

あしたの資産価値を高める読本

TSUGITE

23

つぎて  
あしたの資産価値を高める読本

“お役立ち”をモットーに、ジャンルを超えていく  
お客さまにとって、一番身近な建設会社を目指したい

TakaMatsu

TSUGITE つぎて 23 令和7年4月29日発行 高松建設株式会社 〒532-0025 大阪府淀川区新北野1丁目2番3号 TSUGITE編集室

ご相談窓口	 <b>高松建設</b> Takamatsu	<p>〈ご意見、ご要望もお気軽に〉土地活用・不動産の売却や購入・マンション経営に関すること全て 受付時間／平日9:00～17:30  <b>0120-53-8101</b></p>
専門的な ご相談も お気軽に	 <b>高松テクノサービス</b> Takamatsu	<p>〈大規模修繕・メンテナンスのご相談〉建物の修繕・診断や外壁改修・リノベーション 受付時間／24時間365日対応 東京・名古屋・大阪／0120-976-527</p>
	 <b>高松エステート</b> Takamatsu	<p>〈マンション管理のご相談〉空室のお悩みや入居者様とのトラブル・設備点検のご相談 受付時間／10:00～17:00 東京／03-3455-7101 名古屋・大阪／0120-18-5105 夜間・緊急時のご相談はこちら 東京／0800-500-3029 名古屋／052-253-6206 大阪／06-6308-5372</p>

 **高松建設**  
Takamatsu

東京本店 〒108-0014 東京都港区芝4丁目8番2号  
大阪本店 〒532-0025 大阪府大阪市淀川区新北野1丁目2番3号  
支店／城東・城北・千葉・埼玉・横浜・名古屋・京都・神戸・福岡 営業所／札幌・広島・高松

 **高松建設 | 検索**  
www.takamatsu-const.co.jp



“お役立ち”をモットーに、ジャンルを超えていく  
 お客さまにとって、一番身近な建設会社を目指したい



1917年の創業以来、私たち高松建設は、賃貸マンション建築を中心に、土地の有効活用に関する企画提案を行ってきました。現在ではその領域を広げ、オフィスビル、工場、物流施設、医療施設、宿泊施設、教育施設など、多岐にわたる建築を手掛けています。また、設計・施工にとどまらず、不動産の売買・貸借、分譲マンション事業など、さらにフィールドを広げています。私たちの成長を支えてきた原動力は、「お客さまのお役に立ちたい」という想いと、オーナー様との長期的な信頼関係にあります。これまで「お役立ち」をモットーに、様々なニーズやご相談にお応えしながら経験を積み、オーナー様の想いをカタチにしてきました。「その土地の最適な活用方法は何か」「その建物は本当に必要か」「オーナー様の事業成功のために何ができるか」——建物のプロフェッショナルとして、オーナー様の視点から課題の本質を徹底的に考え抜き、最善を尽くします。建築はもちろん、メンテナンスや

オーナー様インタビュー

## OWNER INTERVIEW

管理・運営に至るまで、高松テクノサービスや高松エステートと連携し、グループの総合力でお任せいただける体制を強化し続けています。「他社ではできないこと、やらないこと」を大切にし、私たちに依頼して正解だったと感じていただければ、サービスを展開していきます。何より、オーナー様に伴走しながら、感動や喜びを継続してお届けしたいと考えています。今号では、様々な事業に取り組まれているオーナーの皆さまに、建築当時からの現在に至るまでのお考えやこれからの展望について、貴重なお話を伺いました。「建物が完成してからが本当のスタート」であることを改めて胸に刻み、建物（ハード）と事業（ソフト）の両面からオーナー様を支え、ともに成長していきたいと決意を新たにしています。これからも、皆さまから必要とされご相談いただける「一番身近な建設会社」を目指し、グループ一丸となって邁進してまいります。



## Design Apartment

タカマツビルドの強みは、これまでの実績はもちろん、市場の動向を見据えたプランとデザイン、耐震性や遮音性に優れた独自の技術、そして、高松テクノサービス（修繕・改修）と高松エネネット（賃貸管理と連携した建物の引き渡し後のサポート体制が挙げられる。「他社が敬遠するような不整形地でも、オーナー様の希望を実現するのが私たちの使命です」と、敷地調査や地盤調査の手配、プランの法規チェック、各種申請業務を担当する池田は語る。どんな困難な制約があっても打開策を見いだす。そのためにも、図面

や資料はまず疑って見るようにするという。行政資料や測量図でも、すべてをうのみにすることなく、人の作業には間違いがあることを頭の片隅に置き、現場へ足を運ぶことを欠かさない。「他社の提案と比較されるオーナー様も少なくない中、果たしてオーナー様にとって何がベストな提案なのか、ブレない営業を心掛けています」と営業担当の樋口は話す。他社と同じ視点ではなく、タツミプランニング時代に注文住宅で培った課題解決力に加え、高松建設グループの確かな技術力を背景に、敷地対応力が高い柔軟なプランを提案することこそ、タカマツビルドの価値だという。さらに、営業設計、工事、間接部門の距離が近く、部署の垣根を超えて、全従業員がアイデアを出し合う企業風土も強みです」と樋口。そして、「注文住宅を手掛けてきたからこそ、オーナー様の建物への



愛情、こだわりに応えるための手だてを考え抜くことができ、また期待もされているのでしょ」と池田も続ける。「コストを抑えて最大の収益を確保したい」「ZEH\*や省エネなど、時代に合った住宅を建てたい」といった声が高まる中、変化する市場のニーズにも周囲の従業員を巻き込んで応える二人の姿勢は、タカマツビルドの強みそのものだ。



\*ZEH(ゼッチ)とは「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略称。高い断熱性能・省エネ性能に加え、太陽光発電などでエネルギーを生み出し、年間の消費エネルギーを実質ゼロ以下にする住宅のことです。



## Achievements and trust

丁寧なヒアリングで理想を追求する

中規模(300~500㎡未満)の敷地でのフリープラン(自由設計)を多くこなす。オーナー様のご要望にお応えするため、膝を突き合わせたコミュニケーションを心掛けている。



キャットウォークやドッグランなど、オーナー様のこだわりに対応。

**タカマツビルド株式会社**  
 木造アパート建築事業・土地活用事業  
 木造戸建住宅事業

お問い合わせ  
**0800-170-6270** (年中無休9:00~18:00)  
 神奈川県横浜西区みなとみらい2-3-5  
 クイーンズタワーC棟11F

タカマツビルド Webサイト

課題を解決し、資産価値を高める、  
 タカマツビルドの設計力とデザイン力

2019年、2020年にグッドデザイン賞を受賞。長屋形式の集合住宅は、多様な条件やニーズに応えた設計が進められ、住空間を提供するだけでなく、風景や街並みを創り出す建築として評価されました。

**GOOD DESIGN** グッドデザイン賞を受賞



想いを築く  
 シゴトニン

Vol. **9**

オーナー様を陰から支える  
 建設のプロフェッショナルたち



木造集合住宅(神奈川県藤沢市)  
 車好きのオーナー様のご要望による全戸ガレージ付きアパート。ドッグランや屋外シャワーなどペットとの共生を叶える設備も完備。

変形地や狭小地でも必ず策はある。

タカマツビルドとして、  
 最適な土地活用を追求する。

高松建設グループの一員として、首都圏における木造集合住宅事業や木造分譲戸建住宅事業、倉庫や事務所等の新築工事などに従事するタカマツビルド。神奈川県横浜エリアを中心に年間およそ400棟の注文住宅やリフォームを手掛けてきたタツミプランニングから、2023年1月、サービスの充実やグループの連携強化を図り、社名を変更し新たなスタートを切った。

タカマツビルド株式会社  
 開発事業本部一課次長  
**樋口 裕一** (右)

タカマツビルド株式会社  
 建築本部設計部一級建築士  
**池田 由美** (左)



世界中で人気者!



### 3.8ℓ 超節水型ネオレスト誕生

国内外で人気を博す、タンクレスデザインと3.8ℓの超節水機能を両立した自動洗浄・脱臭など快適さも極めた次世代トイレ。初期型と比べて80%の節水を実現!



節水への挑戦はここまで進化! ラクしてキレイにおいもキレイ

## 2012

「快適性・機能性・デザイン性」

空間としての心地よさも重要に

## 1914

「健康で文化的な生活を」

衛生陶器の研究がはじまる

トイレ維新!?

国産初の腰掛式水洗便器誕生

わが国に新しい夜明け。腰掛式トイレが衝撃のデビュー!



# 今を知る 住宅設備最前線

新商品とその歴史探訪

TOTO さんに聞きました

## トイレ

TOILET INNOVATION

その一歩はいつも、暮らしの進歩でもありました。

日本のトイレ文化は、清潔さと快適性、そして技術力を極限まで追求し、世界でも類を見ない独自の進化を遂げました。国産初の洋式便器を開発したTOTOの100年にわたる革新の歴史を通じて、日本のトイレがどのように現在の地位に至ったか、その歩みを探ります。

## 2014



トイレのリモコンがエコに進化! 乾電池いらず、使うたびに発電!

乾電池不要のエコリモコン

使用時の操作エネルギーで発電。乾電池を不要にしました。



## 2020

ついに、デジタル管理!

トイレもIoT時代へ

オフィスビルや複合施設などのトイレの空き状況や故障の検知をリアルタイムで把握できます。長い待ち時間やムダな巡回を大幅に削減。管理者は遠隔確認による効率的な維持管理とコスト削減を同時に行えます。



## 2024

デザインとテクノロジーの融合



ネオレスト

世界も魅了する日本の技術とおもてなしのこころ

最新便器が新時代を切り拓く

革新的なクリーン技術で汚れがつきにくくお手入れも簡単。環境にも優しく、インテリア性の高い上質なトイレ空間を提供します。

トイレのミライはどうなる?

トイレは用を足す場所から、「レストルーム」として、リフレッシュ・リラクセスできる場所へと進化し続けています。TOTOでは清潔さはもちろん、照明や音、においなど、お客さまの健康を考えた研究を日々行っております。“きれいで快適”を深化させ、世界中の人々の生活をより良くする提案を続けてまいります。

技術革新は止まらない! メーカーと職人さんの情熱がトイレの進化を支える!



未来のトイレ、楽しみだね!

## 1950

「和式でしゃがむ」「洋式に座る」トイレに選択肢。



## 1959

日本住宅公団が洋式トイレを標準採用。

うそっ!?浴室にトイレ!



ユニットバスルームの開発

東京オリンピックに合わせて、トイレ・洗面台・浴槽を一体化したユニットバスルームが登場。施工が効率的で画期的な話題に!



## 1963

フチ裏汚れも解消!



トイレの進化は次のステージへ!

2002年、「トルネード洗浄」と「フチなし形状」を開発。トルネード洗浄は強力な水流で渦を巻きながら汚れを洗い流し、節水と洗浄力を両立。フチなし形状は清掃の手間を大幅に削減し、清潔性を高めました。

「節水の歴史のはじまり」

新しい機能も次々と誕生

## 1976

水資源への配慮!

13ℓ節水型便器登場

1965年頃の20ℓ便器から始まり、1976年には、1回あたり13ℓに節水。水の量を削減できるため、タンクの大きさも小さくなっていました。

水不足も深刻に。環境を考え始めた昭和の人々。

こんなに節水!



## 1977

トイレの出荷台数がついに和式を上回り、洋式トイレが逆転!



「おしりだって洗ってほしい」CMも話題に。

「拭く」から「洗う」へ

ウォシュレット衝撃デビュー

温水洗浄機能でお尻を快適にケアする画期的な商品は、発売当初こそ驚きと戸惑いを呼びましたが、その心地よさは瞬く間に人気を集めました。

## 2000

「お手入れのしやすさ」

清潔さが求められる時代へ

ぷっ!容姿端麗!



ウォシュレットと便器も一体に。

## 1993

トイレのデザイン革命

「タンクレストイレ」の広がり…トイレにもデザイン性の追求が加速化。日本人のトイレの意識も大きく変化していきます。

お見逃しなく!

バーチャルで今すぐ見られる

TOTO 360° ショールーム



バーチャルショールームで最新のトイレを見学! 自宅でも魅力や機能をじっくりチェックして、未来の快適空間づくりにお役立てください。

最先端のトイレをバーチャル体験! 種類も沢山あって見るだけでワクワク!



TOTO ミュージアム



TOTOの創立時から今に至るまでの足跡や、受け継がれるものづくりへの想い、水回りの文化や歴史など、大きく3つに分けて紹介しています。

TOTOの歴史とものづくりの想いを深掘り! 実際にミュージアムに行った気持ちになる!



新しいトイレが建物の価値を上げる!

快適なトイレ空間は、これからの時代にますます重視される“水回り”の要として、様々な建物で期待されています。トイレのリフォームやリノベーションを行うことで、建物全体の印象や魅力を高めることにつながります。利用者にとっては清潔・快適に使用でき、衛生管理も簡単に。建物の運営効率を高めるだけでなく、日常生活やビジネスシーンの質を向上させる、欠かせない存在です。



Before After

トイレリノベーション! スピード施工! コスト削減も! 高松テクノサービスでも人気!

施工事例

ムービーでご覧ください



# ミライの水中工事

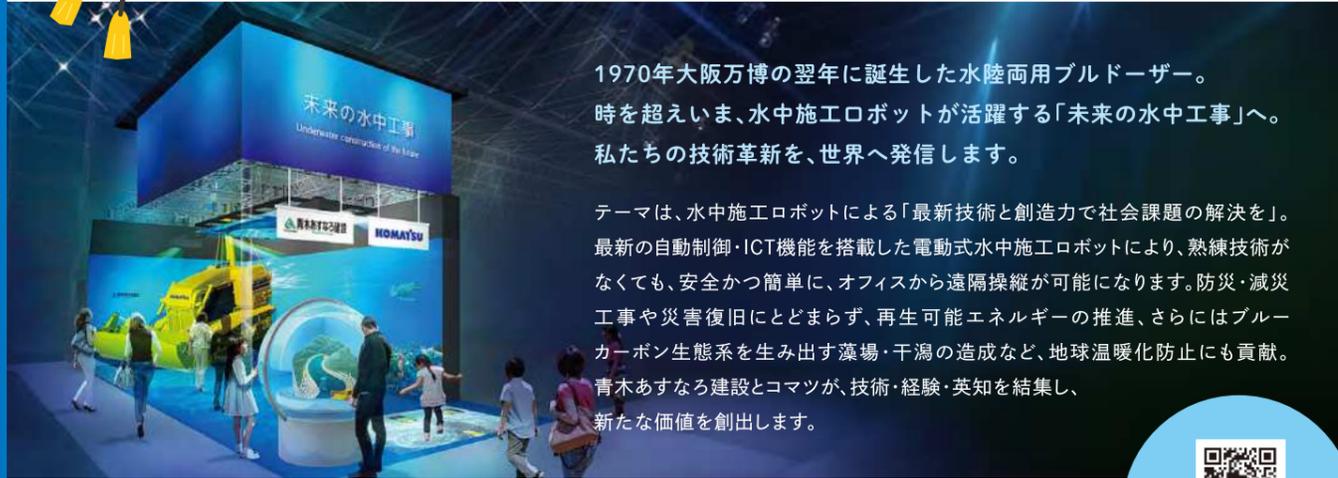
～ 最新技術と創造力で社会課題の解決を～

高松グループの青木あすなる建設は、コマツと共同で2025年大阪・関西万博の未来社会ショーケース事業「フューチャーライフ万博・未来の都市」に「未来の水中工事」を出展します



1970年大阪万博の翌年に誕生した水陸両用ブルドーザー。時を超えいま、水中施工ロボットが活躍する「未来の水中工事」へ。私たちの技術革新を、世界へ発信します。

テーマは、水中施工ロボットによる「最新技術と創造力で社会課題の解決を」。最新の自動制御・ICT機能を搭載した電動式水中施工ロボットにより、熟練技術がなくても、安全かつ簡単に、オフィスから遠隔操作が可能になります。防災・減災工事や災害復旧にとどまらず、再生可能エネルギーの推進、さらにはブルーカーボン生態系を生み出す藻場・干潟の造成など、地球温暖化防止にも貢献。青木あすなる建設とコマツが、技術・経験・英知を結集し、新たな価値を創出します。



大阪・関西万博は  
2025年4月13日～  
10月13日まで開催!



## 展示内容

- 1. ショートムービー上映**  
大型スクリーンで3編のショートムービーを紹介
- 2. 水中施工ロボット模型**  
最新技術を搭載した精密な巨大模型を展示
- 3. 3Dディスプレイ体験**  
天井から立体的に現れる水中生物や来場者の足跡を追う水中施工ロボットなど
- 4. アイキャッチ展示**  
巨大球体の中で水中施工ロボットが活躍するシーンをジオラマで展示

ミライの水中工事  
特設サイト



命と暮らしを守る  
「未来の水中工事」を  
一足先にご覧ください!



スィブルくん  
©こもりまこと

青木あすなる建設は、50年超にわたって水陸両用ブルドーザーを駆使し水中工事を進めてきました。現在、水陸両用ブルドーザーは長い稼働を終え、水中施工ロボットに生まれ変わろうとコマツと共同で開発を推進しています。最新技術により社会課題の解決に挑む「未来の水中工事」。その実現は、もう目の前です。この取り組みにより、気候変動の抑制や、少子高齢化による工事の担い手不足の解決、さらにSDGs達成やSociety5.0の実現を目指します。大阪・関西万博では、特に未来を担う子どもたちに「未来の水中工事」の魅力を伝えたいと考えています。皆さまぜひ、会場でご体験ください。

2組4名様に  
大阪・関西万博  
入場チケット  
(大人用1日券・ペア)  
プレゼント!

TSUGITE「OWNER'S VOICE」からご応募くださった方の中から抽選であたる!

応募方法については裏表紙をご覧ください

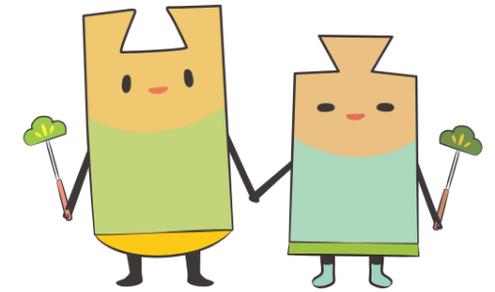


## 「ツギー＆テギー」からのご挨拶

こんにちは!「ツギー＆テギー」です!  
いつも「TSUGITE」をお読みいただき、本当にありがとうございます。  
おかげさまで、創刊から10年が経過し、  
今回で23冊目の「TSUGITE」をお届けすることができました。

この10年間、一つひとつの内容に、  
皆さまと築いてきた信頼と絆を大切にしながら、  
「建物を守り、育て、未来へつなぐ」思いを込めてきました。  
これからも皆さまと建物のすぐ側で伴走し、  
“建ててからが本当のお付き合い”を体現するべく  
さまざまなお役立ち情報をお届けし続けます。

今号から装いも新たにリニューアル!  
もっともっと皆さまに寄り添う一冊を目指してまいります。  
この先もどうぞよろしくお願いたします。



ツギー＆テギー

## ツギー＆テギー メモ TSUGITEを中心に活躍する「ツギー＆テギー」

名前の由来は、日本の伝統建築に欠かせない「継手(つぎて)」という技術から。継手は、違う形や大きさの木材をぴったりと組み合わせ、丈夫で美しい建物を作り上げる日本ならではの知恵です。ツギーとテギーは、この「継手」をモチーフに、たくさんの人や想いをつないでいく存在として誕生した、高松建設の企業理念にある「リレーションシップ」の象徴です!



名前 **ツギー**  
性格 情報収集に意欲的。  
まじめ、ママ、いつも本気、  
めげない凹まない。



名前 **テギー**  
性格 建築知識が豊富で博学。  
温和、楽天主、  
凸凹こしたものが好き。

- ・オーナー様と高松建設グループをつなぐ
- ・建物と入居者様、利用者様をつなぐ
- ・建物とそこで働く人々をつなぐ
- ・建物と地域コミュニティをつなぐ
- ・建物と環境、未来社会をつなぐ
- ・建物を通して世代間をつなぐ

## TSUGITE 10年の歩み

- 第22号 必要とされるグループであるために
- 第21号 選ばれ続ける管理会社になろう宣言
- 第20号 建物の健康管理
- 第19号 未来をひらく資産承継
- 第18号 入居者視点のニューノーマル
- 第17号 「成長建築」を考える
- 第16号 価値を再生する土地マッチング
- 第15号 賃貸経営における2つの選択肢
- 第14号 価値を高める大規模修繕
- 第13号 多様化する宿泊施設の今とこれから
- 第12号 新経営体制で挑む次の100年
- 第11号 創業100年の感謝と約束
- 第10号 高松建設グループ社名変更
- 第9号 賃貸マンションの防災対策
- 第8号 こんなに差が出る管理会社の使い方
- 第7号 マンション経営の未来マップ
- 第6号 賃貸マンションの省エネ創エネ
- 第5号 キメ物件になるための4か条
- 第4号 空室対策に大切な視点
- 第3号 資産を活かすためにできること
- 第2号 マンションを守り育てるメンテナンス
- 創刊号 建物をつなぐことは文化をつなぐこと

『TSUGITE』を通して、多くのオーナー様とお会いし、たくさんのお声を聞かせていただき、本当にありがとうございます。この冊子がここまで育ったのはひとえにオーナー様のお力添えのおかげです。



これからも、オーナー様のお声に耳を傾けながら、より役立つ情報をお届けできる『TSUGITE』と一緒に作り上げていきたいと思います。どうぞ引き続きよろしくお願いたします!

バックナンバーもご覧ください!  
TSUGITE誌面の一部を  
当社Webサイトで公開中!



# 建築の クローズアップ

Close-up on Architecture

今号の表紙を飾る写真は、高松建設が手掛けさせていただいた建物の意匠をクローズアップしたものです。設計士が込めたこだわりやエピソードをお届けします。



表紙の写真 | 誠新産業株式会社 様

福岡県福岡市中央区

シンセラティ薬院

賃貸マンション/エントランス



「入居者様が通るエントランスは、ほっと癒される空間に」という誠新産業様の想いを受けて、風除室からエントランス内に続く壁面には連続した波形の左官仕上げを施し、重厚感と温もりを感じられるデザインとしました。さらに、この左官仕上げの一部は誠新産業様の担当役員の方が自ら手掛けられ、愛着を持って作業されたことで、より身近で特別な空間に仕上がりました。



## オール電化×セキュリティ強化で、一步先の暮らしを提供する高規格レジデンス

地域の電気エネルギー産業を支える誠新産業様ならではの賃貸マンションを計画しました。全住戸にオール電化を採用し、入居者様のランニングコストを抑え、快適でエコな暮らしを実現。また、エントランスを2カ所に設置することでアクセス性を高め、非接触キーに加え、虹彩認証システムを導入するなど、セキュリティ面も強化しました。外観デザインは、先進的な暮らしを想起させるシンボリックなフォルムでありながら、主張しすぎない落ち着いた印象に。街並みに調和しつつ、洗練された存在感を放つ「高規格レジデンス」を目指しました。



東京本店 設計本部  
山口 文

## 暮らしを支える、高松建設の関連会社



高松建設株式会社

賃貸マンション・ビル・工場・高齢者施設など、あらゆる建設工事の設計施工

【東京】〒108-0014 東京都港区芝4丁目8番2号 Tel:03-3455-8101  
【大阪】〒532-0025 大阪市淀川区新北野1丁目2番3号 Tel:06-6307-8101



高松テクノサービス株式会社

大規模修繕・内部改修・リノベーション、建物メンテナンス・修繕

【東京】〒108-0014 東京都港区芝4丁目8番2号 Tel:03-3454-9080  
【大阪】〒532-0025 大阪市淀川区新北野1丁目1番20号 Tel:06-6307-1111



高松エステート株式会社

不動産全般、ビル・マンション管理

【東京】〒108-0014 東京都港区芝4丁目8番2号 Tel:03-3455-7101  
【大阪】〒532-0025 大阪市淀川区新北野1丁目2番13号 Tel:06-6308-5105  
明治安田生命ビル8・9F



株式会社住之江工芸

ハイグレードの造付家具からインテリアリフォームの設計施工

【大阪】〒532-0003 大阪市淀川区宮原2丁目14番10号 中尾ロイヤルビル7F Tel:06-6150-0550  
【東京】〒104-0061 東京都中央区銀座7丁目12番7号 Tel:03-6264-7148



株式会社金剛組

創業より1400年以上の歴史、匠の技を伝承する神社仏閣建築

【大阪】〒543-0051 大阪市天王寺区四天王寺1丁目14番29号 Tel:06-6779-7731  
【東京】〒104-0061 東京都中央区銀座7丁目12番7号 Tel:03-6853-8190



株式会社中村社寺

創業より1000年以上の歴史、中部圏における神社仏閣建築

〒491-0866 愛知県一宮市城崎通7丁目4番地の3 Tel:0586-71-7821



タカマツビルド株式会社

首都圏における木造アパート、木造戸建住宅事業

〒220-6211 神奈川県横浜市西区みなとみらい2丁目3番5号 クイーンズタワーC棟11F Tel:045-306-9443



大昭工業株式会社

建築・土木設計施工、宅地の造成・分譲、土地建物の斡旋・不動産賃貸業

〒569-0805 大阪府高槻市上田辺町18番1号 Tel:072-682-6881



日本オーナーズクレジット株式会社

建築工事に関わる金融事業

〒108-0014 東京都港区芝4丁目9番4号 芝浜ビル7F Tel:03-5443-6500