ニュースリリース

報道関係者各位

2020 年 11 月 24 日
株式会社リビタ

マンション共用施設の外部貸しで管理組合やまちが活性化

一棟まるごとリノベーション分譲マンション『リノア北赤羽』が竣工

コロナ禍の顧客意識の変化が販売好調に影響し、今期早期完売

株式会社リビタ（本社：東京都目黒区、代表取締役社長：川島純一）は、築 28 年の旧企業社宅を一棟まるごとリノベーション分譲マンション「リノア北赤羽」として再生し、2020 年 10 月 29 日に竣工いたしました。

本物件はマンション共用施設を外部貸しすることで、管理組合とまちの両者が活性化していく事業スキームを導入いたしました。同時に、コロナ禍においても顧客から物件の企画が高評価を受け、今年度販売計画住戸の早期完売となりました。

コロナ禍における販売好調の背景

販売状況は、今年度販売計画住戸が早期完売となりました。販売好調の背景には、コロナ禍における暮らす場所への顧客意識の変化が挙げられます。「新しい生活様式」が定着し、自宅（専有部分）外での「働く場所」「学ぶ場所」のニーズが増したことで、共用施設に対して好評をいただいています。

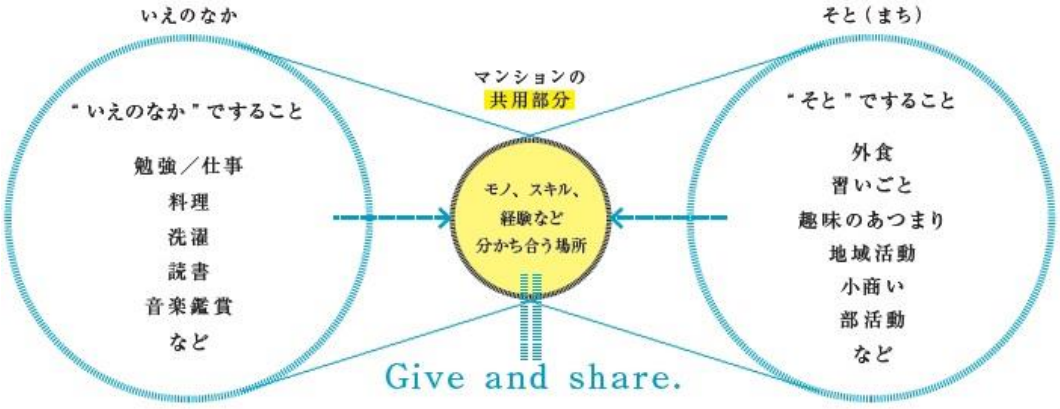
また、本物件の特徴である充実した共用施設（ハード面）と、長期的な収益まで見据えた運営体制（ソフト面）の両面において顧客の高評価を受け、購入の動機の一つとなりました。

「リノア北赤羽」のコンセプトと独自の取り組み

「リノア北赤羽」は、入居者と地域住民がスキルやモノを「Give and share する暮らし」をコンセプトに、企業社宅として使われていた建物をまちに開いた分譲マンションへ再生いたしました。入居者だけでなく地域住民の誰もが持っている「ちょっとした夢や、得意なこと、経験してきたこと、培ってきたスキル」を持ち寄り提供しあうことで、他者とのつながりによって醸成されていく暮らしを目指しています。それを実現させるため、**「地域に開かれた共用施設(=地域連携型共用施設)」**と**「パートナーによる運営スキーム」**の導入によって、このたび仕組み化することに成功いたしました。

ReBITA

お問合せ、ご質問、取材のお申込み、画像・素材のお貸し出し
株式会社リビタ PR コミュニケーションデザイン部　鈴木・石川
Tel: 03-5656-0083　Fax: 03-5656-0070　Mail: pr@rebita.co.jp



▲リノア北赤羽のコンセプト「Give and share する暮らし」

企画の背景：共用施設企画の実績

リビタでは 2006 年の事業開始から 14 年にわたり 50 棟 1723 戸の一棟まるごとリノベーション分譲マンションの企画・販売を行ってまいりました。これまでの経験・実績を活かし、管理組合が共用施設を長期的に活用していくためには、地域のパートナーによる施設運営への関与と収益性が必要だと考え、住民にとってより付加価値の高い共用部分企画を再考いたしました。

地域に開かれた共用施設

「リノア北赤羽」は、共用施設の活用の促進のため、共用施設を地域に開き、入居者のみならず、地域住民や運営パートナーがタイムシェア形式で活用できる**「地域連携型共用施設」**として運営を行ってまいります。

・１階　シェア型店舗「つながるま」

運営パートナーによる日替わりの店舗や講座が開催されるシェア型店舗区画。１日から飲食店やお菓子作りの営業ができる「業務用キッチン」、飲食店の客席や住民が集まる場として幅広い年齢層が使いやすい共用施設「小上がりスペース」、仲間との部活動やテレワークに利用できる個室「部室」から構成されています。

・１階　多目的スペース「いどばたげんかん」

帰りがけのおしゃべりや、先生を囲んだ習い事にも使える「円形テーブル」や、子供の宿題から大人の仕事まで使える「デスクカウンター」、シェア洗濯機・乾燥機がある「家事スペース」を配した多目的スペース。

業務用キッチン

客席・小上がりスペース

部室

ReBITA

お問合せ、ご質問、取材のお申込み、画像・素材のお貸し出し
株式会社リビタ PR コミュニケーションデザイン部　鈴木・石川
Tel: 03-5656-0083　Fax: 03-5656-0070　Mail: pr@rebita.co.jp

・１階　外構パーゴラ「おおやね」
　ヨーロッパの半公共空間の「ロッジア」をモチーフにした、まちにかかる大きな「やね」。マンション前面のテラス空間になっており、入居者のみならず、地域住民も自由に利用可能なフリースペースです。キッチンカーの搬入も可能です。

・11 階　集会室「おとのま」
　防音性能を高めた部屋で外部からの音を比較的遮断しやすい集会室。ゆったりとした音楽やダンスを楽しむことや、集中して勉強や読書を行うことができます。

・12 階　住民専用集会室「あつまるま」
　入居者の趣味や遊び、集まりに利用できる施設です。60 インチの大型テレビや移動式キッチンがあり、入居者同士の上映会や小人数のパーティーの開催に最適です。

・屋上ウッドデッキ　「やねうえ」
　建物屋上で眺望を楽しんだり、気分転換をしたり、開放的な気分でアウトドアヨガやストレッチなどの活動を行うことができるスペースです。

「おとのま」

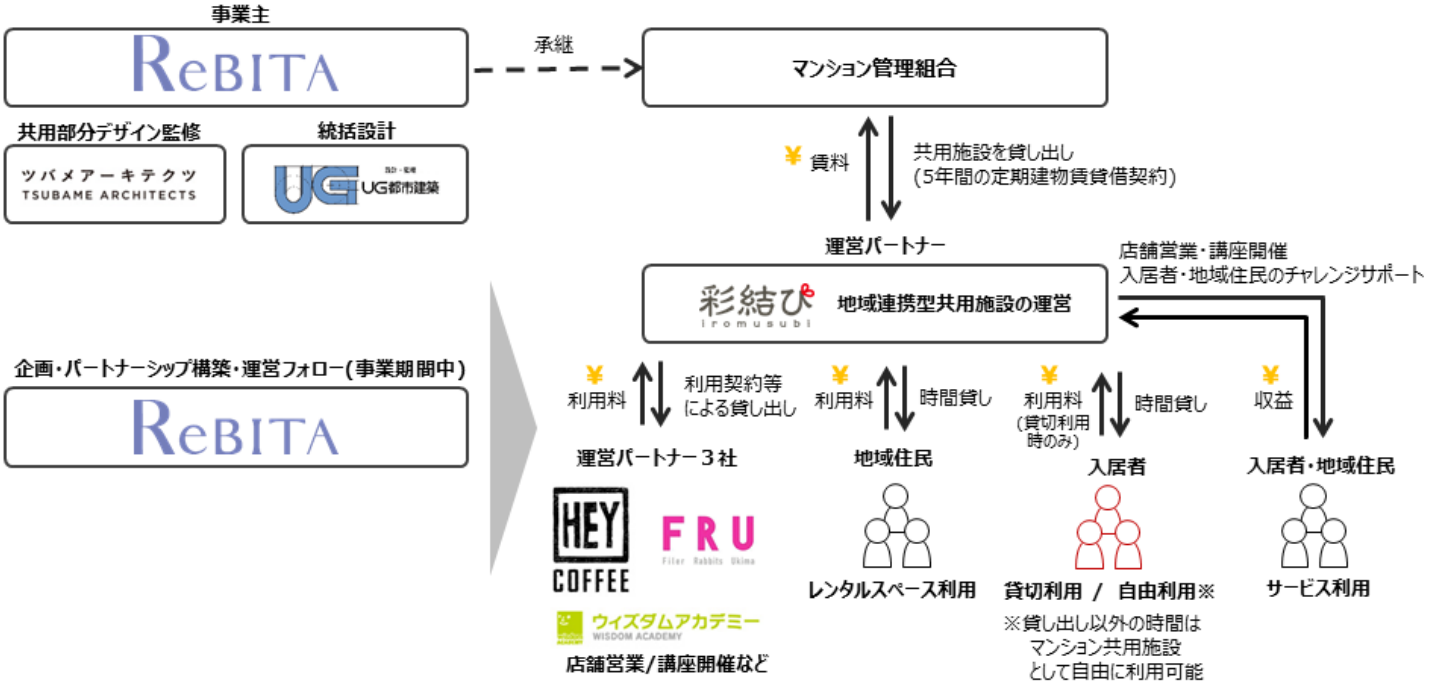
「あつまるま」

「やねうえ」

パートナーによる運営スキーム

　「地域連携型共用施設」の運営は、運営パートナーである「NPO 法人彩結び」が、レンタルスペース運営、日替わりカフェ営業、講座開催、チャレンジサポートなど多角的に場の運営を担います。また、「NPO 法人彩結び」の他にも３社のパートナーと連携し、それぞれの長所を活かした特色のある場の運営を展開していくことで、共用施設の用途にバリエーションが生まれ、入居者と地域住民が日常の様々なシーンで利用できる場となることを目指しています。
　さらに、今回「リノア北赤羽」で実施している「地域連携型共用施設」の運営スキームは、区分所有者にとっても協業パートナーにとっても経済面でも有益となる仕組みを導入しました。
　運営パートナー「NPO 法人彩結び」は、「リノア北赤羽」の管理組合から、地域連携型共用施設を有償で貸借をし、店舗営業や講座開催等の事業を展開します。
　さらに「NPO 法人彩結び」は、共用施設を地域住民等の一般利用者や他の運営パートナーへサブリースを行い、スペース利用料という形で収益を得ていくスキームとしています。
　管理組合は運営パートナーからの賃料収入を安定的に得ることができ、管理組合運営の経済的なメリットにもつながっていく仕組みとなります。

ReBITA
お問合せ、ご質問、取材のお申込み、画像・素材のお貸し出し
株式会社リビタ PR コミュニケーションデザイン部　鈴木・石川
Tel: 03-5656-0083　Fax: 03-5656-0070　Mail: pr@rebita.co.jp



【共用施設運営パートナー】

・NPO 法人彩結び（読み：いろむすび）

赤羽エリアで主に子育て中の親の活躍の場をサポートする NPO 法人。赤羽駅徒歩 10 分の多世代コミュニティ交流カフェ「いろむすびカフェ」を運営。飲食、イベント、レンタルスペース事業を展開中。北区から創業支援事業も受託している。活動理念「誰もが自分らしく、彩り豊かな人生を歩み、協創する社会」を掲げる。

本物件では、共用施設の運営、カフェの営業、各種講座の開催、チャレンジのサポートを行う予定。

・HEY COFFEE

戸田公園駅前の人気のカフェ。浅煎りのスペシャリティーコーヒーを専門とした、素材へのこだわりたっぷりのお店作りと、オーナーバリスタの元に客が集う、コミュニティハブのような場所が魅力。店舗営業の他に、コーヒー講座の開催や、イベント出店、戸田公園マルシェのブランディング等、幅広く活動している。

本物件では、フードコラボレーションカフェの営業とコーヒー講座等の開催を予定。

・合同会社フィレール

北赤羽・浮間エリアで「こども食堂」の開催や公園での清掃活動・マルシェ開催をしている地域活動団体。こども食堂では食を通して子供達に関わり、子供達を見守ることを大事にしている。

本物件ではこども食堂/シルバー食堂の開催、フードロスカフェの営業、各種講座やマルシェ等の開催を予定。

・株式会社ウィズダムアカデミー

都心を中心に 15 校の民間学童保育を経営。お子様の大切な時間、大切な将来をプロデュースすることを大切にしており、アフタースクールに加え、英語、習字、プログラミングなどの、習い事教室を多数展開。

本物件では、共用施設を使って習い事教室等を実施する予定。

【共用部分デザイン監修】

・ツバメアーキテクツ

空間の設計をする「Design」と、空間が成立する前の枠組みや完成後の使い方を思考し、研究開発を行う「Lab」の二部門からなる設計事務所。「BONUS TRACK(東京・下北沢)」など地域に開かれた施設の設計実績多数。

ReBITA

お問合せ、ご質問、取材のお申込み、画像・素材のお貸し出し

株式会社リビタ PR コミュニケーションデザイン部　鈴木・石川

Tel: 03-5656-0083　Fax: 03-5656-0070　Mail: pr@rebita.co.jp

【統括設計】
・株式会社 UG 都市建築
都市計画関連の各種調査、開発企画・立案、事業構築、許認可業務、建築設計・監理業務など、都市から建築までの幅広いスケールを対象とした業務展開が特長。マンション新築・リノベーション実績多数。大規模修繕工事コンサルティング業務の受託実績を活かし、本物件では共用施設の長期的な維持管理を踏まえた統括設計業務を担当。

本物件に対する顧客からの声

・「共用部分にカフェがあると聞き、日常で使うイメージがわきました。」
・「コロナ禍で在宅仕事が増えたので、共用部分で仕事ができると効率が良く、通勤時の感染リスクも避けられるので良いと感じました」
・「自分が住むマンション内で子供の習い事ができるのが嬉しいです」
・「教室開催用にスペースを借りることもできると聞き、子供向けの教室を開催したいと考えています」
・「料理が好きなので、シェアキッチンで限定店舗を出店してみたいです。」

物件概要

所在地	東京都北区浮間 1 丁目 3-1
用途地域・地区	工業地域 準防火地域
交通	JR 埼京線「北赤羽」駅徒歩 3 分
総戸数	147 戸
敷地面積	6,456.64 ㎡（登記記録面積）
建築面積	1,585.46 ㎡（平成 4 年 3 月新築時）
延べ床面積	12,688.04 ㎡（登記記録面積　令和 2 年 10 月時点）
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
売主・事業主	株式会社リビタ
販売代理会社	丸紅都市開発株式会社
管理会社	株式会社伊藤忠アーバンコミュニティ（管理組合結成後、管理会社へ委託予定）
既存建物竣工年	平成 4 年 3 月
共用部改修竣工	令和 2 年 10 月 29 日
共用部改修施工会社	株式会社コスモスモア
設計・監理	株式会社 UG 都市建築、株式会社ツバメアーキテクツ
駐車場	78 台／平置 78 台（月額使用料：16,000 円）、来客用駐車場 3 台（600 円/1 日）、カーシェア 2 台
駐輪場	サイクルポート 60 区画（月額使用料：600 円）、2 段ラック 150 台上段（月額使用料：150 円）、下段（月額使用料：250 円）、子供用自転車置場 39 台（月額使用料：100 円）、来客用駐輪場（無料）
バイク置場	7 台（月額使用料：1,500 円）

販売概要（第Ⅰ期 13 次）

販売戸数	7 戸
販売価格	3,328 万円～4,518 万円
間取り	2LDK・3LDK
住戸専有面積	62.94 ㎡～78.54 ㎡
バルコニー面積	9.54～9.58 ㎡
管理費	7,800 円～9,700 円（月額）
修繕積立金	14,800 円～18,500 円（月額）

ReBITA

お問合せ、ご質問、取材のお申込み、画像・素材のお貸し出し
株式会社リビタ PR コミュニケーションデザイン部　鈴木・石川
Tel: 03-5656-0083　Fax: 03-5656-0070　Mail: pr@rebita.co.jp

リビタの一棟まるごとリノベーション分譲マンションシリーズ「リノア」について

当社の一棟まるごとリノベーション分譲マンションは、企業社宅などの優良な既存建物（ストック）を第三者機関による建物調査・診断の上、施入部分だけでなく共用部分も含めてリノベーションした分譲マンションです。中古の不安やデメリットを払しょくする取組みに加え、住む人からも地域からも愛される共用部分設計と仕組みづくり、経年変化を楽しむ素材や設えにより住むほどに愛着の湧く工夫、永く大切に住み継いで頂くための「築後 100 年の長期修繕計画」を策定し、かつ入居者間のコミュニティ形成を図ることで資産価値を維持、真に豊かな暮らしを提供していくことを目指す事業です。

住まいの選択肢の一つとして、広く認知されるようになった“リノベーション”住宅。事業開始から 14 年を迎えた今、当社の一棟まるごとリノベーション分譲マンションでは「Better Everyday -毎日をちょっと良く-」を新たなコンセプトに掲げ、従来大切にしてきた建物全体を修繕・再生するという安心・安全に加え、これから求められる“多様な暮らし”に対して、住まい手が継続して、自分たちらしい暮らしづくりが実現できる住宅を提供およびその土台作りに寄与し続けてまいります。

株式会社リビタについて

「くらし、生活をリノベーションする」をコンセプトに、既存建物の改修・再生を手がける会社として設立。「次の不動産の常識をつくり続ける」を経営ビジョンに掲げ、一棟、一戸単位のマンションや戸建てのリノベーション分譲事業やリノベーションコンサルティング事業、シェア型賃貸住宅や商業施設、公共施設、シェアスペースの企画・運営、PM・サブリース事業、ホテル事業を手がけています。

現在、一棟まるごとリノベーション分譲事業の企画・供給実績は 50 棟 1,723 戸、また「シェアプレイス」シリーズをはじめとするシェア型賃貸住宅は、都内近郊に 21 棟 1,349 室を運営中（2020 年 9 月末時点）。リノベーション分譲事業では、100 平米超の面積を有し、立地と資産価値にこだわったマンションを紹介する「R100 TOKYO」や、戸建てリノベーション「HOWS Renovation」も展開。その他、東京内神田のシェア型複合施設「theC」、大人の部活がうまれる街のシェアスペース「BUKATSUDO」など、暮らしの概念を『働く』『遊ぶ』『学ぶ』などにも領域を広げたプロジェクトの企画・プロデュース・運営も多く手がけています。2016 年 3 月にはホテル事業を開始、全国で「THE SHARE HOTELS」を展開。第 1 号店「HATCHi 金沢」に続き、2017 年に「LYURO 東京清澄」「HakoBA 函館」「KUMU 金沢」、2018 年に「RAKURO 京都」、2019 年に「TSUGU 京都三条」「KIRO 広島」、2020 年に「KAIKA 東京」を開業。

名称：株式会社リビタ　　設立：2005 年（2012 年より京王グループ）
代表取締役社長：川島純一　　住所：東京都目黒区三田 1-12-23 MT2 ビル
URL：https://www.rebita.co.jp

ReBITA

お問合せ、ご質問、取材のお申込み、画像・素材のお貸し出し
株式会社リビタ PR コミュニケーションデザイン部　鈴木・石川
Tel: 03-5656-0083　Fax: 03-5656-0070　Mail: pr@rebita.co.jp