

# HASEKO DIGEST

Vol.40

■ 半年間(2018年11月～2019年4月)の主なニュースをご紹介します ■

## | Contents

■ 新たな研究・技術開発、研修拠点「長谷工テクニカルセンター」完成

■ オープンイノベーションによるICT活用・新技術の開発

■ 安全・安心、快適な住まいづくり

■ 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

# 新たな研究・技術開発、研修拠点 「長谷工テクニカルセンター」完成

(P 2 ~ 3)

- ◆ 創業 80 周年記念事業「長谷工テクニカルセンター」開設  
グループの研究・技術開発と研修機能を拡充
- ◆ マンションのあらゆることを“見て、触れて、感じて、学べる”  
情報発信拠点「長谷工マンションミュージアム」完成

## 創業 80 周年記念事業「長谷工テクニカルセンター」開設 グループの研究・技術開発と研修機能を拡充

長谷工コーポレーションは、2017年に迎えた創業80周年の記念事業の一環として、東京都多摩市に「長谷工テクニカルセンター」を開設し、グループの研究・技術開発と研修機能を移転集約、拡充しました。

「長谷工テクニカルセンター」は、①集合住宅分野における研究・技術開発拠点「長谷工技術研究所」、②マンション管理のプロを養成する研修施設「長谷工グループ技術研修センター」、③全国約40万戸の管理マンションを24時間365日見守る総合監視センター「長谷工コミュニティアウル24センター」、④マンションの歴史や技術の情報を広く世の中に発信する「長谷工マンションミュージアム」の4つの機能をもつ複合施設です。

今後も、安全・安心で快適な住まいを提供すべく、生活者の目線にたった技術・商品開発、サービスの向上に努めるとともに、マンションの魅力を広く世の中に発信する拠点として、地域に根差した発展を目指してまいります。

### 【「長谷工テクニカルセンター」の施設概要】

所在地：東京都多摩市鶴牧3丁目1-1

敷地面積・延床面積：17,661.55㎡・8,797.74㎡

構造・規模：本館／鉄骨造・地上3階建て、住宅実験棟／鉄筋コンクリート造（免震構造）・地上4階建て、多目的実験棟／鉄骨造・地上1階建て

竣工：2018年3月16日

設計・監理：長谷工コーポレーション

施工：長谷工・不二建設共同企業体



【「長谷工テクニカルセンター」外観】

## マンションのあらゆることを“見て、触れて、感じて、学べる” 情報発信拠点「長谷エマンションミュージアム」完成

長谷エコーポレーションは、東京都多摩市に創業 80 周年記念事業として建設した「長谷エテクニカルセンター」内に「長谷エマンションミュージアム」が完成したことを記念して、2018 年 10 月 23 日にグランドオープニングセレモニーを開催しました。

「長谷エマンションミュージアム」は、集合住宅の歴史、マンションの企画・設計段階から建物ができるまでの過程、リフォームや建替え事例、未来への取り組みなど、マンションのあらゆることを分かりやすく展示した“見て、触れて、感じて、学べる”情報発信拠点です。

グランドオープニングセレモニーには多摩市 阿部裕行市長様、独立法人都市再生機構 中島正弘理事長様をはじめ、多摩市行政関係者やご協力いただいた企業の方など、約 30 名をお招きしました。

マンションづくりの面白さや、当社のモノづくりへの思いなどを、広く一般の方に知っていただくための参加型コミュニケーションの場所として、多摩市の賑わいにも貢献してまいります。

### 【「長谷エマンションミュージアム」展示概要】

- 「はじまりの物語」：生命と人類の誕生から集合住宅の成り立ちまでを 360° シアターで放映
- 「集合住宅の歩み」：集合住宅の歴史とともに長谷エグループの歩みを紹介
- 「暮らしと住宅の変遷」：1970 年代と 2010 年代の間取りプランを実物モデルルームで再現
- 「まるごとマンションづくり」：大迫力の VR 映像で工事現場を疑似体験
- 「再生と長寿命化」：マンションの資産価値を維持する改修や耐震補強、建替えの事例を紹介
- 「これからの住まい」：人工知能と顔認証システムを備えたドアなど、未来の住まいのあり方を提案

### 【施設概要】

所在地：東京都多摩市鶴牧 3 丁目 1-1 長谷エテクニカルセンター 2 階  
交通：多摩モノレール線「多摩センター」駅、京王相模原線「京王多摩センター」駅、小田急多摩線「小田急多摩センター」駅  
(徒歩約 12 分)

見学：事前予約制、入館料無料、対象年齢小学校 5 年生以上



[左:「長谷エマンションミュージアム」エントランスゾーン、右:オープニングセレモニーの様子]

# オープンイノベーションによるICT活用・新技術の開発

(P 5～8)

- ◆ 「価値創生部門」新設  
ICT・IoT等デジタル技術と先進的技術を活用し、  
新たな事業モデルの創生と実証を推進
- ◆ 「IoTマンション」の実現に向けた共同実証実験の開始について  
～マンション共用部の利便性向上を目指して～
- ◆ 防露性能とセルフレベルリング機能を併せもつ高流動断熱補強材を開発  
「タイガー断熱フローHC」がBCJ評定を取得  
省エネ基準への適合・省力化・コストダウンを実現
- ◆ 音源方向の可視化システムの開発  
～360度全方向からの音を可視化した音配図を安価な装置で実現～

## 「価値創生部門」新設 ICT・IoT等デジタル技術と先進的技術を活用し、 新たな事業モデルの創生と実証を推進

長谷エコーポレーションはICT・IoT等のデジタル技術や先進的技術を活用し、新たな事業モデルの創生と実証を行う、「価値創生部門」を2018年10月に新設しました。

「価値創生部門」は、「CR推進部（エンドユーザーとの関係強化・販売促進）」「IT推進部（グループ全体のIT化・システム化の推進）」と長谷エアネシスより移管された「ICT活用推進部（ICT活用の企画・提案）」、そして、IT投資戦略を具体的に実行する実証・推進母体として新設した「FIT<sup>(※1)</sup>開発部」の計4部で構成されています<sup>(※2)</sup>。同年11月に移転集約した新オフィスは、流動的で活発なコミュニケーションを促すため、当社グループで初めて、役員を含む全席完全フリーアドレスを導入するとともに、ワイヤレス環境やガラス張りの会議室を設けました。異なる部署の社員同士の日常的な会話の中から、新たなアイデアが生まれることを期待しています。また、オフィス自体を「働き方改革」の実証の場として、ペーパーレス化や業務効率化などにも取り組んでいます。

今後、ICT、IoT、AI等の変化に対応しながら、先進的技術を積極的に活用し、新たな事業モデルの創生と実証、既存サービスの競争力の確保や生産性の向上を図り、将来の長谷エグループにおける事業改革への寄与を目指してまいります。

(※1) FIT : Future/Innovation/Transformation

(※2) 2018年4月にグループカスタマーセンター、関西ICT活用推進部が加わりました。



【「価値創生部門」の新オフィス】

## 「I o Tマンション」の実現に向けた共同実証実験の開始について ～マンション共用部の利便性向上を目指して～

長谷工コーポレーションと西日本電信電話（以下、NTT西日本）は、ICTを活用した次世代型集合住宅「I o Tマンション」の実現に向けた共同実証実験を開始しました。

長谷工は、これまで長谷工版BIM<sup>(※1)</sup>の普及への取り組みや、建設作業所の測量・管理・検査におけるドローン活用やAR・VR技術を用いた検査などについての実証を進めてきました。一方、NTT西日本は、住まい等の不動産にICTを組み込むことにより、お住まいの皆さまに安心・快適・便利な暮らしをご提案する「ちょっと未来の暮らし創造プロジェクト<sup>(※2)</sup>」を推進してまいりました。両社はこれまで、長谷工グループの「マンション設計・施工・管理・修繕技術」×NTT西日本の「ICT」を組み合わせ、次世代型集合住宅に向けた「I o Tマンション」のあるべき姿の共同検討を進めて参りましたが、このたび準備が整ったことから共同実証実験を開始することとしました。

本共同実証で得られた成果を利用した新築のI o Tマンション第一号物件を2019年度中に完成することを目指し、今後取り組みを推進してまいります。

(※1) BIM (Building Information Modeling) の特徴である連動性・可視性・一元性に加え、長谷工の設計・施工のノウハウを組み込むことで設計品質と生産効率を向上

(※2) 「予め設定している機器連携・制御用のシナリオに基づき、日常生活における“コト（周辺環境、生活行動）”を各種センサー等が検知し、その情報をもとに身の回りの住宅機器や家電がシームレスに連携する」というNTT西日本が推進する構想

### 【実証実験の概要】

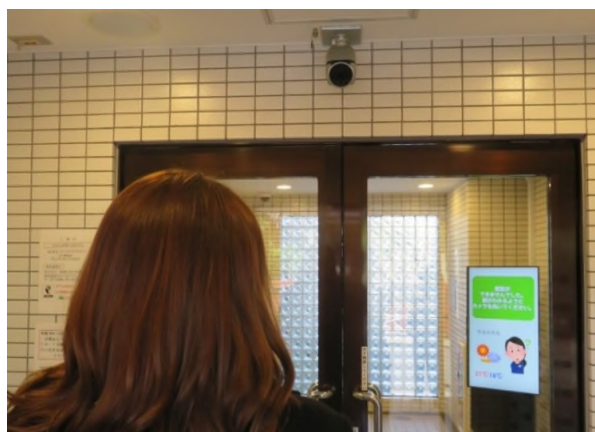
長谷工グループが手掛けるマンションの共用部設備（エントランスの共同玄関電子錠や宅配BOXなど）に、NTT西日本のICTを連携させます。

#### ■実証実験の期間／場所

・実証期間：2018年12月～2019年3月／実証場所：長谷工所有の社宅（千葉県市川市）

#### ■実証項目

- ①顔認証を契機としてマンションエントランス共同玄関電子錠を開錠する  
→「顔認証」×「エントランスセキュリティ」の動作および精度の確認
- ②顔認証を契機としてサイネージにて宅配BOXの着荷を通知する  
→「顔認証」×「宅配BOX」×「サイネージ」の動作および精度の確認



[左：①社宅エントランスにて顔認証の様子、右：②サイネージの通知例]

# 防露性能とセルフレベルング機能を併せもつ高流動断熱補強材を開発 「タイガー断熱フローHC」がBCJ評定を取得 省エネ基準への適合・省力化・コストダウンを実現

長谷工コーポレーションは、吉野石膏と防露性能とセルフレベルング（SL＝自己水平）機能を併せもつ新たな高流動断熱補強材「タイガー断熱フローHC」（特許出願済）を共同開発し、2019年10月5日、一財）日本建築センターのBCJ評定（TE1016-01）を取得しました。

2016年4月から「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示制度（省エネ性能表示制度）がスタートし、マンションを含む住宅は、2020年までに建築物のエネルギー消費性能基準（省エネ基準）への適合が義務化予定です。そこで当社では、省エネ基準に適合する新材料の開発を進めてまいりました。

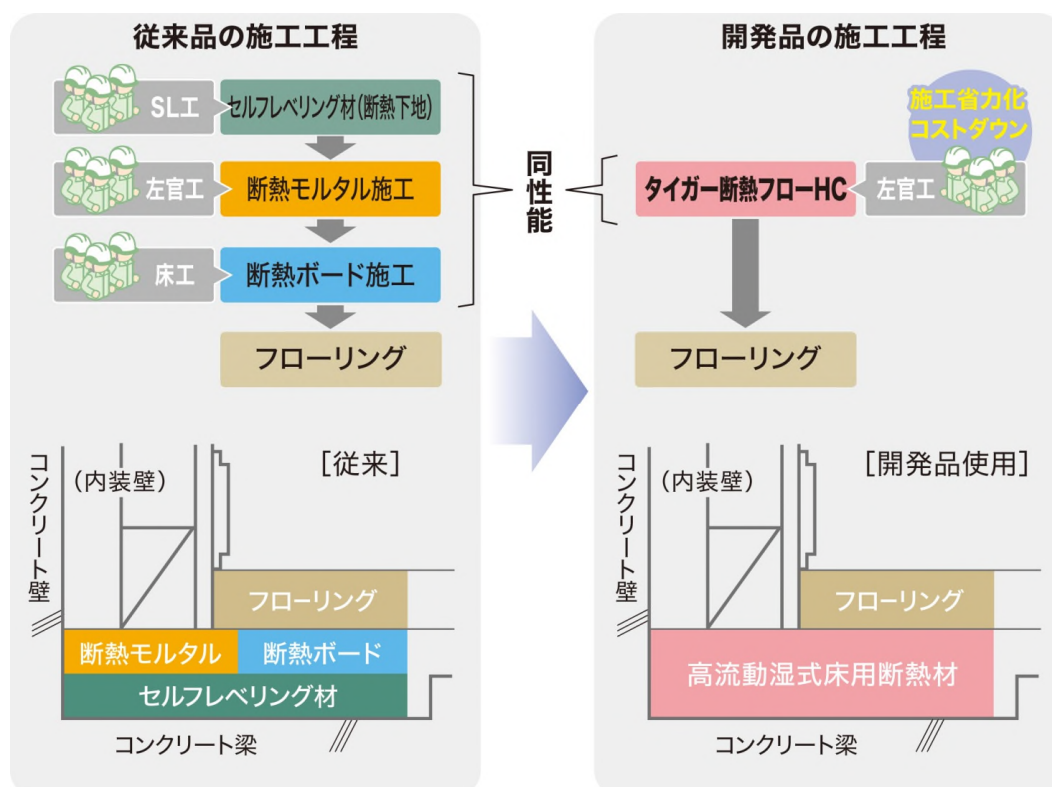
「タイガー断熱フローHC」は、熱橋<sup>(※)</sup>部の断熱補強と結露を防止する床用の断熱補強材で、セルフレベルング機能を有しています。断熱性能については、第三者試験によって、建築物省エネ基準に適合することを確認いたしました。施工性においても、従来の湿式および乾式の断熱材に比べて、単一工種での施工による省力化とコストダウンを図ることができます。

今後は、マンションの建築物省エネ基準を先取り技術として、当社が設計・施工する新築分譲マンションの事業主へ積極的に提案してまいります。

(※) 躯体を構成する部材のなかで、外壁と内壁の間にある柱や梁などが熱を伝える現象のこと。

## 【「タイガー断熱フローHC」の特長】

- 建築物のエネルギー消費性能基準（省エネ基準）、および住宅性能表示制度に適合
- 防露性能とセルフレベルング機能を併せ持つ新しい床用の高流動断熱補強材
- 単一工種による施工で省力化とコストダウンを実現（下図参照）



[従来品と高流動断熱補強材「タイガー断熱フローHC」の施工工程の違い]



## 音源方向の可視化システムの開発

～360度全方向からの音を可視化した音配図を安価な装置で実現～

長谷工コーポレーションは、国立研究開発法人 産業技術総合研究所、佐藤工業、CAE ソリューションズ、安藤・間と共同で、3D マイクロホンを用いた音の収録・分析・可視化技術を開発しました。

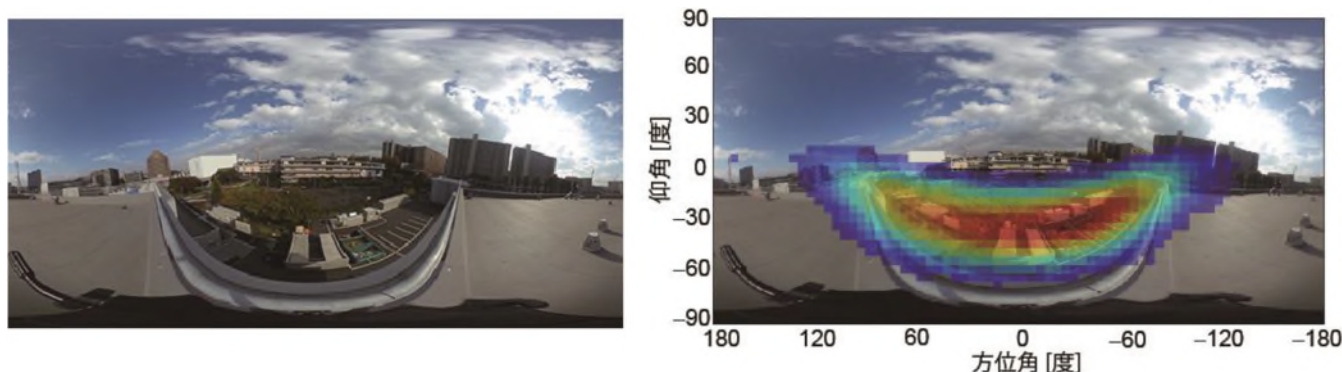
今回開発した技術は、3D マイクロホンで録音したデータから到来する音の強さの空間分布を計算することにより、安価で簡単に、360度全方向の空間内の各音源の位置を可視化できるものです。この音源を音配図として可視化する技術は、広範囲の音響情報を必要とする建設・建築現場などへの貢献が期待されます。

今後は、主に建築現場を対象に試験利用して、このシステムの音源方向や音量の計算精度や作業効率等の有効性の検証と音源方向算出アルゴリズムの改良を行うとともに、リアルタイム化に取り組んでまいります。

### 【音源方向の可視化システムの特長】

- 市販の3D マイクロホンを用いて360度すべての音源の方向情報を収録・分析
- 音がどの方向からどのくらいの強さで到来するかを可視化
- 音源探査の簡易・省力化、日常生活見守り技術への貢献に期待

### 【4階建ての建物屋上で測定した道路騒音の解析例】



全天球カメラで撮影した360度画像(左図)に音源方向の解析結果を重ね合わせたのが右の画像です。外側から中央になるにつれて音が強くなることを示しています。240度もの広範囲から到来する道路騒音全体を捕捉できています。

# 安全・安心、快適な住まいづくり

(P10~12)

- ◆ 長谷工の賃貸マンション「ブランシエスタ白山」竣工  
全住戸が住む方のこだわりや暮らし方に応えるコンセプトルーム  
‘自分らしく’ がきっと見つかる、8つのスタイルを提案
- ◆ 千葉県内最大規模「若潮ハイツマンション建替え事業」着工  
～築45年 総戸数500戸の団地を1,000戸規模のマンションに建替え～
- ◆ 「名古屋・錦二丁目7番第一種市街地再開発事業」着工  
～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～

## 長谷工の賃貸マンション「ブランシエスタ白山」竣工 全住戸が住む方のこだわりや暮らし方に応えるコンセプトルーム ‘自分らしく’ がきっと見つかる、8つのスタイルを提案

長谷工コーポレーションは、2019年2月に、賃貸マンション‘ブランシエスタシリーズ’第4弾で、当社初の全住戸がコンセプトルームの「ブランシエスタ白山」（東京都文京区、総戸数63戸）を竣工しました。

‘ブランシエスタ’は、分譲マンションのクオリティと賃貸だからこそ得られる自由度を両立するハイグレードレジデンスを目指した長谷工コーポレーションの賃貸マンションブランドです。「ブランシエスタ白山」は、都会と自然、オンとオフ、和と洋、高級感と親しみやすさ、日本古来の文化と現代的な暮らし、など様々な要素の良いところを、今どきのライフスタイルに重ね合わせてデザインした8つのコンセプトルームをご用意しています。全住戸がコンセプトルームになっており、ご自身のライフスタイルに合わせて住まいをお選びいただけます。

今後も、これまで分譲マンション建設で培ってきた知見やノウハウを活かして、従来の賃貸マンションにはなかった心地よさを求めた住空間を提案してまいります。

### 【「ブランシエスタ白山」のコンセプトルーム（一部）】

#### FRENCH



#### JAPANESE



#### CAFETERIA



#### DISPLAY LIGHT



## 千葉県内最大規模「若潮ハイツマンション建替え事業」着工 ～築45年 総戸数500戸の団地を1,000戸規模のマンションに建替え～

野村不動産、コスモスイニシア、長谷工コーポレーションは、千葉市美浜区・JR京葉線「検見川浜」駅徒歩10分の地で推進中の「若潮ハイツマンション建替え事業」を2018年12月に着工しました。

当事業は、1973年に若潮国体の選手村として整備された全13棟・500戸の団地を全9棟・1,000戸規模のマンションに建替える事業で、同事業としては千葉県内における最大規模の案件となります。

1973年竣工の「若潮ハイツ」は、築35年が経った頃から建物の老朽化が顕在化するとともに、居住者の高齢化に伴いバリアフリー未対応等の問題も表面化してきました。それらを解消するため、2008年より建替えを含めた将来計画のコンサルタントとして長谷工コーポレーションが支援を開始し、所有者による検討がスタートしました。2013年に野村不動産が参画し、建替え実現に向けた所有者の合意形成ならびに建替えの具体的なプラン検討を開始、さらに2015年にはコスモスイニシアが事業参画。その後、2016年12月に一括建替え決議が成立、2017年6月にはマンション建替組合成立の認可を取得しました。

計画上、敷地を2つに分割しており、先行して施工・分譲する「A敷地（総戸数397戸）」は2020年12月の入居予定、その後に施工する「B敷地（総戸数約600戸程度想定）」は、2024年に竣工する予定となっています。

### 【「若潮ハイツマンション建替え事業（A敷地）」物件概要】

所在地：千葉県千葉市美浜区真砂2丁目14-3

交通：JR京葉線「検見川浜」駅徒歩10分

総戸数：397戸（うち分譲戸数272戸）

構造・規模：鉄筋コンクリート造、地上14階建て

売主：野村不動産、コスモスイニシア、長谷工コーポレーション

設計・施工：長谷工コーポレーション



[建替え後マンションの完成予想CGパース]

## 「名古屋・錦二丁目7番第一種市街地再開発事業」着工 ～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、NTT 都市開発、長谷工コーポレーションは、名古屋駅と栄の中間に位置する伏見・錦二丁目エリアで地権者の皆様や地域の方々と推進中の「錦二丁目7番第一種市街地再開発事業」（以下「本事業」）が、2019年3月6日、施設建築物の新築工事に着手しました。

野村不動産、旭化成不動産レジデンス、NTT 都市開発は参加組合員として、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として本事業に参画しております。

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、2017年11月に再開発組合設立認可、2018年8月に権利変換計画認可を経て、工事着手に向けて事業を進めてまいりました。今後、2021年度の竣工を目指し、事業を進めてまいります。

### 【「名古屋・錦二丁目7番第一種市街地再開発事業」の特長】

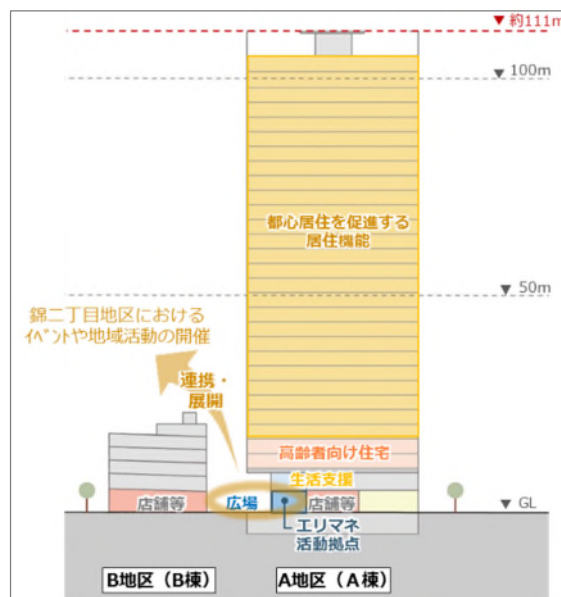
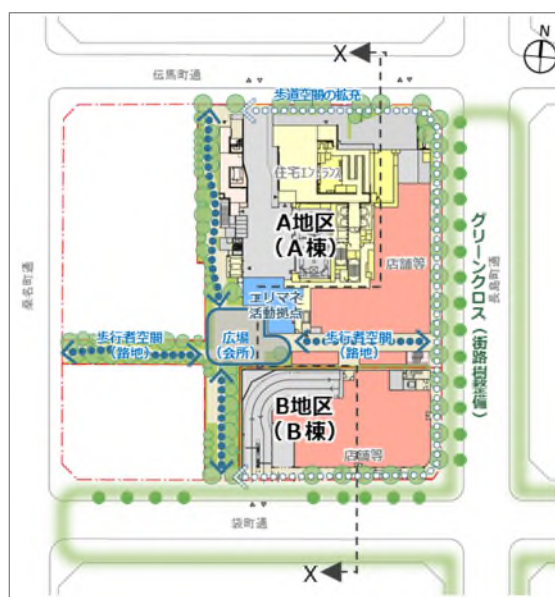
- 多様な交流を促進する都市機能の導入
- 快適な歩行者空間の創出と回遊性の向上
- 環境負荷の低減
- 防災性が高く安全で安心な市街地環境の形成

### 【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・高齢者向け住宅・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2,390㎡、 B地区 約990㎡  
**延べ面積** : A地区 約45,050㎡、 B地区 約4,900㎡



[全体鳥瞰イメージ]



[左：1階平面イメージ、右：断面イメージ (X断面)]

# サービス関連事業の取り組み

(P 14～18)

- ◆ 総合地所「ルネ本厚木」第二期販売開始  
～駅近×大規模商業施設隣接×全戸南向き～
- ◆ 長谷エリフォーム 非住宅改修を拡大  
「学校法人 須磨学園夙川高等学校・中学校大規模改修工事」完成
- ◆ 長谷エリフォーム 初の寺院建築改修工事  
「宗教法人 金臺寺本堂改修工事」に着手
- ◆ 長谷エライブネット 首都圏・関西圏に続き  
「東海圏賃貸マンション賃料相場マップ 2019年版」完成
- ◆ スタートアップやビジネス交流を支援  
交流型レンタルオフィス「ビステーション福岡天神」を開業  
長谷エグループの住まいや暮らしに関する情報も発信

## 総合地所「ルネ本厚木」第二期販売開始 ～駅近 × 大規模商業施設隣接 × 全戸南向き～

総合地所、東急不動産、西日本鉄道は、「ルネ本厚木」（神奈川県厚木市、総戸数 222 戸）第二期の販売を、2019 年 1 月 25 日より開始しました。

### 【「ルネ本厚木」の特長】

- 小田急線始発駅「本厚木」駅より徒歩 6 分。駅近で数少ない大規模物件
- イトーヨーカドーをはじめとした大型複合商業施設が隣接。ポイントサービスなど、様々な提携も実施
- 全戸南向き。リビングの窓面の連窓ハイサッシは、扁平梁を採用したことにより高さ 2.15 m を実現し、部屋の奥まで明るく開放的
- 大規模だから叶う「8 育（知・食・読・音・色・遊・木・眠）」をコンセプトとした、充実の共用施設

### 【物件概要】

所在地：神奈川県厚木市田村町 1282-14・1284-8（地番）  
交通：小田急電鉄小田原線「本厚木」駅 徒歩 6 分  
総戸数：222 戸  
構造・規模：鉄筋コンクリート造、地下 1 階・地上 15 階建て  
売主：総合地所、東急不動産、西日本鉄道  
設計・施工：長谷工コーポレーション  
管理会社：総合ハウジングサービス



【「ルネ本厚木」完成予想 CG パース】

## 長谷エリフォーム 非住宅改修を拡大 「学校法人 須磨学園夙川高等学校・中学校大規模改修工事」完成

長谷エリフォームは、「学校法人須磨学園夙川高等学校・中学校大規模改修工事」の施工を手掛けており、2019年3月31日に完成しました。

学校施設の改修工事は当社の関西地区において2件目となります。今後も、こうした学校施設や、ビル・商業施設等の非住宅分野の改修工事にも、積極的に取り組んでまいります。

### 【工事概要】

工事名称 : 学校法人須磨学園夙川高等学校・中学校大規模改修工事

所在地 : 兵庫県神戸市兵庫区会下山町一丁目7-1

規模 : 敷地面積 9,501.16 m<sup>2</sup>

[教室・管理棟] 鉄筋コンクリート造、地上4階、延床面積 4,456.69 m<sup>2</sup>

[特別教室棟] 鉄筋コンクリート造、地上4階、延床面積 1,256.70 m<sup>2</sup>

[体育館・部室棟] 鉄骨造、地上2階、延床面積 1,354.06 m<sup>2</sup>

竣工 : 2019年3月31日

設計・監理 : 大建テクノ

施工 : 長谷エリフォーム



[竣工後の教室・管理棟の外観]



## 長谷エリフォーム 初の寺院建築改修工事 「宗教法人 金臺寺本堂改修工事」に着手

長谷エリフォームは、当社初の寺院建築改修工事「宗教法人 金臺寺（こんたいじ）本堂改修工事」を手掛けることとなりました。

「金臺寺」は、京都府京都市左京区に、1749年に建立した浄土宗の寺院です。本堂の改修は耐震診断結果に基づき、耐震壁の増設等の耐震補強を施すほか、不陸の調整、劣化部材の修繕修復、錆（かざり）金物<sup>(※)</sup>の修繕・補完、内部彩色部の修復・保全措置などを行います。また、瓦材屋根を重量の軽いチタン製屋根に葺き替えます。

工事にあたり、2018年11月5日に地鎮祭が執り行われ、寺院・施工関係者約20名が参列し、工事の安全を祈願しました。

今後も、建物の多様化等の社会の要請に応えるため、マンション以外の改修工事にも挑戦してまいります。

(※) 寺院や神社の仏具などに使う金具

### 【工事概要】

工事名称：宗教法人 金臺寺本堂改修工事

所在地：京都府京都市左京区新高倉三條上る法皇子町 446 番地

竣工：2020年3月20日（予定）

設計・施工：長谷エリフォーム



[左：改修前の金臺寺、右：地鎮祭の様子]

## 長谷エライブネット 首都圏・関西圏に続き 「東海圏賃貸マンション賃料相場マップ 2019 年版」完成

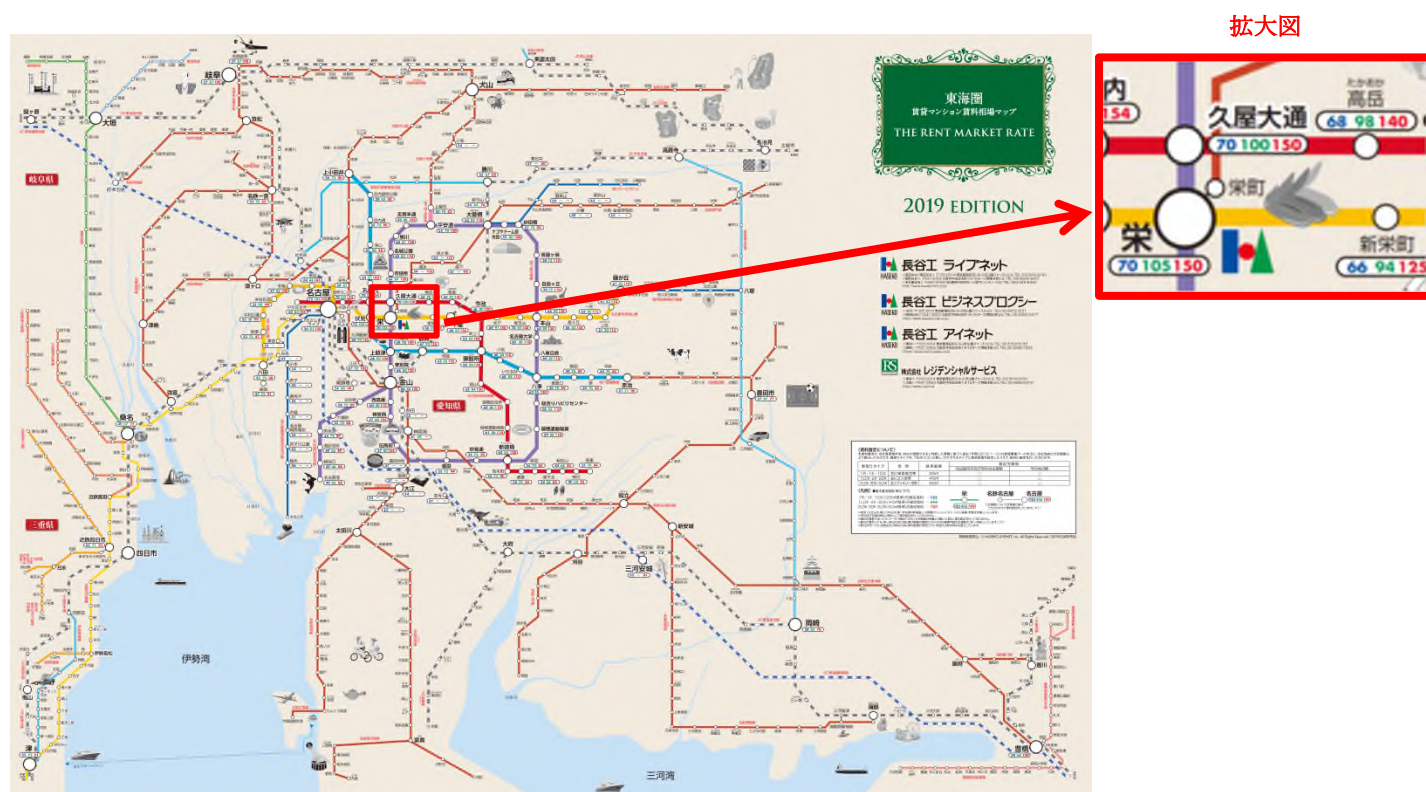
長谷エライブネットは、名古屋市を中心とする東海圏（愛知県・岐阜県・三重県）において、各主要駅の賃料相場を分析し、「東海圏賃貸マンション賃料相場マップ 2019 年版（THE RENT MARKET RATE）」（以下、「東海圏賃料相場マップ」）を完成させました。

「東海圏賃料相場マップ」は、当社管理物件の賃貸データ他、当社が信頼できると判断した一般に公開されている大手ポータルサイト等の賃貸募集データ約 8 万件（2018/1～12）を基に、当社独自の分析調査によりまとめたものです。（対象：延べ 37 路線、163 駅）

「東海圏賃料相場マップ」は、「首都圏版」、「関西圏版」に比べ駅・路線・河川等の位置関係をより現実の地勢に近いレイアウトにし、難読駅のふりがな表記や史跡・名所等のイラスト表示にも気を配りました。また路線図においては、賃貸マンション市場の中心となる駅が地下鉄の沿線駅にある事を意識し、地下鉄路線がより分かり易くなるよう視覚的な工夫を加えて作成しました。

尚、今回の賃料相場を部屋のタイプ別にランキングにした結果、単身者タイプ 1 位名古屋駅・伏見駅（72,000 円：同率）、2 位栄駅・覚王山駅・久屋大通駅・丸の内・国際センター駅（70,000 円：同率）、3 位池下駅（69,000 円）となり、全ての駅が地下鉄沿線駅となりました。2 人世帯タイプ、ファミリータイプについても同様の傾向となり、地下鉄を中心とした商圏の強さが目立つ結果となりました。

昨年 6 月に完成させた「関西圏版」、同 8 月に更新版として完成させた「首都圏版」と共に、今後も“年版”として本賃料相場マップの作成を継続・ブラッシュアップさせ、全国における当社の支店エリアのマーケティングを強化し、お客様の資産有効活用と健全な資産運用に貢献してまいります。



[東海圏賃貸マンション賃料相場マップ 2019 年版]

## スタートアップやビジネス交流を支援 交流型レンタルオフィス「ビステーション福岡天神」を開業 長谷エグループの住まいや暮らしに関する情報も発信

長谷エコミュニティ九州は、2019年4月1日より福岡市中央区舞鶴1丁目の長谷エグループ保有ビル（以下、長谷エ天神ビル）にて、交流型レンタルオフィス「ビステーション福岡天神」を開業します。

昨今、働き方を見直す動きが活発となり、会社以外の場所で働けるレンタルオフィスやコワーキングスペースを利用する個人や企業が増えています。そうしたなか、長谷エグループにおいても2016年12月より新橋（「ビステーション新橋」）にて交流型レンタルオフィス事業を開始しました。

今回開業する福岡市では、公的機関も積極的に起業を支援しており、当社としても、ビル内の会議室にて起業家向けセミナーや不動産投資セミナー、利用者交流会などを開催してスタートアップやビジネス交流を支援してまいります。また、長谷エグループの情報発信拠点として、住まいや暮らしに関する新しい情報の発信や提案を行ってまいります。

### 【長谷エグループの交流型レンタルオフィス】

- 長谷エ天神ビル内の会議室を活用した①セミナー（不動産投資・税務知識・起業）開催、利用者交流会の開催、②英会話教室等の各種教室開催をレンタルオフィスに付加し、利用者へのワンストップでのサービスを提供
- オフィス会員や会議室でのセミナー参加者へ長谷エグループの住まいや暮らしに関する新しい情報や提案などを発信

### 【「ビステーション福岡天神」概要】

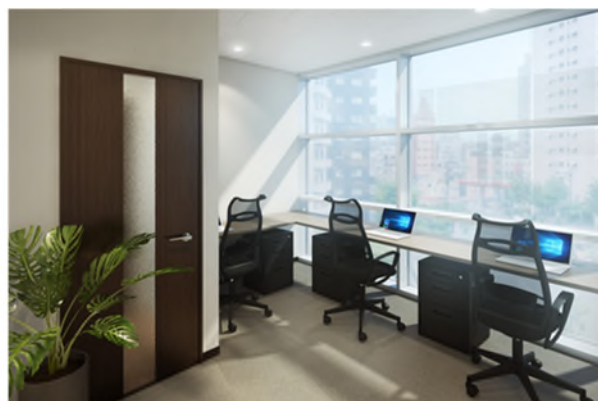
場 所：福岡県福岡市中央区舞鶴1丁目8-33 4階～7階

交 通：地下鉄空港線「天神」駅徒歩6分

室 数：個室16室（1～4名）、会議室3室、ミーティングルーム1室、フリーデスク6席、多目的ルーム1室

営業時間：月～日 8:00～23:00

H P：http://www.bystation.jp/tenjin/



[左：ラウンジ・コワーキングスペース、右：レンタルオフィス（イメージ）]

## CSR活動

(P20~27)

- ◆ 長谷エグループ  
「秩父宮賜杯 第51回全日本大学駅伝対校選手権大会」に特別協賛  
テーマ：選手、がんばる！社員、がんばる！みんなでつくる、手づくり駅伝
- ◆ 「HASEKO 未来の住まいアイデア こども絵画コンテスト」  
応募総数約1,800点の中から入賞作品を決定  
テーマ：みんなが集まって住む、未来のマンション
- ◆ 東京大学工学部11号館の「講堂」および「ラウンジ」をリノベーション  
長谷エが設計・施工を寄付  
2020年1月に「HASEKO-KUMA HALL」を開設
- ◆ 住まいと暮らしの創造企業グループ  
長谷エ「マンションにおける震災対策セミナー」を開催
- ◆ 長谷エコーポレーションが「飛鳥朱雀大使」に就任  
奈良県明日香村の地域振興と魅力向上に貢献
- ◆ 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
- ◆ 東海地区「藤前干潟ペットボトル一掃大作戦」に参加
- ◆ 大阪府主催「第16回 共生の森 植樹祭」に参加

## 長谷エグループ

『秩父宮賜杯 第51回全日本大学駅伝対校選手権大会』に特別協賛  
テーマ：選手、がんばる！社員、がんばる！みんなでつくる、手づくり駅伝

長谷エグループは、2019年11月3日に開催する「秩父宮賜杯 第51回全日本大学駅伝対校選手権大会」に特別協賛します。

本大会は、「東京箱根間往復大学駅伝競走（箱根駅伝）」「出雲全日本大学選抜駅伝競走（出雲駅伝）」とともに「学生三大駅伝」のひとつに数えられています。1970年から毎年開催され、今年で51回目を迎える歴史ある大会で、全国各地の選考会を勝ち抜くなどした精鋭17校、シード校8校、オープン参加の2チームの合計27チームが出場する、名実ともに真の「大学駅伝日本一」を競う大会です。

「襷をつなぐ」駅伝競技で、個々の成長とチームワークの強化に励む選手たちと、長谷エグループがモットーとする「グループ各社が連携し、社員がつながる」というあり姿に、共通しているものがあると考え、この度の特別協賛に至りました。特別協賛を通じて、関東・関西・東海エリアに加え、全国で事業展開を進める企業グループとしての認知度向上にも努めてまいります。

グループ社員全員が主体的に参加するという意味を込め、応援テーマを“選手、がんばる！社員、がんばる！みんなでつくる、手づくり駅伝”としました。本年6月より全国8地区にて随時開催される選考会から11月の本大会まで、社員一丸となって「全日本大学駅伝」を盛り上げることで、スポーツ振興および、地域社会の発展に貢献してまいります。

### 【協賛概要】

応援テーマ：“選手、がんばる！社員、がんばる！みんなでつくる、手づくり駅伝”  
協賛内容の一例：

- 長谷エグループ社員が「大学駅伝エリアサポーター」に就任し、エリア（地区）ごとに担当を決め、地域密着で盛り上げます。
- オリジナルデザインペットボトルを提供  
地区別、出場校別のデザインが施されたペットボトルを、地区選考会・本戦大会に出場した選手たちに差し入れます。パッケージには長谷エ社員の応援メッセージを印字し、選手たちに直接エールを届けます。

**がんばれ  
大学駅伝**  
[長谷エオリジナル応援ロゴ]



[第50回大会の様子（写真提供：朝日新聞社）]

『HASEKO 未来の住まいアイデア こども絵画コンテスト』  
応募総数約 1,800 点の中から入賞作品を決定  
テーマ：みんなが集まって住む、未来のマンション

長谷エグループは、全国の小学生を対象に実施した『HASEKO 未来の住まいアイデア こども絵画コンテスト』の入賞作品を決定し、2019年3月3日に京王プラザホテル多摩（東京都多摩市）にて表彰式を開催いたしました。

本コンテストは、未来を担う子どもたちの想像力を育み、成長の手助けをすることを目的としています。また、日常の一部でもある「住まい」に目を向け、家族や周囲とのコミュニケーション醸成のきっかけになればと願い、テーマを「みんなが集まって住む、未来のマンション」としました。

2018年10月9日から2019年1月16日までの期間で募集し、豊かな想像力と柔軟なアイデアに溢れた、約1,800点もの作品が寄せられました。小学校1～2年生の部、3～4年生の部、5～6年生の部の3部門に分けて審査し、各部門の最優秀賞・優秀賞・特別審査員賞18点と、入選162点、団体賞4校を決定しました。表彰式には受賞者とその保護者の方々、学校関係者等総勢97名が参加し、受賞者への賞状および賞品の授与と、審査員による講評を行いました。

今後も社会貢献活動の一環として、次世代育成支援につながる活動に取り組んでまいります。

【表彰式概要】

日付／場所：2019年3月3日（日）／京王プラザホテル多摩

参加者：受賞者26名（団体賞含む）、保護者等同伴者43名、学校関係者3名、来賓9名 他

審査員：城戸 真亜子 氏〈洋画家〉

内藤 大助 氏〈元プロボクサー〉

阿部 裕行 氏〈多摩市長〉

清水 哲也 氏〈多摩市教育委員会 教育長〉

江口 均 〈長谷エマンションミュージアム 館長〉



[表彰式の集合写真]

# 東京大学工学部 11 号館の「講堂」および「ラウンジ」をリノベーション 長谷工が設計・施工を寄付 2020 年 1 月に「HASEKO-KUMA HALL」を開設

長谷工グループは、東京大学工学部 11 号館の「講堂」および「ラウンジ」のリノベーションを、東京大学大学院工学研究科・工学部への寄付という形で設計・施工することとなりました。

リノベーションして新設するホールの設計を、2020 年東京オリンピック・パラリンピックのメイン会場となる新国立競技場等の設計を手掛ける、東京大学大学院工学系研究科建築学専攻の隈研吾教授<sup>(※)</sup>と、長谷工コーポレーションが行うことから、新設するホールの名称は「HASEKO-KUMA HALL」に決定しました。

施工は、マンションの大規模修繕工事、インテリアリフォームで数多くの実績を持つ、長谷工リフォームが担当します。

本ホールが東京大学の最先端の学術研究・教育指導を広く国内外に発信し、国際社会との連携を密に図るシンボリックな場となるよう、2020 年 1 月の開設を目指し、リノベーション工事を進めてまいります。

(※) 隈研吾教授は、当社が 2007 年から建築を志す若手の人材育成を目的に実施している「長谷工住まいのデザインコンペティション」の審査委員長を初回から務めています。

## 【「HASEKO-KUMA HALL」概要】

場 所	： 東京大学 本郷地区キャンパス（正門横） 工学部 11 号館
規 模	： 工学部 11 号館の 1 階および 2 階部分のうち、講堂とラウンジ部分（687.47 m <sup>2</sup> ）
用 途	： 講堂（国際会議、国内会議、シンポジウム、講習会等の各種会合）、 ラウンジ（展示会、展覧会等の各種学術イベント、および懇談会・懇親会・サロン）
設 計	： 隈研吾教授および長谷工コーポレーション
施 工	： 長谷工リフォーム
工 期	： 2019 年 3 月 1 日～2019 年 12 月末日
開 設	： 2020 年 1 月



[完成予想 CG パース（左：講堂、右：ラウンジ）]

## 住まいと暮らしの創造企業グループ 長谷工「マンションにおける震災対策セミナー」を開催

長谷工コーポレーションは、1937年の創業以来マンションに関わる様々な事業を手がけてきたノウハウを活かし、「マンションにおける震災対策セミナー」を12月9日に福岡市天神のレソラホールにて開催しました。

2016年熊本地震が発生した際、緊急時におけるマンション管理や、迅速な修繕の対応、住民の方の心理的なケアなど、いち早く日常へと復帰するために、マンション管理組合の様々な活動が必要となりました。そこで、安全・安心、快適な住まいづくりを目指す長谷工グループでは、マンション管理組合の皆様役に役立つ情報をご提供するため、いつ起こるか分からない震災や災害のための備えをテーマに、様々な講師を招きセミナーを開催し、併せて管理や修繕に関する個別相談会も実施しました。また、長谷工コーポレーションで住優師(じゅうゆうし)として建物診断の経験がある、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。

### 【「マンションにおける震災対策セミナー」概要】

テーマ：マンションにおける震災・災害への備え

日付：2018年12月9日(日)

場所：レソラホール「レソラ天神 5F」(福岡市中央区天神2丁目5-55)

主催：長谷工コーポレーション 九州事業部

参加者：106名

### [プログラム]

- 1部 テーマ：「被災後の管理組合運営」  
講師：藤野 雅子 氏 (マンション管理士事務所 ふじの代表)
- 2部 テーマ：「福岡で地震になったら ※管理組合の減災対策」  
講師：松井 宏行 氏 (NPO 法人福岡マンション管理組合連合会 理事)
- 3部 トークショー：「長谷工の社員時代から世界チャンピオンになるまで」  
特別ゲスト：内藤 大助 氏 (元 WBC 世界フライ級チャンピオン)
- 4部 テーマ：「災害に強いマンションと弱いマンションの違い」  
講師：古賀 一八 氏 (福岡大学工学部建築学科 教授)
- 5部 テーマ：「地震被災の経験から・震災対応ボックスの紹介」  
講師：堀 邦夫 氏 (熊本県マンション管理組合連合会 会長)



【「マンションにおける震災対策セミナー」の様子】



## 長谷エコーポレーションが「飛鳥朱雀大使」に就任 奈良県明日香村の地域振興と魅力向上に貢献

長谷エコーポレーションは、国内外への情報発信力が高く、村の地域振興と魅力向上に積極的に参画できる企業として、「飛鳥朱雀大使」<sup>(※)</sup>に任命され、2018年11月3日に委嘱状交付式が行われました。

当社は地域振興、社会貢献活動の一環として、2017年9月に、明日香村および一財)明日香村地域振興公社と「官民連携に関する包括協定」を締結し、古都飛鳥の歴史保全活動並びに明日香村の産業および地域活性を図るためのプロジェクト(「明日香村を堪能する」「明日香村を経験する」「明日香村に居住する」)に連携して取り組んでいます。また、昨年5月には、「地方創生応援税制(企業版ふるさと納税)」の制度を活用し、明日香村が内閣府より認定を受けた地域再生計画「飛鳥駅周辺の魅力強化プロジェクト」への寄付を行いました。

このたびの「飛鳥朱雀大使」任命を受け、今後、明日香村の歴史・文化・観光・産業等の国内外への広報活動、村および関係団体等と連携した定住促進、企業誘致等の支援をより積極的に行い、明日香村の地域振興と魅力向上に寄与してまいります。

(※) 奈良県明日香村の情報発信や地域振興の向上を目的に設置した応援大使・企業大使。文化財であるキトラ古墳に描かれている「朱雀」にちなみ命名。

### 【「飛鳥朱雀大使」活動内容】

- 明日香村の歴史、文化、観光、産業等の国内外への広報活動
- 村および関係団体等と連携し、定住促進、企業誘致の地域振興に対する助言および支援を行う
- 明日香村の地域振興と魅力向上のため村長が必要と認めること



【「飛鳥朱雀大使」委嘱状交付式の様子】

## 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、11月17日（土）、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54名は、東京都環境局とNPO法人環境学習研究会、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<sup>(※2)</sup>において、草刈り、除伐、落枝整理や木柵交換、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。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。

(※2) 清瀬松山保全地域は、東京都清瀬市南西部に位置する平地林で、市街地の中では稀少となったアカマツをはじめ、多種多様な野草・昆虫・野鳥が生息している「自然の宝庫」です。

### 【「東京グリーンシップ・アクション」清瀬松山緑地の保全活動の実施概要】

日 付：2018年11月17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（54名、うち子供12名）

内 容：自然観察、保全活動（草地草刈り、除伐、落枝整理、木柵の交換 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

### ◆参加者コメント◆

- ・自然に親しみながら、保全することの意義を学べた。企業活動において大切な取り組みだと思う。
- ・緑地の保全に様々な方が関わっていることを知った。
- ・親子で参加でき、自然と触れ合える良い経験になった。



[左：笹刈りの様子、右：木柵交換の様子]

## 東海地区「藤前干潟ペットボトル掃除大作戦」に参加

長谷エグループは12月15日(土)、藤前干潟クリーン大作戦実行委員会主催の「藤前干潟ペットボトル掃除大作戦」に参加いたしました。

当日は寒空の下ではありましたが青空も広がる中、たくさんの市民や学生の方を含む合計110名の参加者とともに藤前干潟周辺で、約1万2000本のペットボトル他を回収し、非常にやりがいのある活動を実施する事ができました。

### 【「藤前干潟ペットボトル掃除大作戦」の実施概要】

日 付：2018年12月15日(土)

場 所：愛知県名古屋市 藤前干潟・庄内川・新川河口付近

参加者：グループ社員およびその家族23名、建栄会メンバー5名

内 容：藤前干潟・庄内川・新川河口付近にてペットボトル他ごみ回収



[上：清掃活動の様子、下：参加者集合写真]

## 大阪府主催「第16回 共生の森 植樹祭」に参加

長谷エグループは3月9日(土)、大阪府主催の「第16回 共生の森 植樹祭」に参加し、大阪湾岸を一望できる産業廃棄物処分場にて、植樹活動を行いました。

当日は、青空広がる晴天で絶好の植樹日和でした。一般の方や他企業の参加者を含む約300名が参加し、ともに協力しながら作業に励みました。今後も引き続き、長谷エグループは「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。

### 【「第16回 共生の森 植樹祭り」の実施概要】

日 付：2019年3月9日(土)

場 所：共生の森（大阪府堺市西区築港新町）

参加者：グループ社員およびその家族49名、建栄会メンバー2名

内 容：土づくりと植樹、植樹エリアの見学、野鳥観察



[上：植樹活動の様子、下：参加者集合写真]

# 長谷工総合研究所レポート

(P29～30)

- ◆ 高経年マンションの  
管理とコミュニティと再生の方向性に関する調査
- ◆ 首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向  
～ 2018年市場の総括と2019年の見通し ～

# 高経年マンションの 管理とコミュニティと再生の方向性に関する調査

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2018年10月号所収)

長谷工総合研究所は、横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 高見沢実教授（都市計画研究室）・藤岡泰寛准教授（建築計画研究室）、ハウジングアンドコミュニティ財団と共同で、横浜市内の築40年超の高経年マンションを対象に、管理とコミュニティ形成、耐震改修・建替え等の再生に関する実態調査を行いました。

高経年マンションでは、居住者の高齢化も進み、旧耐震基準時代に建設されたマンションでは耐震性が不十分で耐震改修などが必要なものも多く存在します。一方、適切な維持管理や良好なコミュニティによって、様々な課題の解決を図っていくことが考えられ、それによって改修等の的確な実施を促進し、建築物の安全性の確保や質の向上を実現できるほか、建替えによって根本的な解決を図る場合にも、その促進につながる事が考えられます。

今回の調査は、高経年マンションの現状と課題を把握するとともに、管理とコミュニティと再生の方向性を探ることを目的としています。

## 【管理組合に対するアンケート調査】

- 耐震性を確認または耐震改修が実施されたマンションは回答数の約1/3にとどまり、耐震改修が必要なもの(29%)や、耐震診断を実施していないマンション(31%)なども多く存在することが示された。一方、「建替えの実施に向けた検討をしている」との回答は5%であり、建替えや改修に向けて「議論・検討しているが方向性は決まっていない」(26%)や「議論・検討したことはない」(30%)との回答が多い実態が浮かび上がった。

## 【管理組合に対するヒアリング調査】

- ヒアリングを実施したマンションの現状を数値化し、「建替えの検討状況」と「耐震化の進捗度」に影響のある変数を抽出する分析を行ったところ、建替えの検討は築年が古い高経年マンションの方が進んでいると考えられ、耐震化に向けた取り組みはコミュニティ活動が充実しているマンションの方が進んでいると考えられる分析結果となった。

## 【区分所有者・居住者に対するアンケート調査】

- 所有者・居住者に対するアンケートを実施した高経年マンションでは「耐震性能」や「バリアフリー対応」に対する所有者・居住者の満足度が特に低い(満足割合<sup>(※)</sup>が4割未満)が、「周辺の環境・街並み」に対する満足度は特に高く(満足割合85.4%)、「マンションの管理」や「住宅の広さ・規模」も高い満足度を維持できている(満足割合7割以上)。
- 耐震診断の「結果を知っている」との回答は全体の約半数。診断済みマンションでも「結果は知らない」や「耐震診断をしたかどうかを知らない」との回答が目立った。耐震改修の必要性については、耐震性を充たさないと判定されたマンションでも「耐震改修が必要」より「今のままで仕方ない」の回答の方が多く、理由として費用の問題や高齢であることを挙げた回答が多い。所有者や居住者に的確な情報提供を行い、耐震改修等を促進することが重要と言える。
- 建替えの必要性については、立地条件や年齢層による意識の違いが大きいことが示された。

(※) 満足度の5段階評価(満足～非常に不満)のうち「満足」と「まあ満足」を合計した割合

# 首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～ 2018年市場の総括と2019年の見通し ～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2019年2月号所収)

## I. 2018年の分譲マンション市場動向

### (1) 首都圏

新規供給戸数	2,355件	37,132戸	前年(35,898戸)比3.4%増。2年連続で前年を上回る
総販売戸数		34,686戸	前年(35,952戸)比3.5%減
新規物件の平均初月販売率		62.1%	前年(68.1%)より6.0ポイントダウン
新規物件の累計販売率		77.5%	前年(83.2%)より5.7ポイントダウン
12月末分譲中戸数		9,552戸	2017年末(7,106戸)より2,446戸の増加
12月末完成在庫		3,967戸	2017年末(2,715戸)より1,252戸の増加

### (2) 近畿圏

新規供給戸数	1,291件	20,958戸	前年(19,560戸)比7.1%増、5年ぶりに2万戸台
総販売戸数		20,590戸	前年(19,803戸)比4.0%増
新規物件の平均初月販売率		74.5%	前年(76.1%)より1.6ポイントダウン
新規物件の累計販売率		88.1%	前年(89.1%)より1.0ポイントダウン
12月末分譲中戸数		2,907戸	2017年末(2,539戸)より368戸の増加
12月末完成在庫		1,086戸	2017年末(1,025戸)より61戸の増加

## II. 2019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、2019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ますが、2019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ます。また、2019年10月には消費税率の引上げが予定されていますが、分譲マンション市場においては各種の住宅購入支援策の拡充・導入されることもあって、駆け込み需要の発生とその反動減の影響は需要サイド・供給サイド共に限定的になると予測しています。

### (1) 首都圏

新規供給戸数	37,000戸		2018年(37,132戸)並で推移
総販売戸数	38,000戸		2018年(34,686戸)を約3,300戸上回る
新規供給物件	年間平均初月販売率	65%	2018年(62.1%)を約3ポイント上回る
	年間累計販売率	81%	2018年(77.5%)を約3.5ポイント上回る
分譲中戸数	8,500戸		2018年末(9,552戸)を約1,000戸下回る

### (2) 近畿圏

新規供給戸数	20,000戸		2018年(20,958戸)を若干下回る
総販売戸数	20,100戸		2018年(20,590戸)を若干下回る
新規供給物件	年間平均初月販売率	75%	2018年(74.5%)を若干上回る
	年間累計販売率	89%	2018年(88.1%)を約1ポイント上回る
分譲中戸数	2,800戸		2018年末(2,907戸)を100戸下回る