

HASEKO DIGEST

Vol.38

■ 半年間(2017年11月～2018年4月)の主なニュースをご紹介します ■

| Contents

■ トップインタビュー

■ 安全・安心、快適な住まい・街づくり

■ サービス関連事業の取り組み

■ CSR活動

■ 長谷工総合研究所レポート

安全・安心、快適な住まい・街づくり

(P 2～7)

- ◆ 賃貸マンション「ブランシエスタ王子」
有料老人ホーム「センチュリーシティ王子」開設
～人と人とをゆるやかにつなぐ、多世代交流の場を創出～
- ◆ 関西最大級の駅前複合再開発・都市型コンパクトタウン
「プラウドシティ塚口」(総戸数 1,200 戸)竣工
～エネルギーの見える化・地域通貨など導入～
- ◆ 「名古屋・錦二丁目 7 番第一種市街地再開発事業」
市街地再開発組合設立認可
～錦二丁目地区の再生に向けたリーディングプロジェクト～
- ◆ “住・商・工”複合の街づくり
「白金一丁目東部北地区第一種市街地再開発事業」
権利変換計画認可
- ◆ 中間拡径杭「HND-NB工法」を共同開発
建物の高層化や地震による大きな引抜き力に対応
コンクリート量・掘削土量等を削減して経済的・環境配慮
- ◆ 高機能物流拠点「MCUD座間」完成
省エネ性・可変性・快適性に配慮
さまざまなテナントニーズに対応できる次世代型物流施設

賃貸マンション「ブランシエスタ王子」 有料老人ホーム「センチュリーシティ王子」開設 ～人と人をつゆるやかにつなぐ、多世代交流の場を創出～

長谷エグループは、分譲マンション「ザ・ガーデンズ東京王子」（総戸数 864 戸）を中心とした「住」・「商」・「育」の複合開発の街づくりを行う「北区王子 5 丁目プロジェクト」のエリア内に、賃貸マンション「ブランシエスタ王子」と介護付き有料老人ホーム「センチュリーシティ王子」、民間学童保育施設「ウィズダムアカデミー 王子校」を開設しました。

本複合施設にはテラスガーデン（中庭）やパーティールーム、ラウンジなど多彩な共用部を配し、賃貸マンションの子育て世代と介護付有料老人ホームの高齢者世代、学童保育施設に通う児童などが集い、幅広い世代がゆるやかに交流する場を創出しています。

また、「ブランシエスタ王子」は‘住まう方の多彩なライフスタイルに嬉しい驚きをプラスする賃貸マンション’をテーマに総 120 戸のうち 21 戸が特別な住戸プラン（コンセプトルーム）になっています。

【「ブランシエスタ王子」の物件概要】

賃貸戸数：120 戸
間取り・専有面積：
1K (26.29 m²) ～3LDK (83.14 m²)
貸主：長谷エライブネット
媒介：長谷エアイネット

【「センチュリーシティ王子」の物件概要】

類型：介護付き有料老人ホーム
(一般型特定施設入居者生活保護)
総居室数：リビング居室（自立型）60 戸
ケア居室（介護型）30 戸
事業運営主体：センチュリーライフ



[左：「ブランシエスタ王子」外観、右：コンセプトルーム「猫と過ごす時間を楽しむ家」]



[左：共用部「パーティールーム」、右：「センチュリーシティ王子」外観]

関西最大級の駅前複合再開発・都市型コンパクトタウン 「プラウドシティ塚口」(総戸数1,200戸)竣工 ～エネルギーの見える化・地域通貨など導入～

野村不動産、JR西日本不動産開発、長谷エコーポレーションの3社が、兵庫県尼崎市のJR宝塚線「塚口」駅前複合再開発プロジェクト「ZUTTOCITY(ズットシティ)」内に建設していた「プラウドシティ塚口」(総戸数1,200戸)が竣工しました。

なお、「プラウドシティ塚口」は2015年1月から2018年1月末までに関西圏(京都、大阪、滋賀、兵庫、奈良、和歌山)で発売されたマンションのうち成約戸数において第1位となります。^(※)

(※)2018年2月不動産経済研究所調べ

【「プラウドシティ塚口」の特徴】

- 関西最大級となる総開発面積約8.4haの駅前複合再開発プロジェクト「ZUTTOCITY」内に立地
- 街区全体のエネルギー消費量の「見える化」と、それに連動した地域通貨を導入
- 「みんなの森(敷地内約8,000㎡)」など、充実した共用部を活用し居住者のコミュニティ形成をサポート

【「プラウドシティ塚口」の物件概要】

所在地：兵庫県尼崎市上坂部1丁目-1-3、-8-1、-8-2

交通：JR宝塚線(福知山線)「塚口」駅 徒歩4分

総戸数：1,200戸

構造・規模：鉄筋コンクリート造、地上15階建て

売主：野村不動産、JR西日本不動産開発、長谷エコーポレーション

設計・施工：長谷エコーポレーション



[上：外観・共用部、下：クリスマスイベントの様子・エントランスラウンジ]

「名古屋・錦二丁目7番第一種市街地再開発事業」
市街地再開発組合設立認可
～錦二丁目地区の再生に向けたリーディングプロジェクト～

野村不動産、旭化成不動産レジデンス、エヌ・ティ・ティ都市開発、長谷工コーポレーションは名古屋駅と栄の間に位置する伏見・錦二丁目エリアで地権者の皆様や地域の方々と推進していた「錦二丁目7番第一種市街地再開発事業」が、2017年11月20日、市街地再開発組合設立について名古屋市長の認可を受けました。

野村不動産、旭化成不動産レジデンス、エヌ・ティ・ティ都市開発は参加組合員（予定）として、長谷工コーポレーションは特定業務代行者および参加組合員（予定）として事業参画しています。

これまで当地区は、2013年に再開発準備組合設立、2017年2月に都市計画決定告示を経て、再開発組合設立に向けて事業を進めてきました。今後、権利変換計画認可を経て2021年度の竣工を目指します。

【「錦二丁目7番第一種市街地再開発事業」概要】

施工区域：愛知県名古屋市中区錦2丁目7番地内

主要用途：A地区 住宅・店舗・駐車場、B地区 駐車場・店舗

階数/高さ：A地区 地上30階・地下1階／約111m、B地区 地上5階／約21m

敷地面積：A地区 約3,720㎡、B地区 約1,220㎡

建築面積：A地区 約2,420㎡、B地区 約960㎡

延べ面積：A地区 約45,120㎡、B地区 約4,720㎡



[東側路地空間イメージ（長島町通より）]



[左：全体鳥瞰イメージ（計画地西側より）、右：会所イメージ（西側路地空間より）]

“住・商・工”複合の街づくり 「白金一丁目東部北地区第一種市街地再開発事業」 権利変換計画認可

「白金一丁目東部北地区市街地再開発組合」は、2018年3月29日付で東京都知事より白金一丁目東部北地区第一種市街地再開発事業の権利変換計画の認可を受けました。白金一丁目東部北地区は、東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪駅」に近接する市街地再開発事業として、最高高さ約156mの超高層マンション1棟（地上45階）、高層マンション1棟（地上19階）を含む住宅・店舗・工場を集約した“住商工一体”の市街地再開発事業「白金一丁目東部北地区第一種市街地再開発事業」として、2022年度の完成を目指します。

本事業は、検討段階より事業協力者として長谷工コーポレーションが参画しております。また、佐藤不動産鑑定コンサルティング、梓設計、上野計画事務所、日本工営をコンサルタントとし、当組合が再開発事業を推進してまいりました。

また、参加組合員として、東京建物・長谷工コーポレーション・住友不動産・野村不動産・三井不動産レジデンシャルなどが参画しております。

近接する「白金アエルシティ」（事業協力者：長谷工コーポレーション、2005年11月完成）では、当時珍しかった町工場が参画した再開発事業として、住・商・工の調和のとれた複合市街地が実現しました。本事業においても既存の工場を既存都市機能の維持と機能更新を図りながら、“住・商・工”が一体となった複合的なまちづくりが推進されます。

【施設建築物の計画概要】

計 画 地：東京都港区白金一丁目
事業区域面積：約1.7ha
敷地面積：約11,087㎡
建築面積：約6,651㎡
延べ面積：約134,618㎡
最高高さ：約156m
主要用途：住宅、工場、事務所
生活利便施設
住宅戸数：約1,247戸
駐車場台数：約444台



[完成イメージ]

中間拡径杭「HND-NB工法」を共同開発 建物の高層化や地震による大きな引抜き力に対応 コンクリート量・掘削土量等を削減して経済的・環境配慮

長谷工コーポレーションは、日興基礎および大亜ソイルと、場所打ちコンクリートによる中間拡径杭「HND-NB工法」を共同開発し、一般財団法人ベターリビングの建設技術審査証明と評定（証明番号：BL 審査証明-030 評定番号：CBL FP005-17~FP007-17）を共同取得しました。（特許出願済）

近年、集合住宅の高層化に伴い、杭が負担する軸力（押し込み力と引抜き力）が大きくなっています。特に高層集合住宅では地震時に発生する大きな引抜き力への対策として、杭長を伸ばしたり杭径を大きくするなどの対応を行っています。

今回評定を取得した「HND-NB工法」は、従来のHND工法^(※)の特徴である杭の先端部の拡底による支持力向上に加えて、今までより拡底部の引抜き抵抗力を大きく評価できるようになりました。またさらには、杭の中間部にも拡径部を設けることで、押し込み支持力および引抜き抵抗力を向上させることができます。HND工法よりも杭長を短く、杭の軸部径を細くしても同等の支持力と引抜き抵抗力が得られるため、使用するコンクリート量や掘削土を削減することが可能になりました。

採用第1号の「(仮称)北野田駅前計画新築工事（所在地：大阪府堺市、総戸数：64戸、構造・規模：鉄筋コンクリート造14階建て、竣工：2019年9月予定）」および「(仮称)目黒3丁目計画新築工事」（所在地：東京都目黒区、総戸数：69戸、構造・規模：鉄筋コンクリート造15階建て、竣工：2019年11月予定）をはじめ、当社が設計・施工する新築分譲マンションに積極的に採用してまいります。

【「HND-NB工法」の3つのメリット】

1. 経済的 2. 短時間施工 3. 環境配慮

従来より杭長が短く、軸部径が細くても同等の支持力と引抜き抵抗力を得ることができるため、使用するコンクリート量や掘削土量が削減できます。また、それらを運搬する車両の削減にもつながり、環境への配慮も期待できます。

(※) HND工法

杭の軸部を掘削機（アースドリル機）により所定の支持層深度まで掘削した後、杭の孔底部を“HND拡底バケット”を用いて拡大掘削することによって場所打ちコンクリート拡底杭を構築する工法。1989年にBCJ-F522、1991年にはBCJ-F522（追2）、2008年にはBCJ-FD0329-01として評定を取得し、これまで数多くの施工実績をもつ



【HND-NB工法により施工した杭】

高機能物流拠点「MCUD座間」完成 省エネ性・可変性・快適性に配慮 さまざまなテナントニーズに対応できる次世代型物流施設

長谷エコーポレーションとして初めての物流施設の設計施工となる「MCUD座間」（神奈川県座間市）が2018年1月15日に竣工し、同月24日に竣工式典が行われました。

「MCUD座間」は東名高速道路横浜町田ICから約7km、圏央道厚木ICから約8kmの距離に位置し、国道16号線や246号線へのアクセスも良好で、神奈川県全域を60分以内で移動が可能な大型物流施設です。

建物仕様としては、ブレースのないラーメン構造とし、4階には最大45m×19mの無柱空間を実現、全館LED照明を採用、垂直搬送機の増設対応、女性トイレにパウダールームを設置するなど、基本性能はもとより、省エネ性・可変性・快適性に配慮した施設になっており、次世代型物流を含め、様々なテナントニーズに対応可能です。

【「MCUD座間」の概要】

所在地：神奈川県座間市広野台2丁目6-35

敷地面積：9,132㎡

延べ床面積：18,532㎡

構造・規模：鉄骨造、地上4階建て

発注者：三菱商事都市開発

設計・監理、施工：長谷エコーポレーション



【「MCUD座間」外観（左）、空撮（右上）、倉庫内部（右下）】

サービス関連事業の取り組み

(P9~19)

- ◆ 長谷エグループの事業や物件情報をまとめて展示
「長谷エパビリオン芝」をオープン
- ◆ 長谷エグループ マンション管理組合向けセミナー（熊本）を開催
～これからのマンション管理を考える“修繕か・建替えか”～
- ◆ 都心に暮らす高級賃貸レジデンス「ルネフラッツ」シリーズ第1号
「ルネフラッツ上野稻荷町」入居募集を開始
- ◆ 総合地所「ルネ常盤平さくら通り」販売開始
家族団らんの笑顔が広がる空間プランニング
子供を主役に街と人と思いを結ぶ子育て応援レジデンス
- ◆ 総合地所「ルネ北綾瀬」販売開始
2018年度末・千代田線新始発駅となる「北綾瀬」駅に誕生
将来性・上質さ・豊かさを実現するレジデンス
- ◆ 長谷エライブネット 賃貸マンション開発事業強化
管理運営実績を活かした「Live Casa」シリーズ本格展開
～自社開発・長期保有 第1号「Live Casa本町計画」始動～
- ◆ 長谷エリアルエステートのマンション売買仲介
業界最長の建物保証サービスを4月1日スタート
サービス名「建物保証10」：最長10年間、最大1,000万円
- ◆ 長谷エシニアホールディングス
自立型有料老人ホームに次世代型見守りシステムを導入
- ◆ 長谷エシニアホールディングス
コミュニケーションロボットNAOを用いた介護予防体操アプリを開発
老人ホーム23施設で導入
- ◆ 長谷エシニアホールディングス
有料老人ホームでノーリフティングポリシーを導入開始
- ◆ 「HASEKO賃貸ビジネスフェア2017」を開催
“法改正のポイント”や“社宅管理代行導入効果”について紹介

長谷エグループの事業や物件情報をまとめて展示 「長谷エパビリオン芝」をオープン

長谷エグループは、この度、サービス関連会社が集約する^(※)港区芝2丁目のオフィスビル（以下、長谷エ芝二ビル）の1Fフロアに、長谷エグループの事業や物件情報等をまとめて展示する「長谷エパビリオン芝」をオープンしました。

販売・管理・リフォーム・仲介・賃貸などお客様と接点の多いサービス関連会社が本社を置く長谷エ芝二ビルには、マンションの一般の売買等に伴う契約・引渡しのお客様や就職活動を行う学生等様々な方が来訪しています。

「長谷エパビリオン芝」は、そうした皆さまに長谷エグループの新築分譲マンションや仲介・賃貸・リノベーション物件、シニア向け住宅などの紹介、マンション管理や維持修繕、リフォーム事例の紹介などを知っていただくための情報発信拠点となります。

今後も「長谷エパビリオン芝」を有効に活用し、住まいや暮らしに関する新しい情報や提案などを発信してまいります。

(※) 2017年10月にグループ会社間の連携強化を図るべく、港区芝地区に点在する9社を集約

【「長谷エパビリオン芝」の概要】

■施設構成：ブース、デジタルサイネージ、セミナースペース

■各ブースの展示内容：

- (1) 新築分譲マンション・・・長谷エアーベストが受託販売する物件の紹介
- (2) 特選物件・・・長谷エアーベストが受託販売する注目物件の紹介
- (3) 長谷エブランドの分譲マンション・・・長谷エグループが事業主となる物件の紹介
- (4) 仲介・賃貸・リノベーション・・・長谷エリアルエステートと長谷エライブネットが取り扱う物件の紹介
- (5) マンション管理・維持修繕・・・長谷エグループの管理会社による管理、リフォーム会社による修繕事例等の紹介
- (6) インテリア・リフォーム・・・長谷エリフォームによるインテリア・内装リフォーム事例の紹介、長谷エインテックによるインテリア・内装のセレクトシステムの紹介
- (7) シニアの暮らし・・・長谷エグループのシニア事業や新規開設物件などの紹介
- (8) 長谷エグループ「ブランシエラクラブ」・・・長谷エグループの会員サービスの紹介



【「長谷エパビリオン芝」展示ブース】

長谷エグループ マンション管理組合向けセミナー（熊本）を開催 ～これからのマンション管理を考える“修繕か・建替えか”～

長谷エグループは、2017年11月26日にRKK熊本放送にて、「これからのマンション管理を考える“修繕か・建替えか”」と題して、マンションの管理組合の方を対象としたセミナーを開催しました。

本セミナーの第一部では、現状マンションで起こっている様々な問題を紹介しながら、マンションにお住まいの方が今後のマンション管理を考えていただく機会を設け、ご自身が住んでいるマンション管理運営に役立てていただきたいとの思いから、講師の方々に様々なテーマについてディスカッションを行っていただきました。

第二部では、長谷エコーポレーションで住優師（じゅうゆうし）として建物診断をされていた経験のある、元WBC世界フライ級王者 内藤大助氏によるトークイベントを行いました。

また、セミナー終了後には、管理や修繕に関する個別相談会を行いました。

【マンション管理組合向けセミナー（熊本） 概要】

テマ：これからのマンション管理を考える“修繕か・建替えか”

日時：2017年11月26日（日）

会場：RKK熊本放送「1階 アトリウム」（熊本市中心区山崎町30番地）

主催：長谷エグループ

参加者：70名

【プログラム】

第一部：パネルディスカッション「これからのマンション管理を考える“修繕か・建替えか”」

（講師）福岡大学工学部建築学科

教授 古賀一八氏

熊本県マンション管理組合連合会

副会長 稲田雅嘉氏

田原マンション管理士事務所 代表

田原俊昭氏（熊本県マンション管理士会所属）

（コーディネーター）長谷エコーポレーション

坂井郁哉（都市開発部門マンション再生事業部）

第二部：内藤大助氏によるトークイベント「長谷エの住優師から世界チャンピオンへ」



【第一部 パネルディスカッションの様子】

都心に暮らす高級賃貸レジデンス「ルネフラッツ」シリーズ第1号 「ルネフラッツ上野稲荷町」入居募集を開始

総合地所は都市型賃貸ブランド「ルネフラッツ」シリーズの第1号物件となる「ルネフラッツ上野稲荷町」（東京都台東区、総戸数：49戸）の入居募集を開始しました。

都心にふさわしいスタイリッシュな外観や開放的な共用空間、グレードの高い設備・仕様などこだわりの詰まったレジデンスです。1Kを主体とした豊富な間取りバリエーションと合わせ、豊かな生活環境を提供します。

【「ルネフラッツ」ブランドコンセプト】

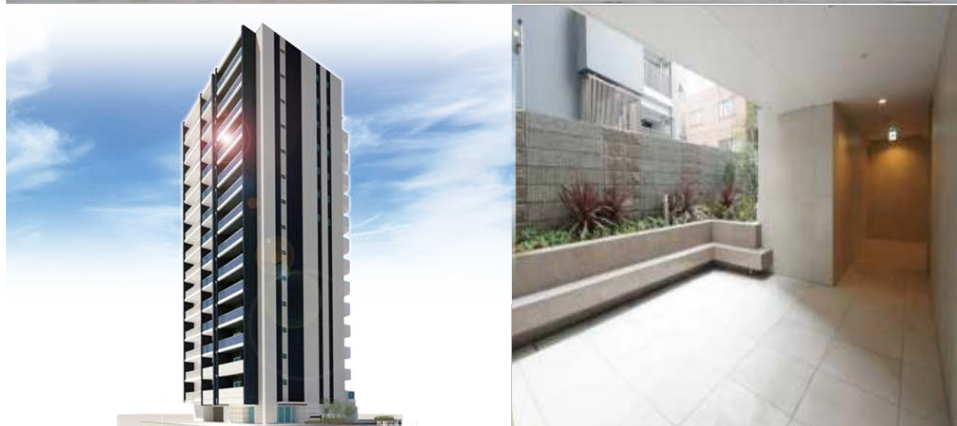
「都市生活を豊かに、賢く」をテーマに、暮らす方にとって最適な空間・設備・機能を設定。時代のニーズに応え“ルネ”の想いととも、総合地所が開発するアクティブでスマートな暮らしを実現する都市型賃貸レジデンス。



RENAI FLATS

【「ルネフラッツ上野稲荷町」の物件概要】

所在地：東京都台東区東上野6丁目7-12（地番）
交通：JR山手線「上野」駅 徒歩8分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅 徒歩6分
総戸数：49戸
構造・規模：鉄筋コンクリート造、地上15階建て
売主：総合地所
設計：三輪設計
施工：合田工務店
管理会社：長谷エライブネット



【「ルネフラッツ上野稲荷町」外観・共用空間イメージ】

総合地所「ルネ常盤平さくら通り」販売開始 家族団らんの笑顔が広がる空間プランニング 子供を主役に街と人と思いを結ぶ子育て応援レジデンス

総合地所は「ルネ常盤平さくら通り」（千葉県松戸市、総戸数：57戸）の竣工を迎え、販売を開始しました。

【「ルネ常盤平さくら通り」の特長】

- 成熟した住環境「常盤平」、商業・教育・病院など、生活利便施設が徒歩8分圏内
- リビングダイニングを中心とし、家族が結ばれる間取り空間設計
 - ・リビングポケット・・・リビング学習が行えるスペース
 - ・ナガラポケット・・・家事をしながらお子様を見守ることができるスペース
 - ・クロークポケット・・・家族みんなの収納やプライベート空間としてのスペース
- 「日本の道100選」に選ばれた「常盤平さくら通り」を見下ろすロケーション
- 「常盤平」駅徒歩15分圏内では8年ぶりの供給（MRC調べ）

【「ルネ常盤平さくら通り」の物件概要】

所在地：千葉県松戸市常盤平3丁目4-6（地番）
交通：新京成電鉄「常盤平」駅 徒歩8分
総戸数：55戸
構造・規模：鉄筋コンクリート造、地上9階建て
売主：総合地所
設計：長谷工コーポレーション
施工：森組
管理会社：総合ハウジングサービス



【「ルネ常盤平さくら通り」の外観イメージ】

総合地所「ルネ北綾瀬」販売開始
2018年度末・千代田線新始発駅となる「北綾瀬」駅に誕生
将来性・上質さ・豊かさを実現するレジデンス

総合地所は「ルネ北綾瀬」（東京都足立区、総戸数：58戸）の竣工を迎え、販売を開始しました。2018年度末、駅ホームの延伸化に伴って、都心方面直通、東京メトロ千代田線始発駅として生まれ変わる「北綾瀬駅」からは徒歩5分となる見込みです。新しくなる街の価値を先取りしたようなレジデンスです。

【「ルネ北綾瀬」の特長】

- 千代田線新始発駅から徒歩5分となる希少立地
- 公園・スーパー・文教・医療が徒歩5分圏内
- 南向き中心、約2.2mのハイサッシを採用
- グッドデザイン賞受賞 動くクローゼット「UGOCLO（ウゴクロ）」採用

【「ルネ北綾瀬」の物件概要】

所在地：東京都足立区東和5丁目12-2（住居表示）
交通：東京メトロ千代田線「北綾瀬」駅徒歩6分
総戸数：58戸
構造・規模：鉄筋コンクリート造、地上7階建て
売主：総合地所
設計・施工：長谷エコーポレーション
管理会社：総合ハウジングサービス



【「ルネ北綾瀬」の外観イメージ】



【可動収納ユニット「UGOCLO（ウゴクロ）」】

長谷エライブネット 賃貸マンション開発事業強化 管理運営実績を活かした「Live Casa」シリーズ本格展開 ～自社開発・長期保有 第1号「Live Casa 本町計画」始動～

長谷エライブネットは、これまで培ってきた賃貸マンションの管理・運営ノウハウ、およびマーケットの分析力を生かした自社ブランド「Live Casa (ライブカーサ)」シリーズを本格展開し、新築賃貸マンションの自社開発事業を強化します。

当社は賃貸マンションの管理運営・コンサルティング業務を主軸として、売買仲介・買取再販事業を行っておりますが、併せて自社開発事業にも取り組んでおり、2017年3月末までに10棟の開発実績があります。2018年3月には2棟が竣工し、さらに別途4棟の計画が進行中です。

今後は、当社が拠点を有する東京・大阪・名古屋・福岡・仙台・札幌・広島を中心に、年間4～6棟の自社開発事業を目標として、賃貸マンションにおける長谷エの認知度向上と収益拡大を目指して参ります。

また現在、大阪で建設が進行している「Live Casa 本町計画」は、自社長期保有第1号マンションとなります。自社で長期保有することで安定的なストック収益の確保を図ると同時に、時代に沿った利用者ニーズを把握することで、次の開発事業に活かしていきます。

■■ 「Live Casa (ライブカーサ)」 シリーズコンセプト ■■

「Live Casa」 住む人を想う賃貸マンション開発

住む人の視点に立った、間取りや仕様、設備などの商品企画と
きめ細やかなマーケット分析により、そのエリアにベストな賃貸マンションを開発

管理戸数約 85,000 戸
蓄積された管理運営ノウハウ



独自の賃貸マーケット分析力

■■ 長谷エライブネット 自社開発実績 ■■

| | 地域 | 物件名 | 構造 | 総戸数 | 竣工 |
|-------------|-----|------------------|---------|------|-------|
| 1 | 大阪 | ライブコート 中之島 | RC造 14階 | 63戸 | 06/8 |
| 2 | 大阪 | ライブコート 北梅田 | RC造 15階 | 112戸 | 07/11 |
| 3 | 東京 | ライブコート 大鳥居 | RC造 6階 | 49戸 | 08/2 |
| 4 | 名古屋 | ライブコート 千種 | RC造 15階 | 56戸 | 08/2 |
| 5 | 名古屋 | ライブコート 丸の内 | RC造 15階 | 94戸 | 08/2 |
| 6 | 名古屋 | ライブコート 泉 | RC造 15階 | 87戸 | 08/8 |
| 7 | 埼玉 | ライブコート 草加 | RC造 14階 | 78戸 | 09/3 |
| 8 | 東京 | ライブカーサ 板橋蓮根 | RC造 4階 | 18戸 | 16/7 |
| 9 | 大阪 | ライブカーサ 城東野江 | RC造 6階 | 35戸 | 16/12 |
| 10 | 東京 | ライブカーサ 住吉 | RC造 5階 | 14戸 | 17/2 |
| 17/3 まで 開発済 | | | | 計 | 606戸 |
| 11 | 仙台 | ライブカーサ 仙台長町 | RC造 9階 | 48戸 | 18/3 |
| 12 | 東京 | ライブカーサ 板橋大山 | RC造 5階 | 16戸 | 18/3 |
| 18/3 竣工予定 | | | | 計 | 64戸 |
| 13 | 大阪 | (仮称) ライブカーサ 上新庄 | RC造 9階 | 70戸 | 18/11 |
| 14 | 大阪 | (仮称) ライブカーサ 都島内代 | RC造 7階 | 28戸 | 19/1 |
| 15 | 東京 | (仮称) ライブカーサ 両国 | RC造 6階 | 12戸 | 19/2 |
| 16 | 東京 | (仮称) ライブカーサ 下丸子 | RC造 5階 | 14戸 | 19/2 |
| 17 | 大阪 | (仮称) ライブカーサ 本町 | RC造 15階 | 56戸 | 19/3 |
| 開発中 | | | | 計 | 180戸 |
| | | | | 合計 | 850戸 |

※自社長期保有第1号

長谷エリアルエステートのマンション売買仲介 業界最長の建物保証サービスを4月1日スタート サービス名「建物保証10」：最長10年間、最大1,000万円

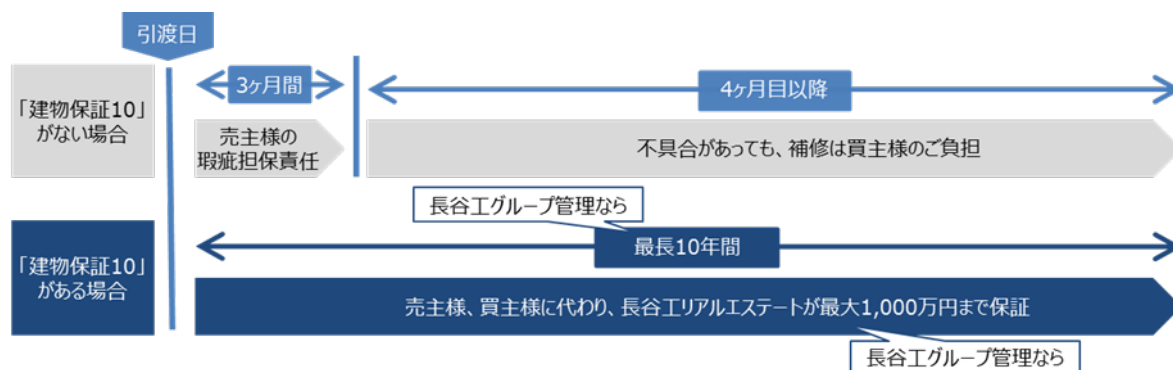
長谷エグループで不動産流通事業を手掛ける長谷エリアルエステートは、2018年4月1日より、マンション売買仲介で、業界最長^(※1)となる建物保証サービス「建物保証10」をスタートしました。「建物保証10」は、長谷エグループが管理するマンション^(※2)を長谷エリアルエステートが売買仲介する場合、保証期間を最長10年間、保証額を最大1,000万円とする長期保証サービスです。既存住宅の個人間売買では、通常、物件引渡しから3ヶ月間は売主が瑕疵担保責任を負うこととなっており、それ以降は買主が補修を負担する取り決めになっていますが、お客様に安心して暮らしていただくために、「建物保証10」では、売主と買主の代わりに当社が保証します。また、長期保証に加えて保証額を大幅に拡大しております。

マンションにおける瑕疵担保責任の範囲は建物共用部との関係性が高く、長谷エグループが管理していることで、業界最高水準のサービスが実現しました。当社は、今後もお客様のニーズに応えるべく、充実した建物保証サービスの提供に努めていくとともに、住宅の資産価値の維持・向上を図ってまいります。

(※1) 長谷エ総合研究所調べ

(※2) 長谷エグループの管理会社：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、総合ハウジングサービス

【「建物保証10」の保証イメージ】



【「建物保証10」の概要】

| 対象物件 | 保証期間 | 保証金額 |
|--|------|-----------|
| (A) 築25年未満で当社グループが3年継続して管理するマンション | 10年間 | 最大1,000万円 |
| (B) 築25年以上で当社グループが管理するマンション | 2年間 | 250万円 |
| (C) 築25年未満で当社グループ外の管理するマンション | | |
| (D) 築25年未満で自主管理のマンションおよび一戸建 | | |
| (E) 築25年以上で当社グループ外の管理、自主管理のマンションおよび一戸建 | | |
| 保証対象 | | |
| ①雨漏り ②給排水管の故障 ③シロアリの害 ④構造耐力上主要な部位の木部の腐食（一戸建のみ） | | |

長谷エシニアホールディングス

自立型有料老人ホームに次世代型見守りシステムを導入

長谷エシニアホールディングス傘下の生活科学運営が開発した自立シニア向けの有料老人ホーム「ライフハウス新所沢（埼玉県所沢市）」と「ライフハウス鶴舞公園（愛知県名古屋市）」の全居室に、エコナビスタが開発した「ライフリズムナビ®+Dr.」を設置しました。介護型の有料老人ホームにおいては介護スタッフの見守りを目的とした導入事例はありますが、入居者の介護予防を目的とした自立型の有料老人ホームでの導入は初めてのことです。

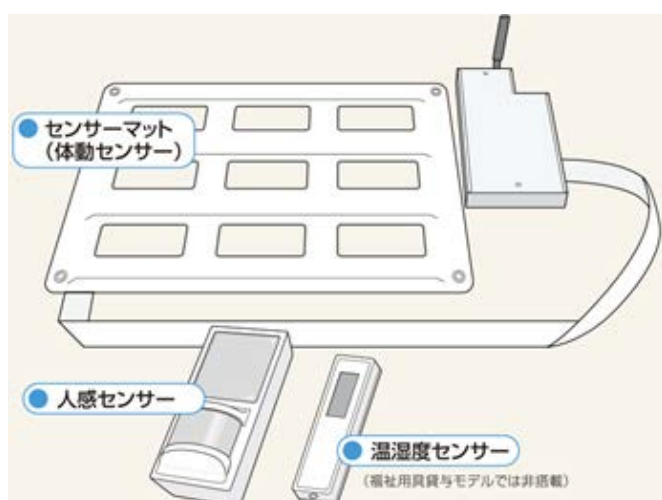
「ライフリズムナビ®+Dr.」は、エコナビスタが大阪市立大学疲労医学講座と共同開発した、健康寿命を延ばす効果をねらったアンチエイジングプログラムの一つで、疲労研究の第一人者である梶本修身氏の研究により生まれた次世代型の見守りシステムです。

「ライフリズムナビ®+Dr.」のセンサーは入居者の体調に変化があったとき、居室の温湿度が適切でないときなどを感知し、脱水症や熱中症等を防ぐことができます。また、睡眠データを取得することができ、認知症初期症状である睡眠障害を検知できると考えられます。

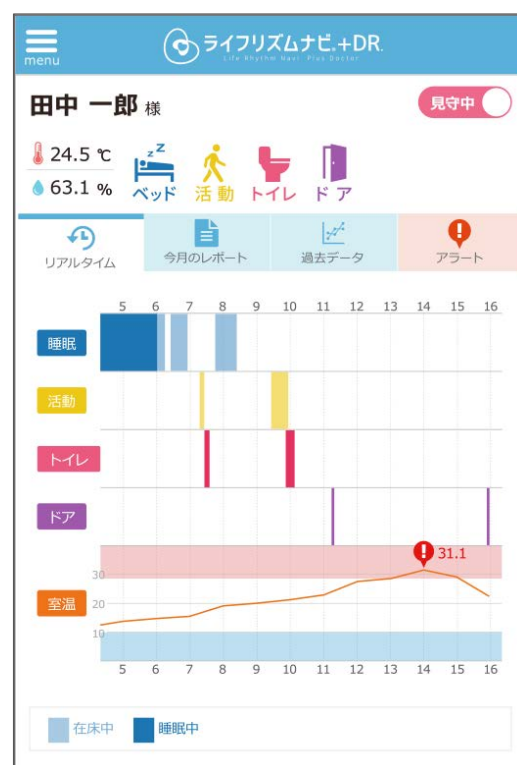
ご利用者には1ヵ月ごとに医師による健康アドバイス付レポートが届き、自分自身の状態を確認できます。5年10年と経過する中で自分自身の変化にいち早く気づくことにより、セルフコントロールができるようになります。

【センサー取得情報】

- ベッド下センサーマット…睡眠状態
- トイレ人感センサー…トイレ回数
- 温湿度センサー…温湿度データ



【利用者画面】



長谷エシニアホールディングス コミュニケーションロボット NAO を用いた介護予防体操アプリを開発 老人ホーム 23 施設で導入

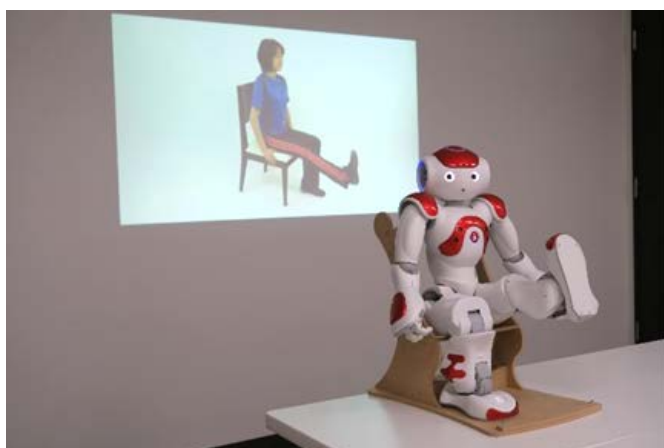
長谷エシニアホールディングスは、長谷エアネシスと連携し、新たに開発した介護予防体操のアプリケーション「NAO 版ゆうゆう体操」^(※) を、傘下の生活科学運営とセンチュリーライフが運営する全国の老人ホーム 23 施設へ導入しました。

今回開発した「NAO 版ゆうゆう体操」は、コミュニケーションロボットの NAO が介護予防運動指導員の代わりになり、体操の仕方や効果を音声と画面の映像を使って説明をする他、毎日異なる話題提供等を行なうものです。NAO は、足が動くため、椅子に着座した状態での足の運動を実演することが可能です。

長谷エグループでは、介護予防体操「ゆうゆう体操」を広く展開するため、介護予防運動指導員だけでなく施設スタッフも体操の模範を行ってきましたが、ロボットに任せることで、施設スタッフの負担が軽減され、参加者一人ひとりへの体操補助ができるようになります。また、ご入居者に実施したアンケートでは、体操への参加率が増加し、介護予防運動指導員が体操の模範を行った際と同様に、ロボットの掛け声により正しい姿勢で、体を大きく動かすことができたという結果が見られました。

これからもコミュニケーションロボットの力を上手に活かしながら、より良い生活を提案してまいります。

(※)「NAO 版ゆうゆう体操」は長谷エアネシスとロボットのモーション開発において実績を持つフューブライト・コミュニケーションズが協働して開発しました。2017 年 6 月には「Pepper 版ゆうゆう体操」を開発しています。「ゆうゆう体操」は、健康寿命を延ばすことを目的として、長谷エシニアグループが運営する高齢者住宅のご入居者と介護予防指導員が 10 年に亘りつくり上げたもので、車いす利用者でもできる座った状態での体操です。



[右：モニター連携で体操する NAO、右：NAO と体操するご入居者とスタッフ]

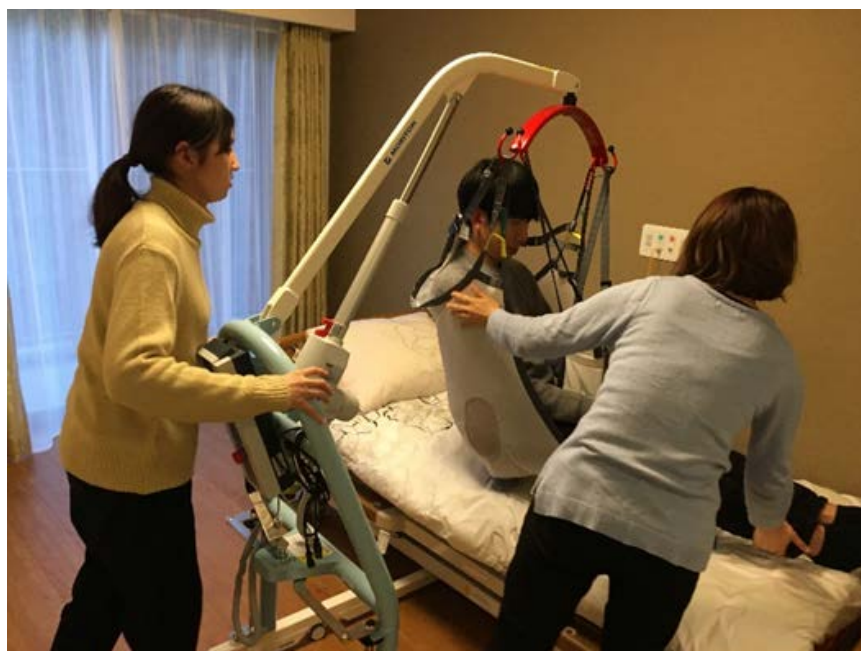
長谷エシニアホールディングス 有料老人ホームでノーリフティングポリシーを導入開始

長谷エシニアホールディングスは、介護職員の労働環境改善、入居者や利用者へのサービス向上を目的として、傘下である生活科学運営、センチュリーライフが運営する有料老人ホームおよび認知症グループホーム（30施設）にてノーリフティングポリシーを導入しました。

ノーリフティングポリシーとは、利用者を持ち上げない、抱え上げない介護・看護です。過度な介護負担を軽減し、利用者の自立支援につなげることを目的とし、1998年オーストラリアの看護連盟ビクトリア支部より出された方針で、押す、引く、持ち上げる、ねじる、運ぶを（過度な負担を伴う状態で）人力で行わないというものです。

利用者へは、身体へ過度ではない、適度な負担をかけることでリハビリの効果が期待されており、大きな人力が使われる際に恐怖心等から異常に身体がこわばるといったことがなくなると言われています。また、介護職側は、職業病で離職の原因ともなる腰痛を改善できる他、労働環境の改善や介護のプロとしての社会的認知度向上も期待できます。弊社でもノーリフティングポリシーを導入することにより、ケアの質の向上、介護職の負担軽減により介護職離職の予防といった効果が上がると考えています。

2017年7月から当ポリシーにおける全職員向けの研修が始まり、移乗用機械や立ち上り支援機器といった福祉用具も介護現場で活用されています。職員にとっても利用者にとってもメリットとなる新しい介護の技術です。



[移乗用機械を使った研修の様子]

「HASEKO賃貸ビジネスフェア 2017」を開催 “法改正のポイント”や“社宅管理代行導入効果”について紹介

長谷エライブネットと長谷エビジネスプロクシーは2017年10月18日に東京、10月24日に大阪で、各企業の寮・社宅・不動産担当の人事・総務の方と、賃貸物件オーナー様を対象に、法改正の影響をメインテーマに据えて、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 2017」を開催しました。

【「HASEKO賃貸ビジネスフェア 2017」概要】

(東京会場)

日時：2017年10月18日（水）

場所：東京国際フォーラム

定員：150名

内容：【第一部】①エリア別借上げ社宅契約の傾向と分析
②相続法改正のポイントについて
③「事例から見る社宅管理代行導入効果」～法改正を見据えて
④レンタル家具・家電のご紹介、民法改正の影響～保証人と家賃保証会社

【第二部】講演 [講師] 堀井 亜生氏（弁護士）

[テーマ] 民法改正にみるこれからの賃貸借契約

(大阪会場)

日時：2017年10月24日（火）

場所：コンファレンスプラザ大阪御堂筋

定員：100名

内容：【第一部】同上

【第二部】講演 [講師] 辛坊 治郎氏（元読売テレビ報道局開設委員長）

[テーマ] 明日を読む—正しい判断は、正しい情報から



【「HASEKO賃貸ビジネスフェア 2017」の様子（左：東京会場、右：大阪会場）】

CSR活動

(P21~23)

- ◆ 和歌山県と森林保全活動に係る協定に調印
「長谷工の森林（もり）」プロジェクト第二弾を田辺市にてスタート
- ◆ 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
清瀬松山緑地の保全活動を実施
- ◆ 「健康経営優良法人 2018（大規模法人部門）」に認定

長谷工総合研究所レポート

(P24)

- ◆ 首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向
～2017年総括と2018年の見通し～

和歌山県と森林保全活動に係る協定に調印 「長谷工の森林（もり）」プロジェクト第二弾を田辺市にてスタート

長谷エグループは、2018年3月23日に和歌山県と「企業の森」^(※1)事業による、森林保全活動に係る協定の調印式を行いました。「長谷工の森林（もり）」プロジェクト^(※2)第二弾として、5月19日（予定）の植樹活動を手始めとし、今後10年間、田辺市において植栽等による森林保全活動を行います。

長谷エグループでは、「長谷工の森林」以外にも関東地区の『東京グリーンシップ・アクション』（八王子滝山及び清瀬松山）や東海地区の藤前干潟クリーン大作戦、関西地区の大阪府堺第7-3区共生の森づくり等、各エリアにおいて、環境保全活動を継続的に行っています。今後も「住まいと暮らしの創造企業グループ」として、より快適で持続可能な地球環境を目指して生物多様性に配慮した企業活動を行ってまいります。

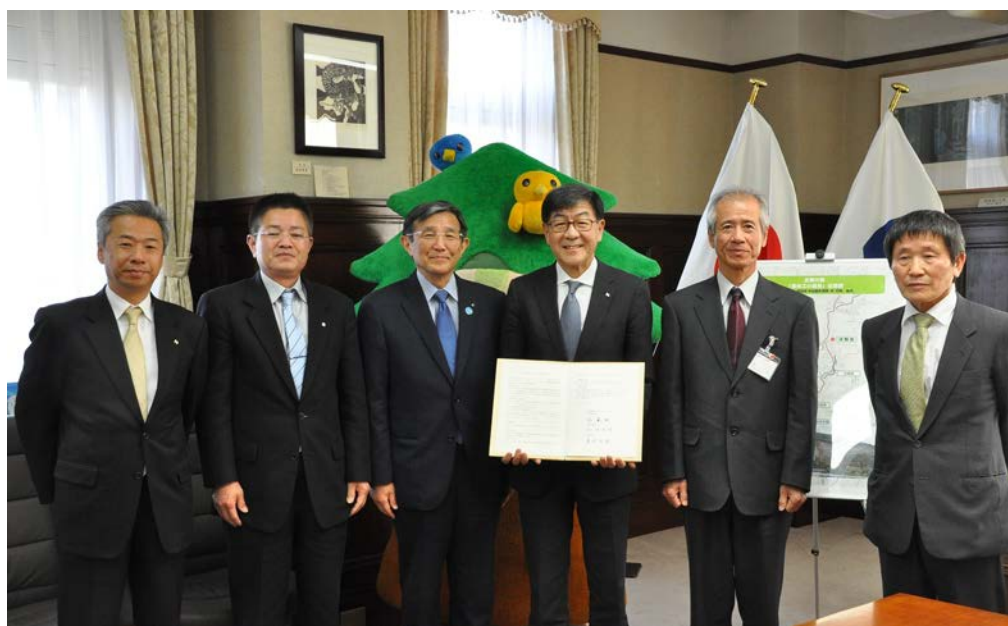
(※1) 和歌山県が2002年からスタートした事業で、企業・労働組合等と地域が県内の森林環境保全活動に取り組み、CSRや社会・環境貢献活動と地域の交流活動を行う事業の総称。今回の長谷エグループの参画により活動場所は86ヶ所となる。

(※2) 80周年記念事業の一環として2017年4月に長野県茅野市にてスタート。“社会貢献”“未来志向”“地域との連携”をテーマにしたCSR活動の一環。

【「長谷工の森林」の概要】

実施地の概要：田辺市^{なかへちちょうまなご}中辺路町真砂字川向^{かわむかい} 地内 3.72ha(民有林)

実施計画：2018年5月から10年間、植栽等による森林保全活動を実施
現場管理等は、中辺路町森林組合に委託



〔協定調印式の様子〕

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、2017年11月25日、東京都環境局主催の「東京グリーンシップ・アクション」^(※) 清瀬松山緑地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35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、清瀬松山緑地保全地域において植樹や木柵の設置、除伐、落枝・落木の整理、下草刈り、自然工作を行いました。

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「共生の森プロジェクト」にも参加しています。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」清瀬松山緑地保全活動の実施概要】

日 時：2017年11月25日（土）

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（19名、うち子供5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、清瀬松山緑地保全地域の解説、自然観察

・保全活動（植樹、木柵の設置、除伐、落枝・落木の整理、下草刈りなど）

※子供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



[左：植樹の様子、右：木柵設置の様子]

「健康経営優良法人 2018（大規模法人部門）」に認定

長谷エコーポレーションとその関係会社は、2018年2月20日、「従業員の健康管理を経営的な視点で考え、戦略的に取り組んでいる法人」として経済産業省と日本健康会議が主催する「健康経営優良法人 2018（大規模法人部門）」（通称：ホワイト500）に認定されました。

長谷エグループでは2008年より「役職員の健康なくして成果なし」をスローガンに「健康 HASEKO 元気 PLAN」を推進し、役職員の心身の健康づくりを支援しています。

また、2017年9月に代表取締役社長による「長谷エグループ健康宣言」を発信し、健康に対する会社方針をあらためて内外に示しました。

この度の認定を契機として、役職員の健康意識をより高め生産性向上を図ることで、一層お客様の信頼に応えられる企業グループを目指します。



<長谷エグループ健康宣言>

私たち長谷エグループは、「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。」という企業理念を具現化していくために、もっとも大切な経営資源である全ての社員が心身ともに健康であり続け、一人ひとりがより活力を持って働くことのできるグループを目指して健康宣言します。

1. 健康への支援

会社は、社員の健康保持・増進に積極的に取り組み、社員の健康づくりを支援します。

2. 健康への責務

社員は自らの健康に責任を持ち、行動と努力を続けていくものとします。

3. 健康な未来へ

自分たちの未来は自分たちの手で切り拓いていくものです。長谷エグループの未来をつないでいくために、健康第一を念頭に、力をあわせて頑張っていきましょう。

2017年9月15日

株式会社 長谷エコーポレーション

代表取締役社長 辻 範明

首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～2017年総括と2018年の見通し～

（長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2018年2月号所収）

I. 2017年の分譲マンション市場動向

(1) 首都圏

| | | | |
|--------------|--------|---------|-------------------------------|
| 新規供給戸数 | 2,260件 | 35,898戸 | 前年(35,772戸)比0.4%増。4年ぶりに前年を上回る |
| 総販売戸数 | | 35,952戸 | 前年(35,043戸)比2.6%増 |
| 新規物件の平均初月販売率 | | 68.1% | 前年(68.8%)より0.7ポイントダウン |
| 新規物件の累計販売率 | | 83.2% | 前年(83.5%)より0.3ポイントダウン |
| 12月末分譲中戸数 | | 7,106戸 | 2016年末(7,160戸)より54戸の減少 |
| 12月末完成在庫 | | 2,715戸 | 2016年末(2,907戸)より192戸の減少 |

(2) 近畿圏

| | | | |
|--------------|--------|---------|-------------------------|
| 新規供給戸数 | 1,207件 | 19,560戸 | 前年(18,676戸)比4.7%の増加 |
| 総販売戸数 | | 19,803戸 | 前年(18,293戸)比8.3%の増加 |
| 新規物件の平均初月販売率 | | 76.1% | 前年(71.9%)より4.2ポイントアップ |
| 新規物件の累計販売率 | | 89.1% | 前年(86.8%)より2.3ポイントアップ |
| 12月末分譲中戸数 | | 2,539戸 | 2016年末(2,782戸)より243戸の減少 |
| 12月末完成在庫 | | 1,025戸 | 2016年末(802戸)より223戸の増加 |

II. 2018年の分譲マンション市場予測

分譲マンションの着工戸数や供給予定物件などをみると、2018年も首都圏で4万戸以上、近畿圏でも2万戸程度の供給材料が存在しているが、2018年も市況をみながら慎重に供給を行う傾向が継続すると思われる。一方、需要者サイドでは、景気回復が継続していること、税制・住宅ローン金利などの住宅取得環境は好環境が続くことから、需要者の購入マインドも緩やかに改善していくと思われる。加えて、2018年下半年以降には2019年10月の消費税率引上げを意識した動きもみられ始めると思われ、販売状況についても緩やかに改善に転じると予測した。

(1) 首都圏

| | | | |
|--------|-----------|-----|---------------------------|
| 新規供給戸数 | 38,000戸 | | 2017年(35,898戸)を約2,100戸上回る |
| 総販売戸数 | 38,400戸 | | 2017年(35,952戸)を約2,400戸上回る |
| 新規供給物件 | 年間平均初月販売率 | 70% | 2017年(68.1%)を1.9ポイント上回る |
| | 年間累計販売率 | 86% | 2017年(83.2%)を2.8ポイント上回る |
| 分譲中戸数 | 6,700戸 | | 2017年末(7,106戸)を約400戸下回る |

(2) 近畿圏

| | | | |
|--------|-----------|-----|-------------------------|
| 新規供給戸数 | 19,000戸 | | 2017年(19,560戸)を約500戸下回る |
| 総販売戸数 | 19,150戸 | | 2017年(19,803戸)を約650戸下回る |
| 新規供給物件 | 年間平均初月販売率 | 77% | 2017年(76.1%)を若干上回る |
| | 年間累計販売率 | 89% | 2017年(89.1%)並で推移 |
| 分譲中戸数 | 2,400戸 | | 2017年末(2,539戸)を下回る |