



2016年7月21日

報道関係者各位

新日鉄興和不動産株式会社

水回りの形状変更、収納の増設・拡張・撤去等を、
無償*で自由に選択可能なオーダーメイドシステム
「ONE MORE TAILORED」を新規開発
導入物件第1弾『リビオ中野坂上パークフロント』
2016年7月30日(土)モデルルームグランドオープン

新日鉄興和不動産株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:永井 幹人)は、水回りの形状変更や、収納の増設・拡張・撤去にも対応可能とした、ライフスタイルに合わせて自分だけの住まいづくりを無償*で実現できるオーダーメイドシステム「ONE MORE TAILORED(ワン・モア・テールード)」を、三井デザインテック株式会社と共同で新規開発いたしました。

また、「ONE MORE TAILORED」の導入物件第1弾である『リビオ中野坂上パークフロント』のモデルルームを2016年7月30日(土)にグランドオープンいたします。

【開発経緯】

2011年、新日鉄興和不動産は、ライフスタイルの多様化によるカスタマイズニーズに応え、業界最多の500通り以上の間取り、及び100種類以上の設備を組み合わせて“自分仕様のマンション”をつくることのできるパターンオーダーシステム「ワンズシステム」を開発しました。このシステムを導入した『ワンズレジデンス』(川崎市、2012年竣工)や『リビオ北千住』(足立区、2014年竣工)をはじめとする7物件は、システム未導入物件と比較して高い契約率を示しています。

また、現在販売中の『リビオ目黒ザ・プレイス』(目黒区、2016年11月竣工予定)の購入者に対して実施した仕様設備に関する調査結果より、多くの分譲マンションで標準装備されている仕様設備と購入者のニーズとの間に差が生じていることが浮き彫りになりました。加えて、三井デザインテックが実施した、直近3年における都心高額物件を対象とした設計変更データの分析より、約半数の住戸が既存のメニュープランに満足できず、基本プランに縛られない間取りを希望しており、その中でも特に、キッチンスペースと収納において変更ニーズが高いことが分かりました。(各調査の詳細は4ページをご参照ください)

上記を踏まえ、従来のメニュープランでは実現できなかった水回りの形状変更や収納の増設・拡張・撤去にも対応できるシステムの開発に至りました。従来の「ワンズシステム」で選べる豊富な組み合わせはそのままに、すべてのメニューを無償*で自由に選択できる、自分だけの住まいづくりを実現するオーダーメイドシステムとして、新規開発いたしました。

今後、新日鉄興和不動産では、『リビオ中野坂上パークフロント』を皮切りに、本システムを導入したマンションの開発を継続的に行っていく予定です。

*無償で選べる仕様設備・間取りプランの変更には上限があります。



■ライフスタイルに合わせた住まいを実現するオーダーメイドシステム「ONE MORE TAILORED」

①水回りの形状や間仕切り位置まで変更できる生活提案型のメニュープラン“Lifestyle Plan”

特定の家族数や生活を想定し、通常分譲マンションの設計思想に縛られない自由かつ柔軟な発想で生まれた、水回りの形状や間仕切り位置まで変更できるメニュープランです。収納量や導線を含め、予め顧客のニーズを予測した上で「ONE MORE TAILORED」の基本思想である“一つ上”を実現する生活を提案します。

<例>



・ポイント
2人～3人での生活において想定される収納量や家具配置をイメージし考案した、ゆとりある空間を提案するメニュープランです。

■キッチン空間の拡張
U字型キッチンとし、機能的でダイナミックなキッチンスペースへ。

■サービスルーム WIC 拡張
ウォークインクローゼットを拡張して収納量増を実現。

■洋室形状変更
家具レイアウトや動線を考慮した、使いやすい形状へ。

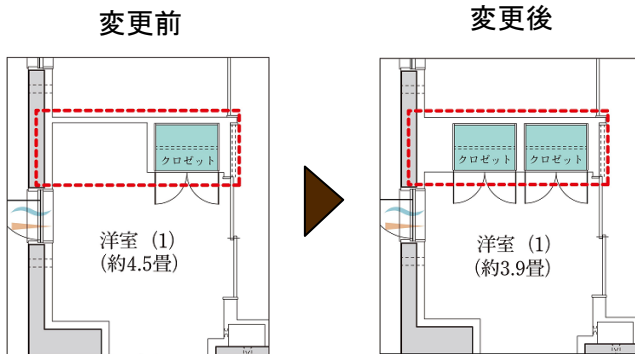
■リビング・ダイニング拡張
間仕切りを撤去し、2面開口のワイドなリビング・ダイニング空間を実現。



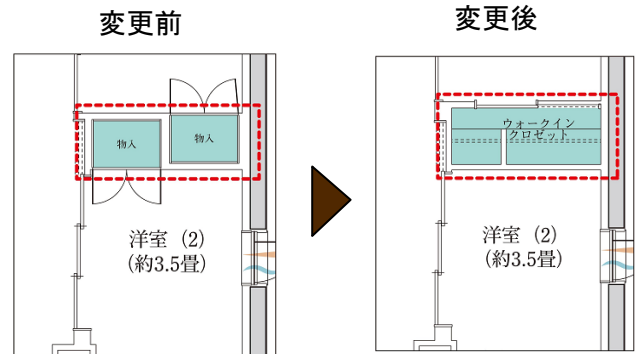
②収納の増設・拡張・撤去にも対応したメニュー“One More Storage”

「ワンズシステム」において人気の高かった収納変更メニューの形状変更や割り付け変更に加え、新たに増設や拡張、撤去にも対応しました。居室の用途や家族数などを考慮に入れた、暮らしに合ったきめ細やかな収納空間を実現します。

<例：収納増設>



<例：収納拡張>





③パターンオーダーシステム「ワンズシステム」を継承した豊富なメニュープラン

高い契約率を示している「ワンズシステム」導入マンションから、引き続き豊富なカスタムメニューを用意しています。建具や床のカラーセレクトに加え、キッチンスタイルの変更や設備仕様のアレンジ、形状、素材等を組み合わせ、自分仕様の住まいづくりを実現します。

“Basic Select”

インテリアカラーやキッチン、化粧台の高さ・形状を選択することが可能なメニューです。

“One More Select”

キッチンやパウダールーム、浴室など水回りスペースへの設備の追加やライフスタイルに合わせた仕様のグレードアップが可能なメニューです。

“One More Custom”

家具のレイアウトや暮らしの使い勝手に合わせて、コンセントの設計・増設、シーリングの移設・増設など、簡易的な設計変更が可能なメニューです。

■開発者からのコメント

①新日鉄興和不動産株式会社 住宅事業本部開発第二部 マネージャー 豊嶋 純

当社の分譲マンションブランド「リビオ」シリーズにおいては、「安心と先進」を住まいづくりの基本姿勢としております。確かな品質の確保はもちろんのことですが、直近の調査データより、多様化するライフスタイルに応える、新商品の開発が必要であるとの認識に至りました。一方で、昨今の都心立地の新築分譲マンションにおいては、一種のスペック競争とも捉えられる高スペックの仕様設備の標準設置が見受けられます。華美なものを均一に提供するよりも、お客様ご自身で、プランや収納まで含めて、自由に必要なものを選んでいただける、そんなシステムを考案いたしました。本システムを多くのお客様にお選びいただき、妥協しない住まい選び、より良い暮らしを実現する、お役に立ちたいと思っております。

②三井デザインテック株式会社 リビングデザイン営業部 プロジェクトマネジャー 木下 貴博

昨今、情報化社会が進む中で、こだわりを持った DINKS だけでなく、ファミリーやシングル、シニアに至るまで、ライフスタイルの多様化が一層進んでいるように見受けられます。実際に、ある程度個人が自由に空間をつくることのできるリノベーション住宅や DIY など流行しています。当社で設計変更を対応させていただいた物件でも、収納や水回り・電気設備の変更を希望されるお客様が以前より多くいらっしゃるように感じています。しかし、設計変更では期限が限られていたり、高コストとなってしまう懸念があります。そんな中で、今回開発した“Life Style Plan”は、通常のメニュープランの枠に捉われない、お客様の暮らし方に沿ったご提案メニュープランになっています。例えば、「料理好きでキッチンをとにかく充実させたい」「部屋数は多くいらないけれど、LD も居室も広く利用したい」など、本物件に住まわれる一人一人のライフスタイルに合ったプランがきっと見つかると思います。収納の変更等、その他のメニューと合わせ、本システムを通じて、お客様がお住まいになられる空間づくりのサポートをさせていただきます。



■調査結果

①『リビオ目黒ザ・プレイス』の仕様設備の採用率と周辺物件において標準採用されている使用設備との比較

『リビオ目黒ザ・プレイス』(目黒区、2016年11月竣工予定)において、購入者に対し、仕様設備の一部を選択制とし、その採用率を調査しました。各項目における、『リビオ目黒ザ・プレイス』での採用結果と、同時期に周辺で販売されていた物件の標準採用の有無とを比較したところ、一致していない傾向が見受けられました。この調査より、周辺物件において標準装備されている仕様設備は必ずしも必要とされておらず、顧客ニーズと都心マンションの仕様にギャップが生まれている可能性が浮き彫りになりました。

<『リビオ目黒ザ・プレイス』での仕様設備の顧客採用率、及び同項目の周辺物件における標準採用の有無>

仕様設備項目	採用率	周辺物件A	周辺物件B	周辺物件C
キッチンに食器棚を追加	87%	×	○	×
食器洗浄機を追加	67%	○	○	○
浄水器グレードアップ	33%	×	○	×
浴室浴槽を保温浴槽に変更	33%	○	○	○
廊下床材を天然石に変更	33%	○	○	×
便器グレードアップ	20%	×	×	○
キッチン天板を天然石に変更	13%	○	○	○
浴室にミストサウナ追加	13%	○	○	×

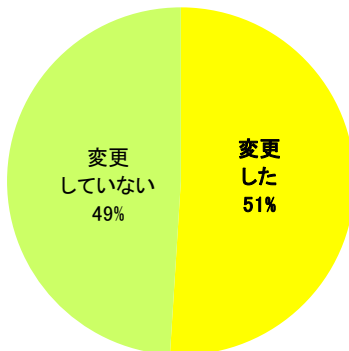
②「ワンズシステム」導入物件と未導入物件の契約率

「ワンズシステム」導入物件と、未導入物件の契約率を調査したところ、導入物件の平均 21.8%に対し、未導入物件の平均は 15.6%となっています。この結果から多種多様な要素から好みのものを選択し、自分なりの楽しみ方をカスタマイズできるメニュープランやサービスを導入したマンションへのニーズが高まっていることが分かります。

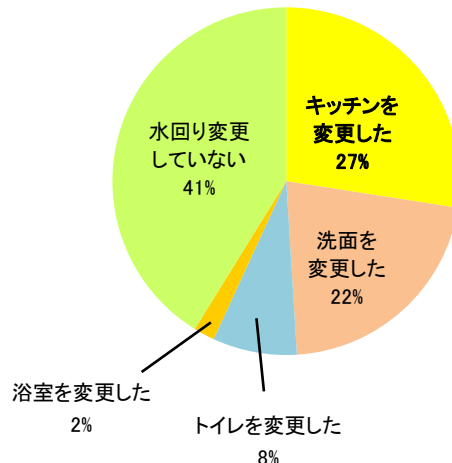
③三井デザインテックによる都心高額物件を対象にした設計変更データの分析

都心の高額物件(総戸数100戸クラス)を対象にした直近3年の設計変更データを分析したところ、設計変更が可能な住戸のうち、約半数の住戸が既存のプランに満足できず、基本プラン・メニュープランに縛られない間取りを希望していました。その中でも特に、キッチンと収納において変更ニーズが高くなっています。

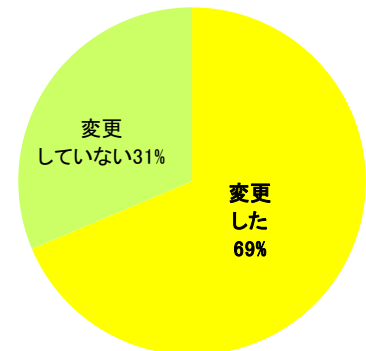
<設計変更実施住戸数>



<水回り変更実施住戸数>



<収納変更実施住戸数>





NIPPON STEEL KOWA
REAL ESTATE

■物件概要

名称	リビオ中野坂上パークフロント
所在地	東京都中野区中央二丁目 58-5(地番)
交通	東京メトロ丸ノ内線・都営大江戸線「中野坂上」駅徒歩 8 分
総戸数	27 戸(うち非分譲住戸 4 戸)
敷地面積	447.36 m ² (※当該敷地の一部には都市計画道路がかかっています)
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上 9 階建
間取り	1LDK~3LDK
駐車場台数	敷地内 2 台(平置)
竣工時期	2017 年 9 月上旬(予定)
入居時期	2017 年 9 月下旬(予定)
売主	新日鉄興和不動産株式会社
販売提携(代理)	野村不動産アーバンネット株式会社
施工会社	松井建設株式会社東京支店

■モデルルーム概要

営業時間	平日 11:00~18:00 土・日・祝 10:00~18:00 毎週水曜日・木曜日定休
電話番号	0120-055-809
物件 HP	http://www.nakasaka.jp/
所在地	東京都新宿区西新宿 5 丁目 1-15 新宿オザワビル 4F

