

# HASEKO DIGEST

(2013年11月～2014年5月)

## 【VOL. 30】

= 半年間の主なニュースをご紹介します =

- マンションの新技术・新商品 <P3～6>
- 安全・安心、快適な住まいづくり <P7～8>
- マンション再生の取組み <P10～14>
- 高齢者向け住宅の取組み <P15～16>
- 環境・社会貢献活動 <P18～21>
- 長谷工総合研究所レポート <P22～24>

■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



## マンションの新技术・新商品

(P 3～6)

- ◆ “基本性能の充実” “可変性” “環境+防災” の3つのコンセプト  
長谷工の次世代マンション企画「Be-Next」  
「アメニティ港明」・「ポレスターセントラルシティ名西参番館」に  
東海圏初採用
- ◆ マンション開放廊下の「袖壁・垂壁用ALC部材」を開発  
型枠工事を省力化し、今後の更なる工業化に布石
- ◆ 長谷工の“住みながらリフォーム”  
排水立て管の新しい更新工法「HK-D工法」を開発  
低騒音・低振動・短時間の施工が可能で高い排水性能を実現
- ◆ 長谷工の“住みながらリフォーム”  
排水立て管を更新・更生するオリジナル工法  
「HAM-J工法」が近畿圏で初採用

## 安全・安心、快適な住まいづくり

(P 7～8)

- ◆ 「王子飛鳥山 ザ・ファースト タワー&レジデンス」  
交通の要衝「王子駅前」に北区最高峰のタワーマンション  
2014年5月3日モデルルームオープン
- ◆ 「京都桂川つむぎの街」  
JR桂川駅前複合開発街区の核となる京都府最大規模マンション  
経済産業省「スマートマンション導入加速化推進事業」に採択  
2014年6月上旬モデルルームオープン

# “基本性能の充実” “可変性” “環境＋防災” の3つのコンセプト 長谷工の次世代マンション企画「Be-Next」 「アメニティ港明」・「ポレスターセントラルシティ名西参番館」に東海圏初採用

長谷工コーポレーションが提案する、3つのコンセプトを持つ次世代マンション企画『Be-Next（ビーネクスト）<sup>(※1)</sup>』が分譲マンション「アメニティ港明」（所在地：名古屋市港区、総戸数：59戸、構造規模：鉄筋コンクリート造10階建て、竣工：2015年1月予定、売主：イワクラゴールデンホーム）と「ポレスターセントラルシティ名西参番館」（所在地：名古屋市西区、総戸数：100戸、構造・規模：鉄筋コンクリート造・地上10階建て、竣工：2015年2月予定、売主：マリモ）の両物件に東海圏で初めて採用されました。

本物件の採用を皮切りに、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。

## ■「Beシリーズ」の3つコンセプト

### (1) 将来変えることの出来ない“基本性能の充実”

- ・ 構造・設備等の基本性能はしっかり確保する
- ・ 柱・梁型の無い住空間や広さ、明るさ、通風などの住宅としての基本性能を更に充実

### (2) 将来変えることの出来る部分は「シンプル・合理的」に「可変性」をプラス

- ・ 基準となる仕様はシンプル&リーズナブル
- ・ 仕様、プランはセレクトオプションにより顧客ニーズに合わせた高いカスタマイズ性をもたせる
- ・ 分譲時の間取りの選択度を向上させ、将来の可変性もしっかり確保

### (3) 時代にマッチした住宅性能の確保～環境・防災への配慮～

- ・ 風の通りを重視した目隠し板付面格子の採用
- ・ 玄関ホールには明るく、通風を確保する“窓付き玄関ホール”を設置
- ・ 高効率型給湯器(エコジョーズ)の採用による環境性能の向上
- ・ 防災備品の整備による、安全で安心な住まいを実現



[「アメニティ港明」(左)「ポレスターセントラルシティ名西参番館」(右)の外観予想パース]

## マンション開放廊下の「袖壁・垂壁用ALC部材」を開発 型枠工事を省力化し、今後の更なる工業化に布石

長谷工コーポレーションは、型枠工事の省力化が可能となる、マンション開放廊下の「袖壁<sup>(※1)</sup>・垂壁用の軽量気泡コンクリート（以下、ALC）部材」を旭化成建材と共同開発しました。

当社では、2008年からマンションの開放廊下およびバルコニーの非構造壁についてALC化を進めてきましたが、配管・配線用の貫通孔がある袖壁と寸法の小さい垂壁は、在来工法により施工してきました。しかし、①袖壁・垂れ壁の型枠組み立て作業に手間がかかる、②袖壁に多数設置する電気配線や設備・ガス配管用の貫通穴の施工に手間がかかる、③柱・梁が整形である方が、PCa化などの工業化工法も採用しやすい、等の課題が残っていたため、2011年から部材開発に着手しました。

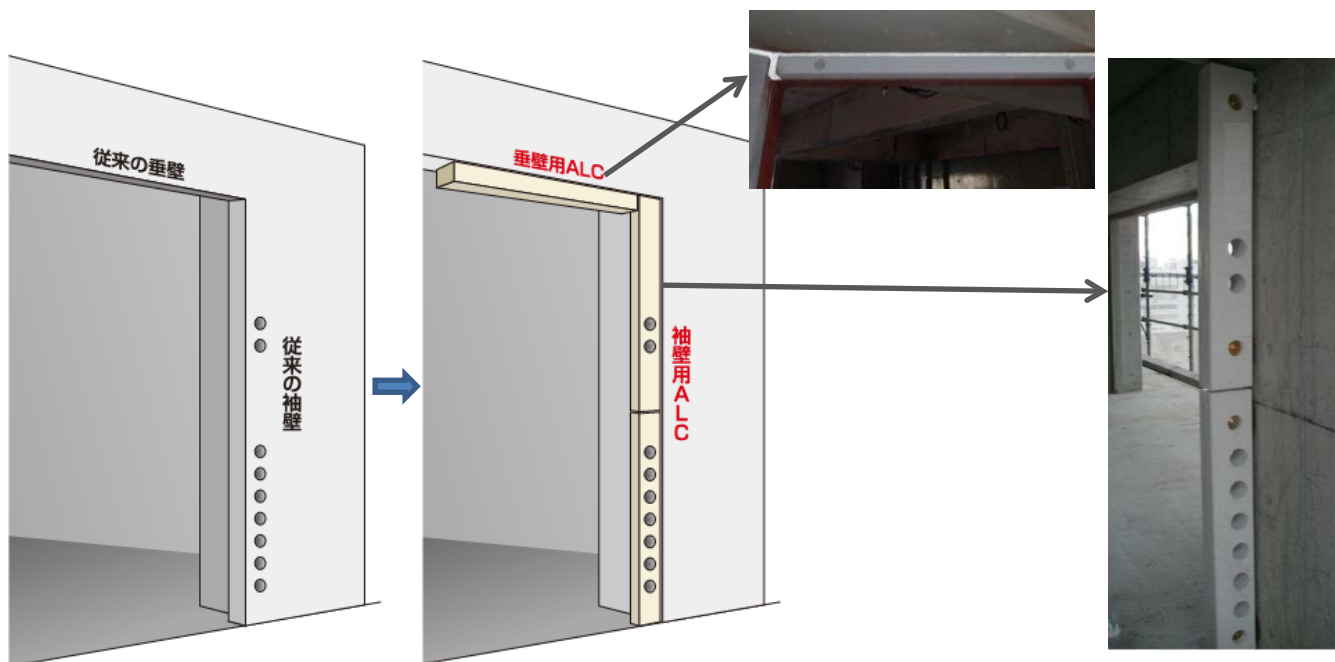
新開発のALC部材を採用することで、型枠工事の労務省力化を図れるほか、柱・梁のPCa化がスムーズになります。加えて、従来の補強鉄筋入りのALC部材と比較しても最小寸法を小さくすることが可能で、部材制作時の廃棄ロスを抑えることもできます。

初採用となる「Brillia 御幣島」（所在地：大阪市西淀川区、総戸数：63戸、構造・規模：鉄筋コンクリート造・地上10階建て、竣工：2014年7月予定、売主：東京建物）をはじめ、今後は労務不足に対応する工業化工法のメニューの1つとして採用を促進してまいります。

（※1）袖壁用ALC部材は旭化成建材と共同にて特許出願中

### 【「袖壁・垂壁用ALC部材」を使用するメリット】

- （1）柱・梁の型枠形状が単純化し、型枠組み立ての労務を省力化
- （2）袖壁の型枠組み立て時に配線・配管用貫通材の設置が不要となり、労務を省力化
- （3）柱・梁の形状が整形化し、工業化（PCa化・システム型枠）を推進



【「袖壁・垂壁用ALC部材」の設置イメージ（開放廊下）】

## 長谷工の“住みながらリフォーム”

### 排水立て管の新しい更新工法「HK-D工法」を開発 低騒音・低振動・短時間の施工が可能で高い排水性能を実現

長谷工コーポレーションとクボタの2社は、既存マンションの排水立て管を住みながら更新する「HK-D工法」を開発しました。コンクリートスラブに埋まっている継手を冷却材の利用により縮径させて引き抜き、低騒音・低振動・短時間で新しい排水管に更新します。（特許申請中）

「HK-D工法」は、排水立て管を低騒音・低振動・短時間でリフォームする工法として、更新工法と更生工法を組み合わせた「HAM-J工法」（2005年開発）の特徴を活かしながら、コンクリートスラブに埋まった排水立て管の継手部分を更生工法ではなく、更新工法を採用しています。クボタが開発した延焼防止機能付排水立て管と特殊継手に更新することで、汚れが付きにくくなり、より排水性能を高めることができます。

今後は長谷工リフォームが、首都圏から順次、排水管改修工法の一つとしてマンション管理組合に提案してまいります。

#### 【「HK-D工法」の主な特徴】

##### ■工事期間中

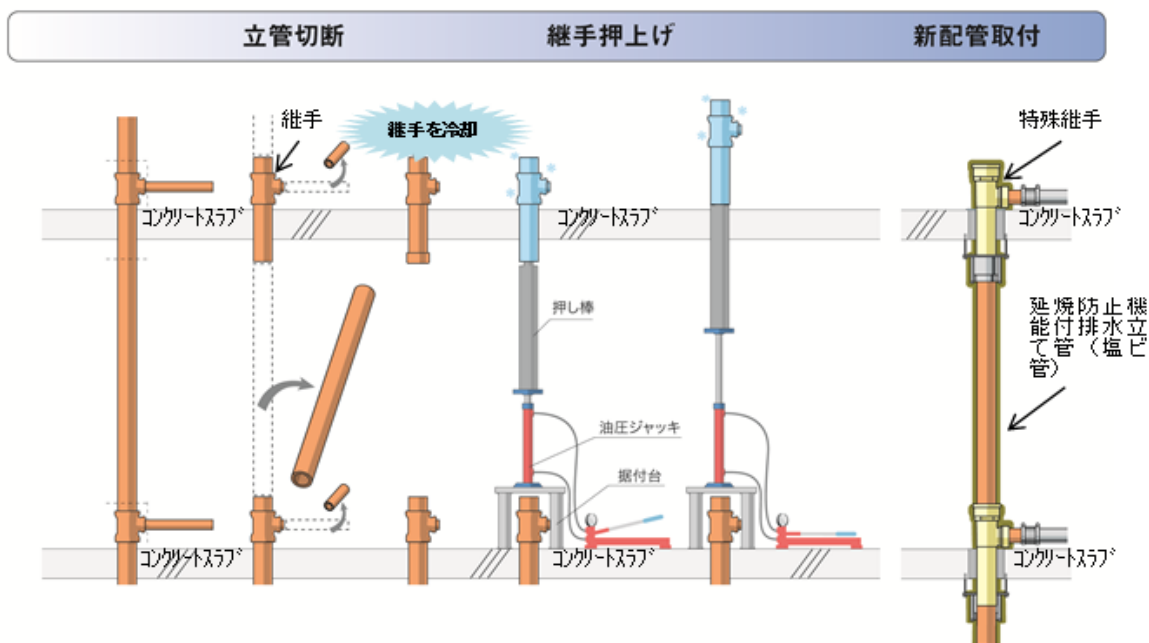
- コンクリートスラブを壊さないため、一般的な更新工法と比較して騒音・振動を低減
- 短時間施工が可能で排水制限は約8時間
- 全体工期も一般的な更新工法と比較して3/4に短縮可能

##### ■工事後

- 継手を特殊継手に更新することで、排水性能が20%以上向上
- 塩ビ管への更新により、汚れが付きにくく高圧洗浄で簡単に洗浄が可能
- 新開発の透明塩ビ掃除口継手を採用することで高圧洗浄の時期や効果の把握が可能

##### ■コスト比較

- 一般的な更新工法のコストと比較して約5%（当社比）削減。



【「HK-D工法」の作業手順】

# 長谷工の“住みながらリフォーム”

## 排水立て管を更新・更生するオリジナル工法

### 「HAM-J工法」が近畿圏で初採用

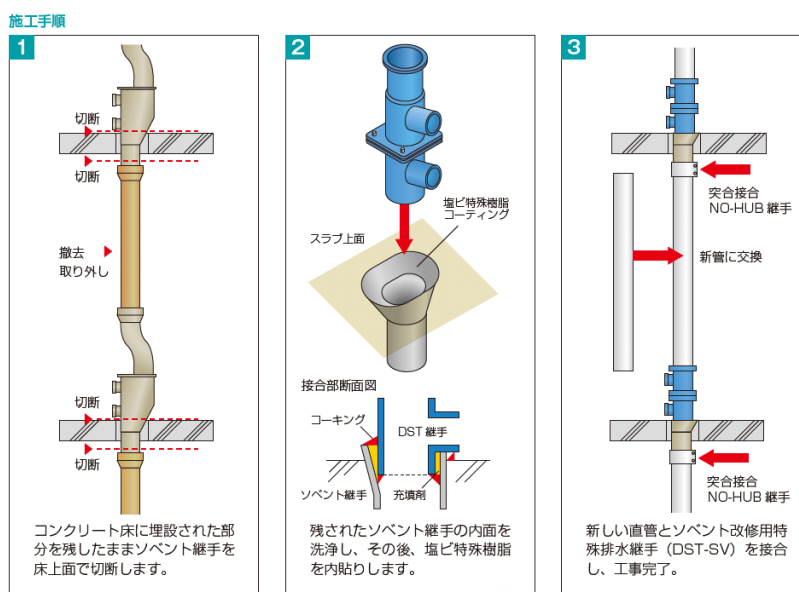
長谷工コーポレーションの開発した排水立て管を更新・更生するオリジナル工法「HAM-J工法」が近畿圏の既存マンションで初採用されました。採用された物件は「サンシティ松原」（所在地：大阪府松原市、総戸数：351戸、構造・規模：鉄筋鉄骨コンクリート造、地上11階建て、竣工：1986年）です。

長谷工コーポレーションでは、耐久性・静粛性に優れた最新の排水性能を実現する「HAM-J工法」を2005年に開発し、2011年に建設技術審査証明を取得しました。同工法を採用することで床スラブを壊すことなく居住しながら短期間での施工が可能で、大掛かりな機械を使用しないため工事騒音・振動を抑制することができます。

1990年代以降の高層マンションでは、排水管内の通気を確保するため、排水と通気の性能を併せ持った特殊継手を有する排水システムが使用されています。「サンシティ松原」にも採用されているソベント継手は、高層マンション用に開発された、省スペース型の高い排水性能を持つ特殊継手のひとつで、これまでに約10万戸に採用されています。この特殊継手を採用したマンションが築25年以上経過し、リニューアルの要望が高まっており、今後も当社グループが管理するマンションや当社が施工したマンションを中心に管理組合へ積極的に提案を行ってまいります。

#### 【HAM-J工法の特徴】

- コンクリート床面上で特殊継手を切断し、床を壊さず騒音や振動も抑制
- 約8時間程度で工事が完了し通水できるため、生活への影響を抑制
- 従来の更生（配管の延命措置）工法と同程度のコストで、従来の更新（配管取替え工事）工法と同程度の耐久性を実現
- 排水継手を同時に取り替え、更新と同時に静粛性に優れた最新の排水性能を実現



[「HAM-J工法」の施工手順]

# 「王子飛鳥山 ザ・ファースト タワー&レジデンス」 交通の要衝「王子駅前」に北区最高峰のタワーマンション 2014年5月3日モデルルームオープン

近鉄不動産、京阪電鉄不動産、および長谷工コーポレーションは、交通の要衝であるJR京浜東北線・東京メトロ南北線「王子」駅前において、北区最高峰<sup>(※1)</sup>の大規模マンション「王子飛鳥山 ザ・ファースト タワー&レジデンス」(所在地：東京都北区、総戸数 285 戸)を建設中で、2014年5月3日(土)よりモデルルームを一般公開しています。

(※1) 北区において1972年以降、階数が29階以上の物件は本物件が初になります。(MRC調べ、2014年3月)

## 【「王子飛鳥山 ザ・ファースト タワー&レジデンス」の主な特徴】

- (1) 北区で最高峰(最高層)、地上29階建て超高層タワーマンション(タワー棟)、南面には飛鳥山公園を望む立地
- (2) JR京浜東北線「王子」駅徒歩1分、駅から約20m、東京メトロも利用可能
- (3) 駅前開発に実績を誇る関西電鉄系2社とマンション建設の最大手が手掛ける駅前マンション
- (4) 地震等大規模災害に備え「制振構造」を採用、各階に防災倉庫など安心・安全にも配慮(タワー棟)
- (5) マンション高圧一括受電サービスや見える化など省エネ・環境にも配慮
- (6) 趣向を凝らした外観やエントランスホールのデザイン
- (7) 眺望・採光・通風など、この立地に適した快適性を求めた住戸計画
- (8) 住民のコミュニティを育む「飛鳥山 ザ・ファーストクラブ」

## 【物件概要(タワー棟)】

構造・規模：鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造、地上29階建て/地下1階建て

戸数：230戸

間取り：1LDK~4LDK

竣工予定日：2016年1月上旬

入居予定日：2016年3月下旬

## 【物件概要(レジデンス棟)】

構造・規模：鉄筋コンクリート造、地上7階建て  
/地下1階建て

戸数：55戸

間取り：2LDK~4LDK

竣工予定日：2014年11月中旬

入居予定日：2015年3月下旬



【「王子飛鳥山 ザ・ファースト タワー  
&レジデンス」外観予想パース】

## 「京都桂川つむぎの街」

J R 桂川駅前複合開発街区の核となる京都府最大規模マンション  
経済産業省「スマートマンション導入加速化推進事業」に採択  
2014年6月上旬モデルルームオープン

近鉄不動産、野村不動産、ジェイアール西日本不動産開発、近畿菱重興産、住友商事および長谷工コーポレーションは、J R 京都線「桂川」駅前に広がる甲子園球場の5倍超にもなる複合開発街区（麒麟ビール京都工場跡地）において、京都府駅前最大<sup>(※1)</sup>となる総戸数431戸の大規模マンション「京都桂川つむぎの街」（所在地：京都府京都市南区、総戸数431戸、構造・規模：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、地上15階建て、竣工予定：2015年8月）を建設中で、2014年6月上旬にモデルルームをオープンします。

また、本物件は2014年3月25日に経済産業省の「スマートマンション導入加速化推進事業」に採択されました。

(※1) 過去20年、京都府において、駅徒歩3分以内で総戸数が最大となります（MRC調べ、2014年3月）

### 【「京都桂川つむぎの街」の主な特徴】

- (1) 甲子園球場の5倍超にもなる「麒麟ビール京都工場跡地」の大規模駅前複合開発街区に立地
- (2) 本物件のほか全体計画では、約1千戸（990戸予定）となる京都府駅前最大<sup>(※1)</sup>のマンションプロジェクト
- (3) 大規模分譲マンション事業に豊富な実績を残す6社の共同事業
- (4) 経済産業省「スマートマンション導入加速化推進事業」採択物件（現時点では全体計画のうち本物件のみ）
- (5) 全国初のLPG災害対応型エコウィルプラスシステムを搭載した安心の防災計画（共用部）
- (6) 先端的な外観デザイン「ダブルマリオン」および「桂離宮」の思想を承継した設計コンセプト「奥に秘する美」
- (7) 大規模マンションならではの充実した共用施設



「京都桂川つむぎの街」の外観デザイン



## マンション再生の取組み

(P10~14)

- ◆国内最多の建替え実績を活かし、高経年マンションの様々な要望に対応  
管理組合向けの総合窓口として「マンション再生事業部」を新設
- ◆グループ総合力でマンション建替え実績NO.1  
築47年の「大宮第一コーポ」を最新マンションに再生  
「ブランシエラ千林大宮」2014年1月モデルルームオープン
- ◆長谷工リアルエステート  
1棟丸ごとリノベーション事業『RENEO（リネオ）』をスタート  
第1号物件「リネオ宮崎台ヒルズ」を販売開始
- ◆全国初 省エネマンションの普及を目指す  
「中部スマートマンション推進協議会」が発足
- ◆東京都の「耐震化アドバイザー」に選任  
長谷工グループの総合力でマンションの資産価値を維持・向上

## 高齢者向け住宅の取組み

(P15~16)

- ◆長谷工の高齢者向け住宅に新ブランド  
入居費用を抑えた「センチュリーハウス」が誕生  
玉川上水の開業に続き、武蔵浦和・藤沢も来年オープンが決定
- ◆長谷工グループ 高齢者向け住宅事業を強化  
有料老人ホームなど展開する生活科学ホールディングスを買収

## 国内最多の建替え実績を活かし、高経年マンションの様々な要望に対応 管理組合に対する総合窓口として「マンション再生事業部」を新設

長谷エコーポレーションは、2006年に改正・区分所有法を適用した全国初の建替え事例である「萩中住宅建替事業」や、全国初の隣接地活用による仮住まい不要のマンション建替え事例である「豊中・旭ヶ丘第二住宅建替事業」をはじめ、これまで事業協力者や設計・施工会社として国内最多の建替え事業に携わってまいりました<sup>(※1)</sup>。

2004年4月1日から組織体制が変わり、築30年以上の高経年マンション管理組合からの耐震診断、耐震改修、建替えなどの様々なご要望の窓口業務を行っていた長谷エアネシライフサポート事業部と、建替え事業のコンサルティング・運営を行っていた長谷エコーポレーション 都市開発部門 建替リフォーム相談部を統合し、高経年マンションの様々な要望にワンストップで対応する組織として長谷エコーポレーション 都市開発部門 マンション再生事業部を新設しました。

今後も当社グループの総合窓口として、高経年マンションをはじめとした既存マンションを長く大切に住み継ぐための提案や、建替え、解散といった選択肢を含めて管理組合からの様々なご要望に対応してまいります。

(※1) 全国で183件あるマンション建替え事業の工事完了済(2013年4月国土交通省調べ)のうち当社実績は25件。2014年2月には建替え26件目となる「行徳ファミリオ建替え事業」が竣工しました。



「行徳ファミリオ建替え事業」(上)・「豊中・旭ヶ丘第二住宅建替事業」(下)の従前従後の建物外観

## グループ総合力でマンション建替え実績NO.1 築47年の「大宮第一コーポ」を最新マンションに再生 「ブランシエラ千林大宮」2014年1月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26物件のマンション建替えを推進してきた実績を活かし、27物件目となる「大宮第一コーポ」をトータルプロデュースしています。

築47年超となる従前建物（鉄骨造・一部鉄筋コンクリート造7階建て、98戸）を2013年10月に解体着手し、新築分譲マンション「ブランシエラ千林大宮」（鉄筋コンクリート造8階建て、82戸）として本体工事を14年2月から着手、モデルルームは14年1月にオープンしました。

本建替え事業においては、管理組合が委託していたコンサルタント・COM計画研究所と連携し役割分担をすることで、長谷エグループと管理組合、第三者専門家とのパートナーシップにより事業推進して参りました。新規分譲マンションにつ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地権者対応から、新築マンションの設計・施工、事業主を担い、販売代理及び斡旋を長谷エアーベスト、建替え時の転居先の斡旋を長谷エリアルエステート、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。

### 【「ブランシエラ千林大宮」の物件概要】

所在地：大阪市旭区大宮4丁目87番2

交通：大阪市営地下鉄谷町線「千林大宮」駅より徒歩6分

大阪市営地下鉄谷町線・今里線「太子橋今市」駅より徒歩7分

総戸数：82戸

敷地面積：2,969.00㎡

構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上8階建

専有面積：50.00㎡～90.39㎡

間取り：2DK～4LDK

竣工予定：2015年3月下旬

入居予定：2015年4月下旬

売主：株式会社長谷エコーポレーション

施工：株式会社長谷エコーポレーション、  
株式会社森組

販売（代理）：株式会社長谷エアーベスト

管理会社：株式会社長谷エコミュニティ



【「ブランシエラ千林大宮」完成予想パース】

## 長谷エリアルエステート

### 1棟丸ごとリノベーション事業『RENEO(リネオ)』をスタート 第1号物件「リネオ宮崎台ヒルズ」を販売開始

不動産流通事業を手掛ける長谷エリアルエステートは、1棟単位で既存マンションを買い取り、リフォーム後に分譲を行う1棟丸ごとリノベーション事業を開始しました。

事業開始にあたり新ブランド『RENEO(リネオ)』を立ち上げ、第1号物件となる「リネオ宮崎台ヒルズ」(所在地：神奈川県川崎市、総戸数：12戸)の販売を開始しました。

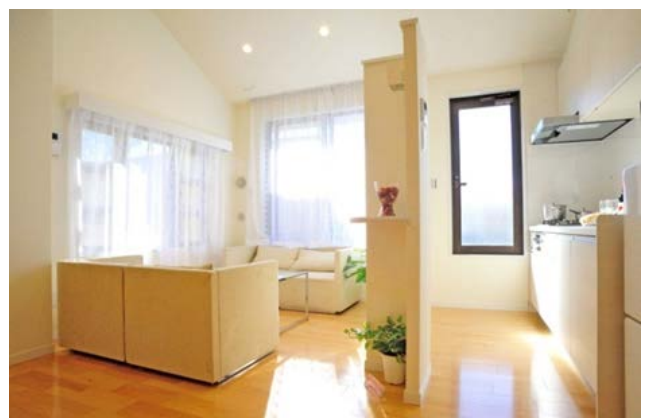
これまで国内最多となる55万戸を超えるマンションを施工してきた長谷エグループでは、マンションストックが増大するなか、「既存マンションの再生」を重要な施策の一つとして位置付けています。当社も、これまで1住戸単位でのリノベーション事業で300戸<sup>(※1)</sup>を超える販売実績を積みあげてまいりました。

今後は、多様化するお客様のニーズに応えるべくグループ各社との連携を高め、1棟単位でのリノベーション事業も積極的に推進し、1住戸単位でのリノベーション事業と合わせて単年度で400戸を超える供給を目指してまいります。

(※1) 販売実績：2011年4月～2013年12月で321戸(長谷エアーベストでの販売実績を含む)

#### 【「リネオ宮崎台ヒルズ」の物件概要】

- 所在地：神奈川県川崎市宮前区宮崎 653  
交通：東急田園都市線「宮崎台」駅徒歩 11分  
構造規模：鉄筋コンクリート造 7階建  
総戸数：12戸  
間取り：3LDK(10戸)、2LDK(2戸)  
駐車場：屋内2台、屋外2台  
駐輪場：屋内24台  
既存建物竣工年月：1992年6月  
売主：株式会社長谷エリアルエステート  
大規模修繕工事：株式会社長谷エリフォーム  
管理会社：株式会社長谷エスマイルコミュニティ



【「リネオ宮崎台ヒルズ」の外観(左)と室内の様子(右)】

## 全国初 省エネマンションの普及を目指す 「中部スマートマンション推進協議会」が発足

東日本大震災以降に求められている省エネ社会を実現するために、マンション全体のエネルギー管理や、使用電力量の見える化などにより、エネルギーの効率的な使用や無理のない節電を実現する「スマートマンション」の中部エリアでの普及を目指し、「中部スマートマンション推進協議会」が発足しました。

スマートマンション事業（MEMSアグリゲータ<sup>(※1)</sup>）が団体を結成し、共同して普及活動を行うのは、全国でも初めての取組みになります。

(※1)「MEMS」(マンション・エネルギー・マネジメント・システム)とは、マンション全体で使用する電力消費量等を計測し、「見える化」を図り、空調・照明等の制御やピークカット／ピークシフトを行うエネルギー管理システム。「MEMSアグリゲータ」とは、国(経済産業省)の「スマートマンション導入加速化推進事業」において、登録を受け、マンション向けのエネルギー管理サービスを通じて、10%以上の節電を目標に事業を行う企業。

### 【「中部スマートマンション推進協議会」の活動目的】

本協議会では、マンション行政を行う自治体や既築マンションに対して、次の普及活動を行います。

- (1) 「スマートマンション」(高圧一括受電)の導入検討の相談窓口
- (2) 各マンションと「MEMSアグリゲータ」「省エネサービス」等の最適なマッチング

### 【「中部スマートマンション推進協議会」メンバー】

本協議会メンバーは、中部エリア(主に愛知・岐阜・三重)の既築マンションを対象にした「スマートマンション」サービスを提供または計画しているMEMSアグリゲータ6社とマンション管理のコンサルティングを手掛けるマンション管理相談センターの合計7社です。

### 「中部スマートマンション推進協議会」の会員一覧(五十音順)

会社名	本社所在地
伊藤忠アーバンコミュニティ(株)	東京都中央区
(株)つなぐネットコミュニケーションズ	東京都千代田区
(株)テンフィートライト	東京都中央区
(株)トーエネック	愛知県名古屋市
(株)長谷工アネシス	東京都港区
富士電機(株)	東京都品川区
マンション管理相談センター (株)リブネットプラス	愛知県名古屋市

## 東京都の「耐震化アドバイザー」に選任 長谷エグループの総合力でマンションの資産価値を維持・向上

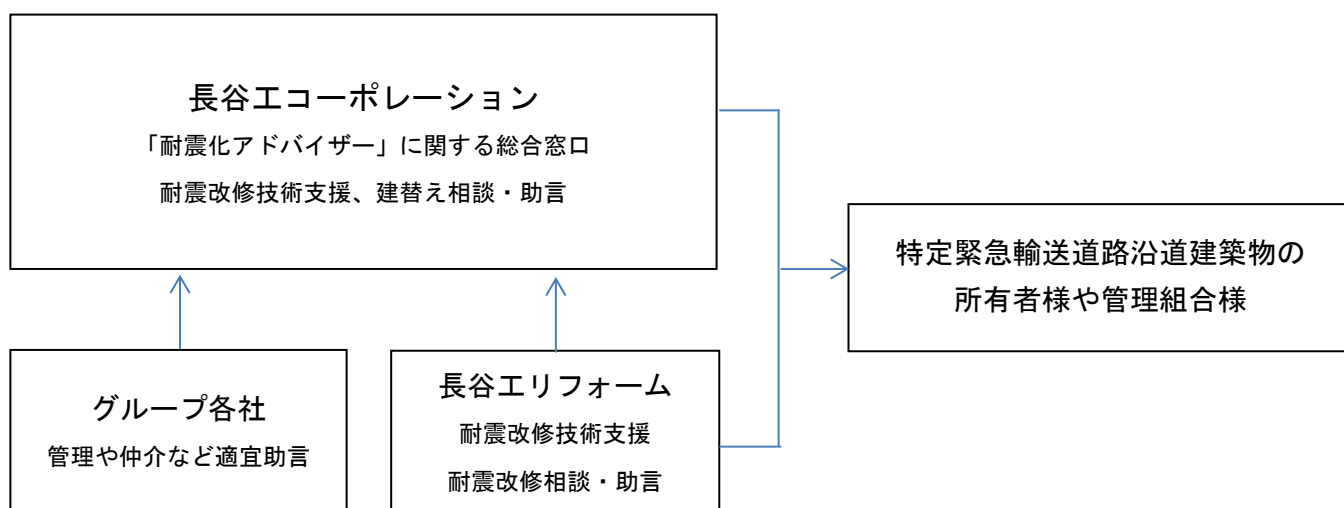
長谷エコーポレーションは、2013年11月15日付けで公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターと「緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援業務に関する協定」を締結し、東京都の「耐震化アドバイザー」として選任されました。

「耐震化アドバイザー制度」は、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進するために2011年9月にスタートした制度で、対象となる建築物の所有者様や分譲マンションの管理組合様からの耐震に関する相談希望に対応し、東京都が耐震診断技術者等の無料派遣を実施するものです。2014年4月より内容がさらに拡充され、耐震診断後の補強設計や耐震改修、建替えに関するアドバイザーについても無料派遣が実施されています。

長谷エコーポレーションは、分譲マンションの設計・施工や都市開発事業、国内最多となる29件のマンション建替え事業を推進しております。加えて長谷エグループでは、マンションの改修工事で35万戸の実績を有する長谷エリフォームをはじめ、分譲マンション管理、賃貸マンション運営管理、中古マンション仲介などマンションに関するあらゆる事業を展開しております。

今後も、当社グループの総合力を活かし、耐震診断・耐震補強に関する相談をはじめ、管理組合様・所有者様が直面する悩み・課題の解決のため、マンションの資産価値維持・向上のために総合的な提案を実施し、“いい暮らしを、創る”「住まいのオンリーワングループ」として、より安全・安心・快適な住まいを提供してまいります。

### 【「耐震化アドバイザー」に係る長谷エコーポレーション及びグループ各社の役割】



## 長谷工の高齢者向け住宅に新ブランド 入居費用を抑えた「センチュリーハウス」が誕生 玉川上水の開業に続き、武蔵浦和・藤沢も来年オープンが決定

長谷工グループで有料老人ホームを運営するセンチュリーライフは、1989年1月に「センチュリーシティ大宮公園（本館）」を開設して以来、業界に先駆けて、医療施設とは異なる“終の住まい”という視点に立った介護付き有料老人ホーム（ブランド名：センチュリーシティ）を企画・運営してまいりました。

これまで24年にわたり6施設の高齢者向け住宅の運営で培ってきた介護サービスのノウハウを活かし、このほど、入居費用を抑えながら充実した介護・健康サービス等を追求し、“終の住まい”を実現した、ミドルクラス向けの新ブランド「センチュリーハウス」を展開いたします。第一弾となる「センチュリーハウス玉川上水」（所在地：東京都東大和市、総戸数：80戸）が2013年11月22日に開業したのをはじめ、武蔵浦和、藤沢でも2014年の開業が決定しており、今後は首都圏のみならず近畿圏においても展開してまいります。

### 【「センチュリーハウス」シリーズの主な特徴】

#### ■基本コンセプト

- ・必要十分の介護サービスを提供し、厚生年金の範囲で入居可能な清潔で明るい高齢者住宅
- ・「終の住まい」として看取りまでの包括介護を実施（一般型特定施設入居者生活介護指定済）

#### ■介護・健康管理サービス

- ・身体状況に合わせた介護サービスを24時間365日常駐の介護スタッフが提供
- ・日中は看護師が常駐
- ・在宅療養支援診療所との提携、近隣医療機関との協力体制を構築
- ・理学療法士等の専任スタッフによる機能訓練サービス

#### ■生活サービス

- ・病院への通院介助やお見舞い、日々の暮らしのお手伝い
- ・入居者の要望に応える様々な生活サービスをご用意（一部有料）

#### ■施設

- ・全室個室で電動ベッドやエアコン・照明が標準装備された明るくモダンなお部屋をご用意（バリアフリー設計）
- ・どのような身体状況でも入浴いただけるよう、またプライバシーに配慮した“一般個室”、“介助個室”、“リフト浴”、“寝台浴”の4種類の浴室をご用意
- ・日々のお食事や交流の場となる“リビング・ダイニング”を各階に配置



【「センチュリーハウス玉川上水」の外観】

## 長谷エグループ 高齢者向け住宅事業を強化 有料老人ホームなど展開する生活科学ホールディングスを買収

長谷エグループの長谷エアネシスと不二建設は、有料老人ホームなどを運営する生活科学運営の持ち株会社である生活科学ホールディングスの全株式を2013年11月に取得し、生活科学運営を長谷エグループに迎え入れました。

大都市圏を中心に高齢者人口の大きな増加が見込まれる中、当社グループにおいては高齢者向け住宅事業の拡大を目指しております。当社グループにおいては、1985年設立のセンチュリーライフが首都圏・近畿圏において有料老人ホーム5カ所の運営実績があります（ブランド名：センチュリーシティ）。また、生活科学ホールディングスの子会社である生活科学運営は、首都圏・近畿圏・東海圏で30年にわたりライフハウス、シニアハウス等のブランド名で有料老人ホームなど31カ所の運営を行っております。

今後は、センチュリーライフと生活科学運営それぞれのノウハウを共有し、サービスレベルの更なる向上に取り組み、高齢者のお客様のニーズに応じていくと共に、新規拠点を開設するなど、高齢者向け事業を積極展開してまいります。

### 【生活科学運営の概要】

商 号：株式会社生活科学運営

本店所在地：東京都新宿区高田馬場三丁目3番3号

代表者氏名：代表取締役社長 浦田 慶信

設 立：1991年9月

主な事業内容：有料老人ホームや高齢者向け住宅、多世代型住宅の企画及び運営他

従業員数：956名

資本金：1億円



[多世代が集う複合型施設「日暮里コミュニティ」の外観(左)、施設内での交流の様子(右)]



## 環境・社会貢献活動

(P 18～21)

- ◆長谷エグループの社会貢献活動  
東京都主催「東京グリーンシップ・アクション」に参加  
清瀬松山緑地の保全活動を実施
- ◆長谷エグループの社会貢献活動  
大阪府堺市「共生の森づくりプロジェクト」として植樹活動を実施  
社員と家族 130 名が参加し、420 本を植樹
- ◆「ミリカ・ヒルズ」  
「おおさか優良緑化賞」大阪府知事賞・生物多様性賞を同時受賞  
建築物等における優良な緑化と生物多様性に配慮した取り組みが表彰
- ◆グループの環境活動を拡大  
長谷エリフォームが「ISO 14001:2004」の認証を取得

## 総合研究所レポート

(P 22～24)

- ◆2013 年首都圏供給マンションの商品企画 注目物件を通じて
- ◆首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向  
～2013 年の総括と 2014 年の予測～
- ◆超高層マンションの供給動向

## 長谷エグループの社会貢献活動 東京都主催「東京グリーンシップ・アクション」に参加 清瀬松山緑地の保全活動を実施

長谷エグループは、2013年11月17日、東京都環境局主催の「東京グリーンシップ・アクション」<sup>(※1)</sup> 清瀬松山保全活動に参加しました。

参加したグループ社員とその家族を含めた54名は、東京都環境局をはじめNPO法人環境学習研究会や「清瀬の自然を守る会」の協力のもと、清瀬松山保全地域において下草刈りや木柵補修、除伐、落枝・落木の整理などを行いました。

当社グループでは、2012年3月策定の「長谷エグループ生物多様性行動指針」に従い、環境を守る社会貢献活動の一環として2012年より東京都主催の「東京グリーンシップ・アクション」に参加しています。また、同主催の「海の森プロジェクト」や、大阪府主催の「共生の森植樹祭」にもボランティアとして参加しています。今後も自然に触れ合い楽しみながら環境活動を行えるよう、家族向けのプログラムを加えながら継続して実施してまいります。

(※1)「東京グリーンシップ・アクション」は、東京都に残された山地の森林や丘陵部の里山、市街地近郊の雑木林など、貴重な自然環境の保全を目的として2003年にスタート。東京都が中心となり、都内各地域で活動しているNPO法人、環境保全団体、企業や都民が連携して取り組んでいます。

### 【「東京グリーンシップ・アクション」清瀬松山保全活動の実施概要】

日時：2013年11月17日（日）

場所：清瀬松山緑地保全地域（東京都清瀬市、保全指定面積 43,356㎡）

参加者：グループ社員およびその家族（54名、うち子供7名）

内容：・開会式（開会式挨拶、スケジュール説明、集合写真撮影）

・班分け、清瀬松山保全地域の解説、自然観察

・保全活動（下草刈り、木柵補修、除伐、落枝・落木の整理など）

※お子さん連れの家族は保全地域内に落ちている松ぼっくりやどんぐり、つるなどで“クリスマスリース”の自然工作も実施



〔除伐した枝や落枝を整理している様子（左上）、集合写真（右下）〕

## 長谷エグループの社会貢献活動 大阪府堺市「共生の森づくりプロジェクト」の植樹活動を実施 社員と家族 130 名が参加し、420 本を植樹

長谷エグループは、2013年11月24日に社員とその家族にて「共生の森づくりプロジェクト」<sup>(※1)</sup>として植樹活動を実施し、社員とその家族ら130名が参加して、NPO法人「ネイチャーおおさか」スタッフの方々に植樹方法を教わったうえでヤマモモやハギ、リョウブ(低木3種類、中木2種類、高木4種類)等の苗木420本を植樹しました。合わせて周辺観察や子供たちを中心とした木工教室(コースター作り等)も開催し、自然と触れ合う活動を行いました。

本プロジェクトは今年が第1回目の開催となり、5か年、5,000㎡の区域で下刈りや樹木の植栽、管理を行っていきます。

長谷エグループでは、2012年3月に策定した「長谷エグループ生物多様性行動指針」に従い、環境を守る社会貢献活動の一環として2012年より東京都主催の「東京グリーンシップ・アクション」や「海の森プロジェクト」にも参加しており、今後も自然に触れ合い楽しみながら環境活動を行えるよう、家族向けのプログラムを加えながら活動を継続して実施してまいります。

(※1) 大阪府では、「共生の森づくり」基本計画を策定し、産業廃棄物処分場である堺第7-3区(大阪府堺市西区築港新町地内)(280ヘクタール)内の100ヘクタールの区域において、府民、NPO、企業等と協働して森づくりを進めております。その区域内の5,000㎡において、2013年6月20日に長谷エグループと大阪府港湾局とで「堺第7-3区の共生の森づくり共同宣言」の調印式を行いました。

### 【「共生の森づくりプロジェクト」開催概要】

実施日：2013年11月24日(日)

場所：大阪府「堺第7-3区の共生の森」

参加者：グループ社員とその家族 130名

開催内容：主催者挨拶・記念植樹

ラジオ体操後、植樹開始

大阪府「共生の森」周辺観察・木工教室



〔植樹している様子(上)、集合写真(下)〕

## 「ミリカ・ヒルズ」

「おおさか優良緑化賞」大阪府知事賞・生物多様性賞を同時受賞  
建築物等における優良な緑化と生物多様性に配慮した取り組みが表彰

大京、東京建物、関電不動産、新日鉄興和不動産および長谷エコーポレーションが手掛けた「ミリカヒルズ」（大阪府吹田市、633戸）が、大阪府が主催した「おおさか優良緑化賞<sup>(※1)</sup>」の“大阪府知事賞”と“生物多様性賞”を同時受賞しました。

(※1)「おおさか優良緑化賞」は、大阪府自然環境保全条例に基づいてなされた緑化のうち、府内の都市環境の改善に貢献する緑化や、都市の魅力向上に資する緑化、新たな緑化手法のモデルとなる緑化等、特に優れた取り組みに対し、表彰する制度です。

### 【第7回「おおさか優良緑化賞」の発表内容】

施設名：「ミリカ・ヒルズ」

建築主：株式会社大京、東京建物株式会社、関電不動産株式会社、  
株式会社長谷エコーポレーション、新日鉄興和不動産株式会社

建築種別：共同住宅

施設概要：敷地面積 27,798.73 m<sup>2</sup>

I街区 18,867.00 m<sup>2</sup> 鉄筋コンクリート造、地下1階・地上15階建て

II街区 8,931.73 m<sup>2</sup> 鉄筋コンクリート造、地上15階建て

全633戸、緑化率33.53%

設計事務所：株式会社長谷エコーポレーション 大阪エンジニアリング事業部

建築施工者：株式会社長谷エコーポレーション

造園施工者：株式会社日比谷アメニス

賞の種類：「大阪府知事賞」特に優れた取り組みを行ったもの

「生物多様性賞」特に生物多様性に配慮した取り組みを行ったもの



【「ミリカヒルズ」の建物外観(左上)、保存した桜並木(右下)】

## グループの環境活動を拡大 長谷エリフォームが「ISO 14001:2004」の認証を取得

長谷エリフォームは、グループの環境活動を拡大する目的で、首都圏・近畿圏において、環境保全活動の仕組みで環境マネジメントシステムに関する国際規格「ISO 14001:2004」の認証を3月13日付で取得いたしました。

認証に関する審査は、日本検査キューエイが実施し、リフォーム業務（マンションの大規模改修工事、および、東京支店・関西支店のオフィス業務）を対象としています。「ISO 14001」の認証取得は長谷エコーポレーションに次ぐ取得となります。

当社グループでは、「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する」というグループ理念のもと、マンション事業を通じて環境保全活動を推進し、環境技術の向上を図ってまいりました。

環境マネジメントシステム構築においては当社グループの企業活動がどのように環境に負荷をかけているかを把握し、著しい環境側面として特定すると共に遵守すべき法令等や当社経営理念を踏まえて環境方針が策定されています。

今後も良質な社会ストック形成を目指し、より良い地球環境の保全と改善を目指した企業グループとして活動してまいります。

### 【ISO 14001 認証取得までの経緯】

- 2013年 2月 推進体制の確立
- 2013年 9月 環境マネジメントマニュアル、環境影響評価表、  
文書・記録管理手順書内部監査手順書の作成
- 2013年 10月 運用開始（6モデル工事現場・東西事務所）
- 2013年 11月 内部監査実施（モデル工事現場・東西事務所）
- 2014年 2月 日本検査キューエイ株式会社による外部審査を受審
- 2014年 3月 同社による登録認証



〔「ISO14001」登録証授与式の様子〕

（左：日本検査キューエイ高崎社長、右：長谷エリフォーム鹿倉社長）

# 2013年首都圏供給マンションの商品企画 注目物件を通じて

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2014年3月号所収)

## 【2013年商品企画の特徴】

- 2013年は東日本大震災後に企画された物件が多く供給され、免震・制震構造などの防災面での備えと共に、環境負荷軽減効果のある様々な機能（MEMS、太陽光発電システムなど）が採用されたマンションが多く供給された。
- マンションの商品企画の内容は多岐にわたるが、①プロジェクトの特性に起因するもの、②マンションが持つ機能に起因するもの、の2点で大きく分類を行った。2013年に首都圏で第1期発売開始となった物件の中で、①では都心高額物件、大規模・再開発物件、駅前立地物件、②では防災対策、環境負荷軽減策、プラン可変性が注目された。
- プロジェクト特性による分類
  - 「都心高額物件」：都心好立地の高額物件が多く供給され、販売価格が1億円を超える“億ション住戸”は1,504戸が供給され1991年(1,551戸)以来の水準の供給となった。また、2013年の第1期発売開始物件で平均価格が1億円を超えた物件は19物件に増加した(2011年は8物件、2012年は6物件)。
  - 「大規模・再開発物件」：2013年は総戸数200戸を超える大規模物件の供給が目立ち、2008年以降では最多の55物件が第1期発売開始となった。
  - 「駅前立地物件」：駅前立地物件も大規模物件が増加している(2013年は7物件、2012年は4物件、2011年は3物件)。これまでマンション供給があまり行われてこなかった駅で供給された物件もあり、今後これらの地域で継続して供給が行われるか注目される。
- マンションが持つ機能による分類
  - 「防災対策」：免震・制震構造、非常用発電機の搭載など防災対策は多くの物件に採用されるようになり、2013年に免震もしくは制震構造を採用した物件は50物件に増加した(2011年21物件、2012年18物件)。また、居住者同士の繋がりが災害時には重要という考え方もより広まり、居住者同士で助け合う“共助”の意識をさらに高めるための工夫を行う物件も多くなっている。
  - 「環境負荷軽減策」：電力使用量の抑制が期待されるMEMSが搭載される物件が増加している。経済産業省によるスマートマンション評価制度も始まり、今後の普及動向に注目が集まる。太陽光発電システム、太陽熱利用ガス温水システムを採用するマンションも増加している。
  - 「プラン可変性」：プランの可変性については、近年ではその自由度が増してきている。水回り位置、LD位置が移動可能なシステムや、住まい手の望む住戸プランがより作りやすいシステムの開発など、各社様々な取り組みを行っている。
  - デベロッパーの顧客アプローチ手法にも様々な新しい動きがみられ、マンションに付けるブランド名の新設・リブランディングを行ったり、SNSの普及に伴いフェイスブックなどを販売活動に取り入れたりする動きがみられる。また、新築分譲マンションに限らずリセール、リフォームなども含めたワンストップでのサービス提供を行い、顧客満足度を高めようとする動きもみられる。

## 【今後の商品企画】

2014年も湾岸エリアを中心に都心部が供給の中心となる傾向が続く見込みである。また、用地費・建築費の高騰に伴い販売価格の上昇圧力が高まり、エンドユーザーにはみえにくい施工の工法の改善や新技術などを上手くアピールすることなども必要になると考えられる。その中で新たに発表される2014年の商品企画が引き続き注目される。

## 首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～2013年の総括と2014年の予測～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2014年2月号所収)

### I. 2013年の分譲マンション市場動向

#### (1) 首都圏

新規供給戸数	2,308件	56,476戸	前年比23.8%増。2007年以来で5万戸台に回復
総販売戸数		56,733戸	前年比22.2%増
新規物件の平均初月販売率		79.5%	前年(76.3%)より3.2ポイントアップ
新規物件の累計販売率		91.7%	前年(90.0%)より1.7ポイントアップ
12月末分譲中戸数		5,090戸	2012年末(5,347戸)より257戸の減少
12月末完成在庫		1,452戸	2012年末(2,134戸)より682戸の減少

#### (2) 近畿圏

新規供給戸数	1,113件	24,684戸	前年比6.1%の増加。2年連続で前年を上回る
総販売戸数		27,441戸	前年比15.2%の増加
新規物件の平均初月販売率		79.6%	前年(76.9%)より2.7ポイントアップ
新規物件の累計販売率		91.4%	前年(91.1%)より0.3ポイントアップ
12月末分譲中戸数		2,260戸	2012年末(2,757戸)より497戸の減少
12月末完成在庫		490戸	2012年末(959戸)より469戸の減少

### II. 2014年の分譲マンション市場予測

2013年には地価の見通し、景況観や住宅の買い時感などの指標が改善していることに加えて、2014年春闘では大手企業を中心に大規模な賃上げが行われるなど、所得環境も改善しはじめることも予想される。また、用地取得費、建築費などの上昇もあって、マンション価格の先高観が広まることも予測される。

こうしたことから、消費税率の引上げ直後は、生活費などに対する影響を見極めるため、購入マインドが若干減退する可能性はあるものの、早期に回復に転じ、2013年並の販売状況を維持すると判断。

#### (1) 首都圏

新規供給戸数	57,000戸	2013年(56,476戸)を約500戸上回る	
総販売戸数	56,800戸	2013年(56,733戸)を約70戸上回る	
新規供給物件	年間平均初月販売率	79%	2013年(79.5%)並で推移
	年間累計販売率	91%	2013年(91.7%)並で推移
分譲中戸数	5,300戸	2013年末(5,090戸)より約200戸増	

#### (2) 近畿圏

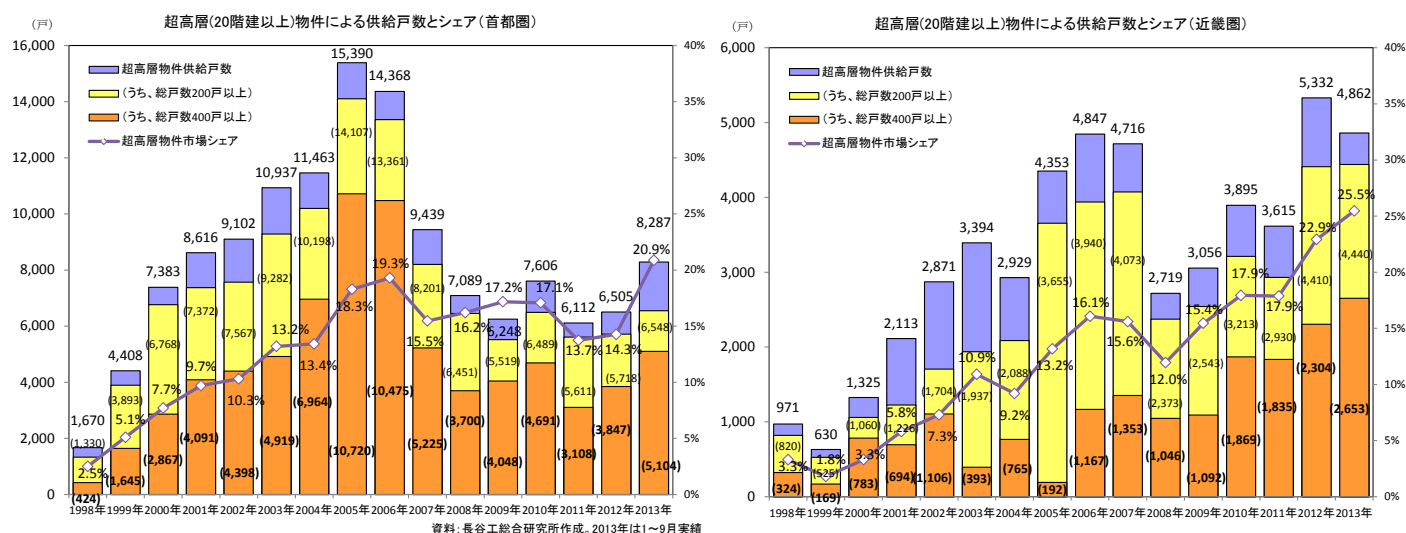
新規供給戸数	25,000戸	2013年(24,684戸)を約300戸上回る	
総販売戸数	24,900戸	2013年(25,181戸)を約280戸下回る	
新規供給物件	年間平均初月販売率	79%	2013年(79.6%)並で推移
	年間累計販売率	91%	2013年(91.4%)並で推移
分譲中戸数	2,400戸	2013年末(2,260戸)を約150戸上回る	

# 超高層マンションの供給動向

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2013年12月号所収)

## 【超高層マンションの供給動向】

- 首都圏と近畿圏での超高層マンションの供給戸数の推移をみると、首都圏では2005年に1万5,390戸の供給が行われた後、2011年に6,112戸に減少したが、2013年1～9月には8,287戸と前年同期(4,117戸)の約2倍となり、首都圏全体の供給戸数に占める割合も20.9%と初めて20%を上回った。また、近畿圏でも2005～2007年の4,000戸超から2008年に2,719戸に減少したが、2012年には5,332戸、2013年1～9月では前年同期(3,214戸)比51.3%増の4,440戸に増加し、近畿圏全体の供給戸数に占める割合も25.5%と過去最高値となった。
- 2013年1～9月の新規供給戸数全体は首都圏で前年同期比28.7%増の3万9,718戸、近畿圏で同比17.9%増の1万9,094戸に増加しているが、こうした供給増の要因の一つは超高層マンションの供給増といえる



## 【地域別の供給状況】

- 2000年以降の超高層マンションの地域別の供給状況をみると、首都圏では都内23区、近畿圏では大阪市が供給の中心で、構成比で50%を上回る年が多くなっている。最近の動きをみると、都内23区の構成比は2011年が54.4%、2012年は61.8%、2013年1～9月では74.4%に高まっている。また、大阪市の構成比は2011年は56.5%、2012年は52.0%、2013年1～9月には62.9%に高まっている。
- 都内23区と大阪市各区における2005年1月～2013年9月までの累計供給戸数をみると、都内23区では江東区が1万2,215戸で最も多く、次いで港区(8,713戸)、中央区(4,574戸)の順。区毎の新規供給戸数全体に占める割合をみると、江東区で56.3%、港区で68.6%と、この2区は50%を上回っている。
- 大阪市では北区(4,562戸)が最も多く、次いで中央区(3,131戸)、西区(2,981戸)、福島区(2,233戸)の順で、この4区は2,000戸を上回っている。新規供給戸数全体に占める割合は、西区(59.4%)、福島区(58.9%)、北区(57.3%)は50%を上回り、中央区も40.5%と、超高層マンションが供給の中心となっている。