



2019年7月19日

報道関係各位

大和ハウス工業株式会社
代表取締役社長 芳井敬一
大阪市北区梅田 3-3-5

**●当社初の一棟まるごとリノベーション
リノベーションマンション「リブネスモア茨木」販売開始**

大和ハウス工業株式会社（本社：大阪市、社長：芳井敬一）は、一棟まるごとリノベーションした分譲マンション^{※1}「リブネスモア茨木」（大阪府茨木市、地上8階建て、総戸数：34戸）を開発し、2019年7月20日よりお客さまへのモデルルームの案内を開始し、7月27日より販売します。

※1. 共有部分ならびに専有部分（一戸を除く）をリノベーションしています。

政府は、少子高齢化による空き家の増加を背景に、住宅・分譲マンションの資産価値が長期にわたり、維持される環境を整備すべく、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図っています。

また近年は、地価をはじめ資材価格、人件費等の上昇により、新築分譲マンション価格が高騰しています。そのため、分譲マンション購入者がこれまでの新築志向から中古志向へと変化するなど、都心部や近畿圏を中心に既存住宅流通市場が拡大している状況です。

そのような中、当社では大阪府茨木市において、一棟まるごとリノベーションする分譲マンション「リブネスモア茨木」を手がけることとなりました。

本物件は、阪急京都線「茨木市駅」から徒歩6分の場所に位置し、近隣には教育施設や商業施設もそろっており、日常の生活利便性が高い環境にあります。

約20年前の1998年2月より、大手保険会社の社宅（地上8階建て、総戸数33戸）として利用していた建物を、2018年7月に当社が買い取り、躯体構造はそのままに、専有部分の各住戸からエントランス、エレベーター、外装などの共用部を大規模修繕することで、マンション全体の資産価値を高め、セキュリティ機能や利便性を向上させた分譲マンションに生まれ変わり、当社にてリノベーションマンションとして販売することとなりました。

今後も当社は分譲マンションや社宅、寮などを買取り、新たに付加価値をつけて物件を売却する買取再販事業を推進し、2021年度には売上高150億円・年間300戸の供給を目指します。

●ポイント

1. 当社初の一棟まるごとリノベーションマンション販売
2. 「既存住宅性能評価書」を取得したリノベーションマンション
3. リブネス事業の強み（一気通貫のサービス提供）

1. 当社初の一棟まるごとリノベーションマンション販売までの経緯

大和ハウスグループ（大和ハウス工業株式会社、日本住宅流通株式会社、大和ハウスリフォーム株式会社、大和ライフネクスト株式会社、大和リビングマネジメント株式会社、株式会社コスモスイニシア、株式会社デザインアーク）では、2018年1月よりグループ統一の新ブランド「Livness（リブネス）」を立ち上げ、既存住宅の売買仲介、リノベーション・リフォームなどの住宅ストック事業を強化しています。

現在推進している「第6次中期経営計画」（2019年度～2021年度）では、住宅ストック事業を重要セグメントとして位置づけ、「Livness」事業^{※2}の売上高を2018年度の1,800億円から2021年度には2,500億円まで引き上げることを目標に、住宅の買取再販や大型リフォームを中心に事業展開しています。

中でも分譲マンションの買取再販事業の実績として、中古マンションの販売を手掛けていた大和ホームズオンライン株式会社（2019年3月、大和ハウス工業に吸収合併）が2015年4月、東京都杉並区においてその先駆けとなる、一棟まるごとリノベーションした分譲マンション（9戸）をウェブで販売しました。また、当社は2018年9月より、首都圏を中心とした都市部において分譲マンションを購入し、リノベーションをかけ、累計58戸^{※3}を再販売しました。

そしてこのたび、買取再販事業のさらなる拡大に向けて、一棟まるごとリノベーションした分譲マンションを販売することとなりました。

※2.大和ハウス工業、大和ハウスリフォーム、日本住宅流通、コスモスイニシア、大和ライフネクスト、大和リビングカンパニーズ、デザインアークのストック事業関連

※3.2019年6月末現在。

2. 事業スケジュール

| | |
|------------|--|
| 1998年2月 | : 大手保険会社の社宅として竣工 ※途中から社宅ではなく、賃貸物件として活用されていました。 |
| 2018年7月 | : 当社が土地・建物を大手保険会社から購入 |
| 2018年8月 | : 住民の転居開始（既存の居住者の転居による負担を軽減するため、住まいの斡旋をはじめ、引っ越し支援に至るまで総合的にサポートしました。） |
| 2019年1月 | : リノベーション工事を開始（資産価値やセキュリティ性能、利便性の向上のために各種リノベーションを実施しました。） |
| 2019年7月18日 | : リノベーション工事を完了 |
| 2019年7月20日 | : モデルルームの案内開始 |
| 2019年7月27日 | : 第1期分譲開始 |
| 2019年9月中旬 | : 引渡し・入居開始・第2期分譲開始（予定） |

3. 「既存住宅性能評価書」を取得したリノベーションマンション

「リブネスモア茨木」は、第三者機関によるインスペクション（建物総合調査）に基づいて、構造躯体や住宅設備などの補修工事を実施しました。リノベーション工事では実績のあるケーアンドイー株式会社（本社：東京都新宿区）が請け負いました。

補修においては、構造のひび割れに樹脂の注入やコンクリートの充填などを行ったことで、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく「既存住宅性能評価書」^{※4}を取得しました。

住宅金融支援機構が定める技術基準に適合した証明書（既存住宅性能評価書）を取得することで、「フラット35」による住宅ローン金利で優遇を享受できます。

※4.新築住宅の「住宅性能評価書」とは異なり、住まいの傷み具合などを適時・適切に把握するための評価制度です。万一、その住宅に問題が発生した時でも指定住宅紛争処理機関（各地の単位弁護士会等）が迅速・公正に対応します。

●主なリノベーション箇所

| | | |
|------|-------------|--|
| 共有部分 | 修繕費用の抑制 | トランクルームを住戸に変更 機械式駐車場を平面式駐車場に変更 |
| | 利便性の向上 | 宅配ボックスや駐輪ラックの設置 |
| | セキュリティ性能向上 | オートロックの設置 |
| | 資産価値向上 | エントランス意匠の変更、外壁の吹き付け更新 |
| 専有部分 | 資産価値・利便性の向上 | フローリング・キッチン・浴室・洗面化粧台・トイレ更新、和室を洋室へ変更、1階デッキテラス・専用庭の新設 など |
| | 劣化対策 | 住戸内給排水管交換 ※排水縦管は洗浄のみ。 |

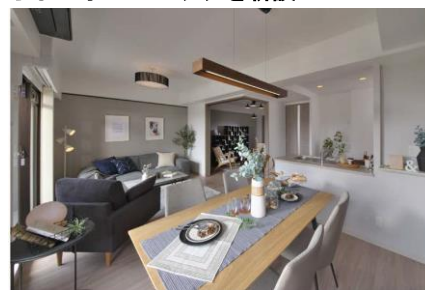
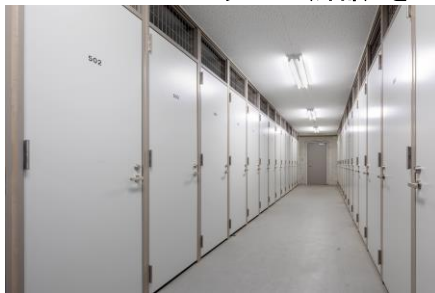
リノベーション前



リノベーション後

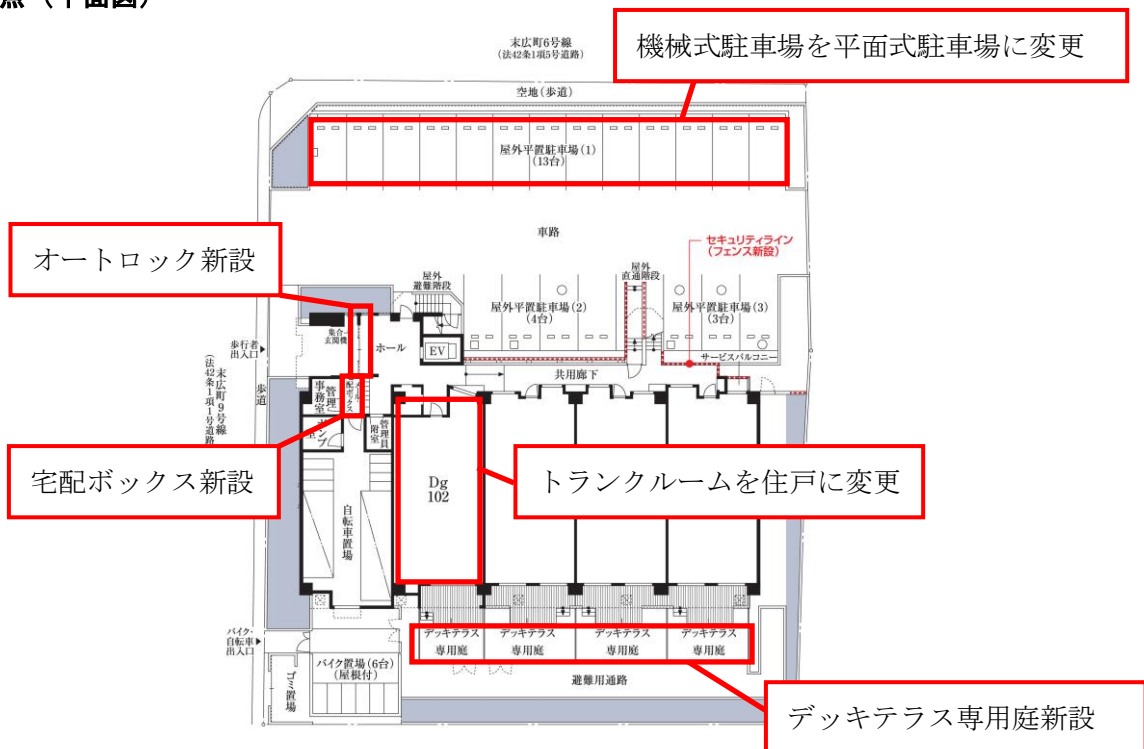


エントランス（外部）をバリアフリー化ならびにオートロックを新設



トランクルームを住戸に変更

●主な変更点（平面図）



4. リブネス事業の強み（一気通貫のサービス提供）

国土交通省の「新設住宅着工統計調査」では、社宅（給与住宅）の新設着工戸数は、1998年度の約15,600戸から2018年度には約8,000戸まで減少しています。理由としては、企業が経営の効率化や維持管理費用の負担軽減のために資産を持たない経営を進めているため、コスト削減で社宅や寮を売却しているからです。

そのような中、当社グループが展開する「Livness」では社宅の用地・建物取得からリノベーション、管理運営、売買仲介・買取再販まで一気通貫で対応できます。

一棟まるごとリノベーションした分譲マンションでは、当社が買取再販を手掛け、大和ハウスリフォームがリノベーションし、大和リビングが賃貸物件を斡旋、大和ライフネクストが管理運営をすることができます。ご入居者さまが物件を売却するときでも、日本住宅流通が売買仲介を担うことが可能です。

今後も、「Livness」では、買取再販や売買仲介、リフォーム・リノベーションなど住宅ストックに関連したサービスを提供することで、既存住宅流通市場の活性化に寄与していきます。



■リノベーションマンションと新築マンション、中古マンションの特色について

| | 一棟まるごと リノベーションマンション | 新築分譲マンション | 中古分譲マンション |
|-----------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 購入費用 | ○ 価格はリーズナブルに抑えられるが、中古マンションよりは割高 | △ 現在は物件数が少ないため、価格が高め | ◎ 価格はリーズナブルに抑えられる |
| 設備・セキュリティ | ○ 専有・共用部分ともに改修されており、清潔感がある | ◎ 全てが新品で、最新の設備が備えられ、清潔感もある | △ 設備の老朽化が進んでいる |
| 資産価値 | ○ 大規模修繕後の再販売のため、中古マンションよりも資産価値が高い | ◎ 全てが新品で、最新の設備のため、資産価値が高い | △ 建物・設備等の老朽化から資産価値が低い |

※当社の販売する一棟まるごとリノベーションマンションならびに新築分譲マンション、当社グループ会社が手掛ける中古分譲マンションの建物で比較し、お客さまにとって可能性が高い事象を記載しております。

●物件概要

- 物件名称 : 「リブネスモア茨木」
- モデルルームオープン : 7月20日（土）
- 販売開始 : 7月27日（土）
- 所在地 : 大阪府茨木市末広町 5-10
- 交通 : 阪急京東線「茨木市駅」より徒歩6分
JR「茨木駅」より徒歩23分
- 敷地面積 : 1,504.17 m²
- 延床面積 : 2,617.43 m²

構造・規模 : 鉄筋コンクリート造 地上8階建て
 売主 : 大和ハウス工業株式会社
 リノベーション施工 : ケーアンドイー株式会社
 リノベーション着工 : 2019年1月
 リノベーション竣工 : 2019年7月
 建物竣工 : 1998年2月24日
 建物施工 : 株式会社間組 (現: 株式会社安藤・間)
 入居 : 2019年9月中旬予定
 総戸数 : 34戸
 専有面積 : 71.11、75.01 m² (2LDK・3LDK)
 販売価格 : 約4,000万円～約5,000万円
 お客さまお問い合わせ先 : 「リブネスモア茨木」現地インフォメーションセンター
 TEL : 0120-524-450
 営業時間 : 10:00～18:00 (火・水曜定休、祝祭日除く)

●一棟まるごとリノベーションマンション「リブネスモア茨木」について

<https://www.daiwahouse.co.jp/mansion/kinki/osaka/ibaraki34/>

■「リブネスモア」の由来

「Livness」は、大和ハウスグループの住宅ストック事業ブランドです。Live (住む、生きる) と、ness (状態) の組み合わせによる造語です。そこに、「More」でより自分らしくリノベーションによる自分らしさの提案の意味を込めました。

以上

| お問い合わせ先 | | |
|---------|----------|--------------|
| 広報企画室 | 広報グループ | 06-6342-1381 |
| | 東京広報グループ | 03-5214-2112 |



外観



エントランス（内部）



アクセス