

HASEKO DIGEST

(2012年11月～2013年4月)

【VOL. 28】

＝ 半年間の主なニュースをご紹介します ＝

- 安全・安心、快適な住まいづくりの提供 <P3～11>
- スtockサービス関連、各種セミナー <P13～19>
- マンション市場分析 <P21～22>
- 長谷工総合研究所レポート <P23～24>

■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

安全・安心、快適な住まいづくりの提供

(P3~11)

- ◆長谷エグループがGE製スマートメーターを採用
国内の新築・既存マンションのスマート化実績NO. 1を目指し事業拡大
- ◆省エネ・防災性能を備えたマンションの新規格『Be-Next』
「ブリージアテラス淵野辺」・「ブランシエラー之江」で続々採用
- ◆西日本初の長谷エの次世代型マンション企画『Be-Next』と
関西最大の全戸別供給型太陽光発電システムを採用
「ブリージアブラン東園田」が誕生
- ◆関西初 分譲マンションに戸別供給型の太陽光発電システムを導入
「プレミスト南千里津雲台」
国内最大級の発電出力で光熱費を大幅削減
- ◆首都圏有数の邸宅地・浦和区常盤に
地域とつながる初の大規模免震プロジェクト
「浦和常盤 ザ・レジデンス」が誕生
- ◆JR「大森」駅徒歩2分に山王エリア初の免震タワーレジデンス
「ザ・山王タワー（22階建て 総戸数156戸）」が誕生
- ◆4社共同事業による名古屋市最大規模のまちづくりプロジェクト
「ヴィアーレ星ヶ丘の森」モデルルームがグランドオープン
～ヴィラス星ヶ丘の森に続きまちづくりのセカンドステージが始動～
- ◆大人も子どもも楽しめる新発想の街
関西最大級「ミリカ・ヒルズ」全633邸が完成
- ◆「おおさか優良緑化賞の大阪府知事賞」を受賞
「ライオンズ南千里佐竹台グランハート」
建築物敷地内における優良な緑化の取り組みが表彰

長谷エグループがGE製スマートメーターを採用 国内の新築・既存マンションのスマート化実績NO. 1を目指し事業拡大

長谷エグループの長谷エアネシスとゼネラル・エレクトリック（以下GE）は、長谷エアネシスが高圧一括受電サービスを提供する新築および既存マンションに、GE製のスマートメーター（次世代電力量計）を導入することで合意しました。GEはスマートメーターの販売代理を行っている日本高圧電気を通じて長谷エアネシスに製品を提供します。

今後、長谷エアネシスとGEの両社は、共同・連携してサービス提供戸数と事業領域の拡大を図り、早期に日本国内の新築および既存マンションにおいて高圧一括受電事業とスマートメーター導入の実績NO. 1を目指してまいります（※1）。

今回導入が決定したGE製スマートメーターは、国際標準に準拠した通信機能一体型（※2）のスマートメーターで、海外では累計1,400万台以上の出荷実績があります。日本国内でもオフィスやマンションを中心に採用準備を進めています。

マンションのスマート化により、共用部または専有部の電気料金が割安になります。また、居住者はご自宅のパソコンやスマートフォンで30分毎の電気使用量のグラフや電気料金などを確認することができます。この電気使用量の「見える化」により、居住者の節電意識が高まり、節電行動の推進も期待できます。さらに、遠隔操作で検針が可能になるため、検針員がマンション内に立ち入る必要がなくなり、セキュリティ向上にもつながります（※3）。

（※1） まずは長谷エグループが建設または管理するマンションを中心に提案を行う予定。またエリアとしては当初は長谷エグループがマンション事業を展開する首都圏、近畿圏、中部圏を中心に展開し、九州圏などにも拡大を予定。年間5～6万戸程度の導入を目指します。

（※2） 通信技術には米国On Ramp社がスマートメーターのために独自開発した処理装置を採用。複数の国内マンションで既に技術試験が実施され、無線通信の信頼性を確認。

（※3） 従来は、各住戸の機械式電力量計を検針員が目視する必要がありました。

【スマートマンションのメリット】

1 居住者へのサービス品質向上

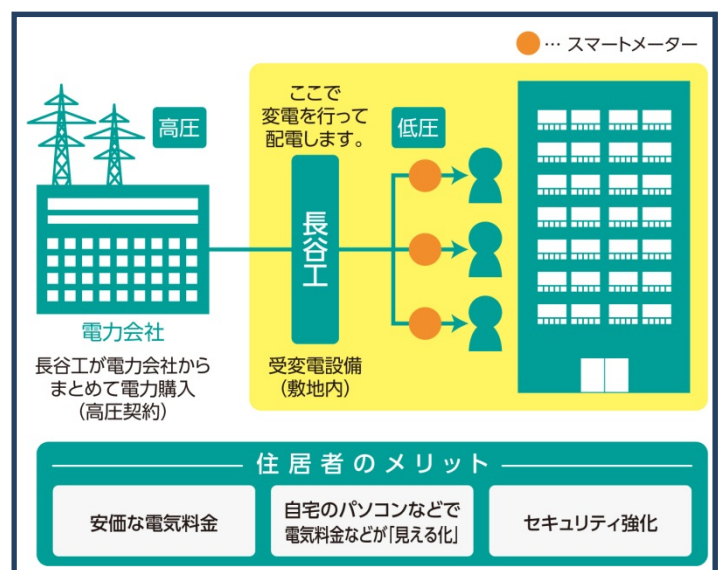
- ・ 電力会社よりも安価な電気料金
- ・ 電気使用量の「見える化」による節電・省エネ行動の推進

2 居住マンションのセキュリティ強化

- ・ 遠隔操作での検針が可能となるため検針時にマンションへの立入が不要

3 将来への備え

- ・ 時間帯別課金など電力の安定供給を図るシステムへの対応準備
- ・ 再生可能エネルギー活用等、マンションの更なるスマート化への対応準備



省エネ・防災性能を備えたマンションの新規格『B e - N e x t』 「ブリージアテラス淵野辺」・「ブランシエラー之江」で続々採用

長谷工コーポレーションは、基本性能を確保しながら多彩なセレクトが可能で、快適性や省エネ性、防災性能を兼ね備えた次世代マンション企画『B e - N e x t（ビーネクスト）』を開発し、2012年2月に第一号物件に採用しました。

その後、首都圏では「ブリージアテラス淵野辺」（神奈川県相模原市、鉄筋コンクリート造、地上14階建て、220戸、2013年8月下旬竣工予定）と「ブランシエラー之江」（東京都江戸川区、鉄筋コンクリート造9階建て、81戸、2014年2月下旬竣工予定）の2物件に導入が決まりました。今後も、当社が設計施工する新築分譲マンションの事業主に対して積極的に採用提案を進めています。

【『B e - N e x t』の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”

- ・部屋内に梁・柱型がでないアウトフレーム工法を採用し、無駄のないすっきりとした住空間を実現
- ・バルコニー側の開口部に扁平梁の新構造フレームを採用し、連窓ハイサッシ(2,200mm)を設けた明るく開放感のある住空間を実現

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

- ・中住戸の間口寸法や水周りの配置を規格化しながら、キッチンレイアウトを可変に
- ・間取りからドアの取っ手、下足入れ、キッチン、設備機器まで自由に選べる「E-L a b e l」を採用

③時代の要請にマッチした“環境+防災”性能の確保

- ・自然風や自然光を取り入れる“パッシブデザイン”の採用
- ・“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）の採用
- ・防災倉庫の設置、家具の転倒防止措置（オプション）



[左：「ブリージアテラス淵野辺」外観予想パース、右：「ブランシエラー之江」外観予想パース]

西日本初の長谷工の次世代型マンション企画「B e - N e x t」と 関西最大の全戸別供給型太陽光発電システムを採用 「プレジァブラン東園田」が誕生

オーエスと長谷工コーポレーションは、西日本初となる長谷工の次世代型マンション企画「B e - N e x t（ビーネクスト）」と関西最大の全戸別供給型太陽光発電システムを採用した「プレジァブラン東園田」（兵庫県尼崎市、鉄筋コンクリート造6階建て、108戸、2014年1月下旬竣工予定）のマンションギャラリーを2月2日（土）にグランドオープンしました。

本物件は自然と交通利便、そして生活利便性を享受する、歴史を育んだ閑静な住宅地である尼崎市東園田に位置し、“欲しいのは、＜カシコクくらせる＞マンション”を物件コンセプトとして、従来の生活にカシコクをプラスした新しいスタイルのマンションとしてデビューしました。

【「プレジァブラン東園田」の特徴】

- ①西日本初となる長谷工の次世代型マンション企画『B e - N e x t（ビーネクスト）』を採用
- ②関西最大の全戸別供給型太陽光発電システムを採用（CASBEE 最高評価「Sランク」取得）
- ③世界に一邸だけの「わが家」を実現する「E-Label」システムを採用
- ④もしもを想定した安心の防災体制
- ⑤マンション建設のプロがお届けする「長谷工プレミアムアフターサービス」
- ⑥エコにこだわった設備を装備。最高ランクの省エネルギー対策等級4を取得（予定）
- ⑦阪急神戸線「園田」駅徒歩9分、「園田」駅から「梅田」駅まで9分、「西宮北口」駅へも8分の交通利便性

全戸別供給型太陽光発電システム導入。



【「プレジァブラン東園田」外観予想パース】

関西初 分譲マンションに戸別供給型の太陽光発電システムを導入 「プレミスト南千里津雲台」 国内最大級の発電出力で光熱費を大幅削減

大和ハウス工業と長谷工コーポレーションは、戸別供給型の太陽光発電システムを導入した関西初の分譲マンション「プレミスト南千里津雲台」（大阪府吹田市、鉄筋コンクリート造、パークフロント：9階建て・186戸・2013年1月竣工、パークブリーゼ：10階建て・165戸・2013年5月下旬完成予定）が誕生します。

本物件に導入した戸別供給型の太陽光発電システムは、屋上に計826枚の太陽光パネルを設置し、発電した電力は廊下など共用部の照明に加え、特定住戸へ戸別供給します。総出力は177kwと国内最大級で、戸別供給する38戸では暮らしにかかる光熱費の大幅な削減が期待できます。試算では、標準世帯の電気使用量の半分程度を賄え、光熱費も最大約69%を削減できる見込みです。

【「プレミスト南千里津雲台」の特長】

1. 特定住戸に戸別供給型太陽光発電システムを実現
 - ・国内最大級の戸別供給型発電システムで光熱費を大幅削減
 - ・住戸あたり2.58kwの太陽光発電モジュールを設置
 - ・コントロールパネルによる「見える化」で節電意識を喚起
 - ・余剰電力は電力会社に売電可能（関西電力）
 - ・停電時でも発電した電力を利用可能
2. 省エネ仕様＋オール電化で経済性・快適性を実現
 - ・省エネを追求したエコ仕様（IHクッキングヒーター、エコキュート、魔法瓶浴槽、LED照明、複層ガラス）



【「プレミスト南千里津雲台」外観予想パース】

首都圏有数の邸宅地・浦和区常盤に 地域とつながる初の大規模免震プロジェクト 「浦和常盤 ザ・レジデンス」が誕生

長谷エコーポレーション、ジェイアール西日本不動産開発、三菱倉庫、西日本鉄道の4社は、さいたま市浦和区常盤で建設を進めている「浦和常盤 ザ・レジデンス」（埼玉県さいたま市、鉄筋コンクリート造14階建て、295戸、2014年2月末竣工予定）を3月30日より販売開始しました。

「浦和常盤 ザ・レジデンス」は、交通利便性がよく文教都市としても名高いさいたま市浦和区、その中でも首都圏有数の邸宅地常盤に誕生します。伝統ある教育施設に囲まれ、閑静な邸宅地に広大な4方接道敷地を有することなど、教育環境・住環境に恵まれた大規模免震マンションです。

■フェイスブック「みんなで作るトキワ8情報局@浦和常盤」を開設

本物件の販売に際し、浦和常盤と周辺の浦和地域にお住まいの方々が中心となって、地域の情報を交換しその魅力を発信するフェイスブック「みんなで作るトキワ8情報局@浦和常盤」を開設しました。物件情報を中心とするのではなく、浦和常盤・浦和地域に住む人たちや縁のある人たち、浦和常盤・浦和地域に住みたいと考えている人たちを、魅力的な情報やイベントを通してつなぎ、街の価値を高め続けることを目的にしています。同フェイスブックは当面の間は、長谷エコーポレーションが委託する運営会社が管理を行ない、将来的には浦和常盤・浦和地域の住民の方々を中心とした有志による運営にシフトしていく予定です。

【「浦和常盤 ザ・レジデンス」の特長】

教 育 環 境：伝統ある教育施設に囲まれた文教地区

住 環 境：交通の要衝・浦和区の閑静な邸宅地・常盤の広大な4方接道敷地

安全・防災対策：先進の免震構造を採用。防災3点セットも完備

コ ミ ュ ニ テ ィ：建設段階から地域と協調し共にコミュニティづくりを推進



【「浦和常盤 ザ・レジデンス」外観予想パース】

JR「大森」駅徒歩2分に山王エリア初の免震タワーレジデンス 「ザ・山王タワー（22階建て 総戸数156戸）」が誕生

近鉄不動産、三菱地所レジデンス、長谷工コーポレーションは、大田区山王エリア初の大規模免震タワーレジデンス「ザ・山王タワー」（東京都大田区、鉄筋コンクリート造22階建て、156戸、2014年3月末）のモデルルームを2013年3月19日より一般公開しています。

山王エリアは、関東ローム層を基盤とする強固な武蔵野台地の東端の高台に位置しています。その歴史は、大森貝塚に示された縄文時代の痕跡にはじまり、江戸時代には宿場町として多くの人々が集いました。そして、明治初期には景勝の高台や交通の要所に惹かれた人々が移り住み、現在も各所へのアクセスの良さに加え、豊かな緑に囲まれた住宅街として発展を遂げているエリアです。かつては、数多くの文士や芸術家たちが移住した歴史も有し、はるか昔から人々の暮らしを守ってきたその地に、初となる免震タワーレジデンス「ザ・山王タワー」が誕生します。

《ザ・山王タワーの主な特徴》

- ① JR京浜東北線「大森」駅徒歩2分の好立地・武蔵野台地・大田区山王にエリア初の「免震構造タワーレジデンス」誕生
- ② 防災倉庫を各階に備えるなど、充実の防災対策
- ③ マンション高圧一括受電サービス導入で電気代を約5%節約
- ④ 専有部・共有部に長期アフターサービス採用
- ⑤ イオンネットスーパーと提携し、高齢者・DINKSの利便性に配慮
- ⑥ ホテルライクな内廊下設計、ワイドスパン中心の住戸構成
- ⑦ 敷地にゆとりの入居者専用プライベートガーデン
- ⑧ ラウンジ・ゲストルーム・パーティールームなど大規模ならではの豊富な共用施設



〔「ザ・山王タワー」外観予想パース〕

4 社共同事業による名古屋市最大規模のまちづくりプロジェクト 「ヴィアーレ星ヶ丘の森」モデルルームがグランドオープン ～ヴィラス星ヶ丘の森に続きまちづくりのセカンドステージが始動～

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、名古屋市名東区に建設中のマンション「ヴィアーレ星ヶ丘の森」（愛知県名古屋市、鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 8階建て、220戸、2014年3月13日竣工予定）のモデルルームを3月9日（土）にグランドオープンしました。

■名古屋市最大規模のまちづくり（総戸数 498 戸）

「ヴィアーレ星ヶ丘の森」は、地下鉄東山線「星ヶ丘」駅下車徒歩 17 分に位置し、中部電力株式会社の社宅・寮跡地のブロックリノベーション（街区の刷新）として開発されるものです。敷地面積約 12,000 m²の中に名古屋市との協議により「再開発等促進区」の認定を受け、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の創造をテーマとして、つくられるプロジェクトです。

本プロジェクトは、「名古屋市都市計画扇町 2 丁目地区計画」により、既に分譲済の北街区「ヴィラス星ヶ丘の森」（全住戸 278 戸・竣工 2012 年 3 月）と今回販売を開始する南街区「ヴィアーレ星ヶ丘の森」（全住戸 220 戸・2014 年 3 月竣工予定）を合わせ総戸数 498 戸となる、名古屋市最大規模のまちづくりとなります。

*「ブロックリノベーション（街区の刷新）」とは、欧米では都市再生の一手法として定着しているもので、大きな街をひとつのテーマに基づき、まるごと再開発すること。北街区「ヴィラス星ヶ丘の森」を合わせた「ヴィアーレ星ヶ丘の森」全体では約 28,300 m²のブロックリノベーションとなります。

*総戸数 498 戸以上の新築分譲マンションは、名古屋市内で 2000 年以降販売されておられません。（エム・アール・シー調べ 2012 年 9 月現在）



〔「ヴィラス星ヶ丘の森（左建物）」と「ヴィアーレ星ヶ丘の森」（中央・右建物）の外観予想パース〕

大人も子どもも楽しめる新発想の街 関西最大級『ミリカ・ヒルズ』全 633 邸が完成

大京、東京建物、関電不動産、長谷工コーポレーション、新日鉄興和不動産の5社が、大阪府吹田市で共同開発を進めてきた「ミリカ・ヒルズ」（鉄筋コンクリート造 15 階建て、633 戸）が3月13日に完成しました。

「ミリカ・ヒルズ」は、緑が彩る千里丘の丘陵地に計画する関西最大級の街づくり「ミリカの丘構想」のファーストプロジェクトです。広大な敷地の中に、全 633 邸の住戸の他、体育館や菜園、カフェやキッチン、ラジオスタジオなど、大人も子どもも楽しめる多彩な共用施設やソフトサービスを充実し、子育て世帯はもちろんのこと、北摂を舞台に家族を、人生をより豊かに、アクティブに楽しむことを提案する新発想の街となっています。

■「ミリカ・ヒルズ」のコンセプト

あらゆる分野でグローバル化が進んでいる今の社会において、「子ども達の未来を考えた街づくり」を目指しました。普段から英語や外国の文化に接して柔軟な価値観を磨き、堂々と世界を相手に出来る強さ、しなやかさを身に付けて欲しいと考えたコンセプト「世界人を育てよう。」をもとに、「英語を学び楽しむ街」「世界を感じるデザインがあふれる街」「体験・経験を重ねられる街」「異文化との接触がる街」「交流・つながりを育む街」をつくりあげていきます。

■「ミリカの丘構想」について

総開発面積約 13 万㎡、甲子園球場の約 10 倍という広さを誇る「毎日放送 千里丘放送センター」跡地において情報発信してきた拠点として、また日本を世界へ発信した「EXPO '70」の会場となった万博記念公園も近いという土地の歴史からヒントを得たグローバルなコンセプトの具現化と、千里丘の貴重な自然環境を保全・再生し、未来をつなぐことを目指したものです。そして住宅地として吹田市で初めてとなる「環境アセスメント」を実施することからはじめ、提供公園の設置や既存樹の保護など数々の保全措置を講じ、地球環境への配慮など 13 項目の要素を満たすために、3 年の歳月をかけ環境・景観への配慮など 86 項目の対策を施しました。また、SEGES（シージェス）「社会・環境貢献緑地評価システム」の認定を全国のマンション事業の本格運用としては初めて取得しました。



〔「ミリカヒルズ」外観予想パース〕

**「おおさか優良緑化賞の大阪府知事賞」を受賞
「ライオンズ南千里佐竹台グランハート」
建築物敷地内における優良な緑化の取り組みが表彰**

大京、関電不動産、長谷エコーポレーションは、大阪府が主催した「おおさか優良緑化賞」に「ライオンズ南千里佐竹台グランハート」(大阪府吹田市、鉄筋コンクリート造 10 階建て、317 戸、2012 年 2 月 29 日竣工) を応募し、「大阪府知事賞」を受賞しました。

【第 6 回「おおさか優良緑化賞」大阪府知事賞の発表内容】

- ・ 建築種別 : 集合住宅
- ・ 施設概要 : 「ライオンズ南千里佐竹台グランハート」
敷地面積 17,508.36 m²、緑化率 31.93%
- ・ 設計事務所 : 長谷エコーポレーション 大阪エンジニアリング事業部
- ・ 賞の種類 : 大阪府知事賞、奨励賞
- ・ 選考基準 : ①府条例の基準を大幅に超える緑化が行われているもの
②建築物や周辺環境と調和した緑化が行われているもの
③スペースを有効利用しているもの
④敷地外部への公開性の高いもの
⑤新技術を積極的に採用しているもの
⑥その他、この賞の目的に沿ったもの
- ・ おおさか優良緑化賞 : 「大阪府自然環境保全条例」の規定に基づき、建築物等における緑化に関し特に優れた取り組みをした者を表彰するものであり、“ヒートアイランド現象の緩和”や“潤いとやすらぎのある街づくり”等に配慮した施設緑化の普及促進及び府民の意識啓発を図る。
- ・ 当物件における緑化の取り組み :
 1. 敷地南側に面する千里緑地の緑とつながる景観形成
 2. 地域の資産である既存樹「サクラ」と「ヤマモモ」を移植して保存
 3. 地域の人々に開放された安全な敷地内遊歩道の整備(サクラ並木の従前イメージを継承)
 4. 敷地高低差を生かした広大な中庭空間の演出



[千里緑地の桜(左写真)、敷地遊歩道の緑化(中央写真)、高低差を活かした中庭(右写真)]

ストック・サービス関連、各種セミナー

(P13~19)

- ◆長谷エグループの総合力で
築30年低層マンションの長寿命化と省エネ対策を強化
“総合省CO₂改修”をサービス関連事業の核として営業提案
～国交省平成24年度(第2回)住宅・建築物省“総合省CO₂先導事業”に採択～
- ◆居住者が住みながらマンションの排水管を更新する工法を開発
騒音・振動・粉じんを抑え、工期・コストも削減
- ◆グループ総合力でマンション建替え実績NO. 1
築30年超の都市型タウンハウスを最新マンションに再生
「ブランシエラ市川行徳」モデルルームオープン
- ◆長谷エリフォーム 安全体感教育の受講開始
- ◆ブライトンコーポレーションをオリエンタルランド子会社に売却
- ◆長谷エの就職支援イベント
第9回「住宅・不動産・建設業界セミナー」を三大都市で開催
- ◆管理組合向け「マンションセミナー」を開催
～テーマ：地震に備える、改修・建替え～
長谷エが蓄積した“住まいの安全・安心”情報を提供

長谷エグループの総合力で
築 30 年低層マンションの長寿命化と省エネ対策を強化
“総合省CO₂改修”をサービス関連事業の核として営業提案
～国交省 平成 24 年度（第 2 回）住宅・建築物省CO₂先導事業に採択～

これまで首都圏・近畿圏・名古屋圏の既存マンションにおいて約 29 万戸の大規模リフォーム工事を実施してきた長谷エグループは、今回新たなリフォームメニューとして、築 30 年程度の壁式低層共同住宅の長寿命化と省エネ性能を向上させる“高経年既存低層共同住宅の総合省CO₂改修”（以下、“総合省CO₂改修”）を策定しました。

新メニューの展開に際し、多摩ニュータウンの「エステート鶴牧 4・5 住宅」（東京都多摩市、356 戸、29 棟、1982 年竣工）が採用第一号プロジェクトに決定し、2013 年 2 月に着工しました（2014 年 3 月完了予定）。

本プロジェクトは国土交通省が主催する平成 24 年度（第 2 回）住宅・建築物省CO₂先導事業に採択され、国から補助金をいただいて事業を推進しています。総工事費 11 億円超の大型リフォーム工事となります。

地球温暖化対策として住宅分野の省エネ化はなかなか進んでおらず、特に既存住宅の省エネ対策が遅れているなか、今回の採用を皮切りに、当社グループの営業範囲では 150 万戸超存在すると推計される本物件と同様の壁式低層共同住宅に対してサービス関連事業の核として長谷エリフォームが“総合省CO₂改修”の提案を促進してまいります。

【“総合省CO₂改修”のメリット・効果】

○居住者の生活負担を抑制

- ・「外断熱改修」、樹脂製内窓設置など生活や室内の内装材に影響を及ぼさない工事を採用。

○環境・省エネ性能を向上

- ・「断熱改修」により省エネ等級 2 から等級 4 に向上。結露防止、快適性向上。暖冷房費用削減。
- ・「スマート改修」により専有部電気代を 5%削減。見える化により居住者の節電行動を喚起。
- ・「断熱改修」と「スマート化改修」を合わせてCO₂排出量を 23%削減
- ・「設備の高効率改修」により、給湯・電気等のランニング費用とメンテナンス費用を削減。

○建物を長寿命化

- ・「外断熱改修」によりコンクリートの劣化を抑え、コンクリート寿命を 45 年から 90 年に長寿命化



[エステート鶴牧 4・5 住宅(左)、外断熱改修の様子(右)]

居住者が住みながらマンションの排水管を更新する工法を開発 騒音・振動・粉じんを抑え、工期・コストも削減

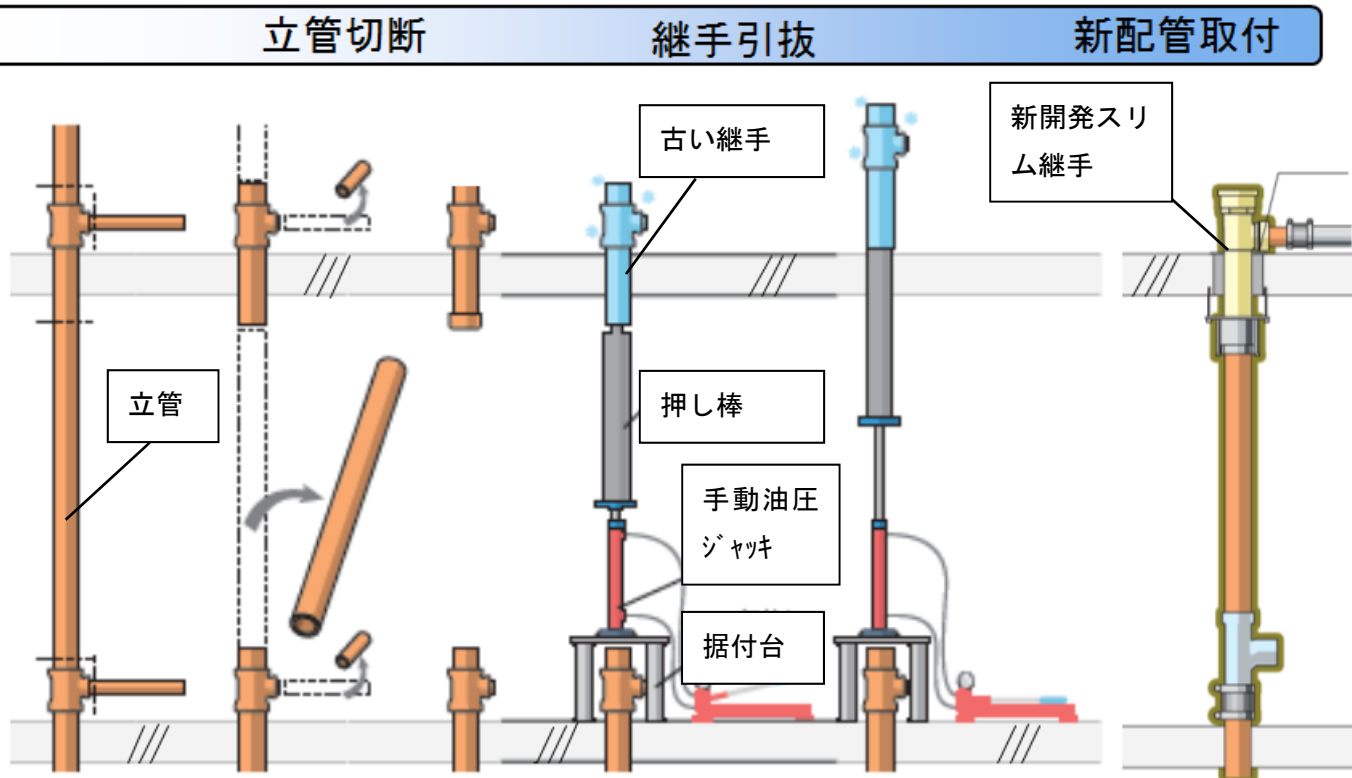
長谷エコーポレーションと長谷エリフォームは、居住者が住みながらマンションの排水管を新しい管に更新するリフォーム工法を開発しました。

本工法では、排水管の立管部分を切断した後で取り外し、コンクリートに埋まった継手部分を、コンクリートを壊さずに油圧ジャッキを使用して構造体から取り除きます。そのため、工事騒音や振動、粉じんを抑えることが可能です。また、工期が短く夜間は通水できるため、居住者が住みながら改修を行うことができます。

今後、長谷エリフォームが築 30 年以上のマンションを主な対象として、管理組合などに提案してまいります。（特許申請中）

【今回開発した「排水管更新工法」の特徴】

- 手動油圧ジャッキによる押し上げによりハツリ工事無し
- 大きな騒音・振動・粉塵の発生が無い
- 区画貫通処理に「カンペイ立て管」を採用し、立管・横枝管に塩ビ管の採用が可能
- 工期が短い(1 系統 2 日が目標)
- 新開発のスリム継手の採用により、排水性能が向上
- 工事コストの低減(従来更新工法の 80% 目標)



【今回開発した「排水管更新工法」の施工手順】

グループ総合力でマンション建替え実績NO. 1 築30年超の都市型タウンハウスを最新マンションに再生 「ブランシエラ市川行徳」モデルルームオープン

長谷エコーポレーションは、国内で最多となる25物件のマンション建替えを推進してきた実績を活かし、26物件目となる「行徳ファミリオ建替え事業」をトータルプロデュースしています。

築30年超となる従前建物（木造2階建て、38戸）を昨年9月に解体着手し、新築分譲マンション「ブランシエラ市川行徳」（鉄筋コンクリート造8階建て、84戸）として本体工事を今年1月から進めています。当社が事業主として保留床を分譲販売（事業協力者住戸を除いた66戸）し、4月27日（土）にモデルルームをオープン、5月下旬から販売開始を予定しています。

本建替え事業においては、長谷エグループの力を結集して安全・安心、快適な住まいづくりを行っています。長谷エコーポレーションが建替え事業のコンサルティング・運営から、既存建物の解体、新築マンションの設計・施工、事業主を担い、保留床住戸の販売代理を長谷エアースト、建替え時の仮住まいの斡旋を長谷エライブネット、新住戸における節電対応・スマート化を長谷エアネシス、マンション管理を長谷エコミュニティがそれぞれを担当しております。

今後も管理組合からのご要望に応えながら、長谷エグループの連携を強化して総合力を活かしたマンション建替え提案を行ってまいります。



〔従前建物の外観写真(左上)、「ブランシエラ市川行徳」の外観予想パース(右下)〕

長谷エリフォーム 安全体感教育の受講開始

長谷エリフォームと長谷エリフォーム安全協力会は、安全教育活動の一貫として「安全体感教育」の受講を開始し、初弾として仮設工事協力会社の職長クラス 5 社 15 名が受講しました。受講者にはHRFと安全協力会連名にて「安全体感教育修了証」を発行しました。

「安全体感教育」は、作業に潜む危険を疑似体験又は視覚体験することによって安全（危険）に対する感度を高めようとするもので、座学のみではなく“高所危険体験”、“玉掛け作業危険体験”など危険の状況を身をもって体感する多数のプログラムにより構成されています。

長谷エグループでは、建設作業に従事する作業員が安全に作業できるように協力会社とタイアップして安全管理・安全教育を実施し強化してきました。その一環として、長谷エコーポレーションは、2005 年から「安全体感教育」の受講を推進しています。これまで足場で作業する作業員を中心に、総勢 3,143 名が受講を終えました。

今後は長谷エリフォームにおいても「安全体感教育」を年に 2～3 回程度実施し（5 年間で 300 名程度）、外装業者を含めて大規模修繕工事に従事する作業員の安全に対する意識向上を図ってまいります。

開催日時：2012 年 11 月 3 日（土）

開催場所：住金マネジメント 鹿島教育事業部テクノプラザ

目的：「実際に危険を体感してもらい安全意識を高める」

内容：高所危険体感（安全帯ぶら下がり体感など 10 項目）、玉掛け作業危険体感（手・指挟まれ危険体感など 4 項目）



[安全帯ぶら下がり体感（左上）、玉掛け作業による手・指挟まれ危険体感（右下）]

ブライトンコーポレーションをオリエンタルランド子会社に売却

長谷エコーポレーションの 100%子会社であるブライトンコーポレーションの全株式を、オリエンタルランドの 100%子会社であるミリアルリゾートホテルズに譲渡しました。

当社グループにおいてホテル事業を行うブライトンコーポレーションは、昭和 63 年の京都ブライトンホテル（京都府京都市）開業以来、浦安ブライトンホテル（千葉県浦安市）、蓼科ブライトン倶楽部（長野県茅野市）、ホテルブライトンシティ京都山科（京都府京都市）、ホテルブライトンシティ大阪北浜（大阪府大阪市）等の拠点展開を続けながら、高品質なおもてなしを目指した「ブライトン」ブランドによるホテルサービスを提供してまいりました。

現在、当社では、「新たなステージの基盤作り」と位置付けた 2013 年 3 月期から 2016 年 3 月期の 4 期間にわたる『中期経営計画「PLAN for NEXT（略称：4N計画）」』において、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より加速させると共に、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推進中です。

当計画において、ブライトンコーポレーションが行うホテル事業については、当社傘下の事業価値向上に取り組んでまいりましたが、今般、ミリアルリゾートホテルズとの売却交渉の機会を得て、協議および検討を重ねた結果、東京ディズニーリゾート内およびその周辺でのホテル運営事業において高い評価と実績を築いているミリアルリゾートホテルズの傘下で、これまで培ったホテル運営ノウハウを活かしながら、更なるサービスおよびブランドの向上を目指してゆくことがブライトンコーポレーションにとっても適切であること、また、本取引が当社の財務体質の強化にも資するものと判断し、売却を決定いたしました。



[京都ブライトンホテル(左上)、浦安ブライトンホテル(右下)]

長谷工の就職支援イベント

第9回「住宅・不動産・建設業界セミナー」を三大都市で開催

長谷工コーポレーションは、住宅・不動産・建設業界への就職を志す新卒者を支援するため、「住宅・不動産・建設業界セミナー」を、大阪（1月13日、1月21日）・東京（1月14日）、名古屋（1月30日）で開催しました。

第9回目となる今回は、第一部にロンドン五輪女子レスリング金メダリスト吉田沙保里選手と栄和人日本代表監督を特別ゲストとして迎えた基調講演をおこない、第二部として「住宅・不動産・建設業界セミナー」、第三部には「就活対策講座」を実施しました。

「住宅・不動産・建設業界セミナー」では、各業界の市場動向やフロービジネス、ストックビジネスの最新情報など、業界を理解するために必要となる基本情報を提供します。特にマンション事業に関しては、営業、不動産、都市開発、設計、施工、販売、管理、リフォーム、賃貸などに関するあらゆる事業を展開している長谷工グループの職種紹介も交えながら、それぞれの志向性にあった仕事発見の機会を提供しました。また、マイナビのスタッフによる「就職対策講座」では、面接時のコミュニケーションスキルについて解説しました。

長谷工では、今後も「住宅・不動産・建設業界セミナー」や「長谷工住まいのデザインコンペティション」などの就活支援や人材育成のイベント開催を通じて社会貢献を行ってまいります。



「住宅・不動産・建設業界セミナー」会場の様子(左上)、基調講演の様子(右下)

管理組合向け「マンションセミナー」を開催
～テーマ：地震に備える、改修・建替え～
長谷工が蓄積した"住まいの安全・安心"情報を提供

長谷工グループは、11月18日（日）にマンション管理組合の方を対象として、“地震に備える、改修・建替え”をテーマとした「マンションセミナー」を開催しました。

本セミナーを主催する長谷工コーポレーションは、建替えを検討し始めたマンションの管理組合を支援するため、1980年に専門部署である「建替え相談室」を設立し、それ以来国内実績トップとなる26件の建替え事業を進めてきました（竣工済25件、施工中1件、2013年4月末現在）。

また、共催の長谷工リフォームは、長谷工グループが施工・管理を手掛けるマンションを中心に耐震診断や大規模修繕工事、耐震改修工事を行い、技術やノウハウを積み重ねています。

首都圏では、東日本大震災の影響により住まいに対する耐震性や安全性への関心が高まっております。今回のセミナーでは、管理組合の新理事に就任される方をはじめ、テーマ内容に関心のある方に対して、“住まいの安全・安心”につながる情報を提供いたします。なお、セミナー終了後には参加された方からのご要望やご質問に個別に対応いたします。

「マンションセミナー」概要

日 時：2012年11月18日（日）

会 場：長谷工コーポレーション本社

主 催：長谷工コーポレーション

共 催：長谷工エアネシス、長谷工リフォーム、長谷工コミュニティ

参 加 者：150名

《プログラム》

【第一部】「すぐ出来る地震への備え」（長谷工エアネシス）

【第二部】「マンションの改修と建替え～法律の視点から～」（弁護士 戒正晴氏）

【第三部】Ⅰ「マンションの耐震改修」（長谷工リフォーム）

Ⅱ「建替えを成功させるポイント」（長谷工コーポレーション）

【第四部】「改修と建替えの融資制度」（住宅金融支援機構 市川真一氏）



[マンションセミナーの様子]

マンション市場分析

(P 21～22)

◆【首都圏】

「景気回復への期待感」、「マンション価格の先高感」を背景に『住宅の買い時感』は、年初より更に上昇。

～長谷エアーベスト『お客様意識調査（4月）』より～

◆【近畿圏】

「景気回復への期待感」、「マンション価格の先高感」を背景に住宅の買い時感は 2008 年のリーマンショック以降最も高い水準へ。

～長谷エアーベスト「お客様意識調査（4月）」より～

総合研究所レポート

(P 23～24)

◆大規模物件の供給動向

～2012 年は首都圏・近畿圏共に増加に転じる～

◆マンション居住者の高齢化にどう対応するか

～居住者・管理会社の新たな取り組み～

【首都圏】「景気回復への期待感」、「マンション価格の先高感」を背景に
『住宅の買い時感』は、年初より更に上昇。
～長谷エアベスト『お客様意識調査（4月）』より～

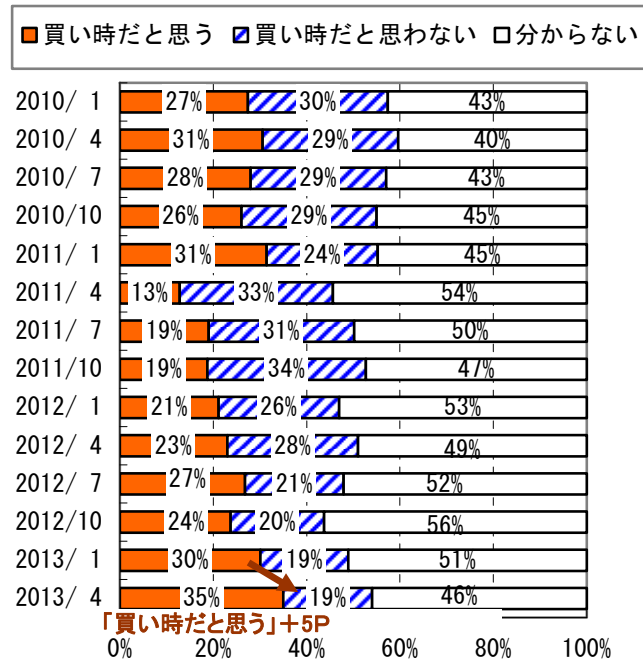
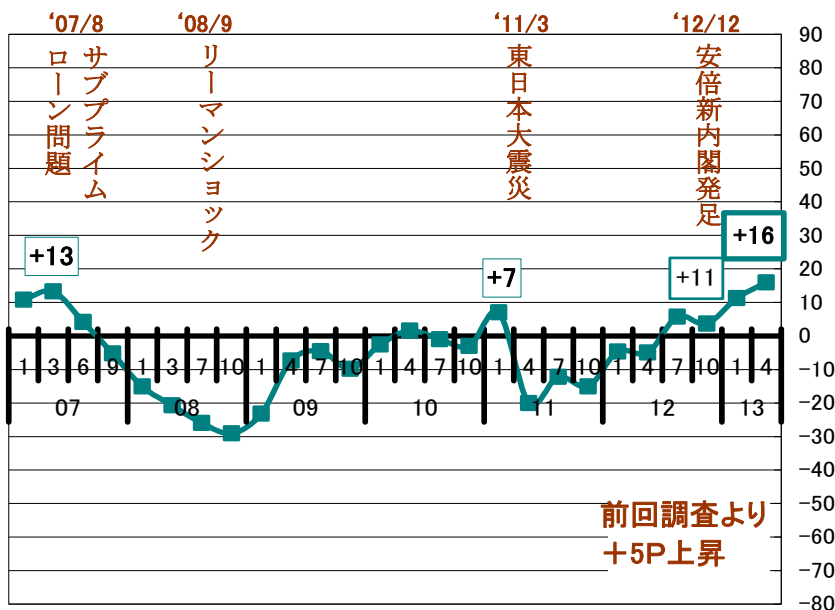
長谷エアベストは、首都圏居住者（以下、モニター）を対象に、2013年4月にWEBアンケート『お客様意識調査』を実施し、「今後の景気動向（景況感）」「今後の価格動向」「住宅の買い時感」等について分析を行いました。

■「景気動向」・「景気動向DI」について

今後の景気については、“株価の上昇”“円安傾向”など、経済対策の効果が表れ始めている事もあり、「次第に良くなると思う」が45%の回答（前回調査44%→今回調査45%）。「景気動向DI」は「+34（+33→+34）」と、ほぼ前回調査並みの高水準となっています。

■「住宅の買い時感」・「住宅の買い時感DI」について

住宅の買い時感については、「買い時だと思う」が35%に増加（30%→35%）、「買い時かどうか分からない」は46%に減少しました（51%→46%）。「住宅の買い時感DI」は、「+16（+11→+16）」と、5ポイント上昇しており、「住宅の買い時感」は年初よりも高まっている様子が窺えます。



■住宅が「買い時だと思う」理由について

買い時だと思う理由の上位2位は、引き続き「金利が低水準」「消費税の引き上げが予想される」となっていますが、今回調査では「今後は、価格が上がると思う」が42%（30%→42%）と、12ポイント上昇し3位となりました。

- (※1)「景気動向DI」の算出方法：「次第に良くなると思う」の数値から「次第に悪くなると思う」の数値を差し引いて算出。
- (※2)「住宅の買い時感DI」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。

**【近畿圏】「景気回復への期待感」、「マンション価格の先高感」を背景に
住宅の買い時感は2008年のリーマンショック以降最も高い水準へ。**

～長谷エアースト「お客様意識調査（4月）」より～

長谷エアーストが、近畿圏居住者（モニター）を対象に2013年4月に実施したWEBアンケート「お客様意識調査」を集計・分析しました。

■「今後の景気」について

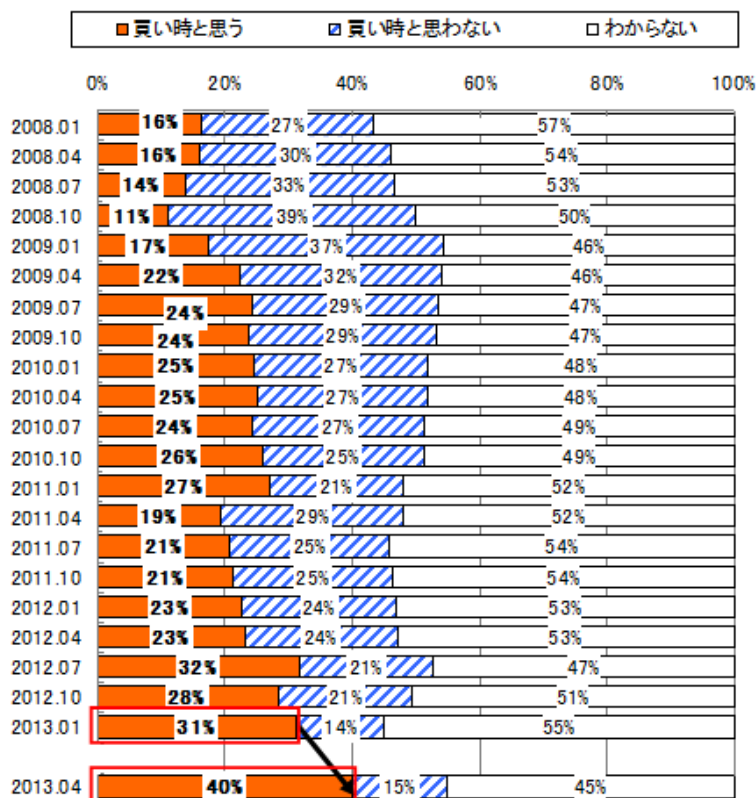
今後の景気については昨年末に新政権が発足して以来、株価上昇・円安傾向が年初より継続しており、「次第に良くなる」が前回調査よりも12ポイント（30%→42%）増加しました。また、10年後の長期的な経済状況についても、「今よりも良くなっている」という回答が、リーマンショックから約1年後に調査した2009年11月調査より16ポイント（25%→41%）増加。

■「今後のマンション価格」について

今後のマンション価格については、インフレ政策に伴う物価の上昇や円安による資材の上昇、また、今後の地価上昇の見通し、更には今後の消費税増税等を理由に、「徐々に上昇する」という回答が前回調査よりも15ポイント（22%→37%）増加しました。

■「住宅の買い時感」について

住宅の買い時感については、「買い時だと思う」と回答した方が前回調査より、9ポイント（31%→40%）増加し、2008年のリーマンショック以降最も高い水準となりました。「買い時と思う」と回答された方の理由をみると、「今後は消費税率の引き上げがあるから」「現在の金利が低水準だから」が最も高く、次いで「税制メリット」「価格が低水準」が続いています。また、「今後の景気が良くなると思うから」を理由に今が買い時と捉える方も徐々に増加しています。



[差比]、「買い時と思う」9P増加、「買い時と思わない」1P増加、「わからない」10P減少

大規模物件の供給動向

～ 2012 年は首都圏・近畿圏共に増加に転じる ～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2013年4月号所収)

2012 年は首都圏・近畿圏共に大規模物件の供給戸数が増加

- 2012 年の首都圏における総戸数 200 戸以上の大規模物件による新規供給戸数は前年比 16.5%増の 1 万 7,737 戸となった。2012 年は一度に 300 戸以上の供給が行われた物件が「プラウド船橋 一街区・二街区」(船橋市/総 573 戸)をはじめ 7 物件(前年 2 物件)に増加したことなどから、総戸数 400 戸以上の物件による供給戸数が 8,480 戸と、前年比 54.7%増と大幅に増加した。
- 近畿圏における 2012 年の総戸数 200 戸以上の大規模物件による新規供給戸数は前年比 36.1%増の 7,800 戸となった。近畿圏でも 2 年ぶりに一度に 300 戸以上の供給を行った物件がみられたこともあって、総戸数 400 戸以上の物件による供給戸数が前年比 43.3%増の 3,593 戸となり、1988 年以降で最多となった。

近畿圏では大規模・超高層物件の供給が増加

- 総戸数 200 戸以上でかつ 20 階建以上の物件(以下、「大規模・超高層物件」とする)の 2012 年の新規供給戸数をみると、近畿圏では 4,410 戸、前年比 50.5%増と、1998 年以降では最多となった。特に、大阪市内で「大阪ひびきの街 ザ・サンクタスタワー」(西区/総 874 戸/53 階建)、「なんばセントラルプラザリバーガーデン」(浪速区/総 553 戸/25 階建)をはじめとして、9 物件の供給が始まったこともあって、大幅増となった。
- 一方、首都圏での大規模・超高層物件の新規供給戸数は 5,718 戸と前年(5,611 戸)を上回ったものの、前年比 1.9%増と小幅な増加にとどまった。

販売状況も改善。2013 年は需給共にさらなる活性化が期待

- 大規模物件の初月販売率は 2006 年までは首都圏・近畿圏共に 80%を上回っていたが、その後は低下傾向に転じ、2008 年には 60%台にまで低下した。しかし、2010 年以降は回復に転じ、2012 年には総戸数 400 戸以上の大規模物件の初月販売率は首都圏・近畿圏共に 80%を上回った。
- 大量供給、大量販売の時代に大規模物件の販売が好調であったのは、①敷地内環境の良さ、②充実した共用部分、③充実した管理体制、④低ランニングコスト、⑤住戸プランの多様性などに加えて、⑥商業施設や生活利便施設をはじめとした複合開発など、大規模物件のもつメリットに対する評価が高かったためである。
こうした大規模物件のメリットは需要者にとって、依然として魅力的である。2013 年も首都圏・近畿圏共に魅力的な大規模物件の供給増が見込まれることから、2012 年以上に活性化することが期待される。

マンション居住者の高齢化にどう対応するか ～居住者・管理会社の新たな取り組み～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2012年11月号所収)

建物・居住者ともに高齢化が進むマンション～管理組合の維持・運営にも支障が出かねない状況に

- 2011年末時点の分譲マンション総戸数は579.6万戸で、約1,400万人が居住する(国土交通省推計)。「マンション総合調査」でマンション世帯主の年齢をみると、60歳代以上は1980年度には1割に満たなかったが、2008年度には約4割にまで増加している。また、70歳以上も2008年度には1割を超えている。
- 築年数が経つとともに、賃貸住戸や空き住戸の割合が増える傾向もあり、1970年以前に建築されたマンションでは、借家率・空き家率ともに2割以上の物件が2割超となっている。居住者の高齢化、借家率・空き家率の増加により管理組合役員のなり手が減り、適切な管理が次第に難しくなるマンションが増えることが懸念される。

居住者主導の取り組み～早めの対応・対策と地域全体での生活支援ネットワークの形成が重要

- ① 管理組合と自治会の両輪走行：管理組合とは別にマンション居住者を構成員とする自治会を設置し、両組織の連携・協働によって、安全・安心確保のための対策を推進する。2つの組織を置くことで、管理組合は共有財産の管理に特化した合意と決定を行い、コミュニティ運営は自治会がリードして担うといった役割分担が可能となる。また、自治会を設置することで賃貸居住者が管理上の負担となることなく、当該居住者も巻き込んでの一体的なコミュニティ形成を目指すことができる。
- ② 居住者情報の把握と管理：居住者情報の把握と適切な管理は、高齢者支援でも威力を発揮する。先進事例の中には、自治会の責任において賃貸化住戸も含めたほぼ全世帯の詳細な居住者名簿を作成し、災害や事故・急病などの緊急時に備えているところもある。居住者の情報(状況)を誰がどのように把握しておくのかといった管理・運用面についても検討し、一定のルールを設けておくことが必要である。
- ③ 地域とのつながりの強化：地域福祉の推進を目的とした団体・組織を組成したり活用したりする、あるいは地域資源(人・組織・サービスなど)や行政とも連携をとりながら、自助・互助・共助・公助のバランスをうまくとった地域居住・高齢者支援システムを構築するなどの創意工夫や実践が重要になる。

集住のメリットや強みを活かし、マンションならではのセーフティネット構築を

- マンションでは、集住のメリットをうまく活かせば、見守りや安否確認、引きこもり防止、災害時の救援、多様なサービス利用における情報提供や各種支援など、幾重ものセーフティネットや効果的な仕組みを構築することができる。そのためには、高齢化率がそれほど高くない段階から余裕をもって取り組むことが重要である。
- 管理会社としては、こうした早めの対策や全世代を通じての活動が重要であることを日頃から居住者側に継続的に伝え、意識改革を図っていくことが必要である。また、超高齢時代における基本管理業務のあり方や高齢者向けサービス事業の可能性についても積極的に検討していくことが求められる。



マンションのことなら わかるんだ

つくってきたから わかるんだ

マンション管理や修繕も

長谷工だから わかるんだ

あなたの暮らしと、ずっと一緒に歩んでいく。

私たちははじめてマンションを手がけてから、45年。これまでに50万戸を超える住まいをつくってきました。

それはただ、マンションを建設し、販売するだけで到達した数字ではありません。

建物を維持・管理し、傷んだ箇所は修繕し、管理組合を支援し、コミュニティづくりをサポートしていく。

新しい暮らしが生まれ、豊かに育つを見守りながら、世代を超えて信頼をつないできた結果です。

これからも、もっと心地よい住まいを目指して。そして10年後も、20年後も・・・、あなたの暮らしとずっと一緒に。

マンションとともに歩んできた長谷工グループだからこそのわかること、できることが、きっとあります。

いい暮らしを、創る。
住まいのオンリーワングループ

 **長谷工グループ**
HASEKO <http://www.haseko.co.jp>