



三菱地所レジデンス リノベーションマンション分譲事業に新規参入

2013年10月、新たに専任グループを組成
年間売上高200億円を目標

新築分譲マンション「ザ・パークハウス」に準じた最新設備・仕様を導入

三菱地所レジデンス株式会社は、2013年10月より、新たに専任グループを組成し、リノベーションマンション分譲事業への取組を開始します。本事業では、首都圏を中心に一戸もしくは一棟単位で中古マンションを買い取り、リノベーション後に分譲を行うもので、巡航で年間売上高200億円を目指し、新築・中古を含めた住宅市場の活性化とサステイナブルな社会の実現に努めてまいります。

日本におけるマンションストックは590万戸(2012年末時点)に達し、今後の活用が期待されています。一方で、諸外国と比して中古住宅流通シェアが低い水準にあることから、国土交通省は2013年3月、中古住宅の流通促進・活用に関する研究会を立ち上げ、買取再販事業を先進的ビジネスモデルとして支援する意向を表明しています。また、東日本不動産流通機構によると、2013年9月の首都圏の中古マンション成約件数は、昨年同月比12.5%増と13カ月連続での増加しており、良質な中古住宅に対するニーズは高まりつつあります。

こうした市場環境を背景に、顧客ニーズの多様化に応えるとともに、当社は住宅ストックの活用が不動産業界における重要な課題であると考え、また三菱地所グループのバリューチェーンを活かした収益の多様化を図るため、リノベーションマンション分譲事業に参入することとしました。当面は年間供給100戸・売上高30億円、将来的には売上高200億円を目標とします。

当社のリノベーションマンション分譲事業においては、新築分譲マンション事業のノウハウにより、お客様ニーズに合致した商品プランを実現。供給規模を活かした住宅設備機器の調達によりコストを低減しつつ、「ザ・パークハウス」に準じた最新設備・仕様を導入します。また、当社が売主となり、設備仕様に対し2年間の瑕疵担保とアフターサービスを付帯するなど、入居後のサポートも充実させ、お客様にご安心いただける暮らしをご提供します。

すでに、一戸単位のリノベーションについては、東京都中央区八丁堀、東京都江東区大島など3物件、一棟単位のリノベーションについても東京都渋谷区上原で1物件の事業化に着手しており、今後、事業規模を拡大していきます。

三菱地所グループは中長期経営計画で「顧客生涯価値の追求」「住宅バリューチェーン強化によるストックビジネス拡大」を掲げています。当社のリノベーションマンション分譲事業参入を通じて、当社分譲済物件の居住者様への買い取りサービスを活用した円滑な住み替えや、グループのバリューチェーンを活かした流通・リフォームの実施など、生涯にわたり三菱地所グループをご愛顧頂けるよう注力してまいります。

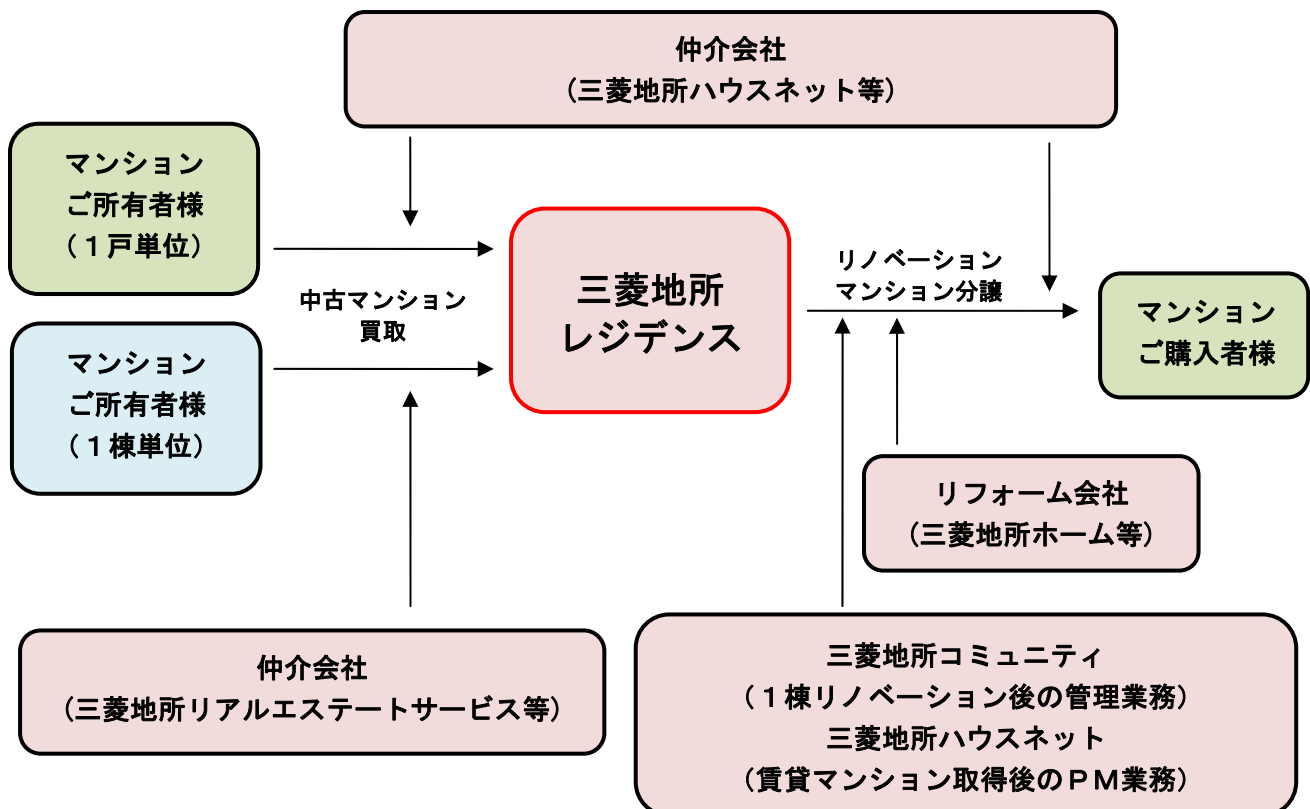
1. リノベーションマンション分譲事業の戦略

- (1) 事業形態
中古マンションの1戸または1棟単位での買い取り・リノベーション・再販
- (2) エリア
首都圏の主要駅徒歩圏
- (3) 対象物件
新耐震基準の空室物件及び賃貸中物件
- (4) 分譲価格帯
リノベーション後再販価格3000万円～4000万円の価格帯を中心に幅広く展開
- (5) 想定顧客
一次取得者層のファミリーを中心に、シングル、ディンクスと幅広く想定
- (6) 供給・収益目標
年間供給戸数100戸、売上高30億円を初期の目標とし、将来的には年間供給戸数500～600戸、売上高200億円を目標とする。

2. 三菱地所レジデンスがリノベーションマンション分譲事業に取り組む意義

- ・ 事業機会の拡大による収益多様化
- ・ 供給戸数の規模を活かした建材調達コストの低減により、競争力のあるリノベーション事業推進が可能
- ・ 当社分譲物件を中心としたリソース活用と、グループ全体でのバリューチェーンの展開

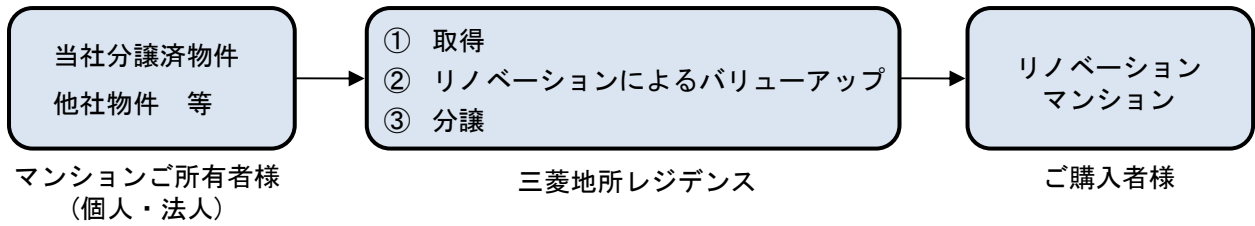
本事業におけるバリューチェーン概念図



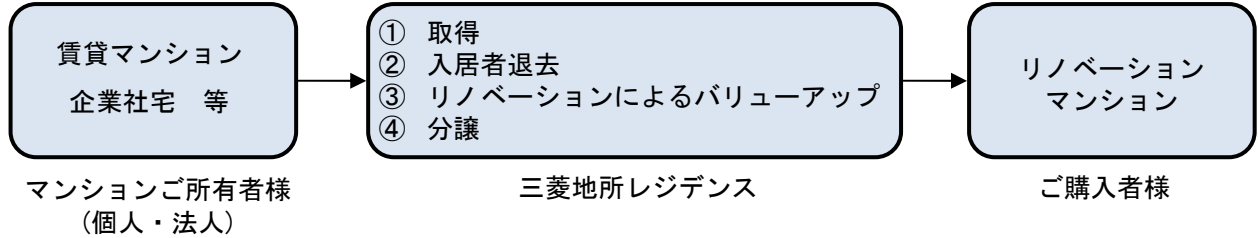
※仲介・リフォーム等に関しては、グループ内外と連携の強化を図っていきます。

3. リノベーションマンション分譲事業の基本スキーム

(1) 単純バリューアップ型



(2) オーナーチェンジ型



4. リノベーションマンション分譲事業に関するお問い合わせ先

三菱地所レジデンス株式会社

経営企画部 バリューチェーン・アセットマネジメント室 リノベーション事業グループ

TEL : 03-3287-8110

以上

【参考】

◆リノベーション施工例①（東京都江東区大島）

専有面積：77.78㎡

間取り：3LDK



独立型キッチンから、食器洗浄乾燥器等の最新設備が整った「ザ・パークハウス」と同仕様の御影石カウンターのオープンキッチンへ



和室をなくし、クロスやフローリングを貼り替え、すっきりと明るいリビングへ

◆リノベーション施工例②（東京都中央区新川）

専有面積：71.20㎡

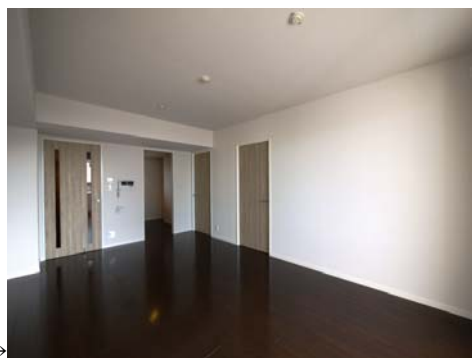
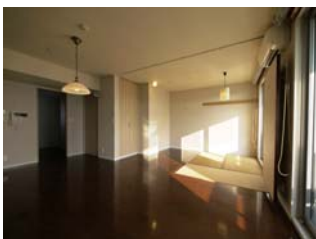
間取り：2LDK



アクセントクロスの貼り替え



最新の「ザ・パークハウス」と同仕様のキッチンへ



エリアニーズを踏まえ、和室コーナー付きの拡張リビングの1LDKプランを2LDKプランへ