

エコリノベーションアカデミー

2014年10月31日

# 「自宅のエコリノベーション」

株式会社リビタ 常務取締役  
一般社団法人リノベーション住宅推進協議会 会長

内山 博文

ReBITA

くらし、生活をリノベーションする。

## 2005年 リノベーション専門の会社として設立

Renovation

【リノベーション】

刷新する

+

Habitat

【ハビタ・アビタ】

住まい、暮らし、本来住むべきところ



ReBITA

くらし、生活をリノベーションする。

リビタは、リノベーションによってそこに住もう方が  
より豊かな生活の実現をお手伝いできることを目指します。

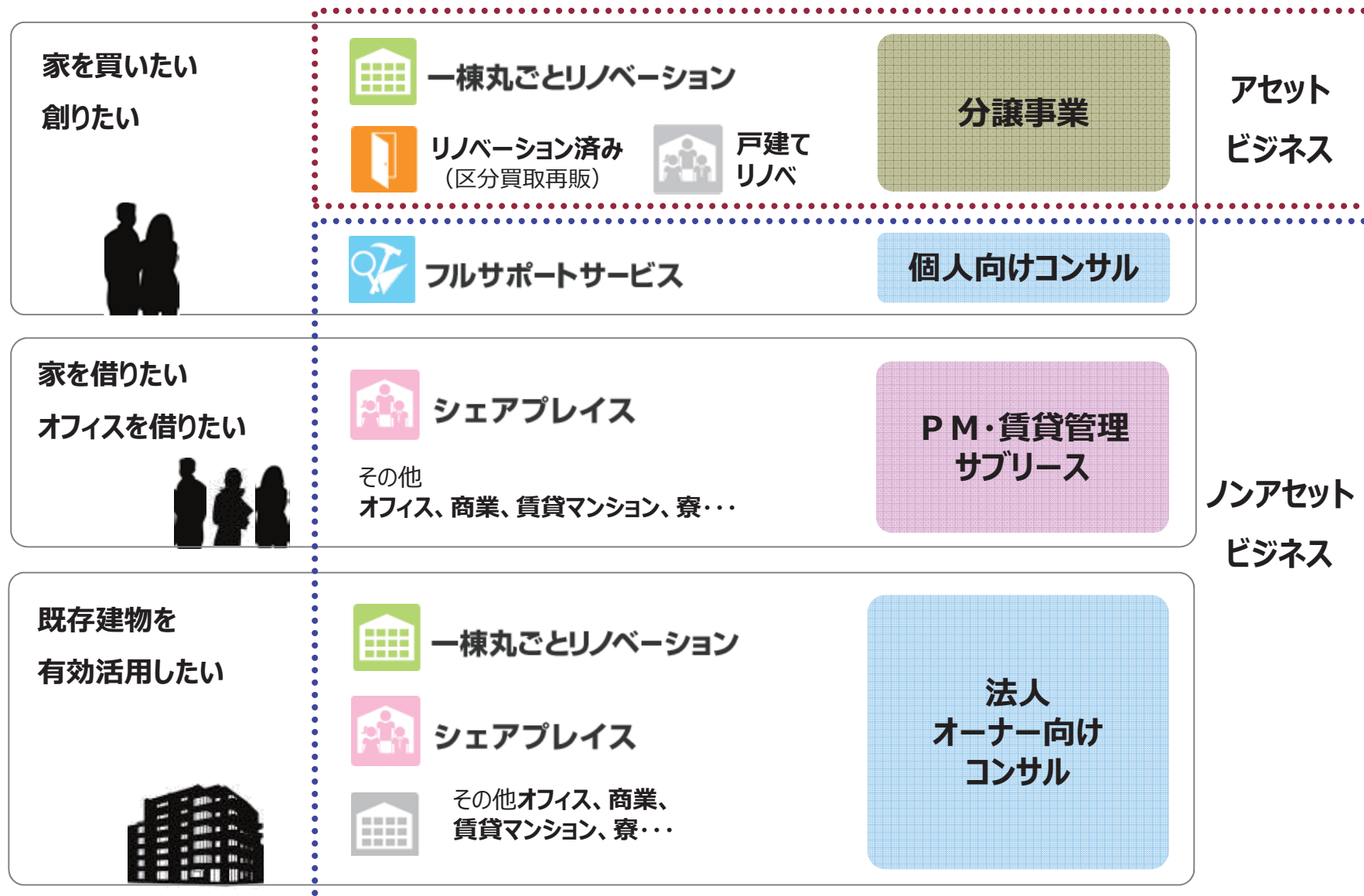
### 会社概要

【設立】	2005年5月	【所在地】	東京都渋谷区渋谷2-16-1日石渋谷ビル11F
【資本金】	1億円	【株主】	京王電鉄株式会社 95%、東京電力株式会社 5% (2012年1月～)
【代表取締役】	南 佳孝		



# リビタの事業領域

アセットビジネス、ノンアセットビジネスを組み合わせた事業ポートフォリオ





# 一棟丸ごとリノベーション分譲マンション



デュレリジェンス+ 共用部リノベーション+  
自由設計で、新築でも中古でもない新しい選択肢

分譲事業（企画実績/14年8月）

**34** 棟 **1055** 戸



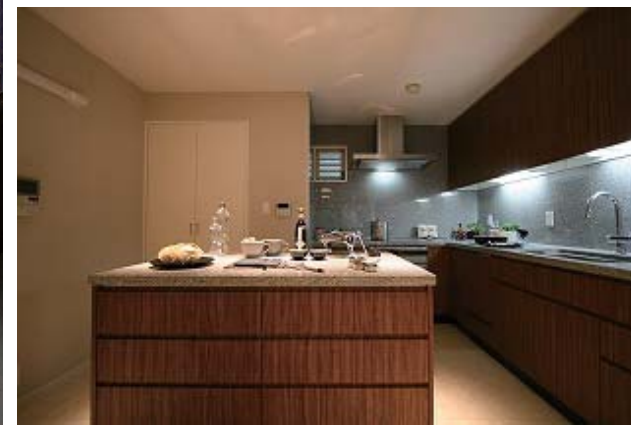
**GOOD DESIGN**

【エリア実績】：東京**14**棟、神奈川**9**棟、千葉**5**棟、埼玉**3**棟、茨城**1**棟  
愛知(名古屋)**1**棟、福岡**1**棟（※コンサル含）





## リノベーション済みマンション（区分マンション買取再販リノベーション事業）



区分所有マンションの一部屋をリビタが購入し、**リノベーション済みマンション**として販売。  
手間なく買えて、すぐに住め、**品質保証**がついたマンション。

分譲事業（事業主・販売実績/14年8月）

**371**  
戸



# リノベーションフルサポートサービス

# リノサポ RENOVIATION FULL SUPPORT SERVICE



中古を買ってリノベーションしたいというお客様に対して、リノベーション前提で、  
中古物件探し・資金計画・設計・施工・お引渡しまでコンサルティングするワンストップサービス。

実績 **285** 件







## シェア型賃貸住宅「シェアプレイス」



ワンルームに代わる新しい暮らし方  
シェア型賃貸住宅

運営中

**13** 棟 **835** 室

【エリア実績】：東京 **8** 棟、神奈川 **4** 棟、埼玉 **1** 棟



**GOOD DESIGN**



## 一棟丸ごと活用コンサル

### ●TABLOID

印刷工場だった建物を、  
オフィス商業複合施設へコンバージョン  
(事業プロデュース・サブリース)



実績 **14** 棟



# リビタがもつリノベーション事業会社としての“ソリューション”

客観的な評価が難しい耐震診断や劣化調査なども取りまとめし見える化。中古のちょっといいものではなく、リノベーションで新築よりも価値が高く、面白いものを提案し続ける企業を目指す。

<b>お客様の求めるサービスを</b>	<b>徹底した安心感</b>	<b>本質的に価値の高いものを</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・市場の創造</li><li>・細やかなマーケティング</li><li>・様々な供給の仕組み</li><li>・家は買うから自らつくる</li><li>・シェアハウス</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・建物劣化調査</li><li>・遵法制確認</li><li>・耐震性能調査・確認</li><li>・インフラ性能・劣化調査</li><li>・改修工事提案</li><li>・長期修繕計画の立案</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・バリューアップ提案</li><li>・設計・監理</li><li>・デザイン提案</li><li>・デザイナー選定</li><li>・ディレクション業務</li><li>・自由設計の仕組み</li></ul>
<b>仕組みづくり</b>	<b>本当の価値を伝える力</b>	<b>住んだ後のことも</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・多角的な事業</li><li>・リスク・コントロール</li><li>・関係行政協議</li><li>・コンストラクションマネジメント</li><li>・コストマネジメント</li><li>・ファイナンスアレンジ</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・本質的な価値の提供</li><li>・リノベーション住宅推進協議会</li><li>・メディアとの連携</li><li>・WEBでの情報公開</li><li>・幅広い会員制度</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理内容調査</li><li>・管理コスト削減</li><li>・コミュニティ・マネジメント</li><li>・徹底したアフターサービス</li><li>・長期修繕計画の立案</li></ul>

# リビタ | 事例紹介①



## 一棟丸ごと分譲リノベーション事業

---



## 一棟丸ごとリノベーションの流れ



GOOD DESIGN

既存建物を一棟丸ごと**建物診断**のうえ改修を施し、  
**共用部まで含めて機能・性能・デザイン性を向上**、  
自分らしい暮らしが実現する**自由設計**の住まいに加え、  
**コミュニティ形成支援**により、付加価値・資産価値を高める  
分譲マンションです。

1



えらぶ

2



しらべる

3



なおす

4



かえる

5



つくる

6



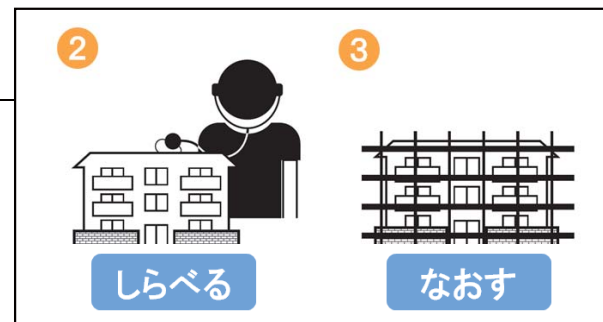
くらす





# デューデリジェンスと大規模修繕

## ■ 調査・診断（デューデリジェンス）



既存住宅性能表示制度



コンクリート強度調査



配筋・鉄筋調査



給排水設備調査

## ■ 大規模修繕



劣化部塗装



防水やり替え



外壁補修



外壁タイルの洗浄



## バリューアップ工事（共用部まわり）



デザイン・品質・機能性だけでなく、太陽光発電や高圧一括受電等、住まい手にメリットを享受する設備等施設。



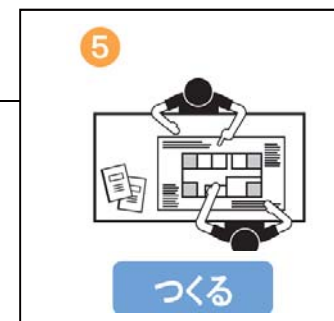
Copyr





## 創る楽しみ（専有部のカスタマイズ）

自由設計から、選ぶだけで自由設計の満足感を得られるコース、  
既存の間取りを生かしたオーソドックスなコースまでさまざまなコースを用意。



オーソドックスなもの

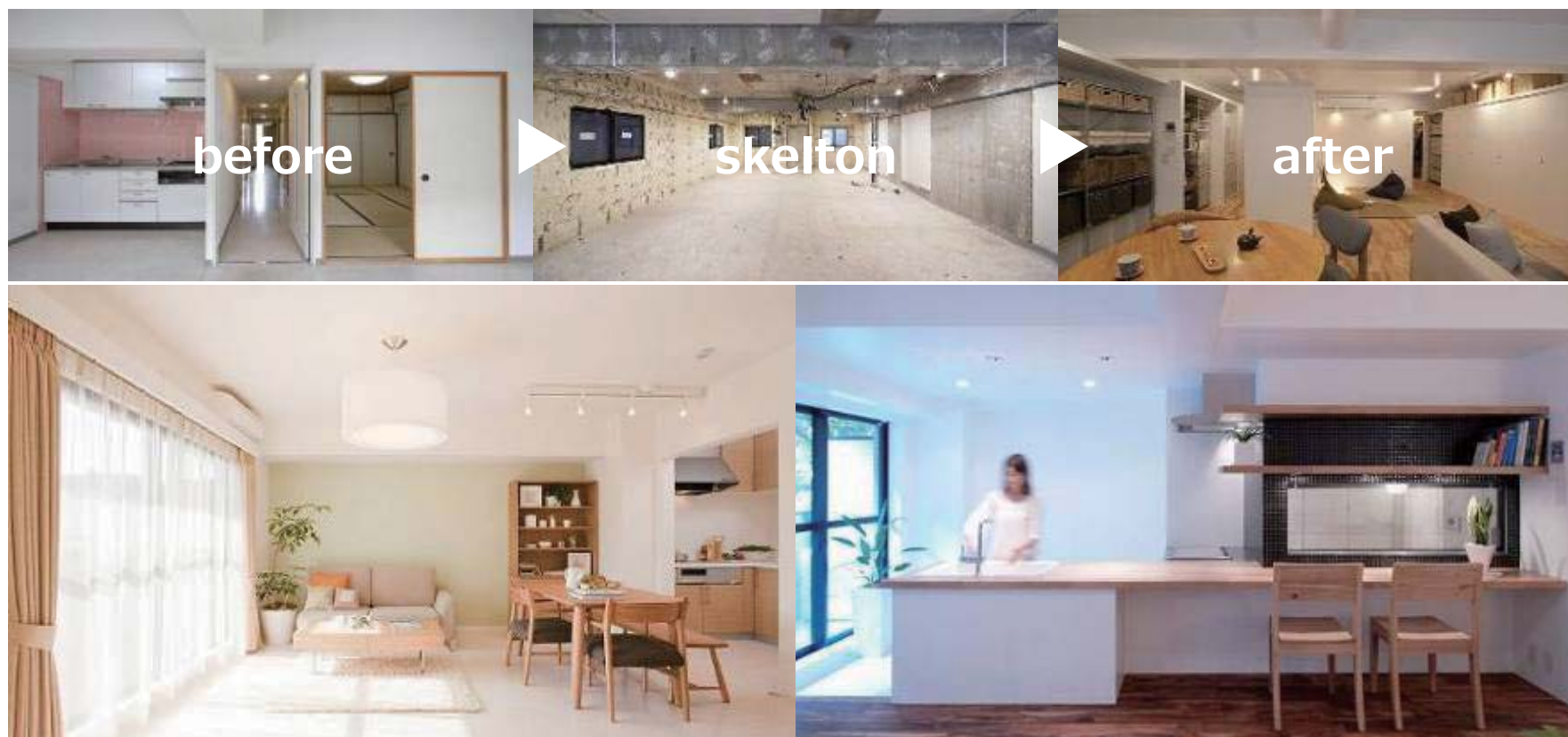
既存の間取りを生かす

自分らしくアレンジ

選ぶ楽しさ

とことん自由設計

自分好みにカスタマイズ







## 入居後も安心な、建物を永く使っていく仕組み

6



くらす

### 独自のデューデリジェンス 実施と開示

第3者機関による建物検査や構造躯体の劣化、雨水浸入跡の有無、設備、給排水管の劣化の有無など独自の調査・診断を実施。お客様へも開示。

### 「アフターサービス規準」 定期点検の実施

ほとんどの部分に2年間、屋上防水は最長10年間など、普通の中古マンションにはない安心保証、2年間のアフターサービス保証。

### 「既存住宅性能評価書」 の取得

第3者機関による建物検査の結果、構造躯体の劣化や雨水浸入などの劣化がないことを確認し、「既存住宅性能評価書A判定」を取得し、お客様へ交付。

### 管理規約の制定・ 長期修繕計画の再策定

50年から80年にのばし将来的に上昇がない、あっても微増になるように計画し策定。

### 既存住宅販売瑕疵保険

保険会社の検査、躯体、雨水漏水、給排水電気管路と設備など、「構造耐力上主要な部分等」には既存住宅販売瑕疵保険を付保。5年間の長期アフターサービス保証。

### 住宅履歴情報の蓄積

リノベーション時に行う修繕履歴情報から、今後行われる大規模修繕時の修繕履歴がきちんと蓄積できるシステム（リノベ協議会のシステム）を活用。

### リノベーション住宅 推進協議会 適合リノベーション基準

リノベーション住宅推進協議会が定めるR3住宅適合基準をみたし、「適合リノベーション住宅」適合状況報告書を発行。

### コミュニティを誘発する 設えやイベント、仕掛け





# 一棟丸ごとリノベーション「リノア瑞江」

築23年の企業社宅を一棟丸ごとリノベーション

- ・所在地 : 東京都江戸川区1丁目
- ・最寄駅 : 都営新宿線「瑞江」駅徒歩9分
- ・販売戸数 : 20戸／総戸数20戸
- ・建築年 : 平成3年7月
- ・リノベ竣工 : 平成25年3月
- ・専有面積 : 81.18㎡
- ・間取り : 3LDK (※自由設計対応)
- ・販売期間 : 平成24年7月～25年1月
- ・販売価格 : 標準価格3,600万円台～



Before



After



## 共用部のバリューアップ工事



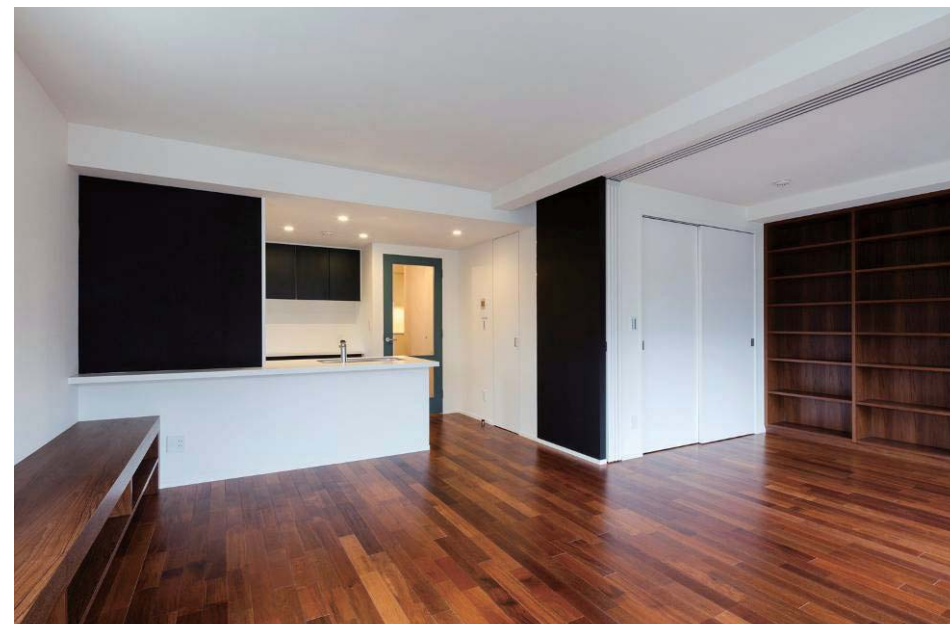
Before



After



## 予算とこだわりに応じた自由設計





# 地域の方へのお披露目イベント「いえびらき縁日」開催





# 入居者ワークショップ。コミュニティのきっかけづくり





次の時代の“あたりまえ”をカタチに

**ReBITA**

**Sustainability  
Standard**

**【住まいづくり5箇条】**



### エネルギーマネジメント

限りある地球の資源を守り活用し、ハードとソフト両面から環境に優しい仕組みを提案します。



### ライフサイクルコスト

豊かな暮らしを持続させるために、中期的な視点で経済的かつ合理的な仕組みを目指します。



### 文化・ライフスタイル

自分らしい暮らしを実現、豊かさの本質を考え、必要な知識を得る場と情報発信を続けます。



### コミュニティ

楽しみや喜び、体験を共有する充足感、住人を知る安心感が、より暮らしを豊かに醸成します。



### 都市・地域環境

地域や建物の歴史を継承、コミュニティや文化を育む、まちと暮らしのつながりを大切に取組んでいます。



## リビタ | 事例紹介②

# リビタの戸建てリノベーション

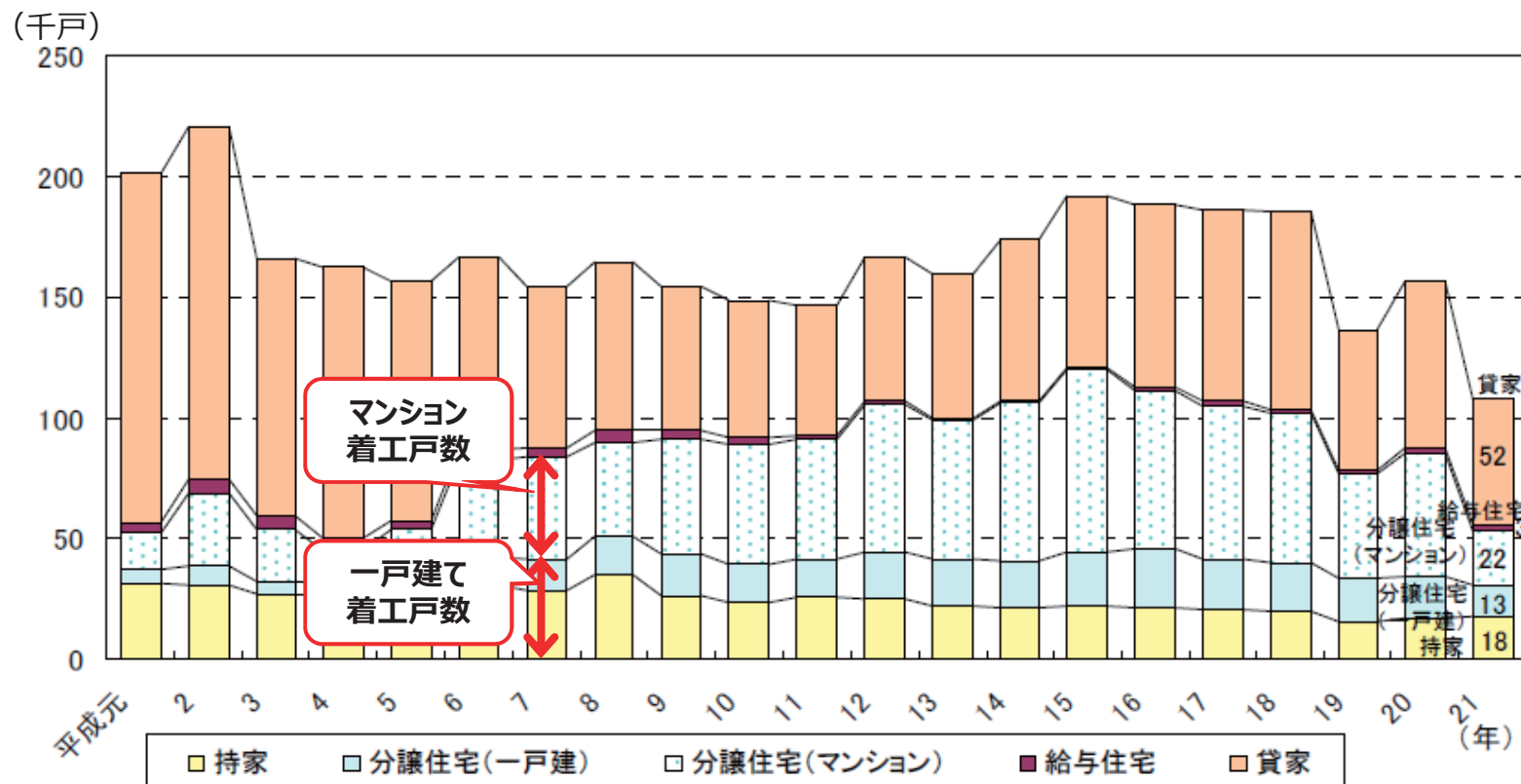
---

### ●企画背景



# 戸建てリノベーション 企画の背景

## 【新築住宅着工戸数の推移(東京都)】



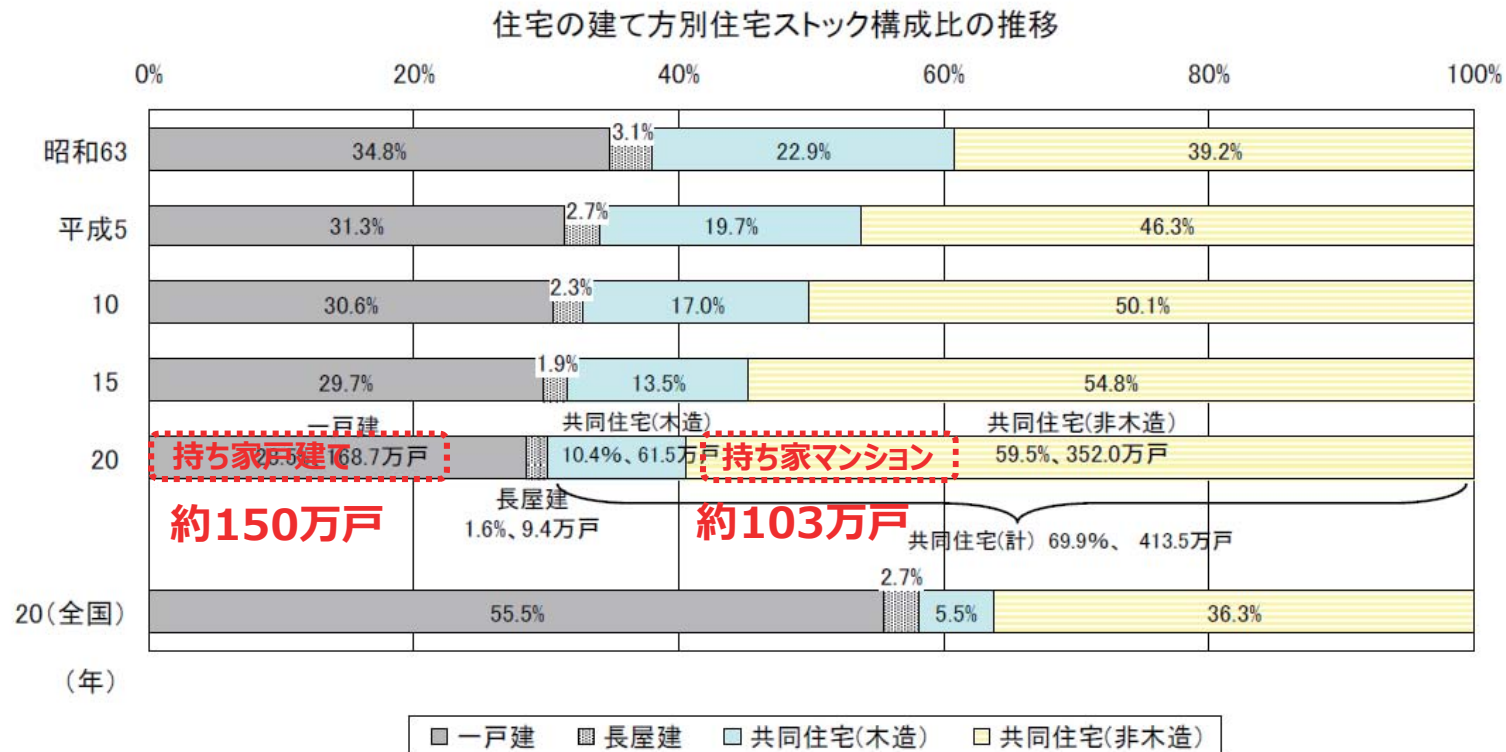
参考：建築統計年報、住宅着工統計/東京都都市整備局

- ・新築マンションの着工戸数変動の大きさに比べると、戸建て着工戸数の変動幅は小さい。
- ・平成24年：マンション着工戸数約39,000戸 戸建て着工戸数約24,000戸



# 戸建てリノベーション 企画の背景

## 【住宅ストック構成比～マンション×戸建（東京都）】



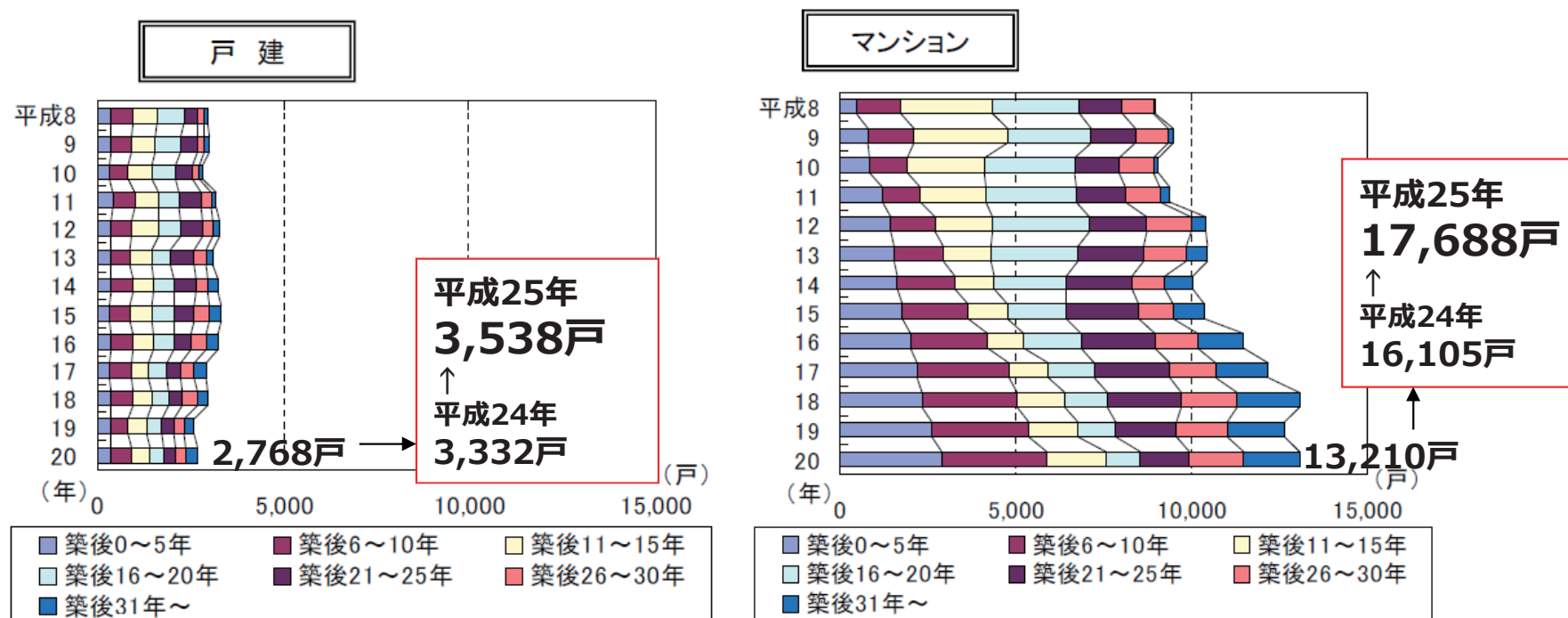
参考：H20住宅・土地統計調査/総務省

東京都の持ち家ストック数は戸建てがマンションを上回っている。  
 ※持ち家マンションが約103万戸に対して、持ち家戸建て住宅は約150万戸

# 戸建てリノベーション 企画の背景

## 【既存住宅流通数推移～マンション×戸建（東京都）】

既存住宅の取引における築後年帯別成約件数の推移（東京都）



マンションにおいては年々取引件数が増加しているが、  
**戸建の中古取引はマンションの1/5程度で推移。**

## ～余白のある家づくり～

### Point 1. 手を入れる余地を残した可変性の高い住まい



- ☐ 住みながら手を入れやすいプラン/素材選定
- ☐ 住みながら手を入れる知識・能力の向上

### Point 2. 構造安全性と環境性能が確保された丈夫なハコ



- ☐ 耐震基準適合証明書の取得
- ☐ リノベーション住宅推進協議会R5住宅取得
  - ・既存住宅販売瑕疵保険への加入
  - ・フラット35適合基準
- ☐ 既存住宅 住宅性能表示制度

⇒ 様々な制度を活用し、必要とされる検査を網羅。  
永く暮らすための安全性を確保する。



## 2つのポイント実践のための 3つの要素

---

### 1. 空間

～可変性の高い 手を入れる余地を残した空間～

使い方を規定せず、住む人が自由に創り上げていける空間。  
将来にわたって、家族の成長にも柔軟に対応する空間のゆとり。  
土地のゆとり。

### 2. 素材

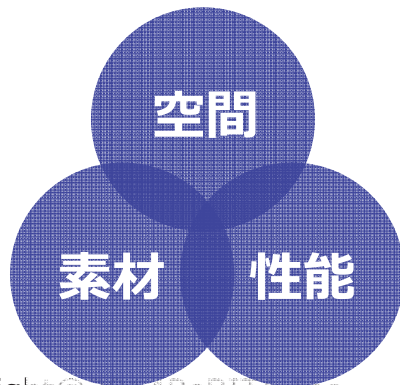
～永く大切に手を入れて使う素材～

使うほどに味を増す素材。  
自ら愛着をもって手入れしながら価値を上げ続けられるものづくり。

### 3. 性能

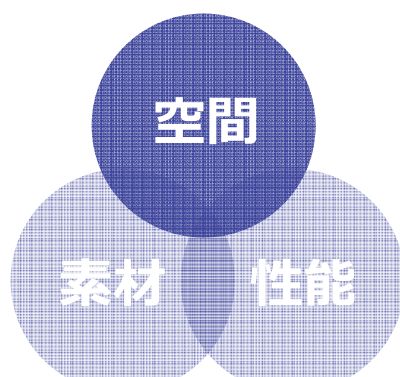
～構造安全性と環境性能が確保された 快適に過ごせる丈夫なハコ～

永く安心して暮らし住み継いでいくための、耐震性と耐久性。  
毎日を快適に過ごすための、断熱性と気密性。



# 1. 空間 ～可変性の高い 手を入れる余地を残した空間～

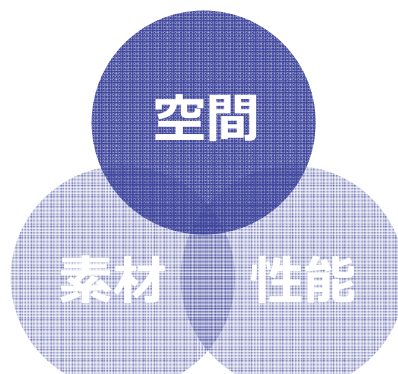
使い方を規定せず、住む人が自由に創り上げていける空間。  
将来にわたって、家族の成長にも柔軟に対応する空間のゆとり。土地のゆとり。





## 1. 空間 ～可変性の高い 手を入れる余地を残した空間～

使い方を規定せず、住む人が自由に創り上げていける空間。  
将来にわたって、家族の成長にも柔軟に対応する空間のゆとり。土地のゆとり。





# 面積のゆとりを生かした可変性の高い住まい

建物 / 居住空間の快適性と可変性

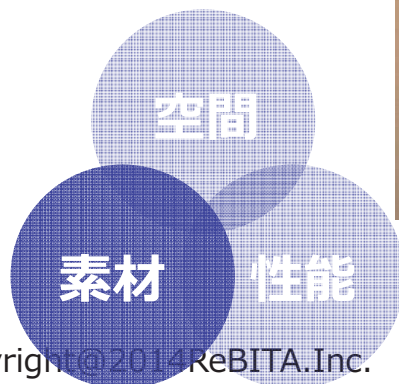
## オープンスペースの利用案その1



## 2. 素材 ～永く大切に手を入れて使う素材～

使うほどに味を増す素材。

自ら愛着をもって手入れしながら価値を上げ続けられるものづくり。





## 2. 素材 ～永く大切に手を入れて使う素材～

使うほどに味を増す素材。

自ら愛着をもって手入れしながら価値を上げ続けられるものづくり。



image



image

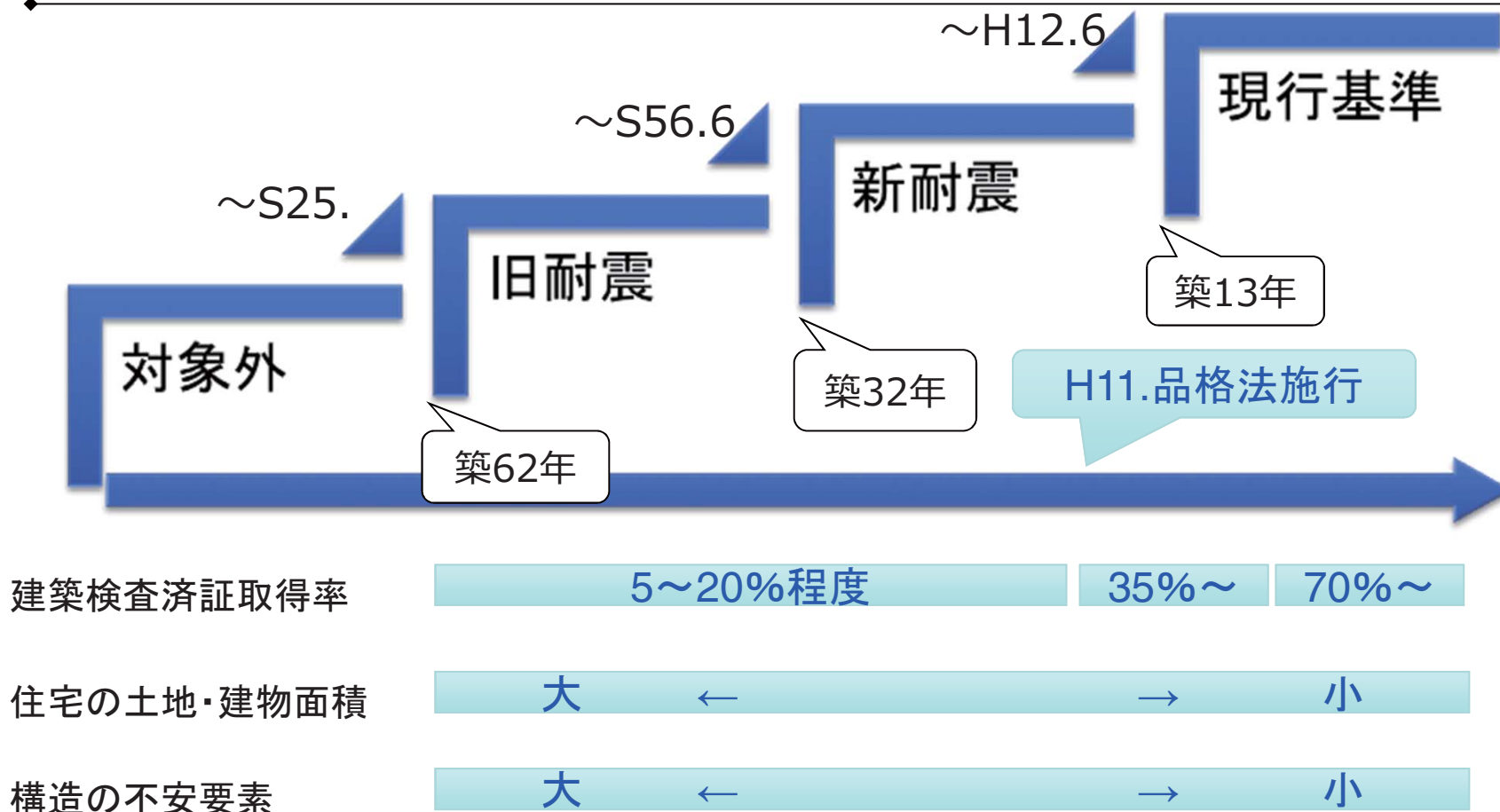
空間

素材

性能

### 3. 性能 ～構造安全性と環境性能が確保された 快適に過ごせる丈夫なハコ～

#### まず知っておくこと！ 法令改定の変遷と築年数の関係



⇒ 建築検査済証と構造の不安要素を取り除けば  
大きなゆとりのある空間を手に入れることができる。  
それが汎用工法の木造軸組工法ならできるのでは。



### 3. 性能 ～構造安全性と環境性能が確保された 快適に過ごせる丈夫なハコ～

## 1. 第三者検査による公的制度を利用

①『**耐震基準適合証明書**』の取得

ポイント！

② リノベーション住宅推進協議会『**R5住宅**』認定の取得

②－ 1 『**瑕疵担保保険制度**』の利用 （既存住宅売買瑕疵保険）

②－ 2 『**フラット3 5 適合**』の取得

## 2. 独自の建物検査体制と基準

① 購入前の**事前調査**

② フルスケルトン解体での**現況調査**

③ **新耐震基準 + 金物補強**

④ **既存住宅性能表示制度 省エネ等級 3** 相当を確保



## 価値の下がらない家づくりのポイント

1. **土地・建物ともに十分なゆとりがあること**  
～ 新築では供給困難な土地・建物面積
2. **家が家族とともに成長できること**  
～ 愛着の持てる素材、可変性の高いプランニング
3. **新築に引けをとらない安全性が保たれていること**  
～ 構造安全性の確保、気密・断熱性の向上
4. **普遍的な不動産価値が担保されていること**  
～ 不動産の評価ポイントを押さえる