

2022年2月7日

報道関係各位

大和ライフネクスト株式会社  
リノベル株式会社

**大和ライフネクストとリノベル、スマートシティ構想が展開される  
福岡・箱崎エリアに建つNTTグループ社宅を利活用。  
環境負荷を抑えるリノベーションにより地域に開いた賃貸住宅として収益最適化  
スマートホームを標準実装した「L-PLACE KAIZUKA(エルプレイス貝塚)」  
2022年1月31日 竣工**

大和ハウスグループの大和ライフネクスト株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:石崎順子、以下大和ライフネクスト)と、テクノロジーを活用したリノベーション・プラットフォームを構築するリノベル株式会社(本社:東京都港区、代表取締役:山下 智弘、以下リノベル)は、株式会社NTT西日本アセット・プランニング(以下、NTT西日本アセット・プランニング)が事業運用する福岡県福岡市・箱崎エリア貝塚地区にあるNTT西日本の旧社宅を一棟リノベーションし、1月31日に「L-PLACE KAIZUKA(エルプレイス貝塚)」として竣工しました。

本物件は、地上9階、総戸数42戸の賃貸マンションとして、リノベルが企画・設計施工を担い、大和ライフネクストがサブリース・管理運営を実施します。大和ライフネクストおよびリノベル2社ともに福岡では初の一棟リノベーションとなり、また、大和ライフネクストとリノベルは今回が初の協業となります。



福岡市箱崎エリア貝塚地区の「L-PLACE KAIZUKA(エルプレイス貝塚)」

#### ▼プロジェクト概要

本物件は、1996年よりNTT西日本の社宅として利用されておりましたが、2021年の社宅としての用途廃止に伴い、NTT西日本アセット・プランニングが一般向け賃貸マンションとして検討を進めていたものです。物件の所在地は、福岡市が推進するスマートシティ構想「FUKUOKA Smart EAST」の中心エリアに位置しているため、再開発や

新駅が計画されるなど、九州でも注目のエリアです。本物件の専有面積は 82.16 m<sup>2</sup>で周辺エリアと比較すると広いことが特徴であるものの、周辺には賃貸物件も多く、再生する上では差別化がポイントとなりました。

そこで今回の計画では、専有部の仕上げや衛生機器一式の刷新によるバリューアップと合わせて、専有部および共用部ともにスマート化を施しました。専有部にはスマートホーム機器を実装し、スマートスピーカーとスマートライト、スマートリモコンを設置。音声で照明がオン・オフでき、照明の色や照度の調整も可能です。また、スマートリモコンによりリモコン操作ができる家電を音声やスマートフォンで操作することも可能となり、音声操作を組み合わせることで一声で複数の家電が操作でき、暮らしに合わせてカスタマイズが可能です。共用部には IP インターホンを設置することで、外出先でもスマートフォンで来客情報を確認いただけます。

また、外構の一部にキッチンカーを誘致することで、入居者へのサービス向上だけでなく地域に開いた場所として、地域に溶け込むよう計画いたしました。

意匠として、外壁はコンクリート造の持つ力強さや構造美を強調するような色彩トーンや配色計画とし、エントランスは既存の仕上げが活かされるよう床や壁をタイル貼りにすることで、リノベーションらしきのあるデザインといたしました。

今回、大和ライフネクストとリノベるは本プロジェクトを通じ、環境負荷を抑えながら資産の収益化・不動産投資の最適化を実現し、企業価値向上に資する不動産の活用を推進させていただきました。リノベるの産学共同研究による調査でも、リノベーションは従来の建て替え(解体+新築)と比較して CO2 排出量を大幅に削減することが確認されています<sup>※</sup>。

今後も、リノベーションにより、脱炭素社会実現に資する企業の CRE 戦略のサポート、建物管理・運営を通じたコミュニティ活性に寄与することを目指してまいります。

※2021年11月30日リノベる発表のプレスリリース『リノベーションで CO2 排出量を 76%、廃棄物排出量を 96%削減 脱炭素社会実現に向け、産学共同研究を実施』より <https://renoveru.co.jp/news/5273/>

#### ▼L-PLACE KAIZUKA(エルプレイス貝塚)の特徴・建物

・福岡市地下鉄箱崎線・西鉄線「貝塚駅」徒歩 6 分の好立地、スマートシティ構想・新駅予定の人気のエリア



・80 m<sup>2</sup>を超える広々とした3LDK で、ファミリー層や在宅勤務を快適にしたい共働きの夫婦・カップルに最適

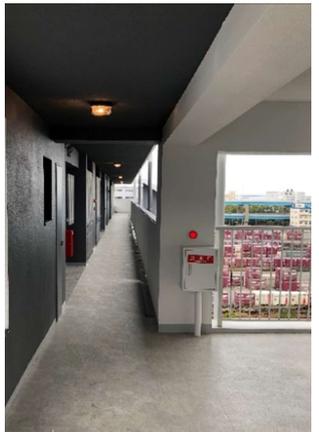


・一棟まるごとリノベーションを行い、築年数を感じさせない高いデザイン性を実現

<リノベーション前>



<リノベーション後>



・IoT デバイスを駆使したスマートホーム機能やキッチンカーなど充実したサービス



スマートフォンでインターホンの受け答えが可能(使用イメージ)



キッチンカー(イメージ)

### ▼物件概要

名称	L-PLACE KAIZUKA(エルプレイス貝塚)	所在地	福岡県福岡市東区貝塚団地 6-1
交通	福岡市地下鉄箱崎線・西鉄線「貝塚駅」徒歩 6 分		
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上 9 階建		
竣工	1996 年 1 月 築 25 年(2022 年 1 月 31 日一棟リノベーション工事竣工)		
敷地面積	2,245.15 m <sup>2</sup>	延床面積	4,122.46 m <sup>2</sup>
総戸数	42 戸	居室面積	82.16 m <sup>2</sup>
駐車場等 共用設備	駐車場 42 台(総戸数分) 月額 8,000 円～ 宅配ボックス・バイク置き場・駐輪場・インターネット無料		
賃料	月額 94,000 円～/室(共益費込み)	契約期間	2～5 年(定期建物賃貸借)
礼金	2ヶ月	敷金	1ヶ月
更新料	なし	火災保険	加入要
土地建物所有	西日本電信電話株式会社		
事業主	株式会社NTT西日本アセット・プランニング		
サブリース、運営	大和ライフネクスト株式会社		
企画、設計・監 理、施工	リノベル株式会社		

### ▼会社概要

#### 大和ライフネクスト株式会社

代表: 代表取締役社長 石崎順子

資本金: 1 億 3,010 万円

設立: 1983 年 3 月 8 日

所在地: 東京都港区赤坂 5-1-33

事業内容: 分譲マンション、賃貸マンション、ビル・商業施設、ホテルなどの建物管理サービス、寮社宅のサブリース、オフィス移転サポートやコールセンター業務などの法人向けサービス

コーポレート URL: <https://www.daiwalifenext.co.jp/>

エルプレイスシリーズ URL: <https://www.l-place.jp/>

#### リノベル株式会社

代表: 代表取締役 山下 智弘

資本金・資本剰余金: 24 億 3,986 万円

設立: 2010 年 4 月

所在地: 本社 東京都港区南青山 5 丁目 4-35 たつむら青山ビル

事業内容:テクノロジーを活用したリノベーション・プラットフォーム事業、マンション・戸建てのリノベーション、一棟リノベーション・店舗・オフィス・商業施設の設計施工及びコンサルティング

コーポレート URL: <https://reoveru.co.jp/>

リノベル。URL: <https://www.reoveru.jp/>

都市創造事業 URL: <https://reoveru.co.jp/citycreate/>

以上

<リリースに関するお問い合わせ>

大和ライフネクスト株式会社 担当:田島・金坂 TEL:050-1745-2233 e-mail: [kouhou@dlj.jp](mailto:kouhou@dlj.jp)

リノベル株式会社 担当:田形・木内 TEL:03-5766-2592 e-mail: [pr@reoveru.jp](mailto:pr@reoveru.jp)