

HASEKO DIGEST

Vol.33

■ 半年間(2015年5月～10月)の主なニュースをご紹介します ■

| Contents

■ マンションの新技术・新商品

■ 安全・安心、快適な住まいづくり

■ マンション再生・サービス関連事業の様々な取組み

■ 環境・社会貢献活動、地域コミュニティ活動

■ 長谷工総合研究所レポート

マンションの新技术・新商品

(P3~8)

- ◆ 排水の常識が変わる「サイホン排水システム」を3社共同開発
プランバリエーション拡充 メンテナンス性・更新性向上
- ◆ プレゼンテーションスペース「LIPS」のモデルルームを改装
次世代マンション企画“Be-NEXT”シリーズの提案強化
- ◆ マンション屋上配管等の防水カバー「Pボックス」を開発
躯体・仕上げ工事が不要で労務軽減、環境にも配慮
- ◆ 「近接開孔基礎梁工法」の建築技術性能証明を取得
- ◆ 「リフォーム用ソーラーパネル架台」を共同開発
設置工事費を抑制し、屋上防水リフォームにも配慮
- ◆ 大規模修繕工事の作業休日に、住戸の通風、採光を確保
仮設足場の養生シート開閉システム「楽巻君」を実用化

排水の常識が変わる「サイホン排水システム」を3社共同開発 プランバリエーション拡充 メンテナンス性・更新性向上

長谷エコーポレーション・野村不動産・ブリヂストンの3社は、建物の水廻り設備を自由に配置・設計することが可能となる排水システム「サイホン排水システム」を共同開発し、第一段階としてキッチンディスポーザーで実用化しました。(特許出願中)

「サイホン排水システム」は、従来より小口径の排水管を使用し、1つ下の階で排水立て管（建物の各階を縦に貫通して下水に通じる排水管）に合流させることで、サイホン力（水が落ちることによって発生する引く力）を利用して排水するシステムです。排水管を通すために必要であった床下空間をこれまでより低く設計することができ、室内空間を拡大することができます。また、排水管の無勾配化とサイホン力による高い排水性により、排水立て管から距離をとって水廻り設備を配置することができます。第一段階としてキッチンで実用化し、今後はユニットバスや洗面化粧台など水廻りのレイアウトを含めてプランバリエーションを拡充できるよう、開発を進めていきます。将来的にもライフステージに合わせて水廻りをリフォームする際に、レイアウト変更の自由度が向上するほか、排水立て管を共用部に配置することによって、メンテナンスや更新性の向上などが期待できます。

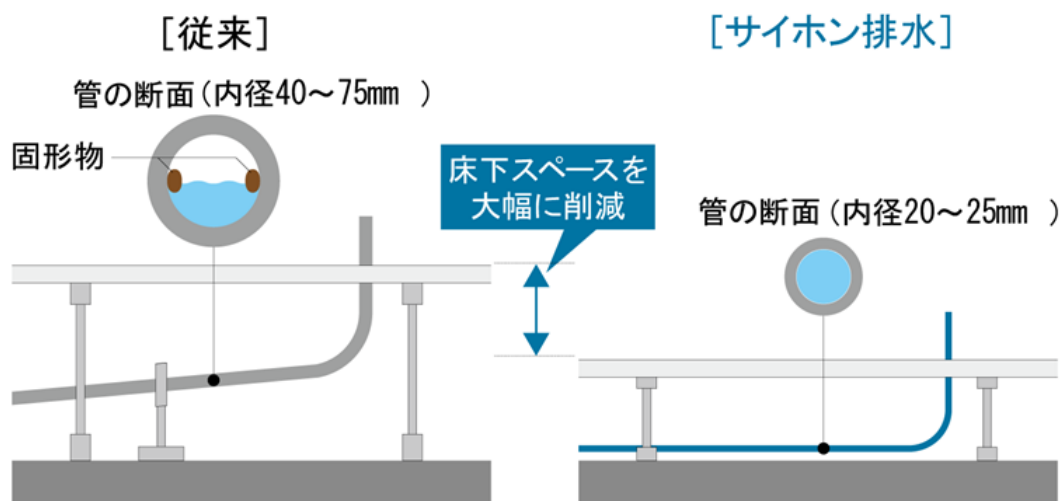
【共同開発した「サイホン排水システム」の特長（今後の開発含む）】

■魅力ある商品づくり

- ・キッチンやユニットバスなどの水廻り設備を自由に配置することができ、プランバリエーションの拡充
- ・室内空間の拡大（床下空間を省スペース化）

■居住者のメリット・負担の軽減

- ・室内リフォーム時にキッチンやユニットバスなどの水廻り設備のレイアウトの自由度が向上
- ・排水立て管のメンテナンス・更新性の向上（専有部でのメンテナンス・更新作業が不要）
- ・自掃能力により排水管の詰まりが軽減



【従来の排水システムと「サイホン排水システム」の違い】

プレゼンテーションスペース「LIPS」のモデルルームを改装 次世代マンション企画“Be-NEXT”シリーズの提案強化

長谷エコーポレーションは、東京都品川区と大阪市中央区にあるプレゼンテーションスペース「LIPS (Living Image Presentation Space)」^(※)内のモデルルームを「Be-NEXT」仕様に改装しました。

当社オリジナルの次世代マンション企画「Be-NEXT」は、暮らし方や価値観の多様化、環境問題、電力不足、防災意識の高まりなどに対応するために2012年2月に開発されて以降、34物件約6,000戸に採用されて評価をいただいております。(部分採用・設計中を含む。2015年6月末時点)

今回のモデルルーム改装の大きな特徴は、躯体形状を「Be-NEXT」シリーズに変更した点であり、バルコニー側の梁を扁平梁とすることで、開放感のあるハイサッシの採用を実現しています。また、リビングルームと洋室の柱・梁をアウトフレームとすることで、室内を整形で広い空間を確保しています。

今後もマンション事業主との仕様決定における具体的提案、および新技術・新商品の情報発信の役割を担う拠点としてLIPSを有効活用するとともに、“Be-NEXT”の採用に繋がるよう提案を強化してまいります。

(※) マンションの内装・外装など各仕様を決めるためのプレゼンテーションスペース。事業主と各仕様を決定する打合せをする際に、多種多様で最新の実物見本を見て触ることにより、カタログだけでは判断できない商品や部材の選定をスピーディーかつ確実に行うことができます。また、展示している商品は金額や寸法などの諸条件を揃えているため、デザインや機能面での比較・検討も容易に行うことができます。

【「LIPS」の主な改装点】

■躯体形状を「Be-NEXT」シリーズに変更

- ・バルコニー側の梁に扁平梁とすることで開放感のあるハイサッシを採用
- ・リビングルームコーナーの柱位置を変え、開放感を高める「Be-NEXT L」を採用
- ・廊下側の柱・梁をアウトフレームとすることにより、整形で広い室内空間を実現

■内装を2015年版の長谷工の基本仕様に変更



[左：扁平梁・ハイサッシを採用したリビングルーム（東京）、右：見学会の様子（大阪）]

マンション屋上配管等の防水カバー「Pボックス」を開発 躯体・仕上げ工事が不要で労務軽減、環境にも配慮

長谷工コーポレーションは、マンション屋上に設けられる設備配管等の防水カバー（通称・ハト小屋^(※)）を工業化した「Pボックス」を開発しました（特許出願中）。

近年労務不足が叫ばれるなか、当社ではマンション屋上の躯体工事、特に型枠工事を軽減するため、通気管の立ち上がりやパラペット、屋上基礎などの工業化について技術開発を進めてきました。

今回開発した「Pボックス」は、屋上に給水管や電気配線を設置する際にハト小屋の躯体工事及び仕上げ工事が不要となり、労務の軽減を図ることができます。また、型枠資材の使用量削減が可能となるため環境にも配慮しています。

今後は当社が設計・施工する分譲マンションに採用し、更なる施工省力化を推進していきます。

(※) ハト (Pigeon) 小屋は、設備配管などが屋上スラブを貫通する時に防水のために設ける覆い（凸を逆さまにした形）のことをいいます。従来は、鉄筋・型枠の組み立て、コンクリート打設、型枠解体といった躯体工事と左官・防水といった仕上げ工事により施工していましたが、他工種による工事であったため省力化・工業化が求められていました。これまでも技術開発が進められてきましたが、重量が重い・製造コストが高いといった課題がありました。

【「Pボックス」の特徴】

■ マンション屋上のハト小屋の躯体工事及び仕上げ工事が不要となり、労務軽減を図ることが可能
設備工事のみで設置が可能のため、躯体工事および仕上げ工事の労務軽減を図ることができます。（コストは従来工法と同等）

■ 耐久性が高い

本体が乾燥収縮ひび割れを生じる可能性が極めて低いGRC（ガラス繊維補強セメント）製であることに加え、ポリウレタン塗装を施し、高い耐久性を有しています。

■ 環境に配慮している

型枠資材を使用しないため、廃材が発生しません。

■ コンパクトでマンションの美観を保つ

従来のハト小屋に比べて体積が1/10以下になり、マンションの外観デザインの妨げになりません。

■ メンテナンス性に優れている

Pボックスのパネルを外すことで内部の状況が簡単に確認できるため、大規模修繕時の点検やメンテナンス性に優れています。



[新開発の「Pボックス」]

「近接開孔基礎梁工法」の建築技術性能証明を取得

長谷工コーポレーションが参画する近接開孔梁研究会^(※)は、鉄筋コンクリート造の基礎梁に設ける開孔について、従来よりもこれを近接して設けることを可能とした「近接開孔基礎梁工法 ー大開孔と中開孔が近接するRC基礎梁の補強工法ー」を開発し、建築技術性能証明(GBRC 性能証明第 15-04 号)を一般財団法人日本建築総合試験所より取得しました。

(※) 近接開孔梁研究会：銭高組(幹事)、青木あすなろ建設、浅沼組、奥村組、熊谷組、鴻池組、東亜建設工業、飛鳥建設、長谷工コーポレーション、ピーエス三菱、三井住友建設、コーリョー建販

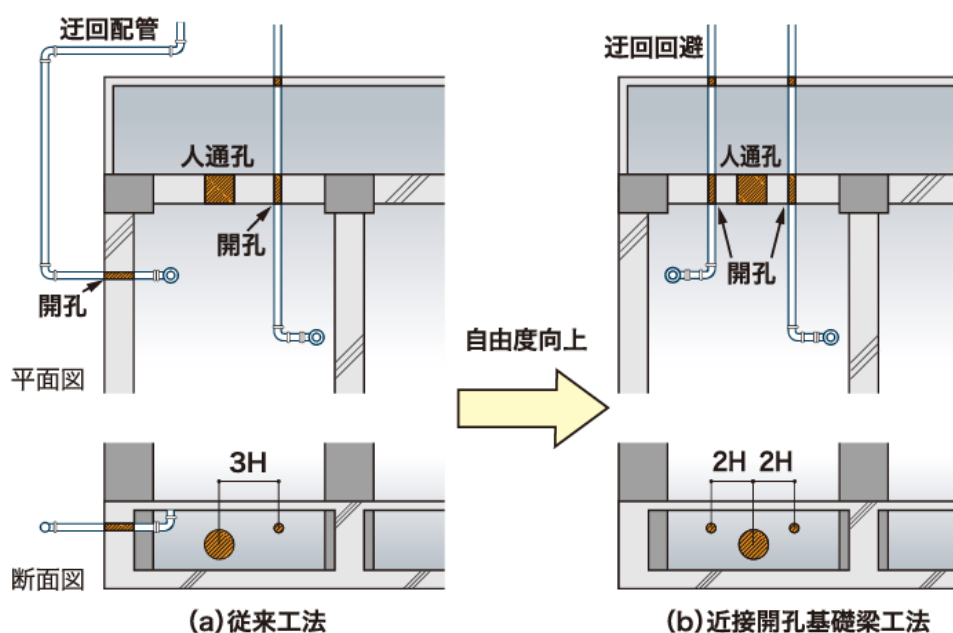
【「近接開孔基礎梁工法」の概要】

鉄筋コンクリート造梁に複数の開孔を設ける場合、従来は、隣り合う開孔の中心間隔は、双方の開孔径平均の 3 倍以上を確保する必要がありました。近接開孔基礎梁工法(以下、本工法)は、これを 2 倍の位置まで近づけることを可能とした工法です。また、本工法は建物用途に関係なく鉄筋コンクリート造基礎梁に適用できます。これにより、同じ範囲でも設けられる開孔数が増え、設備配管、電気配線などを迂回させずにほぼ最短距離で配置することが可能になるなど、開孔配置の自由度の向上が期待できます。

また、これらの性能を確認するために構造実験を実施しました。試験体は、梁両端部にスタブを有する形状とし、約 1/3 縮尺の基礎梁には、人通孔を模擬した大開孔 1 つと設備用開孔を模擬した中開孔 2 つの合計 3 つの開孔を配置しました。加力は、建研方式の加力装置を用い、梁部分に逆対称曲げモーメントが作用するようにジャッキを制御しながら行いました。



[構造実験の様子]



[設備配管の例 (従来工法と近接開孔基礎梁工法の比較)]

「リフォーム用ソーラーパネル架台」を共同開発 設置工事費を抑制し、屋上防水リフォームにも配慮

長谷エコーポレーションと長谷エリフォームおよび金物メーカーの港製器工業は、既築マンションの屋上に太陽光発電設備を設置する際の「リフォーム用ソーラーパネル架台」を共同開発しました。

昨今、既築の分譲マンションや賃貸マンションにおいては、環境への配慮や売電による修繕費の軽減を目的に、太陽光発電の導入検討が進められています。それに合わせて当社グループでは、ソーラーパネルの設置工事費を抑え、将来の屋上防水リフォームにも配慮したソーラーパネル架台を開発しました。

今回開発した「リフォーム用ソーラーパネル架台」は、ソーラーパネルを支える“防水更新対応フレーム”（特許出願中）と足元の“ソーラー用鋳鋼製基礎”（特許出願中）で構成されており、その特長は以下の通りです。

- 既存マンション屋上の防水層を剥がさずに簡易な施工で設置が可能
- 施工性が良く、設置工事費を抑制することが可能（市販のステンレス製基礎を使用した場合との比較。当社調べ）
- ソーラーパネルを持ち上げることで将来の防水リフォーム時の作業スペースを確保可能

今後は、長谷エリフォームがマンションの管理組合様に、長谷エライブネットが賃貸マンションのオーナー様に導入提案を行い、工事受注の拡大を図ってまいります。



〔「リフォーム用ソーラーパネル架台」(左)、パネルを持ち上げて作業スペースを確保(右)〕

大規模修繕工事の作業休日に、住戸の通風や採光を確保 仮設足場の養生シート開閉システム「楽巻君」^{らくまきくん}を実用化

長谷エリフォームは、マンションの大規模修繕工事の作業休日に、住戸の通風や採光、眺望を確保する「楽巻君」(商標登録済)を実用化しました。

「楽巻君」は、仮設足場に設置する養生シートを部分的に開閉できるアイデア製品です。マンションの大規模修繕においては、工事期間中は塗料の飛散や落下物による事故を防ぐため、建物を仮設足場と養生シートで覆っています。このため、居住者から「室内が暗い」「工事の無い日は窓を開放したい」「ベランダで洗濯物・布団を干したい」「風通しを良くしたい」などの様々なご意見をいただいております。

長谷エリフォームでは、こうしたご意見をもとに機材メーカーと共同で、簡単な操作で部分的に開閉できる仮設足場材の開発に取り組み、「楽巻君」の実用化に結び付けました。今後は、大規模修繕工事において居住者のご負担を軽減するメニューのひとつとして、首都圏を中心に導入提案をすすめて参ります。

【「楽巻君」の特長】

- 建物を覆う仮設足場の養生シートを部分的に開閉可能
- 工事の無い日はバルコニー側からの通風や採光、眺望を確保
- 台風時に養生シートが風に煽られる対策としても有効

【養生シートの寸法、開閉について】

- 養生シートの基本サイズは幅1 m 83 cm・高さ6 m 60 cm又は5 m 40 cmで、物件毎に上下に連結して全体サイズの調整を行います。
- 養生シートの開閉は、作業員が“スタレ”や“ブラインド”を巻き上げる要領で、養生シートの端部に取り付けられている引き紐により簡単に行えます。



【「楽巻君」を採用した大規模修繕工事の外観】

安全・安心、快適な住まいづくり

(P10~15)

- ◆ 新レジデンス街区「品川勝島」に誕生する452戸のビッグPJ「オーベルグランディオ品川勝島」が好調スタート
- ◆ 日本初！「ウエリス豊中桃山台」こもれびテラスが分譲マンション単独事業で「JHEP認証の最高ランクAAA」を取得
- ◆ 総開発面積約63,000㎡・総計画戸数989戸大規模開発PJの集大成「セントアイナ藤が丘」が販売開始
- ◆ ロボットクリエイター 高橋氏が開発したオリジナルロボット「ウエリスつくば竹園」マンションギャラリーをナビゲート
- ◆ 新建築2015年7月別冊「マンションづくりと街づくり 長谷エコーポレーションの手法」が発刊
- ◆ 日本建設業連合会主催「けんせつ小町活躍現場見学会」「プラウドシティ志木本町」工事作業所にて開催

新レジデンス街区「品川勝島」に誕生する452戸のビッグプロ 「オーベルグランディオ品川勝島」が好調スタート

大成有楽不動産と長谷エコーポレーションが手掛ける、新築分譲マンション「オーベルグランディオ品川勝島」（東京都品川区・総戸数452戸）が、第1期1次・2次の合計供給戸数・230戸のうち、211戸の申込みをいただき、好調なスタートを切りました。（2015年7月時点）

【「オーベルグランディオ品川勝島」の評価ポイント】

■進化するビッグターミナル「品川」駅3.2km圏・直通5分のアクセスの良さ

国際化が進む羽田空港からの快適なアクセスを味方に「品川」はグローバルビジネスの拠点へと成長。東京都が進める海外企業誘致プロジェクト「アジアヘッドクォーター特区」にも指定されています。さらに、品川～名古屋間を最短40分で結ぶ「リニア中央新幹線」が計画されるなど、進化するビッグターミナル「品川」駅へ直通5分というアクセスの良さが評価されました。

■かつての倉庫街が新レジデンス街区として進化した「品川勝島」エリア

かつては倉庫街としてのイメージが強かった天王洲アイルや品川シーサイドなどの「品川湾岸」エリアは、1990年代以降、“人が集い、住まう街”へと発展。本物件の所在する「品川勝島」エリアも新レジデンス街区として、2014年以降3年間で約1,400世帯もの住宅開発が進行中です。周辺には緑豊かな公園や商業施設などが揃い、居住環境も整っています。

■コミュニティを育むための充実した共用施設

焼き立てのパンや軽食を提供する「カフェラウンジ」や、「キッズ&ママラウンジ」、「スタジオ」、「サウンドルーム」、「ゲストルーム」、「エキストラリビング」を設置。ご家族はもちろん、住民同士のコミュニティを育む場として活用いただきます。

また、充実した共用施設と恵まれた周辺環境を活かし、コミュニティ支援プログラム「スマイリンクス」を企画。共用施設を利用した、ウェルカムパーティーや子育て交流会、カルチャーレッスン、さらには農園体験・バーベキュー大会などのマンション外でのイベントなど、協力企業・地元NPO等と共にコミュニティづくりを支援します。

【「オーベルグランディオ品川勝島」の物件概要】

所在地：東京都品川区勝島1丁目1-13（地番）

交通：京急本線「立会川」駅 徒歩11分、京急本線「鮫洲」駅 徒歩11分、東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅 徒歩15分、東京モノレール「大井競馬場前」駅 徒歩7分

総戸数：452戸

構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上20階建て

入居予定：2017年3月下旬

設計・施工：長谷エコーポレーション



【「オーベルグランディオ品川勝島」外観予想パース】

日本初！「ウエリス豊中桃山台」こもれびテラスが 分譲マンション単独事業で「JHEP認証の最高ランクAAA」を取得

NTT都市開発、長谷エコーポレーションの2社が手掛ける分譲マンション「ウエリス豊中桃山台」の“こもれびテラス”が、日本生態系協会が実施する生物多様性の保全や回復に資する取り組みを評価するJHEP認証において分譲マンション単独開発で日本初となる最高ランク（AAA）を取得しました。

【認証対象の概要】

認証物件：「ウエリス豊中桃山台」こもれびテラス

背景：環境に配慮した取り組みを目指すなかで、事業主だけではなく住民の皆さまとともに共同で緑地作りを行う参加型の環境形成活動を推進しており、「ウエリス豊中桃山台」では、計画当初より本活動を実現すべく緑地計画を策定してきました。

【「ウエリス豊中桃山台」の物件概要】

所在地：大阪府豊中市東泉丘4丁目31-1、1丁目38-3、1丁目787-1、2（地番）

交通：北大阪急行「桃山台」駅より徒歩16分

北大阪急行「桃山台」駅より阪急バス約3分「ジオ緑地住宅」停より徒歩1分

総戸数：400戸

構造・規模：鉄筋コンクリート造地上18階建て

（建築基準法上：鉄筋コンクリート造地上15階／地下2階建て）

入居予定：2017年3月（予定）

設計・施工：長谷エコーポレーション



【「ウエリス豊中桃山台」こもれびテラスの完成予想パース】

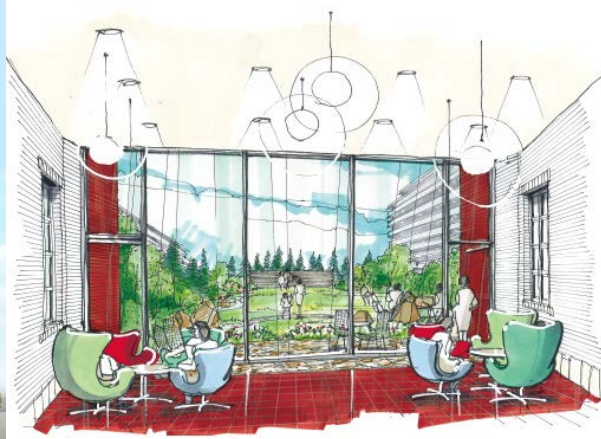
総開発面積約 63,000 m²・総計画戸数 989 戸
大規模開発PJの集大成「セントアイナ藤が丘」が販売開始

名鉄不動産、長谷エコーポレーションの2社は、愛知県長久手市において既に分譲している「セントアース（全 346 戸）」、「セントハート藤が丘（全 352 戸）」に続き、大規模開発の集大成となる「セントアイナ藤が丘（分譲戸数全 291 戸）」の販売を 2015 年 5 月に開始しました。

「セントアイナ藤が丘」は、幸福度の高い北欧のライフスタイルをお手本に、ママにやさしい、子育て家族にやさしい、「まち」をコンセプトにしています。緑豊かな自然環境と洗練された北欧デザインを取り入れ、住民同士が互いに交流を深めることができる共用施設（北欧スタイルのラウンジ、キッズルーム、パーティールーム、多目的ルーム、ゲストルーム等）を充実させています。また、365 日有人管理や 24 時間セキュリティシステム、万が一の災害に備えた防災設備「3ピース・システム」を採用し、子育て家族が安心できる住環境をお届けします。

【「セントアイナ藤が丘」の物件概要】

- 所在地：愛知県長久手市東原山 11 番 2、西原山 18 番 2（地番）
交通：地下鉄東山線／東部丘陵線（リニモ）「藤が丘」駅徒歩 13 分
総戸数：291 戸
構造・規模：鉄筋コンクリート造地上 15 階建て
完成予定：2017 年 3 月中旬予定
設計・施工：長谷エコーポレーション



[左：「セントアイナ藤が丘」の外観予想パース、右上：中庭イメージ、右下：ラウンジイメージ]

ロボットクリエイター 高橋氏が開発したオリジナルロボット 「ウエリスつくば竹園」マンションギャラリーをナビゲート

NTT都市開発、日立ライフ、長谷エコーポレーションの3社が手掛ける「ウエリスつくば竹園」において、ロボットクリエイターである高橋智隆氏が開発したオリジナルロボットがマンションギャラリーを案内するサポート役となり、2015年5月1日より、マンションギャラリーに登場しました。

このロボットは、ロボットクリエイターの高橋智隆氏が開発したヒューマノイドロボットです。NTT都市開発のマンションブランドである「ウエリス」と「ロボット」を組み合わせ、「ウエリボ」と名付けました。サイエンスシティの「つくば」らしく、ロボットがお客様とコミュニケーションしながら、物件紹介をアシストします。

【「ウエリスつくば竹園」の特長】

<筑波研究学園都市の原点である“竹園三丁目”に誕生>

国家プロジェクトである筑波研究学園都市初^(※)の公務員宿舎、教育施設が開園・開校し、ショッピング施設が建設された「竹園三丁目」。その公務員宿舎跡地に「ウエリスつくば竹園」が誕生します。

(※) 出典：つくば市 HP より

<暮らしを知的に豊かに彩る多彩な共用施設>

各専門分野の企業とコラボレーションした、知的好奇心を育む多彩な共用施設をご用意。例えば、「ライブラリーラウンジ」では、読書をする機能面だけでなく、デザインや素材にもこだわり、327家族が世代を超えて交流できるコミュニティとなるようプランニングしています。

【「ウエリスつくば竹園」の物件概要】

所在地：茨城県つくば市竹園3-15（地番）

交通：つくばエクスプレス「つくば」駅徒歩15分

総戸数：327戸

構造・規模：鉄筋コンクリート造・地上14階建て

入居予定：2016年7月下旬予定

設計・施工：長谷エコーポレーション



[（左：「ウエリスつくば竹園」ライブラリーラウンジのイメージ、右：外観予想パース）]

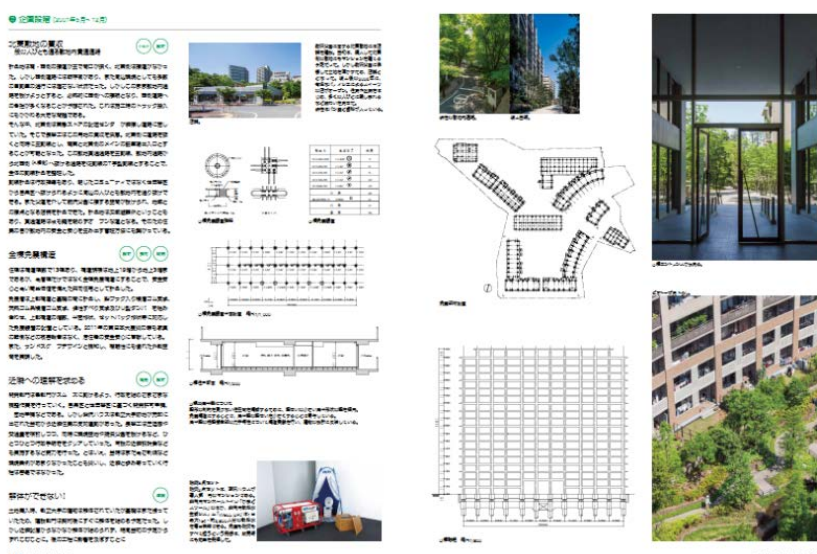
新建築 2015年7月別冊

「マンションづくりと街づくり 長谷エコーポレーションの手法」が発刊

長谷エコーポレーションが設計・施工し、2000年以降に竣工したマンションやプロジェクトを中心にまとめた新建築 2015年7月別冊「マンションづくりと街づくり 長谷エコーポレーションの手法」が新建築社より発刊されました。

本作品集は、竣工時の写真のみならず設計時の企画の意図や技術的ノウハウについても掲載しています。当社グループは「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する」という理念にもとづき、安全・安心、快適なマンションづくりに取り組んでまいりました。経営が苦しくなった時も金融機関や事業主、協力会社をはじめとするすべてのステークホルダーの皆様のご支援があったお陰で事業を継続できたことから、今日の長谷エグループがあることへの感謝の気持ちを表すために制作しました。

なお本冊子は、7月8日（水）から書店にて販売（定価 3,500円）されています。



[新建築 2015年7月別冊「マンションづくりと街づくり 長谷エコーポレーションの手法」]

日本建設業連合会主催「けんせつ小町活躍現場見学会」 「プラウドシティ志木本町」工事作業所にて開催

長谷エコーポレーションは、埼玉県志木市で施工中の「プラウドシティ志木本町」の工事作業所にて「けんせつ小町活躍現場見学会」を開催しました。

「けんせつ小町活躍現場見学会」は、日本建設業連合会が主催する見学会で、夏休み期間を中心に、女子小中学生およびその保護者を対象に開催しました。

日本建設業連合会は、平成 27 年度事業計画重点項目に、「担い手の確保・育成(女性の活躍推進)」を設定しています。また、「けんせつ小町委員会」を設置して、技術者、技能者を問わず女性が普通に活躍できる産業を目指し、処遇の改善、就業環境の整備に向けた活動を推進すると共に、建設業には女性の活躍の場が多くあることを、社会に向けて発信することとしています。その活動の一環で、日本建設業連合会の会員企業は「けんせつ小町活躍現場見学会」を開催しており、当社においても下記の要領で開催いたしました。

【「けんせつ小町活躍現場見学会」(プラウドシティ志木本町)の概要】

日 時：8月28日(金) 10:00~12:00

場 所：野村不動産プラウドシティ志木本町

(埼玉県志木市本町5丁目2119番21(地番))

交 通：東武東上線「志木」駅 徒歩4分

対 象：女子小中学生およびその保護者

参加者：約40名

主 催：一般社団法人日本建設業連合会

後 援：国土交通省

内 容：25tラフタークレーンの試乗、足場組立作業の実演、電動工具の紹介、
径の異なる鉄筋の重さ体験、鉄筋の結束、クレーンによる荷揚げ作業の見学、
スライド写真による作業の説明、質問コーナーなど



【「けんせつ小町活躍現場見学会」の様子(左：ラフタークレーンの試乗、右：鉄筋の結束)】

マンション再生・サービス関連事業の取組み

(P17~21)

- ◆ 「第20回R&R建築再生展2015」に出展
パネルや映像・模型・寸劇でグループの取組み事例を紹介
- ◆ 第8回「長谷工のマンション再生セミナー」を開催
高経年マンションと居住者の高齢化
マンションの再生にどう取り組むか！
- ◆ 「HASEKO賃貸ビジネスフェア2015」を開催
狭小地の活用・借上げ社宅のマイナンバー対策の最新情報を紹介
- ◆ ジャパン・シニアリビング投資法人
東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
- ◆ 生活科学運営
グループアクション活動によるカイゼンを深化

「第 20 回 R & R 建築再生展 2015」に出展 パネルや映像・模型・寸劇でグループの取組み事例を紹介

長谷エグループは、国土交通省などが後援する「第 20 回リフォーム&リニューアル建築再生展 2015」(6月3日(水)~5日(金))に出展しました。

「リフォーム&リニューアル(R&R)建築再生展」は、1989年に国内初の建築リフォーム・リニューアルの展示会としてスタートし、出展各社による建築再生のための要素技術やリフォーム・リニューアルに関する技術・工法・製品・工具・システムなどが展示されたほか、マンションストックの再生技術をテーマにしたセミナー等が行われました。

当社の出展ブースでは、“マンションのことなら長谷工”をテーマに、当社グループのマンション技術・採用実績や、建て替え、スマート、修繕、管理、高齢者住宅などの取組み事例をパネルや映像・模型を使って紹介しました。また、マンションでのお困りごとを解決する方法を楽しい寸劇で紹介しました。

なお、当社グループが出展を開始した第 16 回からの展示内容等が評価され、開会式(6月3日(水)11:00~11:40、特別セミナー会場)の第 20 回記念表彰式にて優秀展示賞を授与されました。

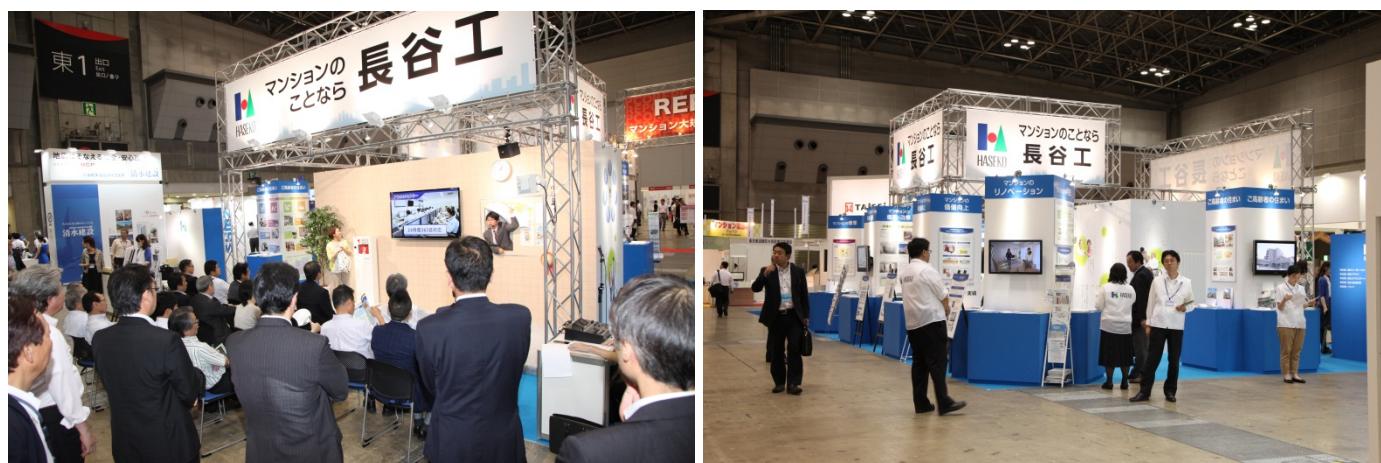
【長谷エグループの展示・発表内容】

■展示内容(パネルや映像、模型を使用して紹介)

- ・マンションの技術・実績：長谷エコーポレーション、技術研究所、長谷エ総合研究所
- ・マンション再生・リノベーション：長谷エコーポレーション、長谷エリアルエステート
- ・マンションの価値向上：長谷エアネシス、ハセック
- ・マンションの修繕・改修：長谷エリフォーム
- ・マンションの管理：長谷エココミュニティ、長谷エスマイルコミュニティ
- ・ご高齢者の住まい：センチュリーライフ、生活科学運営

■プレゼンテーション内容(寸劇を実施)

- ・長谷エグループによる住まいのお困りごと解決方法
(題名：大変！私、マンションの理事になっちゃった！どうしたらいいの?)



【「第 20 回 R & R 建築再生展 2015」の様子】

第8回「長谷工のマンション再生セミナー」を開催 高経年マンションと居住者の高齢化 マンションの再生にどう取り組むか！

長谷工グループでは、「あなたのマンションの将来を考えよう」と題して、管理組合の方を対象とした改修・建替えに関するセミナーを開催しておりますが、第8回「長谷工のマンション再生セミナー」を2015年11月1日に開催しました。

本セミナーを主催する長谷工コーポレーションは、新築マンション施工57万戸超の実績とともに、マンションの再生についても様々な支援を行っています。1980年に専門部署である「建替え相談室」を設立して以来、32件の建替え事業を推進（竣工済28件、施工中3件、準備中1件）、昨年4月には高経年マンションの相談窓口としてマンション再生事業部を新設し、建替えだけでなく、耐震診断や改修工事を含めた長寿命化対応の提案も行う再生のトータルアドバイザーとして再生手法を比較検討される多くの管理組合様にお応えしています。

本セミナーでは、管理組合の新理事に就任された方をはじめ、建替えや修繕に関心のある管理組合の皆さまに、当社グループがこれまでに蓄積したノウハウを活かし、“マンション再生”につながる情報を提供してまいります。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（予約制）。

【第8回「長谷工のマンション再生セミナー」 概要】

- テ ー マ：～変わる住まい方～ マンションの再生にどう取り組むか！
日 時：2015年11月1日（日）
会 場：「建築会館ホール」（東京都港区芝5-26-20）
主 催：長谷工コーポレーション
共 催：長谷工コミュニティ、長谷工スマイルコミュニティ、長谷工リフォーム、
 センチュリーライフ、生活科学運営
協 力：長谷工総合研究所
定 員：100名

【プログラム】

- 第一部：2つの高齢化が進むマンション ～超高齢社会における住まい方～（長谷工総合研究所）
第二部：管理から見直そう！ 高経年マンションの現状とこれから（長谷工コミュニティ）
第三部：マンション再生の法的勘所と今後の動向（弁護士 戎正晴氏）

「HASEKO賃貸ビジネスフェア 2015」を開催 狭小地の活用・借上げ社宅のマイナンバー対策の最新情報を紹介

長谷エライブネットと長谷エビジネスプロクシーは、7月29日に東京、8月26日大阪で各企業の寮・社宅、不動産担当の人事総務の方と賃貸物件のオーナー様を対象に、不動産市場の動向やマイナンバー制度導入による社宅管理業務への影響など、社宅管理サポートや資産運用に有益な情報を紹介する賃貸総合セミナー「HASEKO賃貸ビジネスフェア 2015」を開催しました。

【「HASEKO賃貸ビジネスフェア 2015」概要】

(東京会場)

日 時：2015年7月29日(水)

場 所：東京国際フォーラム

参加料：無料

定 員：150名

内 容：【第一部】①狭小地の活用と収益物件による相続対策
②エリア別賃貸不動産の傾向
③借上げ社宅のマイナンバー対策

【第二部】講演 [講師]北川 正恭 氏 (早稲田大学名誉教授/元三重県知事)

[テーマ]いよいよ始まるネット時代 –マイナンバーのメリット–

(大阪会場)

日 時：2015年8月26日(水)

場 所：コンファレンスプラザ大阪御堂筋

参加料：無料

定 員：100名

内 容：【第一部】①関西の賃貸市場動向

[講師]株式会社リクルート住まいカンパニー

賃貸営業統括部 関西・中部賃貸営業部

グループマネージャー 伊藤龍平 氏

②不動産活用による相続対策

③借上げ社宅のマイナンバー対策

【第二部】講演 [講師]長谷川 幸洋 氏

(東京新聞・中日新聞論説副主幹/ジャーナリスト)

[テーマ]「日本政治、経済の行方」–アベノミクスのこれからの課題–



【「HASEKO賃貸ビジネスフェア 2015」の様子 (左：東京会場、右：大阪会場)】

ジャパン・シニアリビング投資法人

東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場

ジャパン・シニアリビング投資法人（以下、本投資法人）は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。

本投資法人は、「資本市場とヘルスケア業界をつなぐ担い手として、幅広くヘルスケア業界の成長を支援し、本投資法人のステークホルダーである利用者、オペレーター^(※1)、投資主の満足度の最大化を追求することにより、社会に貢献する」という基本理念に基づき、ヘルスケア関連施設^(※2)に対する投資を通じて、「国民が健康な生活と長寿を享受できる社会（健康長寿社会）」の実現に寄与し、社会貢献を果たすことを目指しています。

また、シニアリビング施設を中心とするヘルスケア関連施設に対して、投資、融資及びオペレーションをはじめとする各種サービスを提供してきた実績が豊富なケネディクス、新生銀行、長谷エコーポレーション、三菱UFJ信託銀行、LIXILグループ及び損害保険ジャパン日本興亜の親会社である損保ジャパン日本興亜ホールディングスをスポンサーとするジャパン・シニアリビング・パートナーズにその資産運用を委託し、以下の特徴を活かし、社会インフラとなるヘルスケア関連施設に特化したポートフォリオを構築し、安定的な運用を行うことにより、投資主価値の最大化を図ります。

- 多種多様なヘルスケア関連施設への分散投資による成長
- 賃料固定型の長期賃貸借契約と高度な運用能力により裏付けられる安定したキャッシュ・フロー
- オペレーターとのパートナーシップ等に基づく成長戦略
- 実績豊富な6社のスポンサー会社による多様なサポート
- スポンサー会社と投資主の利益の一致を目的とする施策

(※1) ヘルスケア関連施設を運営する運営事業者をいいます

(※2) 有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等を含む「シニアリビング施設」、並びに、病院、診療所、医療モール及び介護老人保健施設を含む「メディカル施設」を総称していいます

[資産運用会社「ジャパン・シニアリビング・パートナーズ」の概要]

設 立：2014年4月18日

資 本 金：200百万円

株 主：ケネディクス株式会社（60%）、株式会社長谷エコーポレーション（20%）、株式会社新生銀行（5%）、三菱UFJ信託銀行株式会社（5%）、株式会社LIXILグループ（5%）、損害保険ジャパン日本興亜株式会社（5%）

住 所：東京都港区新橋二丁目2番9号

代 表 者：代表取締役社長 藤村 隆

事業の内容：投資運用業

生活科学運営 グループアクション活動によるカイゼンを深化

長谷エグループで有料老人ホームや高齢者向け住宅などを運営する生活科学運営は、全社展開しているGA（グループアクション）活動の事例発表会を実施しました。

GA活動は、2006年から全社展開している業務改善を目的とした小集団（QCサークル）活動です。各施設において、一人では解決できない課題に対して共感するメンバーを集め、チームで解決策を模索し、目標設定をしてカイゼンのために取り組んでいます。また、活動への理解促進を図るため、GA活動導入と同時に「GA活動一般研修」を年に一度実施しています。「GA活動一般研修」は、全国から参加者を募り年1回実施しており、今年は5人ずつのグループに分かれてQCサークルの模擬活動を体験しました。QC手法について学んだ後で、問題事例に対して原因分析から対策立案、発表までを行うもので、改善活動の大筋を理解してそれぞれの施設で実践してもらおうきっかけとするためのものです。毎年10月までに完了したGA活動が審査対象となり、一定評価を得た活動が毎年5月に開催する全社発表大会で事例発表を行います。

【2015年事例発表会で評価が高かったGA活動の概要】

主 体：介護付き有料老人ホーム「ライフ&シニアハウス井草」ニヤリホット探検隊チーム

テーマ：「シニア入居者の生活歴を知り、“できること”を発見する～ニヤリホット活動」

内 容：“ヒヤリハット”では、気を付ける点、ストップをかける点に焦点が当たるが、“ニヤリホット”では良かった点にも注目し、介護の幅を広げる。

ニヤリホットの事例・・・目を離した隙に車椅子から立ち上がって歩こうとした入居者の行動を積極的に評価して報告。報告書を見たケアマネージャーが、トイレ介助の際に自力で数歩歩くプランを加えたことで機能改善に繋がった。



【「2015年の事例発表会」の様子】

環境・社会貢献活動、地域コミュニティ活動

(P23~25)

- ◆ 長谷工管理会社グループの「マンション打ち水大作戦 2015」
楽しく環境問題意識を高め、地域コミュニティを活性化！
- ◆ 建築を志す若手人材を育成
第9回『長谷工 住まいのデザインコンペティション』を実施
テーマ：「100歳の集合住宅」
- ◆ 長谷工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
八王子滝山里山保全地域で里山環境の復元活動を実施

長谷工総合研究所レポート

(P26~27)

- ◆ 2015 上半期不動産市場の現状と展望
～首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向～
- ◆ 住み替え希望の住宅はマンションが最多
「持家長期継続居住者の住宅に対する意識調査」
～50歳以上の20年以上継続居住者の今後の住まい方～

長谷工管理会社グループの「マンション打ち水大作戦 2015」 楽しく環境問題意識を高め、地域コミュニティを活性化！

長谷エココミュニティ、長谷エスマイルコミュニティ、長谷エココミュニティ九州では、「マンション打ち水大作戦」と銘打ったイベントを毎年開催しています。

「マンション打ち水大作戦」は、国土交通省・環境省の後援により 2003 年から始まった打ち水大作戦を日本初の試みとしてマンションを舞台に実施したもので、長谷工グループの管理マンションを対象に 2008 年から開催し、今年で 8 年目を迎えました。

管理会社が先導役となって、管理物件に居住している皆様の地球温暖化防止やエコに対する意識を高めると共に、災害時などにも重要となる住民同士の交流や地域コミュニティの活性化を目指しています。 昨年は 826 組合・61,774 世帯と、多くの方に参加を頂きました。同時に「マンション打ち水大作戦」の写真や、イラストのコンテストも実施し、非常に多くの応募を頂いています。

長谷工グループでは、今後もマンション居住者間のコミュニティ形成を促進するイベント提案や支援に積極的に取り組んでまいります。

<「マンション打ち水大作戦 2015」の概要>

実施期間：2015 年 7 月 23 日（大暑）～8 月 31 日

開催場所：長谷工管理会社グループが管理受託する、首都圏、近畿圏、中部圏、九州圏のマンション敷地内

参加対象：上記マンションの居住者

打ち水に使用する水：お風呂やシャワーの残り水、身の回りの二次利用水など

実施企画：イラスト・川柳コンテスト、打ち水フォトコンテスト

参加組合：682 組合（62,282 世帯）



「マンション打ち水大作戦 2015」の様子

建築を志す若手人材を育成

第9回『長谷工 住まいのデザインコンペティション』を実施

テーマ：「100歳の集合住宅」

長谷工コーポレーションは、建築を志す若手の人材育成を目的に、学生を対象とした第9回『長谷工 住まいのデザインコンペティション』を実施しています。

本デザインコンペティションは、社会貢献活動の一環として2007年から継続して実施しています。毎回異なるテーマ設定で、昨年の第8回「ある地方都市のストリートが集合住宅で再生する。新しい暮らしがはじまる」は、地方の集合住宅が持つ新たな可能性について考えるテーマで、全国の学生から発想豊かな作品が数多く寄せられました。

今年のテーマは「100歳の集合住宅」^(※)です。本テーマでは、年齢を重ねた時の暮らしを素晴らしいものにするための集合住宅の役割について考えます。体力の衰えや生活リズムの変化は住まいにどのような影響を与え、また若いときとは異なる人とのつながりをいかに取り込めばいいか。そこには、ライフスタイルや世代間の違い、動植物など人間以外のものとの共生など、様々な可能性を秘めています。応募者の方々が自由にテーマを解釈し、単なる高齢者の住宅とは違った新しい集合住宅、歳を重ねた時に豊かな暮らしを実現できる集合住宅の提案を期待しています。

(※) 東京都心で緩やかな勾配のある敷地に30戸の集合住宅を想定。その他の条件も別途設定。

《コンペ概要》

課 題：「100歳の集合住宅」

応募資格：2015年12月31日時点で学生であること
(大学院、大学、短期大学、高等専門学校、
高等学校、専修学校など)

登録・作品提出締切：2015年11月17日

表彰式：2015年12月19日

「新建築」2016年2月号および

当コンペホームページ上にて発表

賞 金：最優秀賞1点100万円／優秀賞3点各50万円
／佳作10点各10万円(全て税込)

主 催：長谷工コーポレーション

後 援：新建築社

審査体制：審査委員長)

隈 研吾 (隈研吾建築都市設計事務所代表
・東京大学教授)

審査委員

乾 久美子 (乾久美子建築設計事務所代表・東京藝術大学准教授)

藤本 壮介 (藤本壮介建築設計事務所代表)

池上 一夫 (長谷工コーポレーション取締役常務執行役員)



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 八王子滝山里山保全地域で里山環境の復元活動を実施

長谷エグループは、2015年5月23日、東京都環境局主催の「東京グリーンシップ・アクション」^(※)八王子滝山里山保全地域に参加しました。

八王子滝山里山保全地域は、東京に残る貴重な自然地として、丘陵の生物多様性を保全し、里山としての原風景を回復させることを目的に、2013年度に保全地域として指定されました。当社グループの同地域での保全活動は、2013年8月、2014年5月に続いて3回目の実施となります。参加したグループ社員とその家族を含めた37名は、公益財団法人東京都環境公社をはじめNPO法人自然環境アカデミーの協力のもと、里山に生息する植物や昆虫などを観察し、生物多様性の保全について学んだ後、竹の伐採や倒木処理、竹細工などを体験しました。

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」に参加しています。また、東京都主催の「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。

(※)「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」八王子滝山里山保全活動の実施概要】

日 時：2015年5月23日（土）

場 所：八王子滝山里山保全地域（東京都八王子市、保全指定面積38,755㎡）

参 加 者：グループ社員およびその家族（37名、うち子供5名）

開催内容：
・八王子滝山里山保全地域の解説、自然観察
・保全活動（竹の伐採、竹柵の設置、倒木処理）
・子供連れの家族を中心としたネイチャークラフト、竹細工



〔左：ネイチャークラフトの様子、右：竹柵を設置している様子〕

2015 上半期不動産市場の現状と展望

～首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向～

【 上半期マンション市場の総括 】

1. 首都圏市場

■新規供給戸数は9件・1万8,018戸で、前年同期を下回る

・2015年上半期の新規供給戸数は921件1万8,018戸、前年同期比7.1%減。消費税率引き上げの影響もあって、低調な供給となった前年同期よりも7.1%減少とさらに低調な供給にとどまった。新規供給の特徴は、小分け供給の傾向が再び強まり、1回あたりの供給戸数10戸未満の物件が47.4%（921件中437件）。

■初月販売率は76.1%と前年を1.0ポイント上回る

・2015年上半期の初月販売率は76.1%と前年同期（75.1%）を1.0ポイント増。月別にみても、70%を下回る月はなく、順調に推移。

■都内23区の平均価格は6,231万円、2007年（6,120万円）を上回る

・2015年上半期の首都圏全体の分譲単価は前年比5.2%アップの748千円/㎡、平均価格は同比3.9%アップの5,256万円に上昇し、都内23区の平均価格は6,231万円と、2007年（6,120万円）以来で6,000万円を上回った。

2. 近畿圏市場

■新規供給戸数は611件 10,102戸。前年同期比16.0%増

・2015年上半期の新規供給戸数は611件10,102戸、前年同期比16.0%増と、2013年（11,318戸）以来で1万戸を上回った。これは1回当たりの供給戸数が10戸未満にとどまった物件が611件中360件（構成比58.9%）と、前年同期（483件中252件・52.2%）をさらに上回り、小分け供給の傾向が強まった影響が大きい。

■初月販売率は72.4%と70%を上回り、在庫も低水準

・2015年上半期の初月販売率は72.4%。前年（76.6%）比4.2ポイントダウンとなった。月別の初月販売率をみると、2月（67.1%）以外は70%を上回ったものの、75%を上回ったのは5月（75.2%）のみとなっている。6月末の分譲中戸数は2,136戸、完成在庫は678戸と低水準で推移している。

■近畿圏でも分譲単価、平均価格の上昇傾向が継続

・近畿圏全体の2015年上半期における分譲単価は前年比6.4%アップの562千円/㎡、平均面積は64.61㎡と同比6.4%縮小したこともあって、平均価格は同比0.4%ダウンの3,634万円となった。ワンルームマンションの供給戸数が前年同期を上回ったこともあって、平均面積が縮小し、平均価格が低下している。

【 2015 年下半期市場の見通し（年初予測の見直し）】

首都圏、近畿圏共に供給材料は整っており、首都圏で5万戸、近畿圏2万5,000戸程度の供給が可能な状況に変化はない。都心地域や好立地物件では価格の先高感もあって供給時期の先送りの動きがみられる一方で、近郊・郊外地域では価格上昇への対応もあって、上半期同様、供給時期の先送り、小分け供給が継続すると判断した。

■首都圏市場

（ ）内は年初予測

新規供給戸数 : 43,000戸(45,000戸) 年初予測を2,000戸下方修正

総販売戸数 : 43,500戸(45,500戸) 年初予測を2,000戸下方修正

新規物件の初月・年間累計販売率 : 76%(79%)・88%(89%)

分譲中戸数 : 5,500戸(5,500戸) 年初予測を変更せず

■近畿圏市場

（ ）内は年初予測

新規供給戸数 : 21,000戸(21,000戸) 年初予測を変更せず

総販売戸数 : 20,500戸(20,800戸) 年初予測を300戸下方修正

新規物件の初月・年間累計販売率 : 75%(77%)・89%(90%)

分譲中戸数 : 2,600戸(2,300戸) 年初予測を300戸上方修正

住み替え希望の住宅はマンションが最多 「持家長期継続居住者の住宅に対する意識調査」 ～ 50歳以上の20年以上継続居住者の今後の住まい方 ～

長谷工総合研究所では、ハウジングアンドコミュニティ財団と共同で、首都圏(1都3県)で同一の持ち家に20年以上継続して居住する50歳以上の方々を対象に、今後の住宅に対する意識調査を行いました。

同一の持家に20年以上居住する層は、住宅の築年数、居住者の年齢を考慮すると、今後、リフォーム・住み替え・建て替えなど住宅に対するニーズに大きな変化が生じる可能性が高い層です。また、住宅ローンなども完済や完済のめどが立ち、資金的な裏付けも整っている層とも考えられます。今回のアンケート調査を通じて、今後の住まい方に対する意識等を探ってみました。

【居住年数と年齢・居住エリア：50歳台では居住年数40年以上の層が増加。相続の影響も伺える】

- ・居住年数と年齢の関係をみると、調査設計の段階では年齢が高いほど居住年数も長いと考えていたが、居住年数40年未満までは概ね比例関係にあるが、居住年数が40年以上となると50歳台の占める割合が半数近くに増加している。
- ・また、年齢別の居住エリアをみると、50歳台で都内23区内に居住する割合は32.7%と60歳台(28.0%)、70歳台(21.0%)を上回っている。居住年数と年齢、居住エリアなどの関係をみると、50歳台ではおそらく親世代の住宅を相続した影響が大きくなっていると思われる。

【住み替え意識：住み替え希望の世帯は約16%】

- ・今後の住み替え意向を確認すると、今後、住み替え意向ありと回答が15.8%を占めた。マンション・戸建別の割合をみると、マンション居住者が20.0%、戸建居住世帯が14.4%とマンションの方が住み替え意向を持つとの回答が多かった。
- ・都県別でみると、埼玉県(17.2%)、千葉県(17.2%)の居住者に住み替え意向を示す割合が比較的高く、特に埼玉県のマンション居住者は24.7%(4世帯に1世帯)が住み替え意向ありと回答している。

【住み続け派の特徴：約27%が増築・リフォーム・建て替えを検討】

- ・住み続け派(現在の住宅に住み続けるとの回答者)に、現在の住宅に住み続ける理由を尋ねると、住み慣れた地域・住宅に愛着があるとの回答が最も多く50%を上回っている。また、生活・利便性を理由とする割合も高く、特に70歳代では40%を上回っている。
- ・今後も住み続けることになる住宅に対しては、今後、増築やリフォーム、建替えを検討という回答が約27%を占めた。