

国土交通省
長期優良住宅制度のあり方に関する検討会
(第4回)

流通ビジネスモデルご紹介

ReBITA

Renovation [刷新する] + Habitat [住まい・暮らし]

「暮らし・生活」をリノベーションする

リビタは、ストックとリノベーションで地球とそこに生きる、
すべての人たちにとってやさしい未来を、お客様と共に作り、育む集団です。



会社概要

【設立】	2005年5月
【所在地】	東京都目黒区三田1-12-23 MT2ビル
【資本金】	1億円
【株主】	京王電鉄株式会社、東京電力ホールディングス株式会社
【事業内容】	◆リノベーション分譲事業 ◆コンサルティング事業 ◆PMサブリース事業 ◆ホテル事業
【代表取締役】	川島 純一
【登録許可】	宅地建物取引業 東京都知事（3）第84602号／一級建築士事務所 一級 東京都知事登録 第51167号

リビタの事業領域

アセットビジネス

家を買いたい
つくりたい、売りたい
分譲事業

区分マンション
リノベーション分譲
(買取再販)



戸建てリノベーション
「HOWS Renovation」



一棟丸ごと
リノベーション
分譲



リビタが既存建物を有効活用したい
バリューアップ型投資事業

宿泊滞在したい
宿泊事業

シェア型
複合ホテル
「THE
SHARE
HOTELS」

THE SHARE HOTELS

ノンアセットビジネス

既存建物を有効活用したい
**法人向け
コンサルティング事業**

家、オフィス等を借りたい、
運営してほしい、地域に泊まりたい
オペレーション事業

建物を運用してほしい
**PM・サブリース
賃貸管理事業**

シェア型賃貸住宅
「シェアプレイス」



賃貸、
マンション、
寮



オフィス、
商業施設、
シェアスペース



家を買いたい、つくりたい、売りたい
**個人向け
コンサルティング事業**

リノベーションフルサポート
サービス「リノサポ」



マンション

戸建て

賃貸・店舗
併用住宅

住宅

オフィス・
商業施設

宿泊施設



一棟丸ごとリノベーション分譲マンション



デューデリジェンス+共用部リノベーション+専用部自由設計
+コミュニティーで、新築でも中古でもない新しい選択肢。

分譲事業（企画実績/17年3月）

東京18棟、神奈川9棟、千葉5棟、埼玉3棟、
茨城1棟、愛知(名古屋)1棟、福岡1棟（※コンサル含）

47 棟 1482 戸₄

Copyright©2018ReBITA.inc



リノベーション済みマンション (区分マンション買取再販リノベーション事業)



区分所有マンションの一戸を購入し、一部屋ごとに企画・販売する
当社の「リノベーション済みマンション」。独自の品質基準をクリアし
品質保証も付保、すぐに暮らしをスタートできる安心のマンションです。

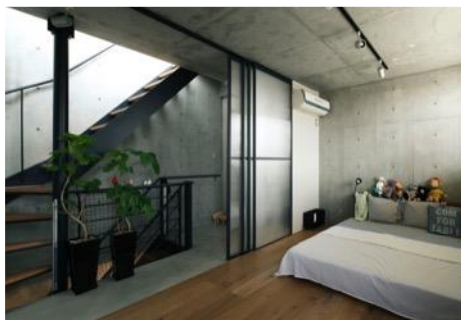
分譲事業 (事業主・販売実績/17年3月)

716戸⁵

Copyright©2018ReBITA.inc



リノベーションフルサポートサービス「リノサポ」



中古を買ってリノベーションしたいお客様へ向けて、リノベーション前提の中古物件探し、資金計画、設計・施工会社のコーディネートからお引渡しまで、全てをコンサルティングするワンストップサービス。

実績（17年3月）

590 件 6

Copyright©2018ReBITA.inc



シェア型賃貸住宅「シェアプレイス」



住人同士がコミュニケーションを育み、
そこから生まれた「価値」をシェアする
コミュニティ重視のシェア型賃貸住宅

運営中（17年3月）

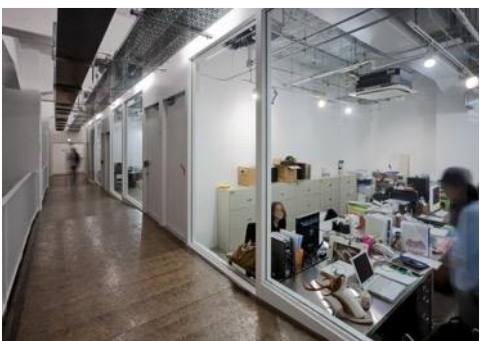
東京10棟、神奈川4棟、埼玉1棟

19棟 1229室

Copyright©2018ReBITA.inc



シェアスペース・オフィス等複合施設



「倉庫⇒商業コンプレックス」のコンバージョンなど、住宅にとどまらずオフィスビル・店舗等様々な建物の有効活用を提案、シェアスペースやオフィス等へ再生後、人や価値をシェアする場となる運営も行っています。

運営中（16年3月）

TABLOID、THE SHARE、BUKATSUDO、the C、PlanT

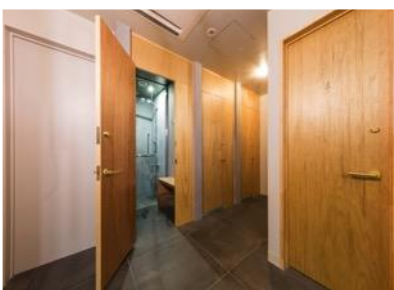
5 棟8

Copyright©2018ReBITA.inc



シェア型複合ホテル「THE SHARE HOTELS」

THE SHARE HOTELS



全国各地の遊休不動産に、用途変更を伴うリノベーションを施し、
宿泊施設、飲食店、シェアスペース、店舗等で構成するホテルへ再生、
その後の運営も行う当社の新規事業。

運営中（稼働実績、17年度稼働実績）

石川県金沢 2棟、東京清澄、函館、京都

5 棟⁹

Copyright©2018ReBITA.inc



戸建てリノベーション「HOWS Renovation」

 GOOD DESIGN



戸建てリノベーションで考える、自ら丁寧に手を入れる暮らし

- ① 手を入れる余地を残したシンプルで可変性の高い住まい
- ② 構造安全性と環境性能が確保された丈夫なハコ
- ③ 消費者の住リテラシーを高める活動

分譲事業（買取実績/2017年3月）

東京都 城南城西エリア、神奈川県 横浜市エリア

60棟₁₀

Copyright©2018ReBITA.inc

A photograph of a child in a black and white checkered shirt reaching up to touch a decoration on a grey cabinet. The cabinet is topped with a large arrangement of dried flowers, branches, and pinecones. The background is a plain white wall. The text 'HOWS Renovation' is overlaid in large black letters, with 'コンセプト' (Concept) in smaller Japanese characters below it.

HOWS Renovation

コンセプト

マンションに比べ戸建てリノベーションの事例が少ないのは何故？

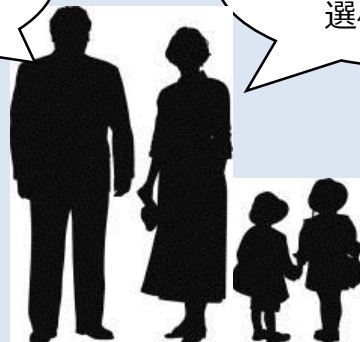
一般エンドユーザーの意識・知識

リノベでどこまで
空間を変えられるのか
イメージも湧かない…

大きな地震があったと
きに古い木造だと不
安！

工事費の
見込みって
どう立てるの？

そもそも
どんな物件を
選ばばいいの？



戸建てはマンションに比べ
中古物件に対する不安を感じやすい

制度や事業者の課題

☐ 正当に評価されない既存建物

築後20年で建物評価が0となる

☐ 建築検査済証未取得物件多数。

☐ 借りにくい住宅ローン

担保評価が低く建物分も含めたローンの借入れが難しい

☐ 分かりづらい煩雑な制度

築年数等に即した的確な対策が必要

☐ 事業者の思惑・意識

新築を供給したい事業者側の思惑

制度を正しく理解し積極的に取り組む土壌の不足

など

事業者や制度にも
課題は多い



HOWS Renovation CONCEPT

～自ら丁寧に手を入れる暮らし～

構造の安全性と環境性能を備えた、
可変性の高いハコづくり

空間

空間に「ゆとり」をつくること

素材

手を加えやすい「もの」を選ぶこと

構造

構造・環境性能をもった
「はこ」をつくること

家づくりのスタート時に
全てを決めなくていい！

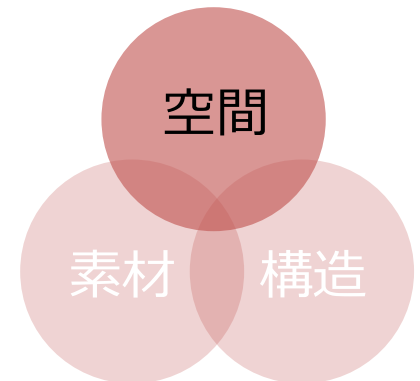
「子供部屋をつくる」
「趣味が充実してものが増える」
「親と住む」
「犬を飼う」
「飽きる」
...



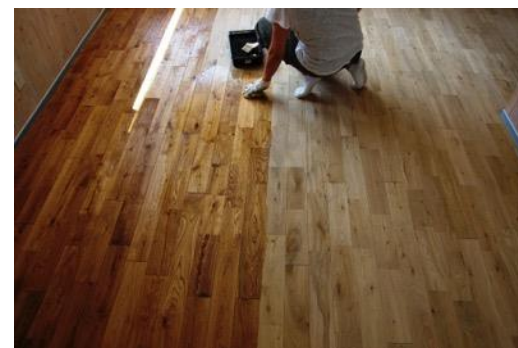
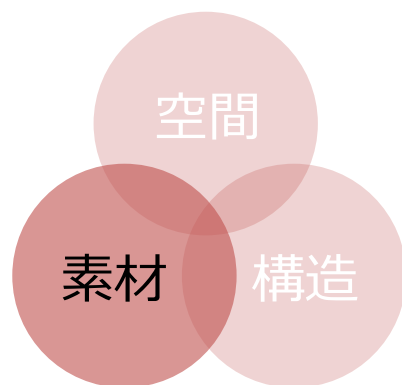
住宅は何十年も使うものだからこそ今の自分が、
将来の自分の生活環境を100%決めることはとても難しい。

家づくりのスタート時に無理に「もしかしたら」を決めなくても、
住んでから少しずつ決めていけばいいのでは。

ゆとりのある空間をつくり、
手を加えながら家が成長できる暮らしかたを提案します。



住みながら手を加えることで
味わいを深め家の価値を保つ



キズや汚れも 味になること。

キズや汚れがつくごとに残念な気持ちになる家よりもアンティークの家具のようにキズや汚れも味になり時代を経るごとに価値を増すような素材を選ぶことを基本にしています。

手を入れて アレンジしやすいこと。

家は手に入れたときに完成品ではなく未熟なもの。住まい手が、その時々で必要な機能を自由に加えたり、減らしたり編集できることが、自分らしい居心地のいい住まいをつくれます。

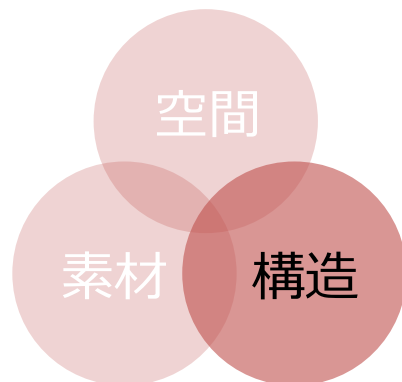
メンテナンスすることで 質感を増すこと。

メンテナンスがきちんと行われている家は、時を経ても価値を下げることなく、むしろ新品には出さない魅力を増し、それが家の価値となるもの。住まい手が手を加えることで、愛着を持ち、住まいを大切にすることにも繋がり、次の世代へ受け継がれる家にもなります。

手ざわり・足ざわりが いいこと。

タオルの肌触り、布団の軽さややわらかさ。普段直接肌に触れるものを買うときには、その機能性とともに「触って気持ちいい」という、誰もが当たり前の感覚を基準に選んでいると思います。リビタの手掛けるリノベ戸建てでは、そんな当たり前の素肌感覚を一番に考えた素材選びを行っています。

木でつくられた家は構造にも
手を入れやすく
住まい手にも環境にもやさしい



築年数を経た建物、特に木造戸建ては耐震性や断熱性、その他基本性能に不安を抱えている
不具合があることが「当たり前」



『構造の安全性』と『環境性能』を確保するための方針

1. 適合リノベーションと公的制度の利用

一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会

リノベーション協議会

『R5住宅』適合

『**既存住宅販売かし保険**』
への加入



戸建て住宅

2. リビタ独自の検査体制と基準づくり

既存状態
事前調査

内装スケルトン
解体調査

耐震等級1
新築基準相当
への適合

家の燃費性能表示
エネルギーパス
平成25年
省エネ基準
相当



- ✓ 既存の建物・環境を確認できる
- ✓ 「いい」・「わるい」を紐解きながら進められる
- ✓ 元々、暮らしやすい場所に建っている
- ✓ 暮らしの価値を自分で決めることができる



ストック（中古）戸建てとは？

- ✓ **徹底的に自分らしく楽しむ！**
 - ・ 「縦」・「横」のゆとり空間を楽しむ
 - ・ 手を加えることを楽しむ
 - ・ 自ら選択することを楽しむ

- ✓ **不安を見つけて払拭する！**
 - ・ 現場からコストの勘所を見つける
 - ・ 上手に制度を利用する
 - ・ 戸建の歴史からひも解く

✓ 徹底的に楽しむ！

「縦」・「横」のゆとり空間を楽しむ



✓ **徹底的に楽しむ！**

「縦」・「横」のゆとり空間を楽しむ



✓ **徹底的に楽しむ！**

手を加えることを楽しむ



✓ **徹底的に楽しむ！** 自ら選択することを楽しむ



✓ 不安を払拭 現場からコストの勘所を見つける



✓ 不安を払拭 現場からコストの勘所を見つける 資料③

戸建事業	① 内見時確認事項 →	○ : リビタ社員による簡易調査	(※:その他業者)			
内見時・DD時建物調査項目一覧	② 調査解体後確認事項 →	● : 日本住宅品質検査センター				
	③ 調査解体なしの場合の確認事項 →	○ : リビタ社員 ● : 日本住宅品質検査センター				160420改定版
	確認方法 ※可能な限りのチェック方法	確認事項	リビタ基準			確認結果
			①	②	③	
■ 建物調査の範囲						
■ 基礎廻り						
基礎の高さ採寸 (根入れ確認)	一部掘削、4隅、4ポイント以上	基礎の高さが地盤面(土部分)よりH300以上あるか (外側で確認できない場合は、床下点検口にて確認)	○	●	●	
基礎幅採寸	4隅、4ポイント以上	床下・換気口より基礎幅採寸 (スケールを差し込んで確認)	○	●	●	
基礎鉄筋の有無	4隅、4ポイント以上	鉄筋探査にて鉄筋有無確認 (何度か機械を行き来させ、必ずあることとある程度のピッチを確認)	○		●	
基礎の強度確認	4ヶ所以上、9p/1ヶ所以上	シュミットハンマーにて		●	●	
基礎鉄筋ピッチ	4ヶ所以上	200~300ピッチ確認、鉄筋探査にて		●	●	
ベース鉄筋ピッチ	床下点検口より	土間コンがある場合床下より		●	●	
床下換気口位置	目視、採寸	図面へプロット、既存図面との整合性、水切り有無 (既存図がない場合は、スケッチに位置を記入)	○	●	●	
床下換気口大きさ	目視、採寸、3ヵ所以上	開口面積(cm ²)の確認、既存図面との整合性 (既存図がない場合は、スケッチに位置を記入)	○	●	●	
外壁・基礎廻りのクラックの有無	目視、深さ・長さ採寸	換気口の角や外壁の広い面のクラックの有無、大きさ確認	○	●	●	
基礎水平レベルの確認	基礎天端4隅、4ポイント以上			●		
土台アンカー位置・劣化・固定状況	目視	位置確認、固定・劣化状況確認		●		
基礎・土台仕様・金物の有無確認	目視、採寸	土台寸法、ベタ・防湿コン有無、束などの仕様、劣化状況、大引き連結部の束の有無、防蟻処理の有無などを確認	○	●	○	

✓ 不安を払拭 現場からコストの勘所を見つける 資料③



＜鉄筋探査機＞



＜クラックの有無＞



無筋基礎の場合の基礎補強
が発生すると**100～200万円**
のコストアップ

✓ 不安を払拭 現場からコストの勘所を見つける 資料③



＜天井の漏水＞

屋根の劣化、シロアリの発生を疑う！！

補修費は10万円単位

＜床の水平を確認＞

瑕疵保険への加入条件



✓ 不安を払拭 現場からコストの勘所を見つける 資料③



＜擁壁＞
開発・宅造の検査済証の有無
劣化状況確認

数百万単位でコストがかかる



✕ 2段擁壁



✕ 人工地盤



✕ クラック、鉄筋

29

✓ 不安を払拭 現場からコストの勘所を見つける 資料③



＜ブロック積み＞

H 1 2 0 0 以上で補強なしは違法

再築造の場合、数十万単位でコストがかかる

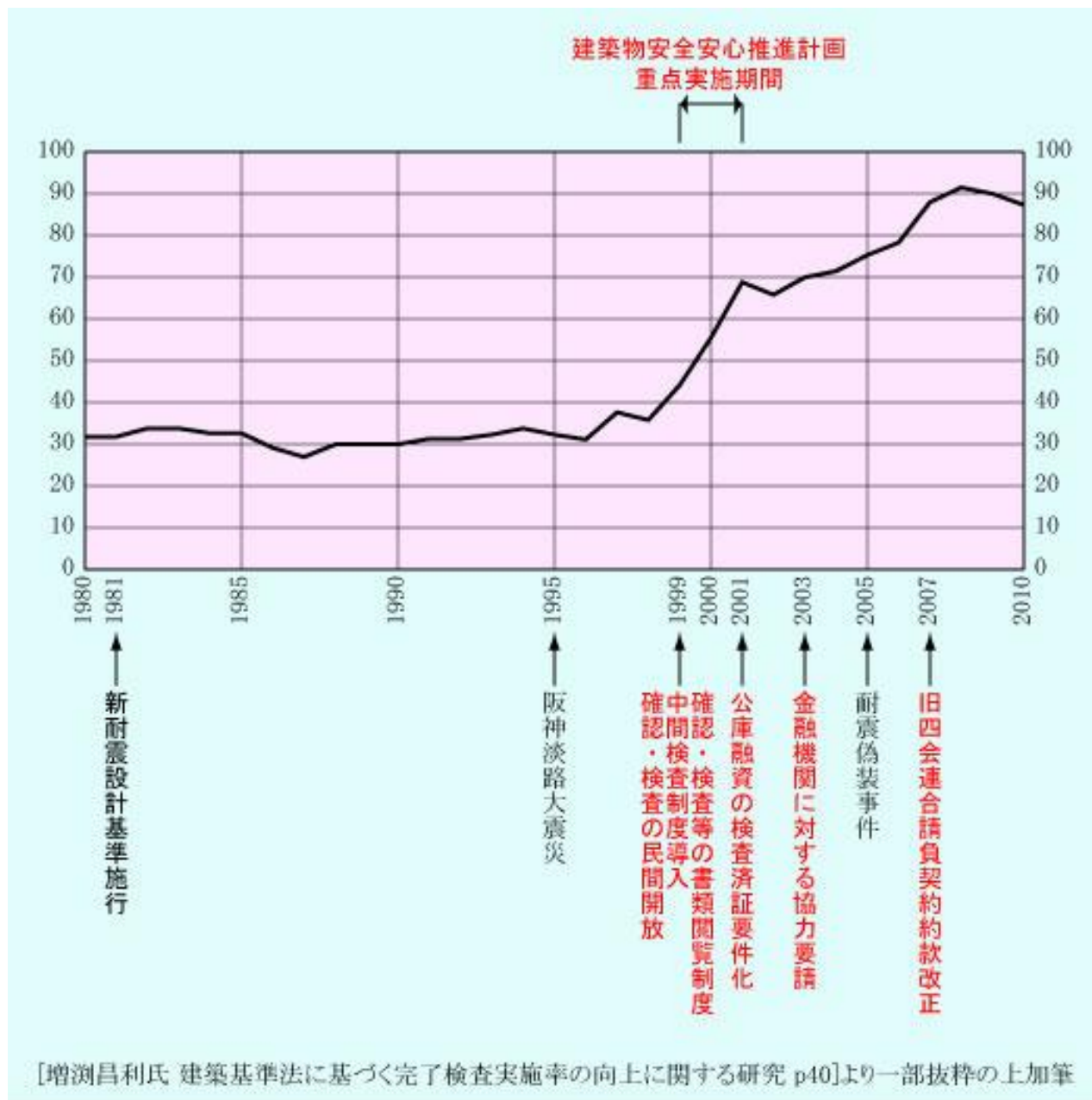
＜地下車庫＞

開発・工作物申請の有無
クラック、鉄筋有無、漏水

再築造の場合、1千万単位
でコストがかかる



✓ 不安を払拭 戸建ての「歴史」から不安を見つける



✓ 不安を払拭 戸建ての「歴史」から不安を見つける

木造在来2階建て 新築時 (4号建築)	～1981年 (S56.5)	1981年 (S56.6) ～2000年 (H12.5)	2000年 (H12.6) ～ 2009年 (H21)	2009年 (H21) ～ 現在
	旧耐震基準	新耐震基準	現行法基準①	現行法基準②
▲ ▲ ▲	▲ ▲	▲ ▲	▲ ▲	▲ ▲
昭和 21 昭和 23 昭和 25	昭和 53 昭和 56	平成 7 平成 12	平成 17	平成 21
南海地震 福井地震 建築基準法制定	宮城沖地震 新耐震基準	阪神淡路大震災 建築基準法改正	耐震偽装事件	住宅瑕疵担保履行法

✓ 不安を払拭 ② 得られる情報から不安を見つける 資料②

HOWS (フルスケルトン改修)

築浅系 (表層改修)

木造在来2階建（4号建築）の変遷 ⇒		～1981年（S56.6） 旧耐震基準 （確認申請 義務ナシ）	1981年（S56.6）～2000年（H12.6） 新耐震基準 （完了検査 任意）	2000年（H12.6）～2009年（H21） 現行法基準 （完了検査 義務化）	2009年（H21）～現在 現行法基準 （中間検査、構造計算書提出 義務化）	
木造在来 2階建	検査有り	○		○		
	上記以外	※S40年代は原則やらない（構造使えずコスト合わない）		竣工図（配置、平面、立面、仕様書） ⇒確認申請と現況の相違を検証		
木造在来 3階建	検査有り	流通なし （1987年まで）	○			
	上記以外		竣工図の中でも特に「構造図・構造計算書」が重要			
混構造 <木+RC>	検査有り	×	○	○		
	上記以外		竣工図の中でも特にRC部分に関する「構造図・構造計算書」が重要			
2×4（木造枠組み壁工法） （例）三井ホーム、三貴地所ホーム、住友不動産、 デベロパ（三井、野村など）	検査有り	×	○			
	上記以外		竣工図（配置、平面、立面、仕様書、構造図） ⇒確認申請と現況の相違を検証し、ハウスメーカーによる調査対応等を確認			
認定プレハブ（軽量鉄骨、木質パネルほか） （例）積水ハウス、セキスイハイム、パナホーム、 大和ハウス、旭化成ホームズ、ミサワホーム （※ミサワは開拓の可変性が極めて低いので注意）	検査有り	×	2000年以前でも現行法の耐震性能を満たすと思われ、 リフォーム履歴や私用状況次第では、築浅系と同様に 表層改修も可能。	○		
	上記以外			竣工図（配置、平面、立面、仕様書、構造図） ⇒確認申請と現況の相違を検証し、ハウスメーカーによる調査対応等を確認		
鉄骨造 / RC造	検査有り	×		○		
	上記以外			竣工図の中でも特に「構造図・構造計算書」が重要		
擁壁 / 地下車庫（申請上 別工作物） ※擁壁が工作物申請の対象となるのは高さ2m以上。 それより低い擁壁に建物を建てる場合には、設計者がその安全性を判断することになるため、建物に検査があるかまず確認し、無い場合には設計図書にどう記載されているかを調査する。	検査有り	○				
	上記以外	工事費増加（深基礎、防護壁など）200～800万円 （構造図・構造計算書あれば工事費の精度向上）				
	隣地擁壁	（注）隣地の擁壁に接しており、当該擁壁の安全性が担保されない場合には、本物件側にて防護壁等の対策工事が必要				



＜戸建事業＞ HOWS Renovation

① 遵法性確保についてコストの大半がかかる

築年や工法による状態のばらつきが大きいいため、基準細分化を要する

② 申請フローと事業スケジュールのミスマッチ

工事請負→交付申請・決定→着工が事業上、乗ってこない

③ 全箇所写真提出

完了報告時の黒板表記入り写真の準備・取り纏めが現場負担になりやすい

＜マンション事業＞ 一棟まるごと分譲事業

① 年度末に向けてPJが立て込むためタイミングが合わない

事業会社は年度末引渡のため、完了報告期限 2 / 中が合わない可能性が高い

② RCの中性化・塩化物イオン量の基準クリア難しい

調査結果で基準値を下回った場合の対策を定めてほしい

③ 排水管の掃除口設置が難しい

既存状態で掃除口がない場合、すべて更新しない限り、漏水等の懸念があり、掃除口を新設するのは難しい



長期優良住宅制度のフロー・技術的ポイント

<戸建事業> HOWS Renovation

① 遵法性確保についてコストの大半がかかる

【基礎補強】

【擁壁・車庫】



既存の無筋基礎部分を補強、
増築部分の新設



テラス屋根下部を深基礎にし安息角をクリア



車庫部分は再施工

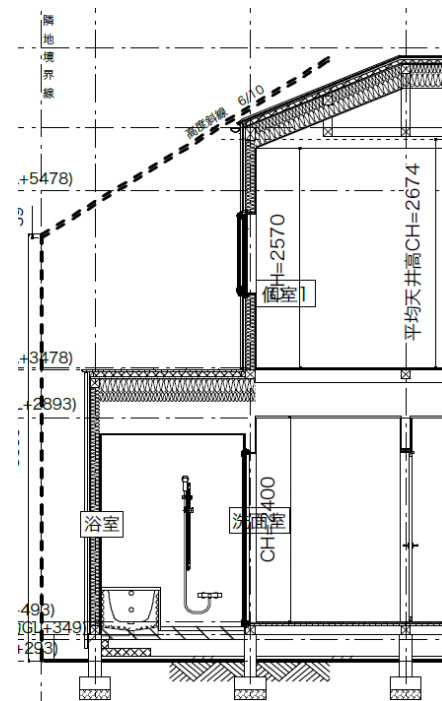


長期優良住宅制度のフロー・技術的ポイント

＜戸建事業＞ HOWS Renovation

① 遵法性確保についてコストの大半がかかる

【高度斜線】



既存は図面上ではクリアしていたが、
実測したら高度斜線に引っかかっていた

2階部分を再施工し高度斜線をクリア

A photograph of a woman and a young child working together on a wooden construction project. The woman, wearing a plaid shirt, is leaning over a wooden table, and the child, also in a plaid shirt, is sitting on the floor next to the table. They are both focused on the task at hand. The background shows a wooden wall and a window with a view of a building. The text "HOWS Renovation Lab." is overlaid on the image in a large, white, sans-serif font.

HOWS Renovation Lab.

HOWS Renovation Lab. 実物を見て学ぶ

『スケルトン見学会』



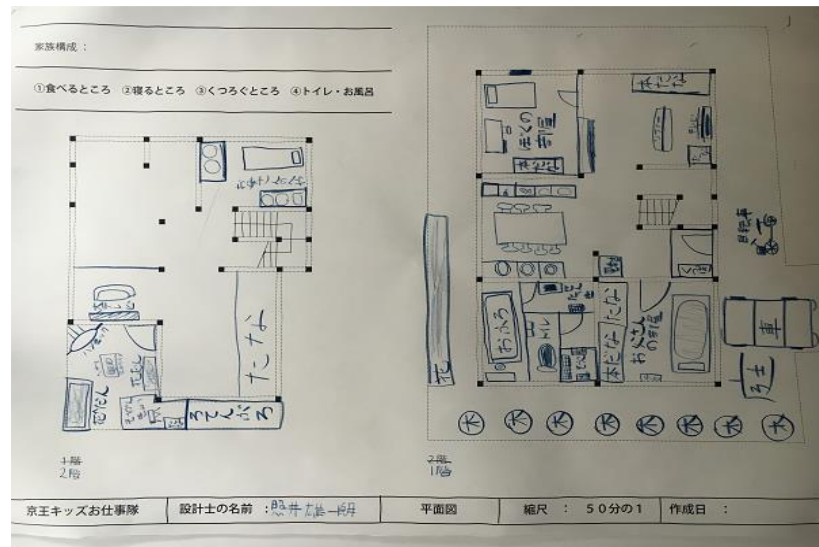
『子供暮らし探検隊』 リノベーションって？？





HOWS Renovation Lab. 自ら手を入れる体験

『子供暮らし探検隊』 マドリ図を書こう！ 家をつくる材料にさわろう！





HOWS Renovation Lab. 自ら手を入れる体験

『HOWS DIY Lab.』 ヒトデマキット ワークショップ



ReBITA リビタの中古戸建てリノベーション



→ コンセプトハウス
見学予約 → ReBITA members
会員登録 → お問い合わせ



戸建てリノベで考える
自ら丁寧に手を入れる暮らし

Introduction

コンセプトハウス見学

Event

販売物件

中古戸建て買って
リノベしたい

戸建てリノベ
成功のポイント

Photo Archive

Partners

Idea

Report



「暮らし」のヒントを探しに
岡山県西粟倉村 視察レポート



Report



▼ new

新サービススタート！会員限定で
先行情報をお届け

Event



9/4(日) 開催 子供向けワークショップ
「ショップイベント」こども暮らし探検
隊。【終了】

Report



夏季休業(8/9(火)~8/17(水))に
関するご案内

2016.08.08 last update

Event



▼ その他

併用住宅リノベーション個別相談
会受付中

暮らしにまつわる体験・情報の発信

