



●バリエーション豊かなプランを用意した当社東日本エリア初のリノベーションマンション 「リブネスモア戸田公園」完成

大和ハウス工業株式会社（本社：大阪市、社長：芳井敬一）は、2020年1月より埼玉県戸田市において、マンションの専有部ならびに共用部をリノベーションした分譲マンション「リブネスモア戸田公園」（地上9階建て、総戸数：46戸※1）の改修工事を進めてきましたが、このたび2020年9月23日に完成※2し、9月30日より引渡しを開始します。

※1. 賃貸6戸（住戸5戸・店舗1戸）含む。

※2. 一部専有部除く。



【テレワークスペース】



【リビング・ダイニング】

当社は、昨年より賃貸マンションや社宅などを区分所有型にリノベーションした分譲マンションを「リブネスモア」ブランドとして展開しています。このたび完成した「リブネスモア戸田公園」は、東日本エリアでは、当社初のリノベーションマンションで、「リブネスモア茨木（大阪府茨木市）」、「リブネスモア生駒（奈良県生駒市）」に続き3棟目となります。

本物件は、お客さまの多様化するライフスタイルや家族構成、好みのインテリアに合わせるために、テレワークスペースや、共働き世帯のために提案する「家事シェアハウス」でご好評いただいている当社オリジナルアイテムを採用した住戸など、様々なコンセプトを設けた住戸を用意しました。さらに、間取り・設備などを自由に設計できるプランなど、多くのプランバリエーションを用意したリノベーションマンションです。

今後も大和ハウスグループでは、分譲マンションや賃貸マンション、オフィスビル、社宅、寮などを買取り、新たに付加価値を付けて物件を売却する買取再販事業を推進し、大和ハウスグループの不動産ストック事業であるリブネス事業をさらに拡大してまいります。

●ポイント

1. 多様なライフスタイルに応える豊富なプランバリエーション
2. 共有部をリニューアルし、モダンなライフスタイルに対応
3. 当社オリジナルの評価指標「Livness Value（リブネス バリュー）」を導入

●「リブネスモア戸田公園」販売までの経緯

2019年の首都圏における中古マンションの成約数は、38,109件(前年比2.4%増)^{※3}と、過去最高となり、新築マンションの新規供給戸数31,238件^{※4}を大きく上回りました。

そのような中、34年連続人口が増加し、市町村別の居住者の平均年齢が41.1歳^{※5}と25年連続埼玉県内で1番若く、ファミリー層が多い戸田市において、共有部ならびに専有部をリノベーションした「リブネスモア戸田公園」を手がけることになりました。

本物件は、1989年12月に竣工し、賃貸マンション(地上9階建て、総戸数46戸)として利用されていた建物を、2017年7月に旧：大和ホームズオンライン株式会社(2019年3月に当社が吸収合併)が取得。大和ハウスグループの大和ライフネクスト株式会社による建物劣化や給排水管、電気設備調査に加え、第三者機関である株式会社ERIソリューションが遵法性調査および建築躯体調査を実施しました。

2020年1月、専有部分のリノベーション工事と大規模修繕工事に着手。さらに、エントランス周辺のリデザインや駐輪場の増設、宅配ボックスの新設^{※6}を行い、セキュリティ機能や利便性、デザイン性を向上させるバリューアップ工事を行うことで、マンション全体の資産価値を高め、2020年7月からの販売に至りました。

※3. 公益財団法人東日本不動産流通機構調べ。

※4. 株式会社不動産経済研究所調べ。

※5. 「埼玉県町(丁)字別人口調査」調べ(2020年1月1日現在)。

※6. リース契約。

1. 多様なライフスタイルに応える豊富なプランバリエーション

「リブネスモア戸田公園」は、多様化するライフスタイルや家族構成、好みのインテリアやお持ちの家具など様々な家族の暮らしをイメージし、3つのプランを用意しました。当社が“暮らしやすさ”や“こだわり”を追求し、完成させた『フルリノベーションプラン』(全22戸)^{※7}では、当社が共働き世帯のために提案する「家事シェアハウス」でご好評いただいている「自分専用片付けロッカー」や「お便り紙蔵庫」など、様々なアイテムを採用した住戸やテレワークスペースを設けた住戸、西海岸やカフェなどをイメージした住戸を用意しました。さらに、家族の様子を見ながら仕事ができるよう、リビング横に配置した独立ワークスペース「セカンドワークスペース」や、災害や外出自粛時の備えのため食品庫兼用の備蓄庫「ストレージバンク」を導入した住戸も10月下旬に完成予定です。

また、床や建具など、最後の仕上げは自分で選択できる『セレクトプラン』(全11戸)や、解体工事後スケルトン状態で引渡し、間取りや設備などを自由に設計できる『自由設計プラン』(全7戸)も用意しました。

※7. 6タイプ、4つのカラーバリエーションの組み合わせから選択可能。



【フルリノベーションプラン】



【セレクトプラン】



【自由設計プラン】

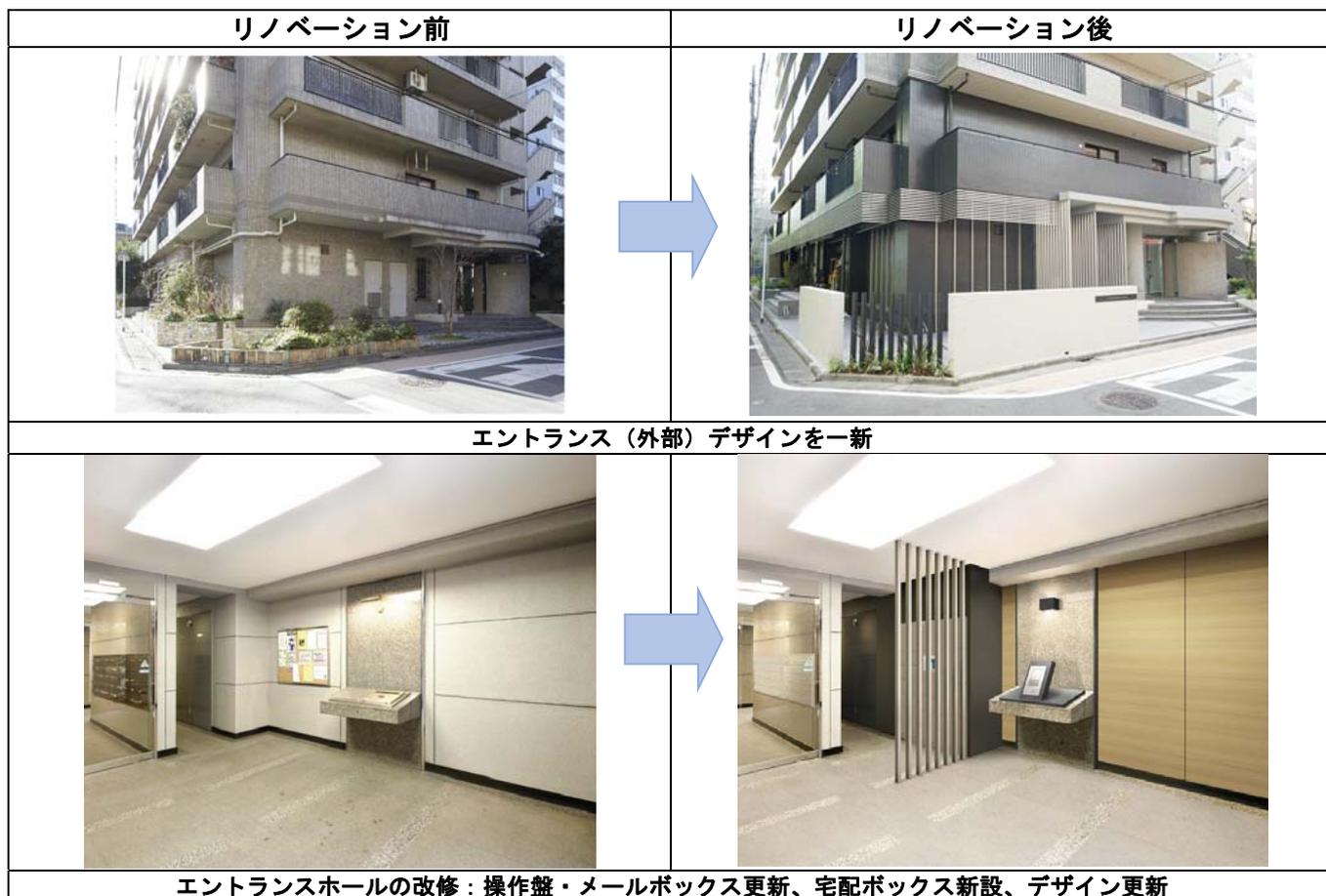
2. 共有部をリニューアルし、モダンなライフスタイルに対応

「リブネスモア戸田公園」では、防水工事や塗装工事、タイル補修工事に加え、デザイン性や防犯性に配慮した玄関扉やモニター付きインターホンの更新工事、エレベーターの更新工事、LED照明を共有部に採用するなど、設備や電気等の大規模修繕工事を実施しました。

あわせて、バリューアップ工事として、埼玉県の自転車保有率が1世帯約1.5台^{※8}と東日本エリアで最も高い数字であることやコロナ禍における自転車通勤者の増加により、駐輪場も46台から92台に拡充。さらに、防犯カメラの増設^{※9}や宅配ボックスも新設^{※9}するなど、安全性や利便性向上のための工事も実施しました。加えて、モダンなライフスタイルに対応するために、エントランス周辺のリデザインに加え、一部の外壁をタイル張りにすることで、デザインを一新。洗練されたエントランス空間にしました。

※8. 一般財団法人自転車産業復興協会調べ。

※9. リース契約。



●主なリノベーション箇所

共有部	利便性の向上	宅配ボックスや駐輪場の増設
	セキュリティ性能向上	カメラ付きインターホン・非接触キー対応に更新 防犯カメラ増設
	資産価値向上	エントランス・エントランスホール意匠の変更、 外壁のタイル補修・塗装の更新
専有部	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・トイレの更新、 和室を洋室へ変更など
	劣化対策	住戸内給排水管交換 ※共用配管は点検、一部更新のみ

3. 当社オリジナルの評価指標「Livness Value (リブネス バリュー)」を導入

「リブネスモア戸田公園」には、お客さまがよりよい暮らしを実現するため、暮らしに密着した5つの特性「安心・健康・環境・快適・こだわり」を、当社独自に評価する指標「Livness Value (リブネス バリュー)」を初めて導入しました。

「Livness Value」は、浄水器や人感センサースイッチ、床暖房など当社が推奨する100以上のアイテムの中で5つ以上、もしくは「家事シェアハウス」で提案しているアイテムなど、当社オリジナルアイテムを採用したリノベーション住戸を評価対象としています。

評価は、アイテムを5つの特性ごとに分類し、採用した数により、「プラチナ・ゴールド・シルバー・ブロンズ・スタンダード」の5段階グレードで決定します。5つの特性を見える化することで、お客さまが住戸を選ぶ際に役立てます。

当社は、今後も「Livness Value」の導入物件を積極的に展開してまいります。



【5段階グレード評価 イメージ】

4. 交通利便性と生活利便性を備えた立地

「リブネスモア戸田公園」は、JR「池袋駅」やJR「新宿駅」、JR「渋谷駅」などのターミナル駅までも乗り換えなしでアクセスすることができる、JR 埼京線「戸田公園駅」から徒歩8分の場所に位置しています。周辺には、教育施設や商業施設、医療施設なども充実しており、交通利便性と生活利便性が高い分譲マンションです。

また、「戸田市児童センターこどもの国」や「下前公園」、デイキャンプやサイクリングも可能な「彩湖・道満グリーンパーク」などの大型公園も近隣にあり、緑豊かな環境で生活できます。

●事業スケジュール

1989年12月	株式会社リクルートコスモス(現:株式会社コスモスイニシア)、株式会社大和土地建物の分譲マンションとして竣工
1989年12月	個人の方が購入※賃貸物件として活用
2017年7月	旧大和ホームズオンライン株式会社(2019年3月に当社が吸収合併)が取得※賃貸物件として所有
2020年1月	共用部リノベーション工事開始
2020年3月	専有部リノベーション工事開始
2020年7月10日	棟内モデルルームの案内開始
2020年7月10日	第1期分譲開始
2020年9月23日	リノベーション工事(一部専有部除く)完了
2020年9月30日	引渡し・入居開始

●物件概要

物件名称	: 「リブネスモア戸田公園」
所在地	: 埼玉県戸田市下前1丁目13-22 (住居表示)
交通	: JR 埼京線「戸田公園駅」より徒歩8分
敷地面積	: 923.08 m ²
延床面積	: 3,632.41 m ²
構造・規模	: 鉄骨鉄筋コンクリート造 (一部鉄筋コンクリート造) 9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	: (共有部) 株式会社長谷工リフォーム (専有部) 株式会社リファイブデザイン、株式会社バウテック、 株式会社LIXIL トータルサービス
建物竣工	: 1989年12月
建物施工	: 株式会社市ヶ谷組(元請)、株式会社長谷工コーポレーション(下請)
リノベーション着工	: 2020年1月6日
モデルルームオープン	: 2020年7月10日
販売開始	: 2020年7月10日
リノベーション竣工	: (共有部) 2020年9月23日 (専有部) 2020年6月26日 ※先行して5部屋完成。以後順次完成。
引き渡し開始	: 2020年9月30日
総戸数	: 46戸 ※分譲40戸 (「フルリノベプラン」22戸、「セレクトプラン」11戸、 「自由設計プラン」7戸)、賃貸6戸 (住戸5戸・店舗1戸)、
専有面積	: 66.34~81.79 m ² (2LDK+S、3LDK) (住戸45戸)
販売価格	: 3,498万円~4,228万円 (第一期2戸、第二期一次: 8戸)
お客さまお問い合わせ先	: 「リブネスモア戸田公園」現地インフォメーションセンター TEL: 0120-601-173 営業時間: 10:00~18:00 (火・水曜定休、祝祭日除く)

●リノベーションマンション「リブネスモア戸田公園」について

<https://www.daiwahouse.co.jp/mansion/kanto/saitama/lm/>

■「リブネスモア」の由来

「Livness」は、大和ハウスグループの不動産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	東京広報グループ	03-5214-2112
	広報グループ	06-6342-1381