

# News Letter Daikyo Group.

株式会社大京 グループ経営企画部 広報・IR室 発行日：2017年8月22日  
 東京都渋谷区千駄ヶ谷4-24-13 URL：http://www.daikyo.co.jp/  
 TEL：03-3475-3802 (堀口) email：koho@grp.daikyo.co.jp

<今号はリノベーション特集！>

Management	1
(株)大京穴吹不動産 常務取締役 小走和明	
Report	2
リノベーション事業最新トピックス	
Group News	3
働き方改革プロジェクト進行中！他	
Portrait	4
「リアルファ アイスタイル」発案者	

## Management インタビュー

### 情報量とスピード、品質を武器に、リノベーション戸建て事業に参入



#### (株)大京穴吹不動産 常務取締役 小走 和明

人口や世帯数が減少し、空き家が増加する中、中古住宅の流通・再生はますます重要な役割を担い、市場の拡大が見込まれます。大京グループは昨年10月に発表した中期経営計画「Make NEW VALUE 2021～不動産ソリューションによる新・価値創造～」で「リノベーション事業のシェア拡大」を打ち出しており、リノベーションマンション事業だけでなく、今期からリノベーション戸建て事業に参入しました。成長戦略について、大京穴吹不動産の小走常務取締役に伺いました。

れ以外を一括で担う体制に変えた。さらに、戸建てリノベーションに参入し、7月からReno Terrace(リノテラス)ブランドとして販売を開始した。

#### 「リアルファ」の今後の展開は？

「リアルファ」の新しい展開として、シングル・DINKS向けのコンパクトシリーズ「Reno α I-style(リアルファ アイスタイル)」を2月に立ち上げた。専有面積30㎡～40㎡台のリノベーションマンションのニーズは高いが、これまで供給が少なかった。自分で選べる壁紙やセキュリティを売りにした点も好評で、市場に出すと14日～20日ほどで売れる好調ぶりだ。世の中の世帯構造が変わり、今後、購入者の中心はシングル、DINKSになると想定される。より個性を出したいお客さま向けに、斬新なスタイルの「リアルファ」も検討している。「リアルファ」は市場のニーズに合わせて変化させていく。

#### 一参入企業が増えているリノベーション市場。業界としての課題は？

市場には「R1住宅※」のような協会の統一規格にのっとった物件がある一方、「必要な検査や工事が行われず、リノベーションの施工内容にお客さまが不安をお持ちになる場合もある」と聞く。規制のないまま市場が拡大しており、数年後にリノベーション物件の信頼度が落ちるといけないようにしたい。その点で、国土交通省が優良中古住宅の認定制度を検討してい

#### リノベーション物件販売戸数

2018年、2021年3月期は計画値



ることは歓迎だ。

当社は「リアルファ」のコンセプトを「品質」とし、仕入れ、プランニング、施工、アフターサービスの4品質を訴求している。しかしお客さまの目は立地やデザインに向きがちで、まだ十分に伝えきれていない。

#### 一リノベーション戸建て事業に参入した理由、目標は？

当社にはこれまで5,000戸以上のリノベーションマンションを販売したノウハウがある。また、全国に73の営業拠点があり、そこで戸建てのオーナーと直接やりとりできる。物件の情報量が当社の強み。特に地方でニーズが高いと考えており、地方の実家を相続した方が首都圏に居ながら現地の店舗と話せる「IT接客」のシステムも導入した。2021年に300件の販売を目指したい。

R1住宅:リノベーション住宅推進協議会が定める、区分所有マンション専有部の統一基準にのっとったリノベーションを施した住宅

1986年、(株)大京入社。東京支店長などを経て、2010年より現(株)大京穴吹不動産。2016年4月より現職。2016年6月より、一般社団法人リノベーション住宅推進協議会理事。

#### 一中期経営計画での目標と、そのため戦略は？

2021年3月期までに店舗数を現在の73店から100店へ地方を中心に拡大する。成長のドライバーとも言えるリノベーションマンションブランド「Reno α(リアルファ)」物件を、首都圏だけでなく地方でも推進し、まずは早い段階で年2,000戸の販売を目指す。

マンションの空き家は60万戸、築20年以上のマンションは300万戸以上あり、今後リノベーション対象物件が拡大していくことは間違いない。市場にプレーヤーは増えているが、当グループがこれまで分譲した「ライオンズマンション」「サーパスマンション」は、45万戸超あり、アドバンテージはある。

戦略としては、スピード感、統一感を持って進めるために、これまで「リアルファ」用の物件は仕入れから企画、プロモーション、販売まで各店舗で行っていたが、今期から本社に35名の「リアルファ」専門部隊を作り、仕入

**Reno $\alpha$  (リノアルファ) とは:**

大京穴吹不動産が2012年から展開しているリノベーションマンションブランド。「仕入れ品質」「プランニング品質」「施工品質」「アフターサービス品質」という4つのステージで独自基準をクリアした高品質の物件を、1戸単位で販売しています。

# Reno $\alpha$

**「リノアルファ アイスタイル」登場**

リノアルファのうち、専有面積30㎡～40㎡台、間取り1DK・1LDKをベースとした、シングル・DINKS向けのコンパクトシリーズ「Reno $\alpha$  I-style (リノアルファ アイスタイル)」。

2017年2月末から展開しており、好調な売れ行きです。

シングル・DINKSのお客さまは、エリアを限定せず、部屋の面積やスタイル、駅からの距離を重視する傾向にあります。「リノアルファ アイスタイル」を各エリアで展開することで、より多くの物件の紹介が可能となり、販売好調につながっています。人気を受け、さらなる商品物件の拡大を進めています。

**Reno $\alpha$  I-style****◎「リノアルファ アイスタイル」の特徴**

以下4つの側面から、こだわりの物件を提供しています。

- ・スペース (充実した収納や、ワークスペースの確保)
- ・アメニティー (浴室乾燥や、味わいのあるライティング)
- ・セキュリティ (モニター付インターホンや補助錠の設置)
- ・セレクト (壁の一面は好みの壁紙で“自分らしさ”を)

※「リノアルファ アイスタイル」発案者のインタビューはP4へ

**個性的な内装プランも展開**

生活スタイルを意識した「リノアルファ アイスタイル」のほか、内装デザインの好みを意識したプランも展開中です。

“個性的なお部屋に住みたい”というニーズに応え、コンクリート打ちっぱなしの壁や、大型のウォークインクローゼットを配置した、斬新な内装のプランも販売しています。お客さまからの反応や評価により、「リノアルファ」の新たなラインアップとしてシリーズ化することも計画しています。



秀和旗の台レジデンス  
(東京都品川区)  
<販売済み>



アルカサーノ雪が谷  
(東京都大田区)  
<販売済み>

**ホームステージング 有資格者180人超に**

片付けや掃除、インテリアを含めたトータルコーディネートで中古住宅をより魅力的に演出する“ホームステージング”。大京穴吹不動産では「リノアルファ」販売の一環として、いち早く2013年春より全物件でこの手法を取り入れた提案を行っています。

大京グループでは、これまでに180人以上の社員が、日本ホームステージング協会が運営する認定制度「ホームステージャー」に合格。インテリアや内装を担当するデザイナーだけでなく、営業担当者も資格を取得し、豊富な専門知識を持って業務にあたっています。

**※ 常設モデルルーム開設予定**

2017年秋には、中古マンションを購入してリフォームするお客さまに対応した常設のモデルルームを都内に開設する予定です。斬新なプランニングや内装を施し、リノベーションの品質や仕上がりを分かりやすく伝える空間となります。

**リノベーション戸建て「リノテラス」始動****RenoTerrace**

一戸建て住宅の老朽化や空き家の増加など、地方でのニーズの高まりを受け、これまで「リノアルファ」で培ってきたノウハウを生かし、7月より新ブランド「Reno Terrace (リノテラス)」を立ち上げ、「リノベーション戸建て」事業に参入しました。



第1号物件となる神奈川県川崎市の物件では、クロスやライトなどの内装を新調したほか、食器洗浄機付システムキッチンや浴室乾燥機付ユニットバスの設置、ウッドデッキの新設などを施し、新たな価値を生み出しています。

「リノテラス」は、以下を皮切りに順次拡大してまいります。

- 第1弾: 7/1～発売 神奈川県川崎市
- 第2弾: 7/10～発売 愛知県尾張旭市 (販売済み)
- 第3弾: 8/下旬～発売 千葉県印西市

## 大京グループ初の「職場改革プロジェクト」、進行中！

残業時間削減や働き方改革が社会課題となる中、大京グループでも今年からグループ全社員で取り組む初の「職場改革プロジェクト」が進行中です。

大京グループでは昨年10月に2021年3月期までの中期経営計画を策定し、既存事業の強化に加え、新たな取り組みテーマへのチャレンジを宣言しました。職場改革プロジェクトは、これに伴う事業規模の拡大に向けて「人財の確保」と「生産性の向上」を図る一環として開始。社員一人ひとりが働きがいのある職場作りについて考え、その思いを直接経営陣へ提言することを通じて、やる気や誇りがみなぎる職場に変えていくことを目的としています。

「わくわくワーク委員会」と題す

る本プロジェクトは、グループ8社の社員全員が参加し、①自分たちの求める仕事や働き方について、グループ各社の課・チーム・店舗単位で議論②部署代表がその内容を集約し、会社単位の提言書を作成するステップを経て、3月末、プロジェクトオーナーである山口陽大京代表執行役社長へ提言発表を行いました。

本年度は各社で着手可能なものから続々と実行へ移していきます。大京アステージでは早速、提言の1つであった年休取得推進策「プラチナウィーク」や「時差出勤の拡充」を開始しました。このほか、グループ全社で「上期中に部署長の360度多面的評価の実施」、大京では「営業職の定休日に3連休を導入」などが決定しました。



経営陣への提言の様子

## イヨベ工芸社と大京リフォーム・デザインがオリジナル家具を共同開発！

大京リフォーム・デザインは、老舗家具メーカーのイヨベ工芸社と共同開発し、オリジナル家具を2017年6月より販売開始しました。

イヨベ工芸社は、高品質で長く愛用できる家具づくりで知られ、迎賓館や国会議事堂などの家具も手がける1964年創業の老舗家具メーカーです。

大京は昨年策定した「中期経営計画」においても、従来型の壊しては造るという“スクラップ&ビルド”の社会から、適切な維持管理と計画的なメンテナンスによって建物を長く大切に使う“ストック型”社会の実現を目指しています。その中で、親から子へ、子から孫へと大切に受け継がれる質の高い家具を製作する

イヨベ工芸社の姿勢に深く共感したことから監修を依頼し、このたびの取り組みが実現しました。

「DAIKYO ORIGINAL」は、ソファやダイニングテーブルなど9種類をご用意しました。落ち着いたデザインで、長く愛用いただけるよう耐久性にこだわった商品です。ホームステージング用の家具として、リノベーションマンションブランド「リノアルファ」やリノベーション戸建てブランド「リノテラス」の物件で活用するほか、「ライオンズマンション」など新築マンションのモデルルームへ設置し、大変好評をいただいています。今後は、オリジナル家具を含めたトータルコーディネートをご提案してまいり

ます。



## 大京グループ10年ぶりのブランドCM好評！連動広告も開始

いつの日もこんな風に あたたかい気持ちでー♪ 大京グループが5月より放映を開始した新ブランドCM「住まいも 長生きする国へ。」は、第8回「東宝シンデレラ」グランプリの福本莉子さんが歌うオリジナルソングと日本の原風景の映像で「日本伝統の価値観を大切にしつつ、次の世代へとつないでいく」というコンセプトを表現しました。

CMは福本さんの芸能界デビュー作であったことから初々しい歌声がSNS等で話題となり、CM動画の再生

回数は累計100万回を超えました。また誰もが口ずさみたくなるしっとりとした曲調も好評で、「曲名を知りたい」などの声も寄せられています。

2017年5月からはフジテレビ「めざましテレビ」への番組提供（水曜朝6時台、関東エリア）を行うとともに、福本さんを起用したポスターや新聞広告、屋外広告を展開し、あらゆる世代へ大京グループの認知向上を図っています。



福本莉子さんを起用したポスター（イメージ）

# “ライオンズ京都シリーズ”3物件を販売中！2回目の東京説明会も開催

大京では現在京都市内でライオンズマンションを3物件販売しています。いずれも京都の景勝地に建ち、京都に住む30～40歳代のファミリー層からセカンドハウスでの利用を希望する首都圏、近畿圏在住の50～60歳代まで、幅広い購入検討者から反響をいただいています。近年、「二地域居住」などのライフスタイルが広がっていることを受け、初めての試みとして東

京で物件説明会を今年4月に開催。好評につき、7月にも開催いたしました。

セカンドハウス利用として需要の高い北海道、京都、沖縄エリアで大京が販売する新築マンションについて、首都圏居住者からの問い合わせは約15%に上ります。こうした傾向を受け、大京では近く、同地域の物件をまとめて紹介するホームページを開設する予定です。



「ライオンズ伏見桃山 指月城」  
(5階建て、全78戸)

建設地は豊臣秀吉が築城し、幻の城と言われた指月城の跡地です。最寄り駅まで徒歩5分の立地でありながら、歴史ある住宅地として静かな環境が広がっている点が好評です。



「ライオンズ伏見寺田屋西グランフォート」  
(5階建て、全58戸)

従前地は、大正7年に発足し、銘酒「花自慢」の名称で大阪を中心に広く親しまれる伏見の酒造会社、京姫酒造の酒蔵跡です。建設地は京都市の景観整備地区に指定されており、その建築デザインは格子や虫籠窓、焼杉板や漆喰壁など、酒蔵・京町家の意匠を現代風にアレンジし、随所に取り入れました。



「ライオンズ嵯峨天龍寺若宮 東の邸・西の邸」  
(5階建て、全136戸)

京都の代表的な景勝地として知られる嵯峨・嵐山に建設中のマンションです。周辺環境に配慮し、「陰影礼賛」をコンセプトに外壁を3種類の褐色系タイルを貼り分けます。

## Portrait 社員紹介

### 「多くの“動かせない条件”の中で、いかに工夫できるかが勝負」 シングル・DINKS向けの「Renox I-style (リノアルファイスタイル)」を提案

㈱大京穴吹不動産 リノベーション事業部 建築推進課 係長 **野村 里恵**

2017年2月末に販売を開始して以来、好評を博している「リノアルファ イスタイル」。シングル・DINKS向けに、コンパクトタイプの中古物件をリノベーションして販売する新ブランドだ。建築推進課の野村の発案から、ターゲット層であるシングル・DINKSの若手社員を中心とした社内プロジェクトを立ち上げ、世に送り出した。

野村の現在の仕事は、「リノアルファ」の商品企画担当として物件の間取りや設備のリフォームプランを考えること。以前大京でコンパクトタイプの新築マンションの内装プランを手がけていた経験から、単にファミリータイプを小さくしたモデルではなく、コンパクトタイプならではの付加価値をつけることで売れやすくなるのではと思ったことが「アイスタイル」発案のきっかけとなった。

プランニングは、女性の視点を生かし、「よりコミュニケーションが生まれやすいキッチン向きは？」

「2人暮らしに必要な食器棚の幅は？」「この収納スペースに入れるのはどんな家電？」など、居住者の具体的な生活をイメージしながら“お客さま目線で考える”ことを欠かさない。「そこに住む人の日常を想像するのが楽しくて、自分の中で勝手に盛り上がってしまうことも・・・」と笑顔で話す。

中古物件ならではの難しさも多い。壁や床を剥がしてみなければ現状が分からず、時には先に考えていたリフォームプランが実行できなくなることもある。物件の竣工年代ごとに、当時流行していた設計など細かな知識を蓄積しておくことも求められる。配管や水回りなど「多くの“動かせない条件”の中で、いかに工夫できるかが勝負」と語る。また、営業担当者から、お客さまの反応について積極的にフィードバックをもらうことで、次のより良いプランニングにつなげている。

「アイスタイル」に手ごたえを感じているという野村。今後の目標は、



2007年㈱大京に入社後、ライオンズマンションの設計デザインや建築企画などを経て、2014年、大京穴吹不動産(旧大京リアルド)に転出。2017年1月より現職。

一人でも多くのお客さまに「リノアルファ」や「リノアルファ イスタイル」というブランドに対する信頼感を持ってもらうこと。「世の中のニーズを敏感に感じとり、今後の部屋づくりに生かしたい」と意気込む野村の頭の中では、すでに次のプランが動き出している。