

報道関係各位

株式会社コスモスイニシア

進化し続ける中古マンションの今のカタチ 住空間への安心感とこだわりを両立させた一棟リノベーション「リノマークス津田沼」 ～住む人が手を加えることで完成する“ココラボモデル”登場～

株式会社コスモスイニシア（本社：東京都港区、社長：高木 嘉幸、HP：<http://www.cigr.co.jp/>）が、大和ライフネクスト株式会社（本社：東京都港区、社長：渡邊 好則、HP：<http://www.daiwalifenext.co.jp/>）との共同事業第一号として展開している一棟リノベーションマンション「リノマークス津田沼」（千葉県習志野市、総戸数：65 戸）に、産学民協同研究から生まれた“ココラボモデル”が新たに登場いたします。

中古マンションへの需要は年々高まる傾向にあり、マンション市場全体における中古マンションの成約比率は過去 10 年間で倍増（平成 12 年 20%→平成 24 年 40%）し、近い将来には、新築マンションと同等レベルに拡大する可能性が高いと見られています。平成 24 年 10 月に販売開始した「リノマークス津田沼」には、1 月末までに約 300 組のお客様にご来場いただき、全体戸数 65 戸中 50 戸（77%）のご成約が完了いたしました。当社の新築分譲マンションで評価の高い設備・仕様を取り入れたことや、40 年の長期修繕計画などの安心感も後押しとなり、中古マンション販売においては、高推移の反響を頂いております。

「リノマークス津田沼」では、暮らしやすい住空間作りのための 2 つの新しい取り組みを提案しています。

1. 入居後の生活まで見通した一棟リノベーションマンションの提案

“いいものを、きちんと手入れをして、永く大切に使う”という考えに基づき、大手総合商社の社宅として 19 年間利用された建物を、専有部から共用部までトータルに刷新しました。さらに、マンション管理会社大和ライフネクストとの共同により、永く住んでいただくための充実したアフターサービス制度も設定しています。



<風除室／Before>



<風除室／After>



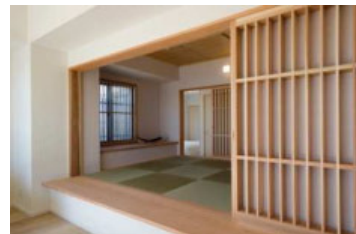
<室内給水管・給湯菅の交換>

2. 住む人自身のカスタマイズできる仕組みを導入した最新間取り“ココラボモデル”の提案

コスモスイニシアでは、“個々の住まい”を生活者×大学研究室とともに考える産学民協同研究プロジェクト「COCOLABO」を実施しております。平成 24 年度は、“住まいながら手を入れることができる『余白』のある住宅”をテーマに、東京工業大学 塚本研究室と一緒に研究を行い、研究活動から導き出された答えを最新のモデルルーム“ココラボモデル”として提案しています。



<リビングダイニングルーム>



<リビングダイニングルームからの和室>

コスモスイニシアでは、ストック住宅の有効活用と環境への配慮から、今後も一棟リノベーションマンションの展開を継続して実施していく予定です。平成 25 年 5 月には新たなリノベーションマンションのモデルルームをオープンする予定です。

◀ 「リノマークス津田沼」のリノベーションの特徴 ▶

■6つのメリット

<p>メリット1 価格</p> <p>同じ広さ・立地の新築と比べて価格が安い</p>	<p>メリット2 デザイン</p> <p>共用部の設備やデザインも更新されている</p>	<p>メリット3 安心</p> <p>建物診断による安心 一般的な中古物件に比べ売主のアフターサービスや保証が手厚くうけられる</p>
<p>メリット4 自由度</p> <p>規格化された新築と違い、 自分好みの間取りにデザインしやすい</p>	<p>メリット5 コミュニティ</p> <p>一斉入居のため、入居者同士の コミュニケーションがとりやすい</p>	<p>メリット6 見学</p> <p>実際の部屋を見ることができ、 眺望や日当たりを確認できる</p>

■8つのステップ



《「リノマークス津田沼」の主なリノベーションポイント》

『リノマークス津田沼』は、空地率 65%以上、平均専有面積 80 m²以上というゆとりの広さを、デザイン・仕様・設備に活かし、さらに、共用・専有部分を含めてトータルに刷新する一棟リノベーションという手法をとることで、時代のニーズに合った住まいを実現しました。

＜共用部分＞

時間が経つにつれて、街並みの表情や暮らしの風景がゆっくりと変化していくように、人が住まいに求めるものも時代によって変わってきます。周辺環境との調和を考慮しながら、この住まいならではの個性を放つデザインはもちろん、表層だけにとどまらない、快適な暮らしのための機能性の向上を図りました。

1 ふたごエレベーター
65階層に対して2基のエレベーターを備えています。待ち時間を短縮するために配慮されたマンションです。

2 つどいラウンジ*
集合室に天然木フローリングを敷き詰め、みんなが集まれる多目的スペースに生まれ変わりました。キッチンもご用意していますのでパーティーやちょっとした宴会にお使いいただけます。

7 シンボルツリーの新設
エントランスの横には、大きなシマトネリコを新たに植樹します。軽やかなシンボルツリーが潤い表情で迎えます。

3 えんがわデッキ*
つどいラウンジの外側に設けたウッド調フロアのスペース。テーブルとチェアでお茶の時間などをゆったりと楽しめます。

8 オートロック
風除室にノンタッチキー対応のオートロック操作盤を採用。TVモニター付きなので、来訪者の声と画像を確認後にロックを解除できます。

4 みのりガーデン*
かつての植栽スペースに、野菜などを育てていただける菜園をご用意しました。お住まいの方同士で一年中野菜づくりが楽しめます。

9 エントランスデザイン変更
マンションの顔となるエントランスはデザインを変更し、ご帰宅されたときに穏やかな表情でもてなします。

5 来客用駐車・駐輪スペース*
ゲストが来られた時に便利な来客用の駐車スペースや駐輪スペースを完備しました。敷地内に駐車・駐輪出来るので安心です。

10 トランクルーム*
キャンプ用具といったアウトドアグッズなど、家の中までは持ち込みたくないモノを収納できるスペースを共用部に設けました。

6 充実の防災アイテム*
倉庫スペースの広さを活かし、万が一の際に役立つ防災アイテムをたくさんご用意しました。発電機やマンホール型トイレなど充実の設備です。

11 みずばスペース*
かつての受水槽の基礎を活かし、みんなが使えらるみずばスペースをつくりました。ペットの水あびはもちろん、自転車の洗車などにもご利用いただけます。

12 チャリパーク*
2段式の駐輪ラックではなく、広い敷地を活かしてスクーターも置けるサイクルスペースを47区画新設しました。出し入れラクラクの平置きです。

＜専有部分＞

●設備の一新

現状のままで再利用できる収納や壁・天井下地などはできるだけ残しながら、その他の部分はスケルトンの状態にまで戻した上で、給水管・給湯管の交換など目に見えない箇所まで修繕を行っています。

Before

After

室内給水管・給湯管の交換

室内の給水管・給湯管はすべて新しいものに交換。新しい配管には、凍結しにくく、高温水による塩害劣化や有害物質の溶け出しがない、薬品がリチン酸を採用しています。パイプの酸化が起これず、水垢やカルシウム化合物が付着しにくいという特性もあり、漏水の安全性確保にも働いています。

フローリング・クロス
の交換

室内は再利用する壁・天井下地等以外はすべてスケルトン状態にし、コスモスイニシアの新築マンションで採用しているフローリングに貼り直しています。また、クロスについてもすべて新しいものに交換し、美しい室内空間へと生まれ変わりました。

Before

After

最新型設備への入れ替え

キッチン・洗面室・バスルームなどの設備は、コスモスイニシアの新築マンションで採用している最新型のものに交換しています。

全額洗い乾燥機やオールスライド収納などを揃えたキッチン

お掃除しやすいパズニック製ドアを採用したバスルーム

小物クックトップやヘルメーター収納などを備えた洗面化粧台

●間取りのリ・デザイン

これまでの設備や仕様をただ単に最新のものに入れ替えるだけでは、リノベーションとは言えません。分譲マンション供給戸数 10 万戸という実績を活かし、お客様の声を反映した本当に“暮らしやすい”プランへの見直しを行っています。

ももとの間取りから、こんなにも暮らしやすくなりました。
Etype 3LDK 82.78㎡
 ■パルコユニーク/16.82㎡(約5.08坪)

1 キッチンレイアウトの見直し
 毎日使う場所だからこそ、そこに女性の目線から本当に使いやすいキッチンレイアウトに変更しています。広さを活かして「オープンキッチン」を中心として、すべての住戸プランが家族とのコミュニケーションを重視したキッチンに生まれ変わりました。
 ■広々として使いやすい型キッチンに変更

2 収納の見直し
 お客様の声として要望が多いのは「収納力」の確保。だからこそ、「リノマークス津田沼」ではもうモノから考えた効率的な収納にこだわっています。玄関にファミリーストレージを配置し、大型収納庫を確保。また、靴がたくさんある玄関収納をはじめ、FUTURE収納には洋服もかけられるようハンガーパイプを新設するなど、既存の設計を活かしながらも新築マンションの基準に合わせて、可能な限り収納をカスタマイズしています。
 ■押入をFUTURE収納に変更 ■ファミリーストレージを玄関に新設

3 ミセスゾーン®など家事動線の向上
 キッチン・洗面室・バスルームは広々と使えるゆとりを確保し、家事をできるだけこなせる快適な動線にも配慮しました。そんなおまわりを中心としたミセスゾーンには、コストミニシアの新築マンションで採用して好評をいただいている、最新型のユニットを導入しています。
 ■家事動線に配慮した設計

4 最後の仕上げはお客様と
 「こだわりづくり・あなた仕上げ」のコンセプトのもと、お客様のご希望に応じてカスタマイズできる「オーナーズチョイス」®を多数用意しています。たとえば収納を追加したり、リビングを拡大したり……。お客様のお好みに合わせてパッケージを選択すれば暮らし方が広がります。また、リビングの壁面はDIYでカスタマイズできる壁仕上にするなど、お住まいいただいた後からも楽しめる仕掛けをご用意しました。

＜充実のアフターサービス＞

●アフターサービス基準書

いつまでも永くお住まいいただくために、屋上防水の保証（最長 10 年間）など、一般の中古マンションにはない長期の安心制度です。

●「既存住宅性能評価書」A判定取得

お客様に安心してお住まいいただけるように、国の制度である「既存住宅性能表示制度」を適用します。指定評価機関が建物の状態を客観的に評価し、「現況検査・評価書」を各 1 戸ずつに対して発行します。この総合判定で「A」判定（特定劣化現象等が認められない）との評価を取得しています。

●「かし担保保険最長 5 年」

中古マンションのかし担保期間は、宅建業者の場合は 2 年が一般的ですが、「リノマークス津田沼」では、「既存住宅売買瑕疵担保責任保険」に加入し 5 年のかし担保期間を設定しています。かし担保期間内に構造耐力上主要な部分などの隠れたかしに起因して、耐力・防水などの基本的な性能や、排水管などの機能が失われた場合、かし保険の対象となり、保険会社からの保証を受けることができます。

●40 年の長期修繕計画

マンションの資産価値は、定期的な修繕を行うことで維持されます。いつ、どこを工事し、費用はどれくらい必要かを予想し、前もってまとめたものが長期修繕計画です。通常マンションでは 30 年なのに対し、「リノマークス津田沼」ではお引渡し後 40 年の長期修繕計画を立案し、長期にわたる安心をお届けします。

●共用部建物診断

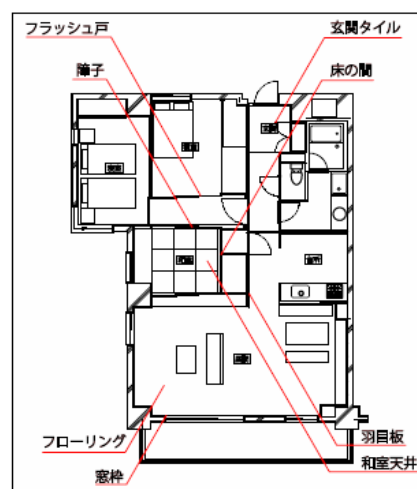
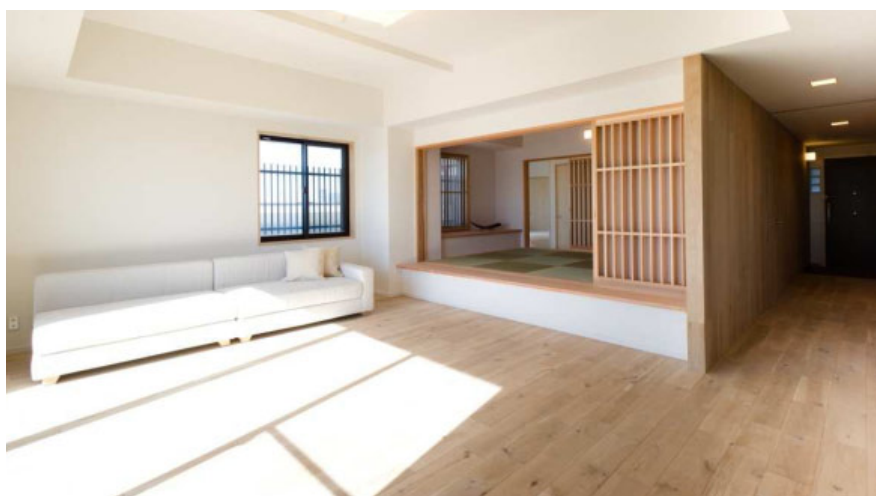
建物をより優良な状態に保つために、共用部の建物診断を、6 年目、18 年目、30 年目に実施する計画です。また、エレベーターなどのメンテナンス契約は、フルメンテナンス契約※とする安心の備えとしています。

※ エレベーターの設備保守管理契約には、フルメンテナンス契約と POG 契約があります。フルメンテナンス契約とは備品の取替えや修理費が契約内に含まれたものことで、POG 契約は交換時の部品代などの費用が都度必要です。

《 “ココラボモデル”の特徴 》

コスモスイニシアでは、新しい住まいのカタチを実現するために、住まいながら手を入れられるような仕掛けをあらかじめ施した“こだわりづくり”と、住まう人自身が暮らし方に合わせて部屋をカスタマイズできる“あなた仕上げ”とそれらを応援する仕組み＝「KASUTAMA（かすたま）」を提案してきました。このKASUTAMA(かすたま)に平成24年度の『ココラボ』の研究結果を反映させ、進化させたものが“ココラボモデル”となります。

『ココラボ』は、生活者、大学研究室、コスモスイニシアの3者による協同研究プロジェクトで、平成18年より毎年テーマを変えて取り組んできました。平成24年度の研究テーマは“住まいながら手を入れることができる『余白』のある住宅”とし、東京工業大学 塚本研究室、一般の生活者とともに、作り手であるコスモスイニシアが作り過ぎない『余白』のある住宅について、4月から6月にかけて構想を練り、7月から11月にかけて企画設計し、12月から1月初旬にかけて施工・具現化しました。



＜ “ココラボモデル” のリビングルーム＞

●コスモスイニシアが提案する“こだわりづくり”と生活者による“あなた仕上げ”の事例

キーワード「磨く」 ～北山杉、よし天井～

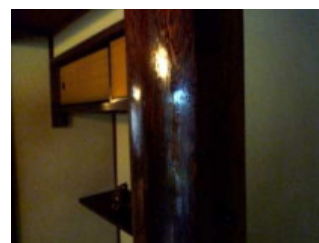
こだわりづくり (before)



床柱－北山杉
天井－よし天井
フローリング－ナラ無垢材



あなた仕上げ (after)



“ココラボモデル”では選択する素材にこだわりました。

例えば漆器を長く使うには、乾燥によるひび割れを防ぐため、定期的な使用し磨くことも重要です。住まいも自然の素材にこだわり、手入れをすることによって、年月を重ねるたびに味わい深いつやが出てきます。

柱や床框の部分に取り入れた「北山杉」の素材は、表面加工を施さず無垢材を使用。傷がついても補修がしやすく、使い込むほどに愛着がわいてきます。“あなた仕上げ”で使い込むほどに味のある住まいに仕上げていくことを思い描いています。

●物件概要

- ・所在地：千葉県習志野市津田沼6丁目1番1号（地番）
- ・総戸数：65戸、他に管理事務室1戸、集会室1戸
- ・構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造・地上8階建
- ・敷地面積：3,224.70㎡

●『リノマークス津田沼』までのアクセス

- ・交通：京成本線「京成津田沼」駅 徒歩11分、JR中央・総武線「津田沼」駅バス12分「袖ヶ浦団地入口」、バス停下車徒歩6分、JR京葉線「新習志野」駅バス12分「袖ヶ浦第2保育所」、バス停下車徒歩3分



※この資料は、「国土交通記者会」「国土交通省建設専門紙記者会」にお届けしています。

<本件に関するお問い合わせ>

株式会社プラップジャパン CS12部 山本、星川
 TEL:03-4580-9150 FAX:03-4580-9151
 2/15(金)の連絡先 080-5887-1092

<広報に関するお問い合わせ>

株式会社コスモスイニシア 経営企画室 経営企画課 三木
 TEL:03-5444-3210 FAX:050-3156-2937