内装仕様の改修内容及び費用などの一連の内容が評価され、設計から施工までの業務を受注したものです。

1999年6月、当時の小渕首相がケルンサミットに参加したあと北欧5カ国との首脳会談を行い、開催地になったアイスランド共和国を訪問、日本・アイスランド間の首脳会談も実施されました。それがきっかけとなり同国との友好関係がさらに深まり、専任の日本大使が派遣され、「日本大使館」を開設することが具体化したものです。

「日本大使館」開設にあたっては様々な手法を検討いたしましたが、既存の建物を大使館用に改修・使用するのが、コスト・期間ともに効率的であるとの結論に至り、今回の既存建物の取得・改修することとなりました。



【改修される賃貸マンション】

新技術・新商品・新システムの開発

(P 8 ~ 1 4)

- ◆ 次世代生活支援インフラ
『マンション・ナビゲーター・システム』を開発
- ◆ ホルムアルデヒド除去製品の性能を簡易に評価
性能評価法・試験装置を開発
- ◆ 室内廊下壁を利用した収納『パネルラック』を開発
ライフスタイルに合わせ居室側の収納棚にも
- ◆ ドアの開け方を簡単に変更できる「室内ドア枠ユニット」
ライフスタイルの変化に対応した居住空間を実現
- ◆ 廃木材提供し再生建材を優先利用
リサイクルシステム確立へメーカーと協定
- ◆ 解体コンクリート廃材を再生利用
マンション工事現場での現地埋め戻し材として使用
- ◆ 技術情報を共有化 生産性向上へ
工業化工法の「CD-ROM」製作

次世代生活支援インフラ 『マンション・ナビゲーター・システム』を開発

東芝グループおよび松下電器グループと共同で、インターネットやイントラネットなどのIT（情報技術）によって、マンションライフを総合的にサポートする『マンション・ナビゲーター・システム（MNS）』を開発いたしました。

『MNS』は、従来のマンション住戸内にあるインターホンやオートロック解除という住宅情報盤のイメージを一新する次世代の情報インフラです。操作は非常に簡単で、端末にあるタッチパネル式の大型カラー液晶画面を指で触れるだけで、来客対応、防犯としての利用はもちろんのこと、家族や他の居住者、外部とのコミュニケーションツールとして、また生活に関わる様々な情報やサービスの提供を受けることができます。将来にわたって汎用性・更新性・拡張性を維持していくことが可能で、21世紀のマンションライフの利便性を飛躍的に高めることが期待できます。

現在、新築マンションにおいては、来るべきブロードバンド時代を先取りしたインターネット対応（専用線の引込みによる高速・大容量・常時接続環境の整備）が普及してきています。当社においてもNTTグループと技術提携を行い、1万戸を超える新築マンションに採用しています。（2000年8月時点）また、2000年11月から「既築マンションへのインターネット環境構築サービス」事業を開始しています。



【操作風景イメージ】

ホルムアルデヒド除去製品の性能を簡易に評価 性能評価法・試験装置を開発

千葉工業大学建築学科小峯研究室ならびに東京大学大学院鎌田研究室と共同で、室内のホルムアルデヒド（HCHO）濃度を低減するとされる除去製品について、その除去性能を簡易に評価するための評価法および試験装置を国内で初めて開発いたしました。

現在、建物内で発生するHCHOなどの揮発性有機化合物が人体へ与える様々な影響が指摘されており、当社が設計・施工するマンションでは、HCHO放散量が少ない建材および24時間換気システムを標準仕様としています。一方、押入などの収納部や、家具から発生するHCHOへの対策として、HCHO除去製品が数多く商品化されています。しかしながら、それら製品の効果を試験・評価する方法が確立されていないため、メーカー等が独自の基準で評価しているのが実状です。

今回開発した評価法は、当社技術研究所（埼玉県越谷市）内の熱環境実験室に複数のステンレス製タンクを用いた試験装置によるもので、除去効果を正確に評価することが可能です。しかも、1度に11種類の除去製品を評価でき、製品を撤去した後にHCHO濃度が高くなるリバウンドの有無も評価できます。昨年4月から研究・実験を開始し、その有効性を実証しています。



【試験装置】

室内廊下壁を利用した収納『パネルラック』を開発 ライフスタイルに合わせ居室側の収納棚にも

マンション住戸内の廊下の壁面を利用して、玄関廻りの小物を収納したり飾り棚として利用できる薄型の収納棚『パネルラック』を開発しました。(特許出願中)

『パネルラック』の主な特長は、

- ①廊下の造作壁を利用した薄型の収納棚のため、限られたスペースを有効活用できるとともに、玄関廻りにあると便利な小物などがスッキリと納まります。
- ②飾り棚としても利用でき、廊下のインテリア性を高めます。
- ③1ユニットは(巾)450mm×(高さ)2,035mm×(奥行き)118mmの大きさで、横につなげることで好みの収納量を実現できます。
- ④入居後、棚の背面のパネルや開き扉を移し替えることが可能で、反対側(居室側)の収納棚として使うこともできます。例えば、『パネルラック』の上半分を洋室側で、下半分を廊下側で使うなど、組み合わせることでライフスタイルの変化に対応できます。



【採用例】

ドアの開き方を簡単に変更できる「室内ドア枠ユニット」 ライフスタイルの変化に対応した居住空間を実現

ドアの開き方を簡単に変更できる室内ドア枠ユニット『好き勝手』（商品名）を、自社が設計・施工するマンションに積極的に採用していきます。『好き勝手』は、長谷工グループのマンションの内装工事や家具などの製造販売を行うフォリスが開発した全く新しいアイデア商品で、ライフスタイルの変化に対応した自由度・機能性の高い居住空間を実現します。
（特許出願中）

通常のドアの開き方を変更する場合は、ドア枠にビス穴などの跡が残ったり、ドアやドア枠を変えたり、ドア枠に接する部分（床・壁・天井）のリフォーム工事など、思わぬ費用負担が必要となります。『好き勝手』の場合は、ドアの開き方を変更するための特別な技能は不要です。入居者自身による軽作業（30分程度）で変更でき、リフォーム費用もかかりません。

フォリスでは全国の内装施工店への販売も予定しており、新築分譲マンションのほか、賃貸住宅やリフォームなどのニーズにも対応していきます。



【採用例】

廃木材提供し再生建材を優先利用 リサイクルシステム確立へメーカーと協定

新築の工事現場から発生する廃木材（型枠及び木工事の木くず等）のリサイクルを推進するため、再生建材メーカーである東京ボード工業と、「木質資源リサイクル推進に関する協定」を締結しました。これは廃木材を優先的に引き取ってもらうかわりに、東京ボード工業の再生建材（パーティクルボード）をマンション工事等に優先使用するというものです。これによって、当社は廃木材のリサイクルがスムーズにいき、東京ボード工業は再生建材の安定した供給先を確保できます。

2000年11月よりコンクリート廃材、アスファルト廃材、廃木材の再資源化を目指す「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（建設リサイクル法）の基本方針等に関する規定が施行されました。今回の協定はこうした流れを視野に入れ準備してきたものです。

今回の協定締結により、今後は廃木材の最適なリサイクルシステムの確立に向けて共同研究してまいります。具体的には、5つのモデル作業所（東京、千葉、埼玉、神奈川）を選定し、①排出される廃木材の種類や搬出量②排出方法 ③運搬費 ④処理費用 ⑤現場における選別方法とストックヤードなどについて現状を把握すると同時に、問題点を抽出し解決の方策を図って、2001年4月から首都圏の全工事現場で、廃木材のリサイクル促進を展開していく方針です。



【再生建材「パーティクルボード」】

解体コンクリート廃材を再生利用 ～マンション工事現場での現地埋め戻し材として使用～

建物の解体時に発生するコンクリート廃材を細かく砕き、現地の「埋め戻し材」として再利用いたしました。「東京ベイスクエア プリズム」(千葉県船橋市、総戸数：511戸、売主：日商岩井不動産ほか)の建設工事で実施し、埋戻し材の原材料のうち、建設残土・セメント固化材以外の部分のすべてを現場発生物でまかない、しかも新築建物の下部に採用するという、業界でも例のない試みとなっています。これにより、従来産業廃棄物となる大量のコンクリート廃材の再生利用が大幅に図られることとなります。

本マンション工事では、既存建物2棟を解体したときに発生するコンクリート廃材は約29,000立方メートルで、解体後に生じる地下空間は約26,000立方メートルにのぼるため、大規模な埋め戻し工事が必要となりました。そこで、埋め戻し材に、既存建物を解体した後に発生するコンクリート廃材を細分化した再生砕石と、土(主に現地発生土、一部外部より購入)およびセメント固化材を混合したものを使用し、コンクリート廃材の再資源化につながる埋め戻しを行ないました。埋戻し材の配合比率や締め固め性状と強度の変化については、室内試験及び現場施工実験を実施して確認しています。

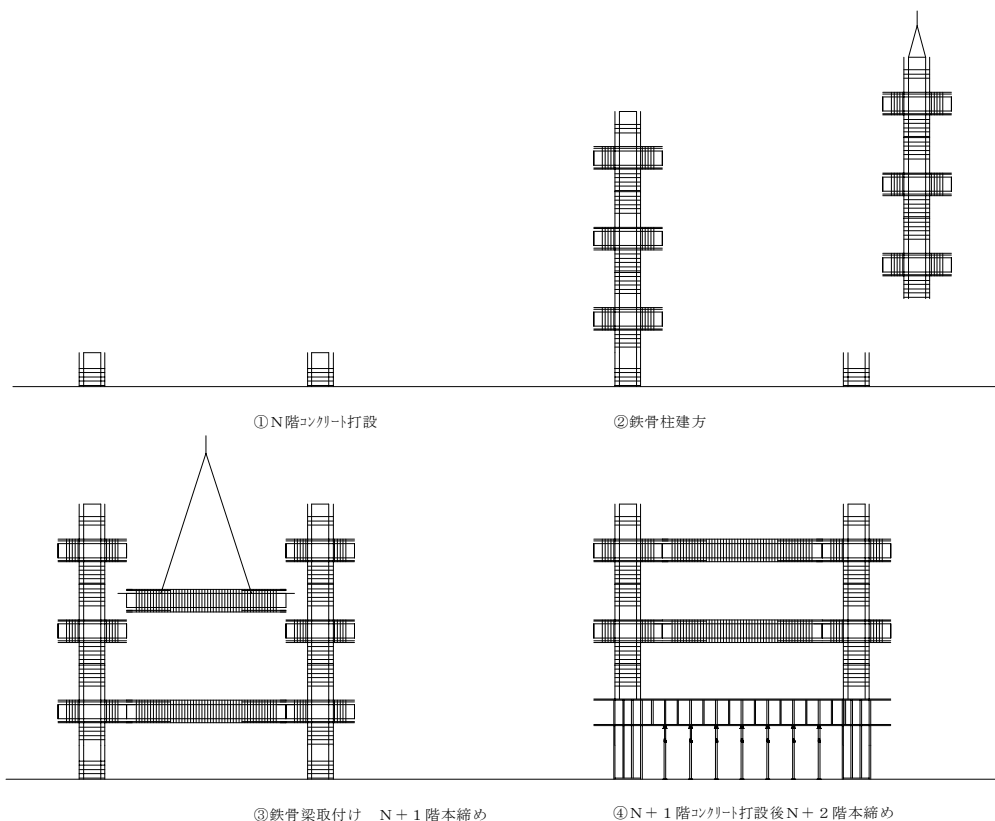


【作業風景】

技術情報を共有化 生産性向上へ 工業化工法の「CD-ROM」製作

マンションの新築工事での採用を促進している工業化工法について、作業所所員および協力会社向けにわかりやすく解説したCD-ROMを製作しました。第1弾として「鉄筋先組み工法」についてのCD-ROMを首都圏の全現場ならびに協力会社に配布しました。今後、作業所からの要望が高い技術について、随時対応していく予定です。

昨年のマンション市場は、当初の予想を上回る大量供給となり、首都圏では9万5635戸と史上最多を記録しました。今年についても高水準の供給が継続されると予測されています。当社においては工事量増大と物件の大型化への対応として、作業所における情報共有化による業務効率化と工業化工法導入による生産性向上・品質確保を目指した取組みを進めております。CD-ROM製作もその一環として行われたものです。工業化工法を全社的に取組んでいくためには、作業所の技術者全員が技術・ノウハウを共有化することが不可欠であると判断し、廉価でしかも動画などの多くの情報量にも対応できるCD-ROMにまとめました。



【「鉄筋先組み工法」(SRC)の一例】

マンション市場分析・販売提案

(P 1 6 ~ 1 7)

- ◆ 2000年首都圏マンション市場分析
大規模、超高層の供給が急増
- ◆ ITを活用した「先進的販売センター」の構築支援
ビジネスモデル特許を申請

高品質な管理サービスの提供

(P 1 8 ~ 1 9)

- ◆ マンションのコミュニティ活動をバックアップ
居住者向け新生活支援サービス「あるフォーラム」を開始
- ◆ スtock時代に対応した品質管理体制の整備
「ISO 9002」認証範囲を「大規模改修工事」に拡大

2000年首都圏マンション市場分析

大規模、超高層の供給が急増

昨年（2000年）首都圏では、95,635戸と過去最高の新築分譲マンションが供給され、初月販売率も79.6%と好調に推移しました。長谷工アーベストがその内容を分析した結果、「大規模マンション」（総戸数200戸以上）と「超高層マンション」（20階以上）の供給が一昨年に比較して急増、また高販売率もマークし、市場全体のけん引役だったことがわかりました。

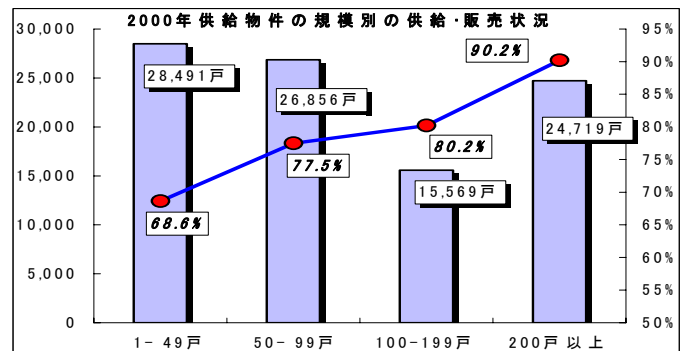
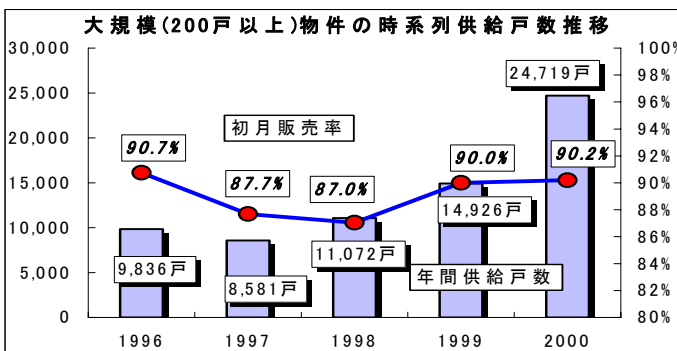
【2000年首都圏マンション市場分析】

・大規模物件（200戸以上）

[供給戸数] 113棟：24,719戸（前年88棟：14,982戸）＝ 前年比65%増

供給全体の26%

[初月販売率] 90.2%（96年以降、80～90%台の高水準を維持）



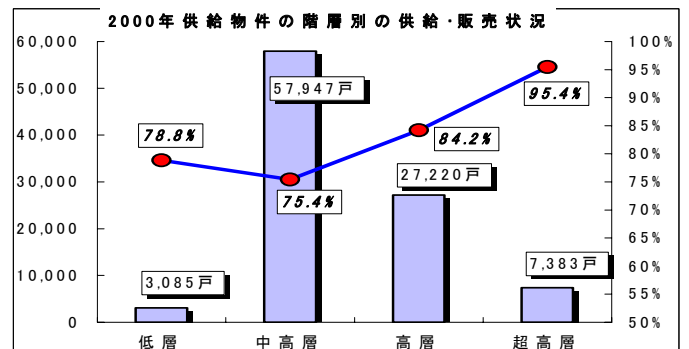
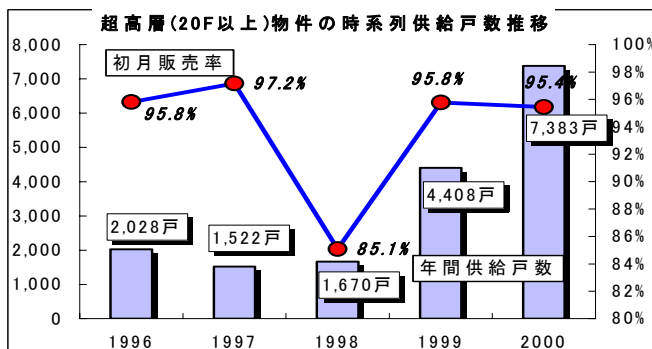
(%はいずれも初月販売率)

・超高層物件（20階以上）

[供給戸数] 40棟：7,383戸（前年26棟：4,408戸）＝ 前年比67%増

供給全体の8%

[初月販売率] 95.4%（96年以降、80～90%台の高水準を維持）



(%はいずれも初月販売率)

*低層：3階以上 中高層：4～11階以上

高層：12～19階 超高層：20階以上

I Tを活用した「先進的販売センター」の構築支援 － ビジネス・モデル特許を申請 －

I T (情報技術)を活用した「先進的販売センター」(=「ネットセンター」)の構築支援と、運営システムサービスを開始いたしました。マンション販売センター内のパソコンネットワーク構築からインターネット接続、バーチャルリアリティ技術を用いたメディア制作、販売担当者研修、運用支援、技術サポートまでのI Tサービスを、パッケージ化しグループ会社の長谷工設計を通じマンション事業主に提供してまいります。(特許申請中)

「ネットセンター」の運営によって、購入検討顧客は住戸の様子を今までにないリアルな映像で疑似体験したり、税金情報や周辺環境などマンション購入に関わるさまざまな情報を入手できるとともに、マンション事業主は販売業務の改善・効率化が図れるシステムとなっています。今後、長谷工グループが企画・設計、施工、販売を行う物件を中心に、事業主に対して積極的に提案してまいります。

また、これまで採用した物件(神奈川県戸塚市、埼玉県川口市など5物件)について、顧客や事業主の要望を分析し、今後のシステムの改良につなげていきます。現在は、販売担当者がパソコンを操作して顧客への情報提供を行っていますが、顧客自身が操作できるシステムへアップグレードする予定です。将来的には、顧客が自宅に居ながらにして、映像情報を使って購入希望住戸の間取りや仕様を問い合わせができるなど、I Tによるリアルタイムな対話型システムへの発展が期待できます。



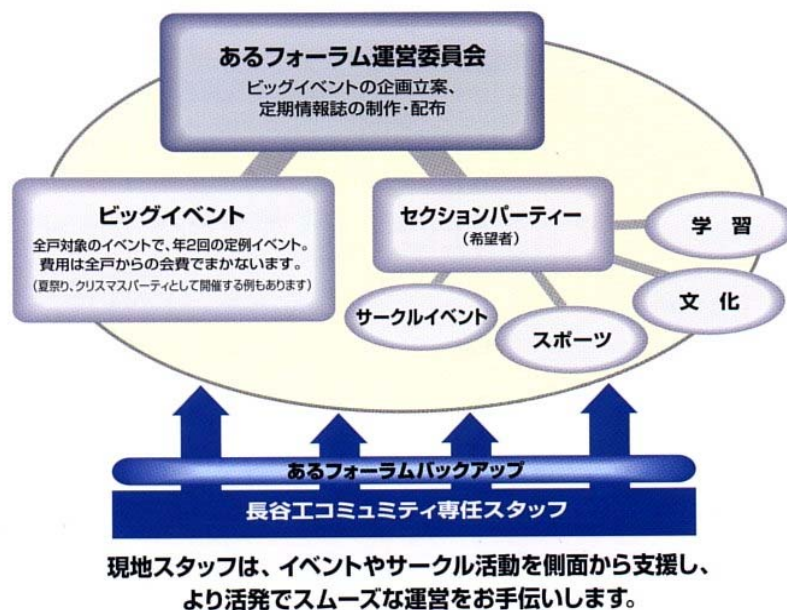
【ウォークスルー バーチャルリアリティ 例】

マンションのコミュニティ活動をバックアップ 居住者向け新生活支援サービス「あるフォーラム」を開始

長谷工コミュニティは、マンションのコミュニティ活動を支援し居住者相互の交流を深めることを目的に、居住者のサークル活動やマンションのイベント開催、会報誌の発行等のサポートを行なう新生活支援サービス「あるフォーラム」を開始しました。マンション居住者の持つ様々な希望を具体化しながらコミュニティ作りを促進するこのようなサービスは、マンション管理業界では初めてのことです。

「あるフォーラム」は、居住者の「こんなイベントを行ないたい」「こんなサークルを作りたい」「こんなセミナーを開きたい」といった様々なご要望を実現するため、その組織作りと運営を支援するサービスです。具体的な仕組みとしては、管理組合の下部組織として「あるフォーラム運営委員会」を組織して頂いたうえで、全居住者を対象にした「ビッグイベント」(夏祭り・クリスマスパーティーなど)と希望者を対象とした「セクションパーティー」(華道・ガーデニング教室など)の二つの企画構成としております。専任スタッフが、「あるフォーラム運営委員会」の活動窓口となり、参加者募集や外部協力者の紹介、イベント演出や予算の立て方のほか、会報誌の作成や会計報告に至るまできめ細かくバックアップしていきます。

採用第1号マンションの「ルネ・マザーズシティ草加」(246戸、埼玉県草加市)が2000年12月にオープンし、今後本格的に展開していきます。



【仕組み・流れ】

ーストック時代に対応した品質管理体制の整備ー
「ISO 9002」の認証範囲を
「大規模改修工事」に拡大

長谷工コミュニティは、すでに「マンション管理業務全般（東京支社）」において品質管理・保証システムの国際規格であるISO9002の認証を取得しておりますが、2001年3月9日付で「マンション共用部分の大規模改修工事業（東京支社）」を拡大取得いたしました。管理会社の基幹的な業務である「マンション管理業務全般」および「大規模改修工事業」について首都圏全域を適用範囲として取得したのは業界で初めてのことです。

「大規模改修工事業」での取得にあたっては、住宅ストックの適切な維持管理、計画的な修繕、円滑なリフォームを行うための体制を再構築し、修繕記録や修繕積立金などについても確実な管理及び監視が可能となるよう改めて書類整備をいたしました。管理会社の基幹的な業務である「マンション管理業務全般」に加え、「大規模改修工事業」においてもISO認証を取得したことは、相乗効果による幅広い領域でのパワーアップを生みだし、本格的なストック時代においてもユーザーニーズに対応した高品質なサービスを提供できるものと考えています。



【登録認定書】