

HASEKO DIGEST

Vol.41

■ 半年間(2019年5月～10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、商品企画

■ 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

■ 市場調査レポート・長谷工総合研究所レポート

新たな研究・技術開発、商品企画

(P 2 ~ 5)

- ◆ オープンイノベーションによる付加価値の高いマンションづくり
先進的なICTやシステムを本格導入
「ICTマンション」第1号物件に着手
- ◆ スマホ連動インターホンシステムで“より安全に”受け取りやすく
“トップクラスの収納容量(約 630ℓ)”の戸別宅配BOXを開発
総戸数 439 戸の大規模マンション「ルネ横浜戸塚」に全戸導入
- ◆ 長谷工の地震に強いマンションづくり
世界最大規模の実大試験体で基本仕様の安全性・耐久性を確認
防災科研の震動台実験で兵庫県南部地震(M7.3)の揺れを4回再現
- ◆ 『2019年度 グッドデザイン賞』を2件受賞
循環型まちづくり「プライムメゾン江古田の杜・グランドメゾン江古田の杜」
女性担当者のアイデアを活かした「OSEKKAIプロジェクト」

オープンイノベーションによる付加価値の高いマンションづくり 先進的なICTやシステムを本格導入 「ICTマンション」第1号物件に着手

長谷工コーポレーションは、“ICT活用とオープンイノベーション”を推進し、付加価値の高いマンションづくりを行っておりますが、このたび、先進的なICTやシステムを本格導入する「ICTマンション」第1号物件に着手いたしました。

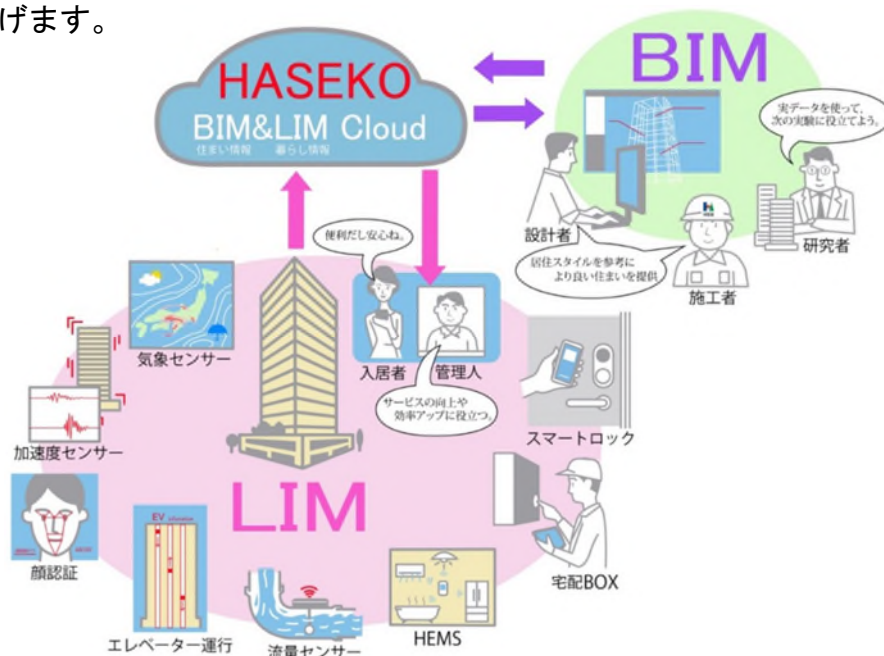
「ICTマンション」には、NTT西日本と実証実験を行った顔認証システムその他、各種センサーなどを導入しました。住宅設備から得られるライフログと合わせて、様々なデジタルデータを“暮らし情報”として、情報プラットフォーム（「BIM & LIM Cloud」）に集積・分析することで、セキュリティ、情報サービス、見守り、防災、保守、修繕といったマンションの日々の暮らしから建物の長寿命化までの活用を目指します。また、今後もあらゆる事業領域でICTをはじめとする先進技術の積極的な活用とオープンイノベーションに取り組み、新たな価値創造に努めてまいります。

【「ICTマンション」第1号物件に導入する予定のICTやシステムとその活用方法】

- (1) 振動センサー：地震時の本人・家族への通知／スマートロックによる防災備蓄庫の非常時自動開錠／エキスパンション・ジョイント部の状態監視を実施
- (2) 気象センサー：居住者等にタイムリーなピンスポット気象情報を提供
- (3) 給排水センシング：給排水管の状態監視（検討中）
- (4) 顔認証システム：入館・エレベータ制御を行うとともにライフログデータとして集約
- (5) HEMS：家電の遠隔制御まで拡張することで、エネルギーマネジメントを促進するとともにライフログデータとして集約

【本取組みにおけるポイント】

- (1) センサーデータ、ライフログデータなどの暮らし情報を、「BIM & LIM Cloud」に集約・蓄積して分析・解析を実施することにより、入居者の利便性向上やサービス向上など付加価値の高いマンションづくりを目指します。
- (2) 従来はマンションに関わりの薄い企業やスタートアップ企業をはじめ、様々な企業に参加いただいた“ICTマンション推進タスクフォース”にて推進してきましたが、今後も多様な企業とのコラボレーションを拡大し、ICTマンションの水平展開をはじめ、新たな価値創造に繋がります。



スマホ連動インターホンシステムで“より安全に”受け取りやすく “トップクラスの収納容量（約 630ℓ）”の戸別宅配BOXを開発 総戸数 439 戸の大規模マンション「ルネ横浜戸塚」に全戸導入

長谷工コーポレーションは、シブタニおよびアイホンと共同で、スマートフォンやタブレット（以下総称してスマホ）と連動して安全性を高めたトップクラスの収納容量（※）の戸別宅配BOX（特許出願中）を開発しました。

現在、インターネット通販の拡大により、宅配便の取扱個数が急速に伸びる一方、宅配便の再配達が社会問題となっていることから、不在時でも荷物を受け取れる宅配ボックスの需要が高まっています。集合住宅においては、共用部に宅配ロッカーが設置される事例が増えているものの、自室まで運ぶ手間がかかる、荷物の収納容量が不足しているなどの課題があげられています。そこで、2017年11月より各住戸の玄関前に設置する大容量の戸別宅配BOXの開発に着手し、今般、「ルネ横浜戸塚」（総戸数 439 戸）に全戸導入（容積緩和対象）する運びとなりました。

今後も「安全、安心、快適な住まいづくり」のために、お客様の利便性向上に役立つ商品やサービスを開発し、当社が設計・施工する新築分譲マンションへの導入を積極的に提案してまいります。

（※）シブタニ調べ、約 630ℓ

【戸別宅配BOXの特長】

■利便性向上

- ・ 外出先でもお手持ちのスマホで来訪者の映像を確認でき、通話・戸別宅配BOXの解錠が可能
- ・ 料理や洗濯などの家事の途中や、子供の世話などで手が離せない時に対応可能

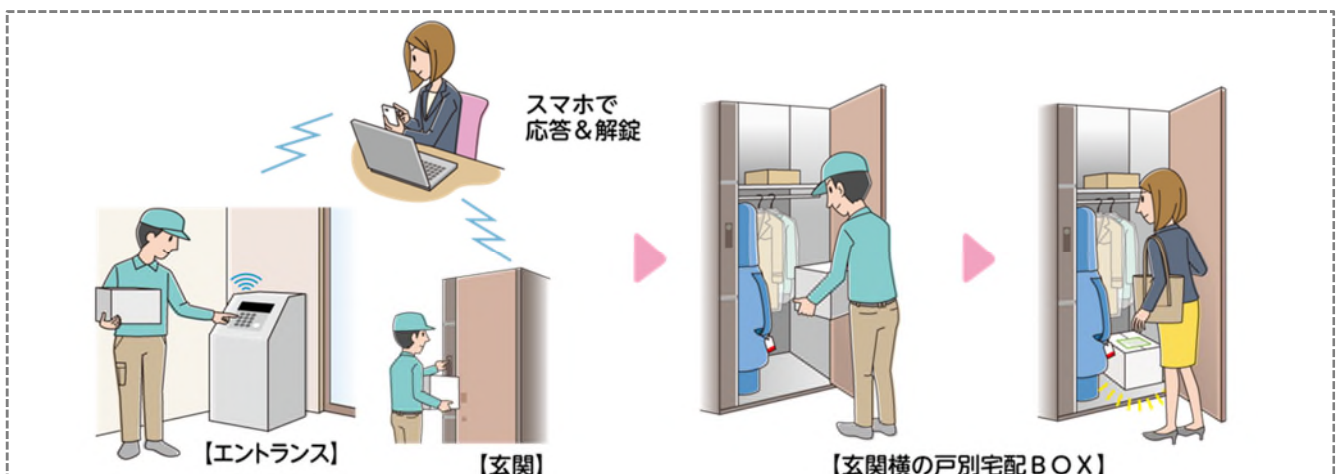
■安全面強化

- ・ 戸別宅配BOXへ荷物を入れる際は、住戸玄関インターホンの呼び出しが必要なため、人物確認・録画することで盗難防止につながる

■大容量化（収納容量約 630ℓ）

- ・ 各住戸の玄関前に設置。
- ・ 複数の荷物が受け取り可能（ゴルフバッグやスーパーなどの通い箱、クリーニングなど）

※物件により容量や利用可能な配送サービスは異なります



【利用イメージ（入居者が外出先の場合）】

長谷工の地震に強いマンションづくり 世界最大規模の実大試験体で基本仕様の安全性・耐久性を確認 防災科研の震動台実験で兵庫県南部地震（M7.3）の揺れを4回再現

長谷工コーポレーション（以下、長谷工）は、国立研究開発法人防災科学技術研究所（以下、防災科研）と、マンション内外装関連^{（※1）}の安全性・耐久性について共同研究を行いました。

共同研究は、防災科研が兵庫耐震工学研究センターの実大試験体で震動台実験を実施する中、試験体の2階部分で、長谷工と防災科研が内外装および設備関連部材の挙動、損傷状況、安全性の把握などを行ったものです。

震動台実験が行われた試験体は、集合住宅を想定してモデル化したもので、鉄筋コンクリート造10階建て、高さが約27.5m、重さが約930トンで、震動台実験の試験体としては世界最大規模^{（※2）}となります。地震波は、兵庫県南部地震（M7.3）において神戸海洋気象台で観測された地震動（計測震度6.4、震度6強）の東西・南北・上下方向の成分を使用して三方向同時に加震しました。

試験体に設置した当社の基本的な仕様の内外装および設備関連部材は、加震毎に損傷の程度は若干大きくなるものの、兵庫県南部地震（M7.3）の揺れを4回再現した後も継続使用が十分に可能であり、安全性、耐久性の確認ができました。

今後も、安全・安心、快適な住まいを提供するべく、地震に強いマンションづくりのための研究・技術開発を進めるとともに、時代やニーズに対応したマンションを企画・設計してまいります。

（※1）ALC外壁、外装タイル仕上げ、玄関スチールドア（SD）、内装壁（せっこうボード、クロス）、収納建具、給水立て配管

（※2）2019年5月末時点



〔世界最大規模の実大試験体の全景（高さ約27.5m）〕

『2019年度 グッドデザイン賞』を2件受賞
循環型まちづくり「プライムメゾン江古田の杜・グランドメゾン江古田の杜」
女性担当者のアイデアを活かした「OSEKKA I プロジェクト」

長谷エグループでは、このたび、公益財団法人日本デザイン振興会が主催する『2019年度グッドデザイン賞』に、「プライムメゾン江古田の杜・グランドメゾン江古田の杜」と「OSEKKA I（おせっかい）プロジェクト」の2件が受賞しました。



カテゴリー：住宅

【「プライムメゾン江古田の杜・グランドメゾン江古田の杜」】

※受賞：積水ハウス、坂倉建築研究所、長谷エコーポレーション

■コンセプト：多世代交流・循環型まちづくり

■審査員コメント：

賃貸住宅と分譲住宅、サービス付き高齢者向け住宅を組み合わせたものは、近年、その事例が増えてきたが、その中でも、大規模な開発であることを活かして、地域との連携を積極的に織り込んでいる。空間的にも既存の森との共存をはかった配置、外構計画となっている点も特筆に値する。施設間、地域との連携の拠点となっている「リブインラボ」は活気のある空間となっており、運営管理も含めて、多世代共生の好事例として、高く評価できる。



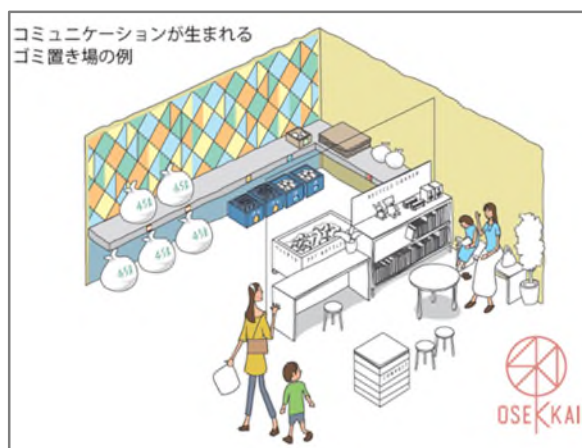
【「OSEKKA I（おせっかい）プロジェクト」】

※受賞：野村不動産、長谷エコーポレーション

■コンセプト：女性担当者のアイデアを活かした商品企画

■審査員コメント：

「おせっかい」とは受け身な回答ではなく、「良かれと思って」こちらから押し付けるように与えるサービスである。そこにはお節介をする何か人格のような存在が感じられ、温もりのある住環境が生まれるだろう。数々のお節介な小ネタの中には時にスベるものもあるだろうが、それも含めて大手デベロッパーが生み出す集合住宅開発の態度として、大きな転換を含んでおり、このかわいらしい一歩をエンカレッジしたい。



安全・安心、快適な住まい・街づくり

(P 7 ~ 1 1)

- ◆ 「住宅」「商業」「工場」「医療施設」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
山手線内最大戸数 1,247 戸 「SHIROKANE The SKY(白金ザ・スカイ)」着工
- ◆ 大阪ベイエリアに「大阪・関西万博」開催決定後、初の大規模分譲マンション
「大阪ベイレジデンス」(総 330 戸)モデルルームがグランドオープン
- ◆ 東海地区初、名鉄不動産と長谷工不動産による共同事業
東海地区初登場「ブランシエラ」シリーズ
「エムズシティ新安城ブランシエラ」(総 163 戸)始動
- ◆ 名古屋市初の民間による分譲マンション建替え事業がスタート
「建物の区分所有等に関する法律」第 62 条に基づく建替え決議を適用
- ◆ 総合地所 ホテルと商業の複合ビル「ルネ麻布十番ビル」完成
麻布十番温泉跡地に新たな賑わいを創出

「住宅」「商業」「工場」「医療施設」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
山手線内最大戸数 1,247 戸※ 「SHIROKANE The SKY (白金ザ・スカイ)」 着工

白金一丁目東部北地区市街地再開発組合および事業協力者兼参加組合員として参画している長谷工コーポレーション、また、参加組合員として参画している東京建物（幹事企業）、住友不動産、野村不動産、三井不動産レジデンシャルは、ともに「白金一丁目東部北地区第一種市街地再開発事業」を進めています。

本再開発事業は、山手線内最大の住宅戸数 1,247 戸（※）を供給する大規模複合開発「SHIROKANE The SKY (白金ザ・スカイ)」(敷地面積約 11,087 m²／以下「本事業」)として、7月26日に起工式を執り行い、8月1日に着工いたしました。なお、モデルルームは8月24日にオープンし、建物完成は2022年12月を予定しています。

本事業は、質の高い居住環境を整備するとともに、街区再編による土地の集約化、周辺道路や歩行者空間等の整備や幹線道路沿道の電線類の地中化等を行い、土地の高度利用を企図しています。事務所や工場など既存都市機能の維持と機能更新を図り、“住・商・工・医”が調和した複合的な街づくりを実現します。

(※) 1993年～2019年1月15日までのMRC調査・捕捉に基づく分譲マンションデータで山手線内側の供給物件で最大戸数。

【物件概要】

- 所在地：東京都港区白金1丁目1000番
- 交通：東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅徒歩3分
- 総戸数：1,247戸（うち非分譲住戸477戸を含む）
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造地上45階建て
一部鉄骨造（東棟：45階、西棟：19階、低層棟：4階）
- 竣工：2022年12月（予定）
- 主：東京建物・長谷工不動産
住友不動産・野村不動産
三井不動産レジデンシャル
- 設計：梓設計
- 施工：大林・長谷工建設共同企業体



[上:外観イメージ、下:敷地配置図]

大阪ベイエリアに「大阪・関西万博」開催決定後、初の大規模分譲マンション 「大阪ベイレジデンス」(総330戸)モデルルームがグランドオープン

近鉄不動産、東急不動産、サンケイビル、長谷エコーポレーション、アーク不動産は、2025年「大阪・関西万博」の開催地として注目を集める夢洲に近接した「咲洲／コスモスクエア地区」において、約8年ぶりとなる新築分譲マンション「大阪ベイレジデンス」のモデルルームを、2019年8月にグランドオープンしました。

本物件では総戸数330戸のスケールメリットを活かした充実の共用施設を活用し、高層ホテル「ハイアットリージェンシー大阪」、世界最大級の水族館「海遊館」等の周辺施設との連携を図ってまいります。この連携によるサービス展開で、入居者のベイエリアへの愛着を醸成できればと考えています。

【「大阪ベイレジデンス」の特長】

- 2025年の「大阪・関西万博」、「IR誘致計画」に伴い注目が集まる大阪ベイエリアに立地
- Osaka Metro 中央線「コスモスクエア」駅徒歩3分。大阪市内屈指のオフィス街が広がる「本町」駅へ直通14分。また、うめきた2期開発によりさらに進化する「大阪」駅へも20分でアクセス可能
- 入居者の「エリアへの愛着」を醸成する近隣施設との連携

【物件概要】

所在地：大阪府大阪市住之江区南港北1丁目41-5、6（地番）
交通：Osaka Metro 中央線「コスモスクエア」駅徒歩3分
総戸数：330戸
構造・規模：鉄筋コンクリート造、地上15階建て
竣工：2021年1月（予定）
売主：近鉄不動産、東急不動産、サンケイビル、長谷エコーポレーション、アーク不動産
設計・監理：IAO竹田設計、長谷エコーポレーション
施工：長谷エコーポレーション



【外観完成イメージ】

東海地区初、名鉄不動産と長谷工不動産による共同事業 東海地区初登場「ブランシエラ」シリーズ 新築分譲マンション「エムズシティ新安城ブランシエラ」(総163戸)始動

名鉄不動産と長谷工不動産は、愛知県安城市において、新築分譲マンション「エムズシティ新安城ブランシエラ」の資料請求の受付を2019年6月より開始いたしました。

当プロジェクトは、名鉄不動産と、長谷工不動産による東海地区における初めての共同事業で、「エムズシティ」^(※1)シリーズは安城市初登場、「ブランシエラ」^(※2)シリーズは東海地区初登場です。建物の完成は2021年1月を予定しています。

(※1)「エムズシティ」:名鉄不動産の新築マンションのうち、大規模物件(100戸以上)のシリーズのブランド。

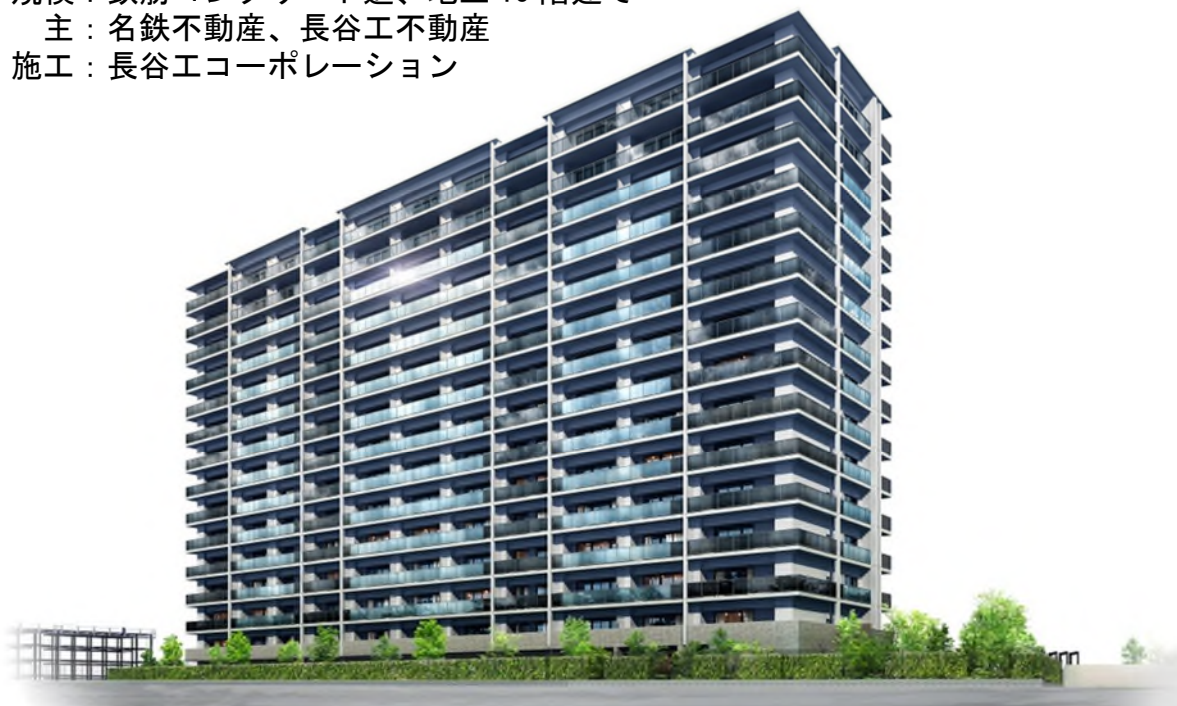
(※2)「ブランシエラ」:施工累計64万戸超の実績をもつ長谷工グループの「先進・先端」を意味する新築分譲マンションシリーズ。

【「エムズシティ新安城ブランシエラ」の特長】

- 安城市は、国連の関連機関が選ぶ「世界幸福度ランキング」において過去3度第1位を獲得した‘デンマーク’と姉妹都市提携を締結。そんなデンマークの生活スタイルや住まいに対する考え方を手本に、「ゆとりのある居心地の良い暮らし」を提案
- 共用部にはデンマークの住まいを意識したライブラリーラウンジや開放的なウッドデッキをはじめ、豊かな緑に包まれた共用空間を計画
- 名古屋本線・西尾線「新安城」駅徒歩5分の便利な交通アクセス
- 大規模商業施設が隣接するほか、総合病院、教育施設も徒歩圏内

【物件概要】

所在地：愛知県安城市住吉町3丁目461-3
交通：名鉄名古屋本線・西尾線「新安城」駅徒歩5分
総戸数：163戸
竣工：2021年1月(予定)
構造・規模：鉄筋コンクリート造、地上15階建て
売主：名鉄不動産、長谷工不動産
設計・施工：長谷工コーポレーション



[外観完成イメージ]

名古屋市初の民間による分譲マンション建替え事業がスタート 「建物の区分所有等に関する法律」第 62 条に基づく建替え決議を適用

関電不動産開発、野村不動産、長谷工不動産の 3 社は、地下鉄東山線「本郷」駅前（名古屋市名東区本郷二丁目）にある区分所有建物「本郷センターハイツ」において、名古屋市内初となる民間による区分所有建物の建替え事業をスタートさせることとなり、2019 年 8 月 1 日より既存建物の解体工事に着手しました。2020 年 9 月に新築本体工事に着手し、2022 年 11 月の完成を目指します。

「本郷センターハイツ建替え事業」は、昭和 52 年に建築された、地上 10 階建ての商業施設と 38 戸の住宅（1 階、2 階部分に商業施設、3 階部分に駐車場、4 階以上は 38 戸の住宅）を、商業施設と住宅 94 戸に建替える事業で、「建物の区分所有等に関する法律」第 62 条^(※)に基づく建替え決議を用いた民間建替え事業となります。2014 年より建替えを含めた将来計画の検討コンサルタントとして、長谷工コーポレーションが支援し、2018 年に関電不動産開発が 2 店舗部分の区分所有権を買い取り、区分所有者の立場からも建替えを推進し、同年、管理組合総会において建替え決議が可決されました。さらに、事業パートナーとして野村不動産、長谷工不動産を加え、この度の既存建物の解体工事にいたしました。

(※) 建物の区分所有等に関する法律第 62 条の定めにより、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議をすることができます。

【物件概要】

所在地：愛知県名古屋市名東区本郷 2 丁目 131 番
交通：名古屋市営地下鉄 東山線「本郷」駅徒歩 1 分
総戸数：94 戸（うち非分譲住戸 14 戸を含む）
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：2022 年 11 月（予定）
売主：関電不動産開発、野村不動産、長谷工不動産
設計・施工：長谷工コーポレーション
事業推進コンサルタント：長谷工コーポレーション



[左：従前の建物外観、右：建替え後の外観イメージ]

総合地所 ホテルと商業の複合ビル「ルネ麻布十番ビル」完成 麻布十番温泉跡地に新たな賑わいを創出

総合地所が、東京都港区麻布十番（麻布十番温泉跡地）において開発を進めてきたホテルと商業の複合ビル「ルネ麻布十番ビル」が完成し、11月1日にライフスタイルホテル「THE LIVELY 麻布十番」（客室数：62室）がグランドオープンしました。

【「ルネ麻布十番ビル」の特徴】

- 新たな賑わいを創出するライフスタイルホテルと商業の複合ビル
- 老舗から最新グルメの店舗等、伝統と新しさが共存する麻布十番商店街に面し、六本木エリアへも徒歩圏のロケーションに位置
- 1階には店舗・パブリックスペース、2階には大きなテラスと、立体的な「憩い」「賑わい」の溜りを設け、商店街との調和・連続性を意識した空間を構成
- 建物の低層部のファザードは、街並みとの調和をはかり、軒・庇・袖壁により建物を分節し、街並みとの連続性を確保
- 3階から上層のホテル部分は、低層部との連続性を意識した水平フィンを重ねたファザードを採用、照明効果を用いた行灯のような雰囲気は、大人の街に似合うシンボリックな外観
- ホテル最上階には東京タワーを望むバー「THE LIVELY BAR」（宿泊者以外も利用可能）、新業態となるカフェ・レストラン（2F）、コンビニエンスストア（1F）、個室焼肉と炉端焼き居酒屋（B1F）と多彩な店舗を配置

【物件概要】

所在地：東京都港区麻布十番1丁目5番23号（住居表示）

交通：東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩3分

主要用途：店舗（地下1階、1・2階、店舗数：4店舗）

ホテル（2～9階、客室数：62室）、バー（9階）

構造・規模：鉄筋コンクリート造、地下1階・地上9階建て

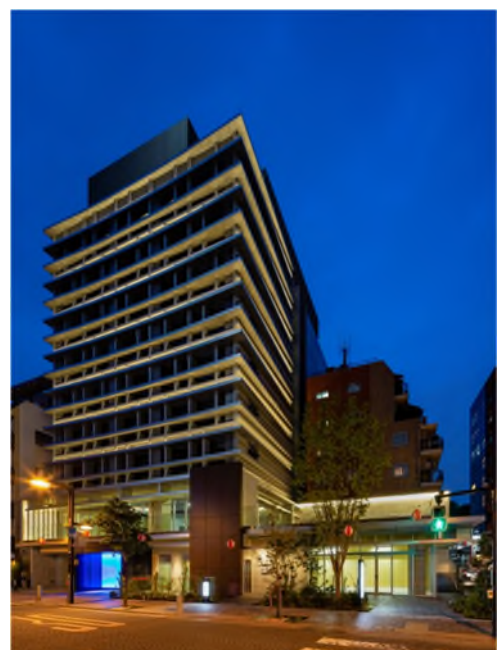
竣工：2019年8月

建築主：総合地所

基本設計・デザイン監修：A. A. E. 一級建築士事務所

実施設計・施工：長谷工コーポレーション

ホテル運営：グローバルエージェンツ



[左：1階、2階テラス、右：外観]

サービス関連事業の取り組み

(P 13～19)

- ◆ 長谷エシステムズ アズコムデータセキュリティと協業し、「文書保管サービス」事業を本格化
2019年8月に保管倉庫「アズコムデータセキュリティ令和棟」稼働
- ◆ 長谷エライブネット 静岡で賃貸管理事業を開始
- ◆ 長谷エライブネット 「近畿圏賃貸マンション賃料相場マップ 2019年版」完成
単身者タイプの賃料相場ランキング1位は「淀屋橋」駅
- ◆ 長谷エビジネスプロクシー 社宅管理代行事業の
新たな付加価値サービスとして「家具家電レンタル事業」開始
企業の社宅担当者や入居者の負担軽減と満足度向上を追求
- ◆ 「第24回R&R建築再生展 2019」に出展
テーマ:未来価値の創造に向けて～再生(延命化と長寿命化)がもたらす未来～
専門家によるセミナー・マンション専有部リフォーム相談会などを実施
- ◆ 長谷エシニアホールディングス シニア向け施設で
「ボクシング体操 with 内藤大助」イベント開催
- ◆ 長谷エグループ 三井物産グループと初の海外共同事業
米国で稼働中のシニア住宅事業に参画

長谷エシステムズ アズコムデータセキュリティと協業し、 「文書保管サービス」事業を本格化 2019年8月に保管倉庫「アズコムデータセキュリティ令和棟」稼働

長谷エグループでオフィスサービス事業を手掛ける長谷エシステムズは、丸和運輸機関の子会社でストレージ事業に実績があるアズコムデータセキュリティと協業し、「文書保管サービス」事業を本格展開します。

近年、都心部ではオフィス賃料の高騰が続き、スペースの確保と賃料節約のため、重要書類を含む各種文書を、外部の倉庫に預ける企業が増加しています。そうした背景を踏まえ、長谷エシステムズは2018年5月に、自社の保管倉庫「関西第1センター」（大阪府堺市・約10万箱収納可能）を拠点に法人向けの「文書保管サービス」を開始しました。2018年10月からは、安全性に優れた保管倉庫とデータ・マネジメントのノウハウを持つ、アズコムデータセキュリティと協業し、サービス展開を進めております。

企業の本社機能が集約する首都圏で本事業をさらに本格化すべく、2019年8月に、保管倉庫「アズコムデータセキュリティ令和棟」（埼玉県秩父市・約16万箱収納可能）が新たに稼働しました。本倉庫の稼働によって、東西あわせて約61万箱の文書保管が可能となります。なお、本倉庫の設計・施工は長谷エコーポレーションが非住宅分野への挑戦の一つとして担当しました。

今後も長谷エシステムズでは、増々高まる文書保管のアウトソーシング、BCP対策と連動した重要情報の保全などのニーズに応えるべく、サービス向上に励みながら、受注拡大を目指してまいります。

【長谷エシステムズ「文書保管サービス」の特長】

- 1箱^(※)単位で安価にお預かり。文書保管コストの見直しやオフィススペースの確保に有効
 - 専用システムで一元管理。インターネット経由で手配も簡素化、必要な情報にアクセス可能
 - お預かりした文書は、当日17:00までのご依頼で、翌営業日に1箱単位でお届け
 - 文書の電子化やデータ変換、溶解処分などの付帯サービスあり
 - 高度なセキュリティの元、電子データ、カルテやX線フィルム、図面、絵画等もお預かり
- (※) 箱のサイズ：W43cm×D31cm×H33cm

【倉庫の概要】

- 所在地：埼玉県秩父市
- 延べ床面積：6,080.29㎡
- 構造・規模：鉄骨造、地上2階建て
- 收容可能箱数：約16万箱
- 竣工：2019年5月
- 事業主：丸和運輸機関
- 設計・施工：長谷エコーポレーション



長谷エライブネット 静岡で賃貸管理事業を開始

長谷エライブネットは、2019年6月1日に静岡支店を開設し、静岡市内を中心とした賃貸管理事業を本格的に展開します。

静岡市は、人口70万人を超える中部・東海地方の中核都市であり、官公庁や企業、学校、商業施設等が集中していることから、中部・東海地方からの転入者や、東京及び関西からの転勤者も多く、地方都市の中でも民間借家率の高い有力な賃貸マンション市場とされています。また、現在、静岡駅周辺では再開発事業が進められており、複数の企業の進出が予定されています。これに伴い、賃貸マンション市場も含め、静岡市の経済全体がより一層活発化することが予測されます。これらの静岡市の市場性を踏まえ、当社が賃貸管理事業を展開するには有望なマーケットであると判断し、静岡支店を開設するにいたしました。

先行して開設した、名古屋・福岡・仙台・札幌・広島の5つの支店は、当社の管理運営ノウハウが評価され、管理戸数が順調に拡大しております。今般、静岡支店を開設することにより、首都圏・近畿圏・名古屋・福岡・仙台・札幌・広島・静岡と、国内の主要賃貸マンション市場全てにおいて事業展開できる体制が整います。

今後、静岡支店においても、当社の強みである賃貸マンション管理運営ノウハウ（リーシングやレポーティング、未回収収、建物の適正な維持管理業務等）を活かし、J-REIT や私募ファンドのAM会社（資産運用会社）、一般法人、個人オーナーからの受託拡大を目指してまいります。

【静岡支店の概要】

所在地：静岡県静岡市駿河区南町14-25 エスパティオ7F

交通：東海道本線「静岡」駅徒歩2分

電話番号：054-203-2371

営業時間：9:00~17:30

休日：土曜日、日曜日、祝日



長谷エライブネット 「近畿圏賃貸マンション賃料相場マップ 2019 年版」完成 単身者タイプの賃料相場ランキング 1 位は「淀屋橋」駅

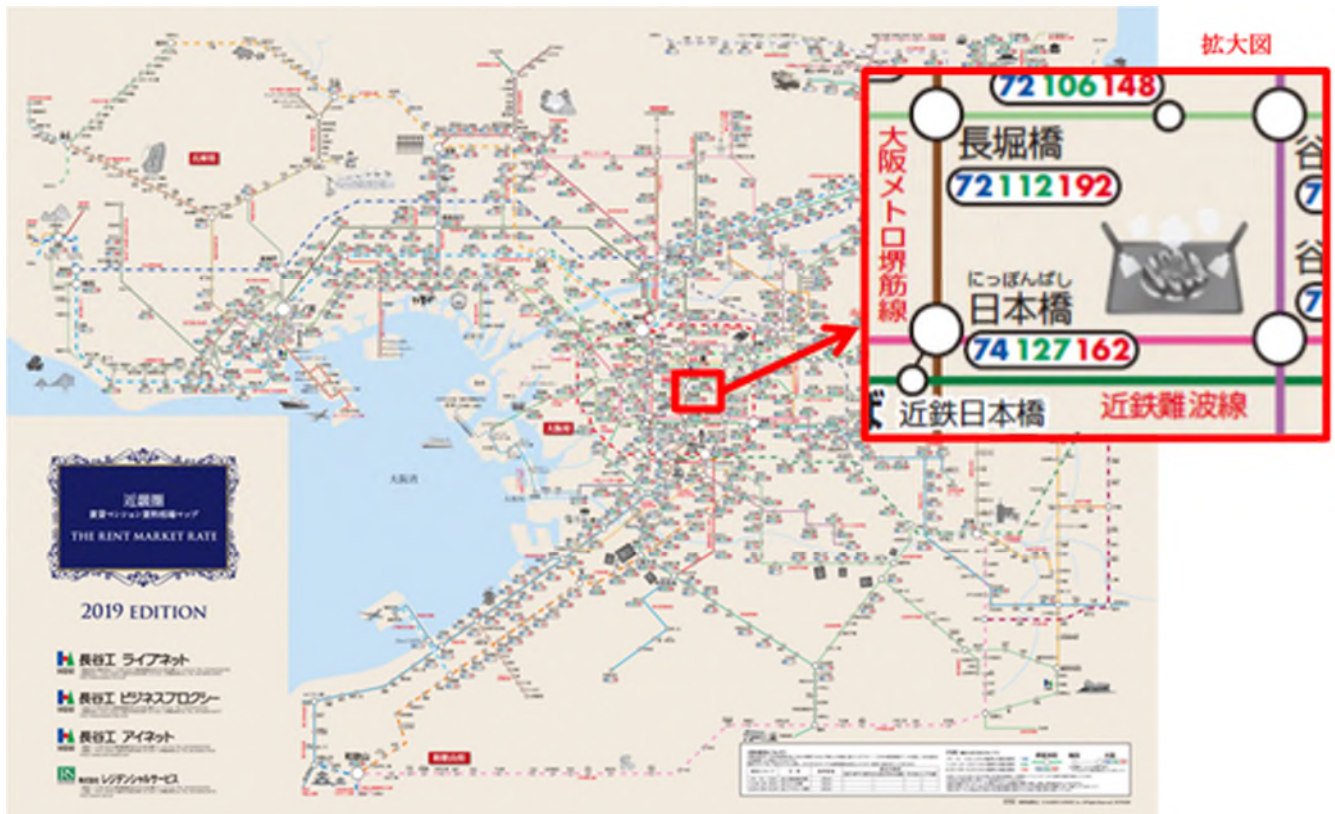
長谷エライブネットは、近畿圏^(※)沿線・駅別の賃料相場を分析し、「近畿圏賃貸マンション賃料相場マップ 2019 年版 (THE RENT MARKET RATE)」(以下、「近畿圏賃料相場マップ」)を完成させました。

「近畿圏賃料相場マップ」は、当社が近畿圏で管理している約 2.6 万戸の賃貸マンションの成約データ他、当社が信頼できると判断した情報に基づく過去 1 年間(2018/1~12 月)の賃貸募集データ約 36.7 万件を基に、73 沿線延べ 687 駅を対象に間取りタイプを単身者・2 人世帯・ファミリーの 3 タイプに分類し、当社独自の分析方法により算出したものです。2019 年版は前回の約 3 倍の募集データを分析し、情報精度を高めています。(前回約 12 万件→今回約 36.7 万件)

今回の単身者タイプ(面積 25 m²換算)の賃料相場ランキングを見てみると、大阪市中心区では 1 位「淀屋橋」駅(82,000 円)、2 位「中崎町」駅(77,000 円)、3 位「梅田・大阪」駅(76,000 円)でした。その他のエリアの 1 位をそれぞれ見てみると、大阪市周辺区では「京橋・大阪阿部野橋」駅(72,000 円)、大阪府その他では「江坂」駅(73,000 円)、京都市では「京都市役所前」駅(75,000 円)、神戸市では「神戸三宮」駅(73,000 円)、阪神間では「西宮北口・宝塚南口」駅(70,000 円)という結果でした。

今後も、「賃料相場マップ」の精度を高めながら、年度ごとの相場の変化にも注目し、賃貸マンションのマーケティング強化につとめ、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。

(※) 近畿圏 … 大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県



[近畿圏賃貸マンション賃料相場マップ 2019 年版]

長谷エビジネスプロクシー 社宅管理代行事業の 新たな付加価値サービスとして「家具家電レンタル事業」開始 企業の社宅担当者や入居者の負担軽減と満足度向上を追求

長谷エビジネスプロクシーは、社宅管理代行事業における新たな付加価値サービスとして「家具家電レンタル事業」を2019年10月1日より自社事業として開始しました。^(※)

長谷エビジネスプロクシーは、長谷エライブネットの法人事業部が行っていた社宅管理代行事業における安定的な受託戸数の拡大と新規顧客の発掘などを目的として、2014年1月に分社化し設立されました。以来、順調に事業を拡大し、現在、取引法人は300社、社宅管理受託戸数は60,000戸を超えています。

管理社宅に住む方からの高い需要を背景に、新たな付加価値サービスとして、家具家電レンタル事業を開始することとなりました。単身赴任や新入社員の方の家具や家電を買い揃える手間や負担の軽減、企業の福利厚生の一環として、本サービスを積極的に提案していきます。また、お客様からの要望にきめ細かく対応するため、レンタル商品の拡充やパッケージ化など、サービスの充実を図り、さらなる受託増強と顧客満足度向上を目指してまいります。

(※) 長谷エグループのレジデンシャルサービスが展開していた「家具家電レンタル事業」「家電販売事業」「事務機器レンタル事業及び車両リース事業」を2019年10月1日付で事業承継。

【長谷エビジネスプロクシーの「家具家電レンタルサービス」の概要】

- 対象商品：家具・家電、ガスコンロ、寝具等、生活用品一式
- レンタル期間：半年、1年、2年
- 申込方法：電話、またはWEBサイトからの問合せ
- 対象エリア：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、大阪府、京都府、兵庫県

※その他のエリアにつきましてはご相談下さい。

MERIT 1



引越費用軽減

引越時にかかる初期費用を軽減します。

MERIT 2



アイテム追加可能

基本セットに様々なアイテムも追加出来ます。

MERIT 3



準備万端

生活必需品がレンタルで備えられます。

MERIT 4



即日OK

転居した即日暮らしが始められます。
※納品日の調整が必要です。

MERIT 5



搬入・設置無料

お部屋への搬入から設置まで行います。
※アイテムにより設置を行わない場合もございます。

MERIT 6



修理無料

使用期間中の故障は無料で対応します。
※お客様の故意・不注意は除きます。

MERIT 7



終了時回収無料

レンタル終了時の回収を行います。

MERIT 8



廃棄処分不要

廃棄処分のコストを軽減できます。
レンタル料の他にかかる費用はございません。

「第 24 回 R & R 建築再生展 2019」に出展

テーマ：未来価値の創造に向けて～再生（延命化と長寿命化）がもたらす未来～
専門家によるセミナー・マンション専有部リフォーム相談会などを実施

長谷エグループは、国土交通省などが後援する「第 24 回リフォーム&リニューアル建築再生展 2019」（以下、「建築再生展」）（6 月 11 日（火）～6 月 13 日（木））に出展しました。

「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・システムなどが展示されています。

今回の長谷エグループの出展ブースでは、「未来価値の創造に向けて ～再生（延命化と長寿命化）がもたらす未来～」をテーマに、“マンションはどのように再生するのか”“長谷エのマンション 4 つの診断とは”などについて分かりやすく展示するとともに、当社グループの専門家によるセミナーや、マンション専有部を対象にしたリフォーム相談会も実施しました。マンション管理組合の方を中心に集客し、来場者アンケートでは 5 年連続で人気ブースランキング 1 位を獲得しました。

【長谷エグループの展示・発表内容等】

■出展展示内容：

マンション再生／4 つの診断（建物診断、設備診断、耐震診断、環境・省エネ診断）／大規模修繕・設備改修／リノベーション・耐震改修工事 他

■専門家によるセミナー：

マンション設備の改修ポイント／15 年保証・20 年保証の屋上防水／助成金を活用したマンション改修事例／高経年マンションの将来設計の進め方 他

■マンション専有部 リフォーム相談会

年間 4,000 件以上のマンション専有部リフォーム実績を持つ長谷エリフォームが、リフォームプランや進め方などについての各種相談に直接対応



【「第 24 回 R & R 建築再生展 2019」の様子】

長谷エシニアホールディングス シニア向け施設で 「ボクシング体操 with 内藤大助」 イベント開催

長谷エシニアホールディングスは、グループ会社が運営する有料老人ホームにて、プロボクシングの元世界チャンピオン・内藤大助氏によるボクシングエクササイズ「ボクシング体操 with 内藤大助」イベントを開催しました。

2019年5月に「ライフハウス京都醒ヶ井」（京都市下京区）、同年7月に「ライフハウス鶴舞公園」（名古屋市中区）で開催し、入居者とそのご家族や近隣の方が参加しました。参加者は、介護予防体操「ゆうゆう体操」^(※)で準備体操をした後に、内藤大助氏によるボクシングエクササイズ指導、歓談とトークショーを楽しみながら交流を深めました。

今後も、長谷エシニアホールディングスでは快適なシニアライフの実現や、地域との交流を促進するイベントを企画してまいります。

(※)「ゆうゆう体操」は、健康寿命を延ばすことを目的として、長谷エシニアホールディングスのグループ会社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年に亘り作り上げたもので、車いす利用者でもできる座った状態での体操プログラムです。

【「ライフハウス京都醒ヶ井」施設概要】

所在地：京都府京都市下京区醒ヶ井通高辻下ル 住吉町 504 番地
交通：阪急京都線「大宮」駅徒歩約10分
居室数：49室

【「ライフハウス鶴舞公園」施設概要】

所在地：愛知県名古屋市中区千代田4丁目5番3号
交通：名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅徒歩約8分
居室数：71室



【「ボクシング体操 with 内藤大助」 イベントの様子】

長谷エグループ 三井物産グループと初の海外共同事業 米国で稼働中のシニア住宅事業に参画

長谷エコーポレーションの子会社である Haseko America Inc.（以下、HAI）は 2019 年 3 月初旬、三井物産の米国子会社である MBK Real Estate LLC（以下 MRE 社）と合意し、同社子会社の MBK Senior Living LLC（以下 MSL 社）が保有・運営している、米国シニア住宅施設 9 物件（約 1,200 戸）の持分取得により事業参画いたしました。

長谷エグループは、1973 年のアメリカ合衆国ハワイ州進出を皮切りに米国カリフォルニア・ニューヨーク等で不動産事業を展開、中高層コンドミニアム・オフィス・ホテル・商業施設の開発を行い、1999 年以降は、ハワイ州エヴァア地区でのプロジェクトにおいて実需向け住宅開発を行ってまいりました。2018 年にこの約 4,000 戸に及ぶ実需向け住宅開発が完了し、現在進めているリゾート開発を残すのみとなったことから、今般、HAI でのノウハウを更に高めることを目的に、米国西海岸において不動産事業を営む MRE 社が手掛けるシニア住宅事業に参画することといたしました。

MRE 社は、不動産の取得・開発・運営を自ら行っており、MSL 社が行うシニア住宅事業においては 1990 年より参画し、既存物件の取得を通してリノベーションやサービス・運営企画の改善等を図ってきております。

また、米国におけるシニア住宅は REIT 等での不動産マーケットも確立しており、過去 10 年間の全米シニア住宅賃料の上昇率はプラスを維持し続けています。リーマンショック後の不況期においても一定の稼働率・賃料上昇率を保ってきた実績もあり、極めて安定した不動産として評価出来ると考えております。

長谷エグループは、今回の事業参画を通して米国での安定収益基盤の構築を目指してまいります。

【取得した米国シニア事業施設の概要】

	州	オープン	サービス内容		
			I L	A L	M C
①	ワシントン	2008年	●	●	
②	アリゾナ	2006年	●	●	
③	カリフォルニア	1981年		●	
④		1978年		●	●
⑤		2015年		●	●
⑥		2009年		●	●
⑦		2004年		●	●
⑧		2008年		●	●
⑨		2002年		●	

I L : Independent Living 食事、清掃、ハウスキーピングなどのサービスを提供

A L : Assisted Living 日常生活支援や健康管理サービスなどを提供

M C : Memory Care 認知症患者に対するケアなどを提供



CSR活動

(P21~27)

- ◆ 長谷工コーポレーション × 東京大学建築学専攻T ADS
実験的パビリオン「URO-CO」共同制作
デジタル技術を駆使し、建築における木素材の新しい可能性を探求
- ◆ 長谷工マンションミュージアム
新企画展示「マンション防災展」をスタート
“マンションの防災”への知恵やノウハウを紹介
- ◆ 建築を志す若手人材を育成
第13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：多世代、多国籍で生まれ変わる集合住宅
- ◆ 和歌山県田辺市「長谷工の森林（もり）」にて第2回森林保全活動を実施
- ◆ 長野県茅野市「長谷工の森林（もり）」にて第5回森林整備活動を実施
- ◆ 東海地区「春の藤前干潟クリーン大作戦」に参加
- ◆ 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

長谷エコーポレーション × 東京大学建築学専攻 T_A D S 実験的パビリオン「URO-CO」共同制作 デジタル技術を駆使し、建築における木素材の新しい可能性を探求

長谷エコーポレーションは、東京大学の T_A D S（東京大学建築学専攻 Advanced Design Studies）と共同で、実験的パビリオン「URO-CO（ウロコ）」を制作しました。

東京大学の T_A D S は、最先端のデジタル技術と自然素材、職人の技を架け合わせることで、21 世紀の新しい建築のあり方を追求しています。2013 年より毎年、ゼネコンと共同で実験的なパビリオンの制作に取り組み、2018 年度は、長谷エコーポレーションがパートナー企業となりました。

自然素材として、住生活と古くから密接な関係がある「木」を選び、設計にあたって多くの議論を重ねました。その結果、木そのものが構造として機能しているようなシステムを探求することとなり、誕生したのが、板にあける穴の密度を変化させ、視線透過度・曲げやすさ・弾性を制御する「URO-CO システム」です。2018 年 12 月に最終デザインが決定し、隈研吾教授の指導の下、学生たちと長谷エコーポレーションの若手設計スタッフと協業でパビリオンの制作にあたり、2019 年 3 月に完成しました。

本パビリオンは当社保有のプレゼンテーションスペース「LIPS」^(※) に展示し、マンション事業主等来場者に、新しい取り組みとして紹介しています。また、住まいづくりにおける「URO-CO システム」の応用も模索しています。

今後も、大学などの教育機関における建築分野の研究に積極的に協力し、次世代育成に貢献するとともに、自社の技術革新にも努めてまいります。

(※) LIPS (Living Image Presentation Space) : マンションの内装・外装など各仕様を決めるための、長谷エコーポレーション独自のプレゼンテーションスペースで、様々な部材の実物見本を集中展示しています。



[左 : 「URO-CO」展示、右 : 組み立ての様子]

長谷エマンションミュージアム 新企画展示「マンション防災展」をスタート “マンションの防災”への知恵やノウハウを紹介

長谷エコーポレーションは、多摩市に開設している長谷エマンションミュージアム^(※)にて、9月7日より“マンションの防災”への知恵やノウハウを紹介する企画展示（展示名称；「マンション防災展」）を開始しました。

「マンション防災展」では、これまでに起きた地震災害と災害の対応としてのマンションの構造や設備の変化、居住者の実体験の声などを通して、地震に備える知恵やノウハウ、防災のために必要な設備や備品などについて学ぶことができます。また、お住まいのマンションでの防災に役立ててもらうべく、ご見学いただいた方にはオリジナルのマンション防災マニュアル（無料）をお渡しいたします。

当社では、今後も安全・安心、快適な住まいを提供するとともに、長谷エマンションミュージアムにて、集合住宅に関連する企画展示やイベントなどを実施し、情報発信拠点として充実を図ってまいります。

(※)「長谷エマンションミュージアム」:長谷エグループの80周年事業の一環として東京都多摩市に開設し、2019年1月から一般向けに公開。集合住宅の歴史、企画・設計段階から建物ができるまでの過程、間取りプランの変遷、リフォームや建て替え事例、未来の住まいなどを網羅し、マンションのことを“見て、触れて、感じて、学べる”施設。

【「マンション防災展」の概要】

開始日：2019年9月7日（土）

※「長谷エマンションミュージアム」の見学は事前予約制。「マンション防災展」のみの見学は予約不要

場 所：長谷エマンションミュージアム内

展示内容：

- ・地震災害の歴史とマンションの進化
- ・構造の進化
- ・防災備蓄倉庫&防災グッズ
- ・コミュニティの備え
- ・震災時のライフライン
- ・マンション未来の防災



【「マンション防災展」の展示（震災時のライフライン）】

建築を志す若手人材を育成

第13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：多世代、多国籍で生まれ変わる集合住宅

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13回『長谷工 住まいのデザインコンペティション』を実施します。

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おり、毎回、社会課題や世相を反映したテーマを設定し、学生ならではの発想豊かなデザイン提案を全国より募集しています。

今回のテーマは「多世代、多国籍で生まれ変わる集合住宅」です。現在、国内では少子高齢化などにより、介護や働き方、子育てや教育といったコミュニティの問題が顕在化してきています。また、インバウンドの増加や出入国管理法の改正により、外国人が増加し、住まいのあり方も変わろうとしています。そうした多世代、多国籍の人びとの住まいを考えることが住宅産業における喫緊の課題の一つとし、本テーマを掲げました。課題を乗り越え、新しい価値を生み出す集合住宅を提案していただき、1次審査を通過した上位4案による公開の2次審査で最優秀賞を決定します。

【第13回「長谷工住まいのデザインコンペティション」概要】

課題：多世代、多国籍で生まれ変わる集合住宅

応募資格：2019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（各種学校）など

※複数人で応募する場合は全員上記に該当のこと

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

登録・作品提出締切：2019年11月22日（金）

1次審査：2019年12月初旬

公開2次審査・表彰式：2019年12月21日（土）

結果発表：『新建築』2020年2月号および当コンペティションホームページにて

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（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・
横浜国立大学大学院 Y-GSA 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専務
執行役員）

〔ゲスト審査委員〕

田中 元子（グランドレベル代表取締役社長）

HASEKO
RESIDENTIAL
DESIGN
COMPETITION

第13回 長谷工 住まいのデザインコンペティション
: 多世代、多国籍で
生まれ変わる集合住宅

国内では高齢化が加速する中、少子高齢化による高齢者の増加や、子育て世代の減少が社会課題として顕在化しています。また、少子高齢化の加速や、外国人の増加により、外国人が増加し、住まいのあり方も変わろうとしています。こうした多世代、多国籍の人びとの住まいを考えることが住宅産業における喫緊の課題の一つとし、本テーマを掲げました。課題を乗り越え、新しい価値を生み出す集合住宅を提案していただき、1次審査を通過した上位4案による公開の2次審査で最優秀賞を決定します。

主催：長谷工コーポレーション
後援：新建築社

お問い合わせ先：長谷工コーポレーション 企画部
〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 HASEKOビル10F
TEL: 03-5561-1111 FAX: 03-5561-1112
E-MAIL: design@haseko.jp

和歌山県田辺市「長谷工の森林（もり）」にて第2回森林保全活動を実施

長谷エグループは6月1日、和歌山県田辺市の「長谷工の森林（もり）」にて第2回森林保全活動を実施しました。本年度の主な活動内容としましては、苗木500本を植える活動と、「令和」への改元に合わせた、“令和のサクラ”30本の植樹を行いました。

「長谷工の森林（もり）」プロジェクトは2017年2月に迎えた80周年記念事業の一環とし、2017年4月から長野県茅野市にてスタートさせ、“社会貢献”“未来志向”“地域との連携”をテーマにしたCSR活動の一つとして行っています。

今後も長谷エグループは「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いくとともに社員の環境意識の向上を図ってまいります。

【和歌山県田辺市「長谷工の森林」第2回森林整備活動の実施概要】

日 付：2019年6月1日（土）

場 所：長谷工の森林（和歌山県田辺市中辺路町真砂字川向 地内）

参加者：グループ社員およびその家族73名（うち子供6名）

内 容：植樹活動



〔上：植樹活動の様子、下：参加者集合写真〕

長野県茅野市「長谷工の森林（もり）」にて第5回森林整備活動を実施

長谷工グループは10月5日、長野県茅野市の「長谷工の森林（もり）」にて第5回森林整備活動を実施しました。

「長谷工の森林」プロジェクトは2017年に迎えた創業80周年記念事業の一環として、長野県茅野市と「森林（もり）の里親契約」（※）を締結し、“社会貢献”・“未来志向”・“地域との連携”をテーマにスタートしたCSR活動です。

長谷工グループでは、環境を守る社会貢献活動の一環として2012年3月に策定した「長谷工グループ生物多様性行動指針」に従い、さまざまな環境保全活動を推進しています。その中でも「長谷工の森林」プロジェクトは、より主体的に社員が関わり、継続的な環境活動として定着することを目的としています。

今回はグループ社員とその家族82名が参加しました。地元協力業者による迫力のある大木伐採のデモンストレーションを見学した後、七ヶ耕地財産区をはじめ長野県林務部、長野県諏訪地域振興局などの協力のもと、森林内の自然散策で生物多様性の保全について学び、午後から小木の伐採や倒木片づけ等の森林整備作業を行いました。

（※）長野県が行う「森林（もり）の里親促進事業」により、森林整備に意欲を持った地域と社会貢献に意欲のある企業・団体等とが連携して森林づくりを行うための契約。今回の契約締結は長野県内で125件目。

契約期間：2017年2月11日～2022年3月31日。対象森林：茅野市七ヶ耕地財産区有林 13.0ha

【長野県茅野市「長谷工の森林」第5回森林整備活動の実施概要】

日 付：2019年10月5日（土）

場 所：長谷工の森林（長野県茅野市七ヶ耕地財産区有林）

参加者：グループ社員およびその家族82名（うち子供13名）

内 容：自然観察、森林整備（眺望広場、散策コースの小木伐採、倒木等片づけ）



[参加者集合写真]

東海地区「春の藤前干潟クリーン大作戦」に参加

長谷エグループは5月18日、藤前干潟クリーン大作戦実行委員会主催の「春の藤前干潟クリーン大作戦」に参加いたしました。当日は曇天ではありましたが、たくさんの市民や学生の方を含む合計1,500名の参加者と一緒に藤前干潟周辺で、家庭用ごみ袋(45L)約2,000袋分を回収し、非常にやりがいのある活動を実施する事が出来ました。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。

【「春の藤前干潟クリーン大作戦」の実施概要】

日 付：2019年5月18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50名、東海建栄会（協力会社組織）会員11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]

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、5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」(※)に参加し、八王子滝山里山保全活動を行いました。

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年に保全地域として東京都に指定されました。当社グループの同地域での保全活動は、2013年以降で7回目の実施となります。今回は過去最多となる55名のグループ社員とその家族が参加しました。参加者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、畑作業、道作り、池整備などの活動を行いました。

(※)「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 付：2019年5月25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 m²）

参加者：グループ社員およびその家族55名（うち子供11名）

内 容：自然観察、保全活動（竹の伐採、下草刈り、倒木処理、薪割り、道づくり、畑作業、池整備木柵）、子供連れの家族を中心に竹細工、樹名札作りなど

◆参加者コメント◆

- ・3回目の参加だが、昨年に比べ整備が進んでおり違う風景を味わえた。活動継続の効果を感じる
- ・畑作業で植えた里芋が秋に収穫できるということで、楽しみにしている
- ・暑かったが、自然を感じ充実した一日を過ごすことができた。引き続き参加したい



[左：道づくりの様子、右：池整備の様子]

市場調査レポート

(P 29)

- ◆ 「住みたい街（駅）ランキング2019」（首都圏総合・都県別）
1位は『吉祥寺』、2位は『横浜』。『大宮』が初の3位に
『立川』『赤羽』は初のトップ10入り。郊外中核駅の人気上昇

長谷工総合研究所レポート

(P 30)

- ◆ 首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向
～ 2019年上半期の総括と下半期の見通し ～

「住みたい街（駅）ランキング2019」（首都圏総合・都県別）
 1位は『吉祥寺』、2位は『横浜』。『大宮』が初の3位に
 『立川』『赤羽』は初のトップ10入り。郊外中核駅の人気上昇

長谷工アーベストは、首都圏居住のモニターを対象に実施した、WEBアンケート形式による「住みたい街（駅）ランキング」の調査結果を首都圏総合・都県別に集計しました。
 （2019年4月11日アンケートメール配信、4月21日締め切り、有効回答数3,166件）

首都圏総合ランキングでは、『吉祥寺』が弊社調査開始以来15回連続の第1位、第2位が『横浜』、第3位は『大宮』となりました。昨年比でランクアップした街（駅）をみると、『大宮』が13位から3位に、『中野』が15位から6位となり、『立川』『赤羽』が初のトップ10入りの他、“郊外の中核駅”が多くランクアップしています。

ランクアップした街（駅）をみると、昨年調査に続き、複数路線が利用可能、都心直通・快速急行停車駅・始発駅など、“交通便利に関すること”や、再開発・商業施設の開業、住宅供給の増加などにより、“街（駅）に変化がみられること”などが評価される傾向が続いており、郊外においても「利便性と生活のし易さが程よく共存する街（駅）」の人気が高まっています。最近では、メディア・映画などにより、街の特色に注目が集まる・話題性も重要な要素となっています。

都県別ランキングにおいては、東京23区は『新宿』、東京市部は『吉祥寺』、神奈川は『横浜』、埼玉は『大宮』、千葉は『船橋』が1位となりました。

【首都圏総合ランキング（上位20位）】 ※住みたい街（駅）の1位の回答数により集計

2019年 順位	住みたい街（駅）	回答数	2018年 順位	2017年 順位
1位	吉祥寺	107	1位	1位
2位	横浜	79	2位	3位
3位	大宮	49	13位	7位
4位	新宿	41	7位	10位
5位	池袋	39	4位	10位
6位	中野	34	15位	15位
7位	立川	32	18位	20位圏外
8位	赤羽	31	11位	19位
9位	品川	30	5位	6位
	浦和	30	13位	8位
11位	船橋	29	20位圏外	15位
	海老名	29	20位圏外	20位圏外
13位	武蔵小杉	27	7位	2位
	北千住	27	7位	8位
	藤沢	27	20位圏外	20位圏外
16位	自由が丘	25	6位	4位
	たまプラーザ	25	19位	20位圏外
18位	三鷹	24	19位	14位
19位	二子玉川	23	7位	17位
	目黒	23	16位	12位
	調布	23	20位圏外	20位圏外
	戸塚	23	20位圏外	20位圏外

※↑は、昨年より順位が「5」以上アップした街

首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～ 2019年上半期の総括と下半期の見通し ～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2019年8月号所収)

I. 2019年上半期市場の総括

(1) 首都圏

新規供給戸数	1,002件	13,436戸	前年同期(15,504戸)比13.3%減少
総販売戸数		15,550戸	前年同期(16,242戸)比4.3%減少
新規物件の平均初月販売率		66.5%	前年同期(66.7%)より0.2ポイントダウン
新規物件の累計販売率		78.9%	前年同期(78.5%)より0.4ポイントアップ
6月末分譲中戸数		7,438戸	2018年末(9,552戸)より2,114戸の減少
6月末完成在庫		3,352戸	2018年末(3,967戸)より615戸の減少

(2) 近畿圏

新規供給戸数	581件	7,514戸	前年同期(9,087戸)比17.3%減少
総販売戸数		8,120戸	前年同期(9,328戸)比13.0%減少
新規物件の平均初月販売率		74.0%	前年同期(74.1%)より0.1ポイントダウン
新規物件の累計販売率		82.8%	前年同期(84.2%)より1.4ポイントダウン
6月末分譲中戸数		2,301戸	2018年末(2,907戸)より606戸の減少
6月末完成在庫		1,088戸	2018年末(1,086戸)より2戸の増加

II. 下半期市場の見通し(年初予測の見直し)

下半期は、首都圏・近畿圏共に大規模物件、超高層物件の発売が予定されており、新規供給戸数も増加すると思われる、首都圏では年初予測通りの3万7,000戸程度の見通しです。一方、近畿圏では大阪市内で超高層物件の供給が始まるものの、ワンルームマンションの供給が前年を下回ると思われ、前年同期(1万1,871戸)並の1万1,000戸程度の供給にとどまり、年間では年初予測(2万戸)を下回る1万8,000戸程度と判断しました。下半期の販売状況は、首都圏では都心・湾岸エリアを中心に大規模物件の供給が始まり、近畿圏でも超高層物件や大規模物件の供給が予定されていることから、需要者の購入意欲も喚起・改善することも期待され、下半期の販売状況は首都圏・近畿圏共に上半期実績を上回ると予測しました。

(1) 首都圏

新規供給戸数	37,000戸		年初予測(37,000戸)を変更せず
総販売戸数	38,000戸		年初予測(38,000戸)を変更せず
新規供給物件	年間平均初月販売率	68%	上半期実績(66.5%)を若干上回る
	年間累計販売率	79%	上半期実績(78.9%)並で推移
分譲中戸数	8,500戸		年初予測(8,500戸)を変更せず

(2) 近畿圏

新規供給戸数	18,000戸		年初予測(20,000戸)を下方修正
総販売戸数	18,400戸		年初予測(20,100戸)を下方修正
新規供給物件	年間平均初月販売率	75%	上半期実績(74.0%)を若干上回る
	年間累計販売率	89%	上半期実績(82.8%)を上回る
分譲中戸数	2,500戸		年初予測(2,800戸)を下方修正