

2025 年 6 月 19 日

東急不動産株式会社
リノべる株式会社

東急不動産とリノべるが居住中賃貸レジデンスをバリューアップリノベーション

賃貸レジデンス「コンフォリア北葛西」竣工

～「Green Renovation」をグランドコンセプトに、「新たな暮らし」と「環境との共存」を提案～

東急不動産株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：星野 浩明、以下「東急不動産」）は、不動産ストックの流通・利活用を推進するリノベーションプラットフォーム運営のリノべる株式会社（本社：東京都港区、代表取締役：山下 智弘、以下「リノべる」）と、築年数の経過により空室課題を抱える賃貸マンションにバリューアップリノベーションを実施し、賃貸レジデンス「コンフォリア北葛西」（以下「本プロジェクト」）を竣工しましたのでお知らせいたします。

本プロジェクトは東急不動産が事業主、リノべるがプロジェクトマネジメントおよび総合企画、設計・監理・施工を担当し、東急不動産が保有する築 34 年、約 3 割が空室だった賃貸マンションをリノベーションし、収益の改善を図ったものです。リノベーション前に比べ平均 35% 賃料を改善、周辺の築浅マンション同等の賃料水準を実現しています。



「コンフォリア北葛西」外観（撮影：黒岩翼写真事務所）

リノベーションは、建て替えや新築に比べて、コストを抑えながら建物を長寿命化し、CO²排出量・廃棄物排出量を削減（※1）できるサステナブルな手法です。東急不動産ホールディングスが掲げる長期ビジョン「GROUP VISION 2030」のスローガン「WE ARE GREEN」に則り、リノベーションのグランドコンセプトを「Green Renovation」と設定、「新たな暮らし」と「環境との共存」の具現化を行いました。本プロジェクトでは、環境性能に加えて防災やコミュニティ等への配慮を行い、社会・経済に求められる不動産へ再生、ウェルビーイングな暮らしとサステナビリティの実現を目指しました。

※1 リノべる株式会社「賃貸レジデンス『コンフォリア高島平』」で産学共同研究を実施。リノベーションで建て替えに比べ CO₂ 排出量を 75%、廃棄物排出量を 96%削減。省エネリノベーションによる効果は、40 年間の CO₂ 排出量を 5%約 1,000t 削減」（2023/12/7）（参考 URL：<https://renoveru.co.jp/news/7543/>）

■ プロジェクトの背景

2023 年、東急不動産は賃貸マンションとして稼働中だった従前の建物を取得しました。従前の建物は、取得時点で築 32 年、共用部は大規模修繕時期を迎え、専有部は間取りも設備も老朽化、約 3 割にあたる 16 室が空室となっており賃貸マンションとしての競争力が落ちていました。また、立地特性として自転車利用者が多くいる一方で駐輪場が不足、利便性と管理の両方で課題がありました。そうした課題を踏まえ、大規模修繕と 16 室のリノベーションに加え、リノべるにおける「COMFORIA」シリーズのリノベーションのグランドコンセプトである「Green Renovation」に則り、価値を高める共用部バリューアップを実施することになりました。

なお、東急不動産が展開する「COMFORIA」シリーズは、「くらしと環境を、一步先へ。」をコンセプトにした賃貸レジデンスであり、東急不動産とリノべるは、2023 年に旧社宅をリノベーションした「コンフォリア高島平」、2024 年に賃貸マンションをリノベーションした「コンフォリア川口」と、これまでに 2 棟の既存建物を再生・収益化してきました。本プロジェクトは、両社によるリノベーション協業第 3 弾となる取り組みです。

■ リノベーションのポイント

本プロジェクトは、周辺に特色ある公園が点在し、行政による子育て制度も充実したエリアに位置しています。加えて、都心のビジネス街へのアクセスがよく生活利便性が高いことから、共働きの子育てファミリーが多く住むエリアです。そこで、30 代を中心とした子育て世帯をターゲットに設定、「暮らしに愛着を」というコンセプトで共用部のバリューアップリノベーションを実施しました。暮らしの中で小さな気づきや発見を得られるような仕掛け、地球環境に貢献する緑を計画し、子育て世帯が日々の暮らしに楽しみと愛着を感じられる住環境を目指しました。また、利便性や暮らしの質の向上につながる機能性向上も実施しております。

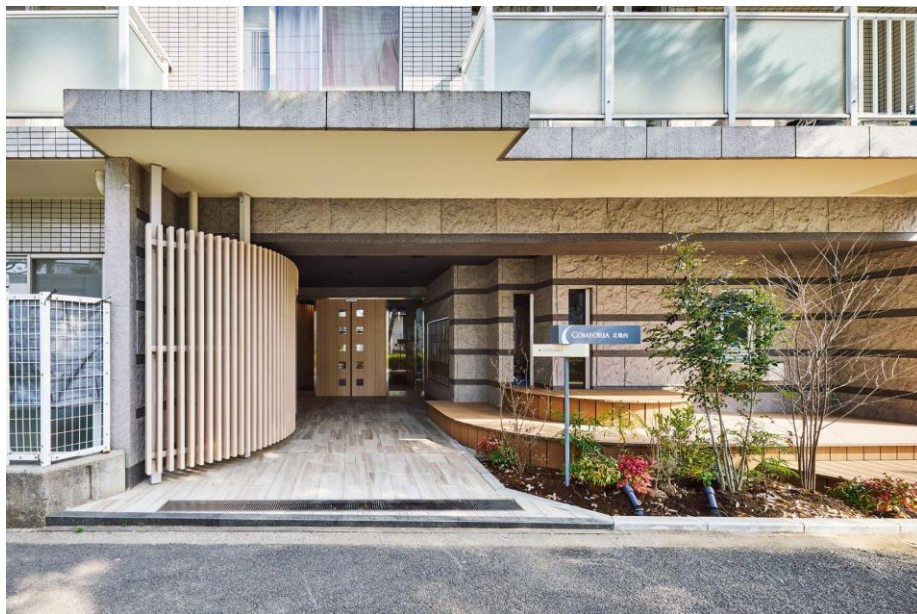
① エントランスデザインを刷新

建物の顔であるエントランスは、造形的なルーバー壁とベンチにもなるデッキスペースで印象を劇的に刷新。再生木を使用し、植栽やサインを設え、帰宅したときにホッと感じられる、愛着を感じられるデザインとしました。

デッキスペースには、放課後、子供たちが待ち合わせをする姿も。地域からも愛される場所となりました。既存の宅配ボックスを隠すよう R（アール）のルーバー壁を設置し、なじませています。



エントランス(before)



エントランス(after) (撮影：黒岩翼写真事務所)

②地域の緑との繋がりを配慮した植栽計画

外構や敷地内を緑化し、近隣の公園をモチーフとしたマイクロパークを点在させました。近隣の公園にある樹木をメインツリーとし、サインを設置することで、地域の公園散策に誘う仕掛けとしました。ウェルビーイングな暮らしに寄与することを意図しています。



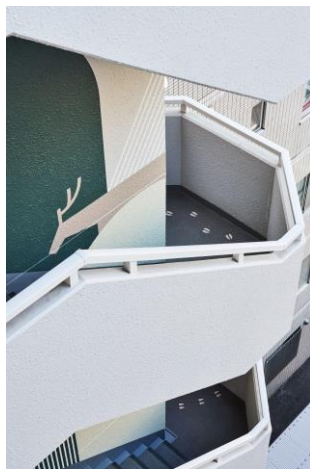
左・中：メインツリーのサイン、右：敷地内に点在するマイクロパーク

③インタラクションを生むサイン計画

住まいや地域に愛着をもつきっかけとして、居住者の意識に影響を与えるようなサインを館内に設置しました。

エントランスホールに近隣の公園の位置を壁面に書いた公園マップを設置。メインツリーのサインと共に周辺の公園に誘う仕掛けです。

エレベーターや階段室には、子供が楽しめる動物のモチーフを用いたグラフィックウォールを設置。床面に配置された動物の足跡をたどることで階段の昇り降りが楽しく、健康的で環境に配慮した暮らしへの第一歩になることを目指しました。



右上：エントランス、左・左中・右中：階段室のウォールグラフィック。階ごとに動物が異なり、足跡も異なる。右：エレベーター内部をグラフィックウォールに（撮影：黒岩翼写真事務所）

ごみ置き場には、グラフィックで分別やごみ削減、美化を促すメッセージを設置。自然とサステナビリティを意識する仕掛けとしました。



左：ごみ置き場分別サイン 右：ごみ置き場入口ドアのグラフィック（撮影：黒岩翼写真事務所）

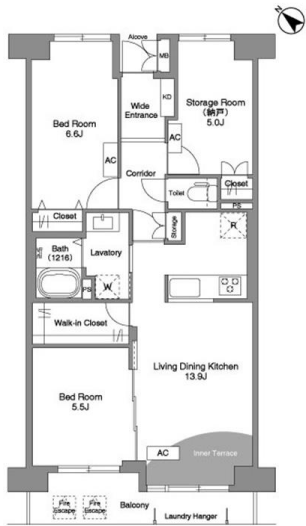
各階の共用廊下・バルコニーの軒天を異なる色で塗装。階ごとに異なる表情となり、子供を含む居住者が「私の階」と愛着を持てるような色彩計画としました。



北側外観（撮影：黒岩翼写真事務所）

④子育て世帯の暮らしを考えた住戸デザイン

専有部 16 室は、リノベるの住宅リノベーションで培ったナレッジを活かし、子育て世帯の暮らしを考えたリノベーションを実施しました。ベビーカーや外遊びの道具を置けるよう玄関土間を広く取り、間取りは 2LDK にも使えるスライド引戸で仕切れる 2SLDK や 3LDK、ウォークインクローゼットを新設し大容量の収納を確保しました。



左：A タイプ間取り 右：LDK、可動間仕切りで仕切れる洋室（撮影：黒岩翼写真事務所）

News Release

ユニットバス・キッチン・洗面・トイレ等水回りは新調し、バス乾燥機・食洗機を設置、子育て世帯に嬉しい家事をサポートする設備を導入しました。また、対面キッチンや黒板クロス、R（アー）形状のインナーテラスを設置し、家族の会話が生まれるファミリーフレンドリーなデザインとしています。

棚や室名表示サインには、岡山県西栗倉村産の間伐材を使用、ウェルビーイングな暮らしとサステナビリティに貢献します。またエアコン設置不可の部屋にはエアコンを実装、機能的なりカバリーも行いました。



上右：対面キッチン 左：間伐材を使用した室名表示サイン

中：ウォークインクローゼット 右：間伐材を使用した棚板（撮影：黒岩翼写真事務所）

■物件概要

建物名称：「コンフォリア北葛西」（従前）ニューガイアリルーム北葛西 No.58

所在地：東京都江戸川区北葛西 5-16-11

交通：東京メトロ東西線「西葛西駅」 徒歩 15 分

都営新宿線「船堀駅」 徒歩 20 分

構造規模：RC 造地下 1 階地上 8 階

敷地面積：1,369.57 m²（414.29 坪）

延床面積：4,211.91 m²（1,274.10 坪）

用途地域：第一種住居地域

許容建ぺい率：70%

許容容積率：300%

竣工年：1991 年（新築時）

リノベーション竣工：2025 年 4 月

戸数：56 戸（今回リノベーション実施 16 戸）

◆リノべる株式会社◆

リノべるは、ミッション「日本の暮らしを、世界で一番、かしこく素敵に。」の実現に向け、個人・法人が保有する既存ストックの流通・利活用を推進しながら、サプライヤーであるリノベーション事業者とのマッチングを実現する統合型リノベーションプラットフォームを構築しています。全国 500 社のパートナー企業と連携し、個人顧客向けに国内 No.1 の実績（※2）を持つ中古マンション探しとリノベーションのワンストップサービス「リノべる。」や、法人顧客向けに CRE 戦略推進と有効活用ソリューションをワンストップで提供する「都市創造事業」を展開。また、サプライヤーには、リノベーションに最適化された経営・運営・DX 支援も行っています。3 つのプラットフォームの連携により、個人、法人、サプライヤーが抱える課題を価値に変えて成長を加速させ、循環型社会やカーボンニュートラル社会の実現を目指しています。

コーポレートサイト URL：<https://renoveru.co.jp/>

都市創造事業サービスサイト URL：<https://renoveru.co.jp/citycreate/>

※2 リフォーム産業新聞 1622 号(2024/10/28 発行)『マンションリフォーム売上ランキング 2024』にて、ワンストップサービスを手掛ける事業者として首位