

2013年5月30日

各位

**DAIKYO 大京グループ**

## 大京グループの仲介事業・賃貸管理事業 大京リアルド 1棟トータルリノベーションマンション 第1号「グランディーノ稲毛海岸」竣工および発売

大京グループの不動産流通事業、賃貸管理事業などを手掛ける株式会社大京リアルド（本社：東京都渋谷区、社長：海瀬和彦）は、1棟マンションのトータルリノベーション事業を推進してまいりましたが、このたび、新たなブランドとして「グランディーノ」を立ち上げ、第1号となる「グランディーノ稲毛海岸」（千葉県美浜区、総戸数23戸）の共用部竣工にあわせて棟内モデルルームを6月8日（土）にオープンし、6月下旬に販売を開始いたしますので、お知らせいたします。

1棟リノベーション事業は、住宅ストックの増加に伴い、既存住宅の価値向上につながるリノベーションマンションについてのお客さまの関心やご要望が高まっている中、企業社宅など価値ある優良な既存住宅を専有部から共用部までトータルに刷新し、さらに管理、アフターサービスなどを充実させてマンション全体の価値を向上させる事業です。

### ■ 1棟リノベーション「グランディーノ」の概要

大京グループのマンション事業に関わる仕入、設計、建築、販売、アフターサービス、管理、仲介、リフォームに至るグループのノウハウと豊富な経験を生かし、グループ4社の力を結集。厳選した「ゆとり」ある既存建物に、大京グループの総合力で「安心」と「快適」をかけ合わせることで、新たな魅力を生み出し、そこに住まう「家族のしあわせの舞台」を創造する新たなブランド名です。

「グランディーノ」は「GRAND：（英）大いなる、壮大な」と、「INNOVATION：（英）革新、新機軸」を組み合わせた造語です。これからの時代の、家族の新たなしあわせの舞台を創造したい、という想いや、マンションの新機軸を目指す思想など、さまざまな意味を込めました。



**GRANDINNO**

※管理戸数 No. 1  
「マンション管理新聞」調べ 2013年5月現在  
※マンション累計供給実績 No. 1  
事業開始から 2012年までの累計戸数  
（株）不動産経済研究所調べ



「グランディーノ稲毛海岸」外観予想図

## ■ 1 棟リノベーション「グランディーノ」の特徴

### 1. ゆとりある物件の厳選

1 棟トータルリノベーションでも変えることのできない「立地」と「建物」に徹底的にこだわり、立地・建物の両面から「ゆとり」、「安心」、「快適」を実現する物件を厳選し、取得します。

### 2. たしかな調査

安心してお住まいいただけるよう第三者機関による入念な建物調査・診断を実施するだけでなく、大京グループの専門技術チームによるダブルチェックを行います。

<主な調査内容>

- 遵法性：新築当時の法規に適合しているか確認
- 構造：構造図や構造計算を確認した上、鉄筋配置状況やコンクリート強度等を確認
- 設備：排水管等の状況を確認

### 3. 修繕工事

#### ➤ 大規模修繕工事

第三者機関の診断結果を踏まえ、分譲マンションレベルの大規模な修繕を実施。豊富な大規模修繕工事の実績とノウハウに基づき、大京グループ一体で検査を行います。安全と品質の証として「既存住宅性能評価 A 判定」<sup>\*1</sup>を取得します。

<sup>\*1</sup> 住宅品質確保法に基づく住宅性能表示制度で既存住宅を対象にしたもので、総合判定 A を得られるのは対象事象に関する判定がすべて詳細調査または補修を要する程度の事象が認められない場合です。

#### ➤ 共用部バリューアップ工事

ライオンズマンションで培った企画力・技術力を活かし、いまの時代にふさわしいデザイン・プランニングを行います。建物の外観、エントランスから植栽等のランドスケープまで共用部のデザインをリノベーション。他にもオートロックの採用や防犯カメラの設置など、セキュリティの強化にも配慮して、共用部のバリューアップを行います。

#### ➤ 専有部工事

キッチンなどに、新築ライオンズマンションのオリジナル住宅設備機器を導入し、快適性を高め、自分らしい住み心地のいいプランを提案します。共用部の大規模修繕とあわせ、専有部の配管等も更新。これも 1 棟トータルリノベーションならではの安心です。

<sup>\*</sup> 修繕の内容については物件により異なります。

### 4. 管理サービス

管理受託戸数が 50 万戸を超える大京グループによる管理サービスを提供、長期修繕計画は期間 30 年で計画します。

### 5. アフターサービス保証が付いた安心

既存住宅販売瑕疵保険を付保し、「一般社団法人リノベーション住宅推進協議会」の定める適合住宅 (R3)<sup>\*2</sup> に登録し、修繕履歴を残します。また、改修部分については、独自のアフターサービス保証を実施します。

<sup>\*2</sup> リノベーションに関する技術や品質などの標準化、普及浸透の事業などを通じ、誰もが安心してリノベーション住宅を選べる市場の創造を目指す一般社団法人で同協会が定める、適合リノベーションの品質基準に則り、検査・工事・報告・保証・住宅履歴蓄積といった一連のフローに「保険」を付保した 1 棟リノベーション住宅を R3 住宅といたします

## ■ 第1号物件「グランディーノ 稲毛海岸」

ハード面（専用部分+共用部分）と管理などのソフト面を一新し、1棟の暮らしをトータルに刷新することで実現する中古でも新築でもない新しいカテゴリのマンションを、「ゆとり」、「快適」、「安心・安全」をコンセプトにかけあわせ大京グループの総合力でリノベーションしました。



「グランディーノ 稲毛海岸」棟内モデルルーム

### 1. 「ゆとり」

- **ゆとりある低層レジデンス**  
約 1,600 m<sup>2</sup>の敷地に、わずか 23 邸、空地率約 62%というレイアウト。南西に配棟し、全戸両面バルコニーを設け、採光・風通しのいいプランニングに、79 m<sup>2</sup>超の広さを確保したゆとりある空間です。
- **落ち着きある共用施設**  
共用エントランスの増築やコミュニティスペースの計画など共用部を見直し、美しく落ち着きある空間を創造。



敷地配置図イラスト

風の流れ

### 2. 「快適」

- **駅 5 分 × 利便性 × 住環境**  
利便施設が駅前に充実する JR 京葉線「稲毛海岸」駅から徒歩 5 分にありながら美しい街並みの住宅街に立地、海にも徒歩圏の心地いい住環境。
- **環境にやさしいデザイン**  
四季を感じるよう、既存樹を生かし、約 1,200 本（株）もの植物を植樹、夏場の照り返しを抑制するため敷地全体の仕上げをノンアスファルト仕様としています。
- **パッシブ\*なエネルギー環境**  
リノベーションならではの既存建物の特徴（両面バルコニー）を生かし、パッシブなエネルギー環境を実現すべく、光、風、緑を意識した素材や形態を採用しています。（保水機能のあるインターロッキング、沿道緑化フェンス、グリーンカーテン、換気框付サッシなど）



\*パッシブ：passive（受動的）の語のとおり、機械設備に頼ることなく、太陽光や風など自然エネルギーを利用して室内環境を快適にする建築上の概念



グリーンカーテン参考写真

- ▶ **新築ライオンズマンションオリジナル設備**  
新築のライオンズマンションシリーズに導入されているオリジナル住宅設備のキッチン（L's KITCHEN：エルズキッチン）と洗面化粧台（KiLei Dresser：キレイドレッサー）を設置。



エルズキッチン



キレイドレッサー

### 3. 「安心・安全」

- ▶ **エントランスゲート**  
防犯性を向上させた、シンボリックな意匠のエントランスゲートを設置。
- ▶ **セキュリティ**  
先進設備の導入や、防犯カメラの設置などセキュリティの強化にも配慮し、防犯性能を向上。また、防災倉庫を設置。
- ▶ **充実した管理サービス**  
全23戸という小規模マンションでありながら安心して暮らせる環境を整備する大京アステージによる充実した管理サービス



エントランスゲート外観予想図

### ■ 「グランディーノ 稲毛海岸」の物件概要

所在地：千葉市美浜区高洲4丁目7番8 グランディーノ 稲毛海岸（室番）号（住居表示）  
 交通：JR 京葉線「稲毛海岸」駅より徒歩5分  
 用途地域：第一種中高層住居専用地域  
 敷地面積：1,605.81 m<sup>2</sup>（登記記録）  
 建築面積：611.38 m<sup>2</sup>  
 建築延床面積：2,049.21 m<sup>2</sup>（容積対象外面積 54.74 m<sup>2</sup>を含む）（改修）  
 構造・規模：鉄筋コンクリート造、地上4階建  
 総戸数：23戸  
 間取り：3LDK  
 専有床面積：79.37 m<sup>2</sup>  
 既存建物竣工日：1986年2月  
 改修竣工日：2013年6月10日予定（共用部）  
 入居開始日：2013年7月31日予定  
 売主：株式会社大京リアルド  
 既存建物設計・監理：株式会社梓設計  
 改修工事設計・監理：株式会社アルコデザインスタジオ、セキスイインテリア株式会社  
 既存建物施工：東亜建設工業株式会社  
 改修工事施工：大末建設株式会社、セキスイインテリア株式会社  
 ※詳細については、ホームページをご覧ください。

<http://www.daikyo-realdco.co.jp/grandinno/inage-kaigan/>

### ■ 第1期販売概要

販売戸数：9戸  
 販売価格：2,720万円（2戸）～3,090万円（2戸）  
 販売開始予定日：2013年6月24日

## ■ 会社概要

### 【株式会社大京リアルド】

所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目 19 番 18 号  
代表者：代表取締役社長 海瀬和彦  
設立：1988 年 12 月  
資本金：14 億 13 百万円  
事業内容：不動産流通事業、賃貸管理事業、リノベーション事業、  
不動産投資サポート事業等

## ■ 現地案内図



◆ このニュースリリースに関するお問い合わせ先 ◆

株式会社大京 広報室 (河守・今福) TEL : 03-3475-3802

◆ 事業に関するお問い合わせ先 ◆

株式会社大京リアルド リノベーション事業部 TEL : 03-6367-0451