



## リビオ西新二丁目

福岡市地下鉄空港線 「西新」駅 徒歩 7分

先着順販売（PREMIUM住戸）

販売戸数 / 2戸

間取り / 3LDK・4LDK

専有面積 / 101.68㎡～122.00㎡

販売価額 / 20,960万円～29,480万円

入居予定時期 / 2026年3月下旬予定

更新日:2025.08.17



#### TRAFFIC ACCESS

地下鉄空港線  
「西新」駅までは徒歩7分。

空港線の「天神」駅や「博多」駅など郡心部へも直通でつながるアクセス利便を誇ります。



地下鉄空港線「西新」駅（徒歩7分／約550m）

※掲載の航空写真は2024年9月に撮影されたものに一部CG加工を施しており、実際とは異なります。光柱は物件の規模感を表すものではありません。また、眺望、周辺環境は変わる可能性があり、将来にわたって保証されるものではありません。  
※掲載の施設や周辺環境の写真は(image photoを除く)2023年9月に撮影したものです。※掲載の情報は2024年9月調査時点のものです。

# LIVIO

リビオ西新二丁目

福岡県立修猷館高等学校（徒歩10分／約730m）

天明4年（1784年）福岡藩が起源。校是は「質朴剛健」「不羈独立」「自由闊達」。32代総理大臣 廣田弘毅、実業家 安川第五郎をはじめ各界の著名人を輩出し、歴史ある名門校として全国に知られています。



福岡市立西新小学校（徒歩9分／約690m）

2023年に創立150年を迎えた校歴校。西南学院大学に隣接しており、国際交流や地域行事への参加も盛んな小学校です。



福岡市立百道中学校（徒歩19分／約1,470m）

定規川に沿く、ミナトピア通りに面した1947年創立の中学校。文武両道で、朝晩はもちろん夏夜間にも光を入れています。



METHOD OF NISHIJIN

この西新には、知性を育んできた歴史がある。

幼稚園から大学まで一貫教育を軸に豊かな人材を輩出。

西南学院中学校・高等学校（徒歩5分／約360m）

大正5年（1916年）に宣教師C・K・ドジャーにより私立中学西南学院が設立。「地域社会および国際社会に奉仕する創造的な人格」を使命とし、1996年には中高一貫校へ、2010年には西南小学校を設営。



西南学院小学校

（徒歩5分／約360m）



西南学院大学

（徒歩5分／約360m）



西南幼稚園

（徒歩12分／約1,000m）

# LIVIO

リビオ西新二丁目

NISHIIN AREA

西新の駅前利便を徒歩圏で使いこなす。

## PRALIVA - プラリバ (徒歩8分/約590m)

優品やファッション、カルチャーが揃う駅直結の商業施設。広々とした自然を感じられる屋上庭園があり、西新の街並みも一望できます。



## ボンラパス百道店 (自転車3分/約510m)

土からビブリアにあるスーパー。輸入食品が充実する高品質な店舗で、夜10時まで営業しており、帰宅時間が遅くなった日も便利です。



## 西新中央商店街 (徒歩9分/約690m)

毎年多くの人で賑わい、活気ある地域密着型の商店街。名物「マセカール丼」が13時～15時の間、無料などの生鮮野菜を販売しています。



## 福岡記念病院 (徒歩6分/約430m)

165日24時間体制の総合病院。西新バレイス跡地に建て替え計画が進行中で、新病院は西新駅前の立地になるため、利便性もよくなります。



# LIVIO

リビオ西新二丁目



MOMOCHI AREA

爽快なビューが心癒やす、百道界限。

## BICYCLE LIFE

自転車でスムーズに  
百道周辺へ気軽にアクセス。

ももちエリアには現業から自転車で気軽にアクセスできる駅構内、ジョーピングカヌーも楽しめるウォーターフロントを、日々使いできます。



image photo

※徒歩1分は80mとして算出しています。

## シーサイドももち海浜公園（自転車6分／約1,380m）

福岡タワーに隣接した、西の砂浜の人工ビーチが広がる海浜公園。近代的な建物と青い海のコントラストが美しく、市民憩いのスポットとなっています。年中楽しめるボードウォークのほか、夏にはビーチバレーや貝殻拾いを楽しむ多くの人で賑わいます。



## 福岡市博物館（自転車4分／約860m）

ハーフミラーで覆われた外観が印象的な博物館。館内には、2つの展示室があり、志賀島で発見された国宝の「金印」が、常設展示室の目玉となっています。



## 福岡市総合図書館（自転車5分／約1,050m）

「図書・文庫・映像」の3資料部門で構成され、約194万冊という豊富な本が誇る西日本有数の大型図書館。映像ホールや2ホ、シアターも併設されています。



## MARK IS福岡ももち（自転車3分／約700m）

福岡PayPayドームに隣接した大型商業施設。"海沿いの広のまち"をイメージして造られたモール内には163店舗の専門店や映画館などが続きます。



## 百道中央公園（自転車4分／約830m）

軟式野球やソフトボール、サッカーやラグビーなどの多目的なスポーツ広場として活用されています。遊具の他、芝生広場や外周道路も整備されています。



## DESIGN



※掲載の各完成予想CGは、計画段階の図面を基に描き起こしたもので、形状・色彩・外構・植栽等は実際とは異なります。形状の細部・設備機器・配管等は省略または簡略化の上、表現しております。今後、施工上の理由等により、計画に変更が生じる場合があります。樹木・植栽は、特定の季節やご入居時の状態を想定して描かれたものではありません。実際に植樹する樹形・枝ぶり・葉や色合い等が異なる場合があります。尚、竣工時には完成予想CG程度には成長しておりません。



メーカー提供写真

1929年設立、ドイツが誇る世界最高峰のキッチンメーカー。

プレミアムプラン住戸のキッチン設備には、グレードの高い専門メーカーを標準仕様として採用しています。

最良の製品を提供できるか、という点にこだわりを持ち続け、材質やデザインは言うに及ばず、

パーツの堅牢性や優秀性など、目に見えないところにも最大限の努力を傾注したのです。

その結果得たものが、世界最高峰、世界No.1という評価でした。

SieMatic



メーカー参考写真

## セラミックカウンター

キッチンのカウンタートップには、耐久性とインテリア性を考慮したセラミックを採用しています。キズや汚れが付きにくくお手入れがカンタンです。



メーカー参考写真

## ジーマテック専用の高性能ヒンジ

ジーマテックのドアには、高品質のヒンジを採用。開閉時の安定性や静寂性に優れ、さらに一般のヒンジよりも高い耐久性を備えており、最低でも25年の耐用年数を想定したテストにクリアしています。



メーカー参考写真

## ハンドルレスキッチン

考案された凹型グリップにより、人間工学に基づいた完璧な角度、心地よい質感、上質な素材の触覚に新しいステータスを与えます。

## ドイツの家電ブランド・ミーレ社のキッチン設備。

洗練されたデザインと優れた機能性・高耐久性を兼ね備えたビルトイン食器洗い機。

**Miele**



メーカー参考写真

スマートなデザインで、大鍋やフライパン、食器が一度に洗える大容量の庫内。プログラム終了後は、食器洗い機のドアが自動的に開きます。予洗い不要の洗浄力と、理想的な乾燥を実現し、特殊な空気の流れがキッチンカウンターを湿気から保護します。



メーカー参考写真



メーカー参考写真

### ・EcoPowerテクノロジー

水と電力の節約：  
巧みに設計された給水システムにより消費量を低減。

### ・Quick Power Wash

通常の汚れの食器を、  
短時間のプログラムで申し分なく洗浄します。

## 調理の自由度が無制限。電子レンジ機能付きオーブン。



メーカー参考写真

コンパクトな電子レンジ機能付きオーブンは、本格的なオーブン機能とパワフルな電子レンジ機能を搭載しています。必要に応じてモードを使い分けることが可能で、またはオーブンと電子レンジモードの両方を組み合わせることでより迅速にあらゆる料理を作ることができます。



オーブンヒーターと電子レンジを、自在に設定。



電子制御プログラムにより、さまざまな料理を自動的に調理可能。



汚れがこびりつきにくい特殊加工。

## イタリアデザインと日本の技術が融合したアリアフィーナ。

先進のテクノロジーと斬新なスタイルを融合した、あらゆるキッチン空間に溶け込む、アリアフィーナ社製のレンジフードを採用。



メーカー参考写真

つぎ目のない、シンプルかつシャープな薄さ35mmのユニボディフォームを採用。オイルパネルとフード部を一体化することで、フード部下面からつぎ目・段差・ねじを取り除き、より高い清潔性とデザイン性を実現します。

Center Federica



### ななめファンユニット

ファンの着脱が楽におこなえるようにファンユニットを20度傾けました。コンパクトに設計された経路により清掃面積を削減します。



### 整流板

整流板により吸い込み速度があがり、油煙を効率よく捕集します。



### ノンフィルター

フィルターを使わずにケーシングの内側で油を捕集。面倒なフィルターのお手入れが不要で、目詰まりによる吸引力の低下もありません。

## 高性能ろ過で、不純物をしっかりカットするメイスイのビルトイン浄水器。

高性能ろ過方式で、水道水の遊離残留塩素やカビ臭などを除去します。



メイスイのビルトイン浄水器は「高性能成型活性炭」「中空糸膜」の高性能ろ過方式で、水道水の遊離残留塩素やカビ臭をはじめ、有機塩素化合物や不純物、雑菌までを除去。業界トップクラスの浄水能力が認められています。

Meisui



ドイツの家庭ブランド「ハンスハーマ」の低騒音設計デザインである初期シリカゲル活性炭

### 水のコスト比較 家族4人で1日30分(飲用用)使用すると想定した半割の使用量で比較

#### メイスイ浄水器(Ge-12)の場合

カートリッジ交換費用  
(フルメンテナンス付き) 16,500円(税込み)の場合  
水道代(約0.28円/ℓ)の2,850円(税込み)  
(0.28×30×365=約2,850)

1ℓ=1.8円  
19,350円

vs

#### ミネラルウォーターの場合

ミネラルウォーター1本2ℓ/100円を  
1日必要量15本で1,500円  
1年12で3,475本購入すると

1ℓ=約50円  
547,500円



※本表料金は東京都水道局管内の場合(200ℓ/月使用)を  
参考値として使用の地域や使用方式によって金額は異なります。  
※価格、仕様は予告なく変更する場合がありますのでご了承ください。



メーカー参考写真

### ガラストップコンロ

熱に強く、見た目にも美しいガラストップコンロ。油污れもキレイに拭き取ることができ、お手入れもカンタンです。



メーカー参考写真

### ステンレスシンク

気になる水はね音を軽減する静音仕様のシンク。家事をしながらでも会話が楽しめるよう配慮しました。



メーカー参考写真

### チャイルドロック付包丁差し

小さなお子さまが誤って包丁を取り出すことを防ぐチャイルドロック付きの包丁差しを設置しています。



メーカー参考写真

### ガラスディバイダー

コンロ前には、油や水はねを防ぐパネルを設置しました。汚れが付いてもカンタンに拭き取れるので、いつでも清潔に保てます。

## BATHROOM



メーカー参考写真

湯を愉しむ、時を味わう。LIXILが提案する  
人生を豊かに潤し、  
くつろぎを育むシステムバスルーム。

業界最大手の住宅設備機器メーカーLIXILが提案する  
最上位のシステムバスルーム「スパージュ」を採用。  
人造大理石やセラミックパネルなど、  
素材や質感にこだわった上質な空間を演出します。  
お湯の流れをコントロールする、「S」リラクステクノロジーによって  
日々の入浴で実感できる、快適さ、心地よさを満喫していただけます。

LIXIL



メーカー参考写真

### グランフィット浴槽

身体に寄り添う形状、視覚的にも広がりを感じさせるフォルム。気持ちよいフィット感で、リラックスしてお風呂につかれます。



メーカー参考写真

### 洗い場側水栓

洗い場に直接水を流せるため、浴室の床や壁の掃除が楽になります。シャワーを使わずに水をかけられるので、節水効果も期待できます。



参考写真

### プッシュワンウェイ排水栓

浴槽のフタに設けられたボタンを押すだけの簡単排水。排水栓を抜くわずらわしさを解消しました。



メーカー参考写真

### スライドフック付握りバー

シャワーの高さや角度を調節する機能と、手すりとしての機能を兼ね備えたバーを設置しています。



メーカー参考写真

## グランフィット浴槽

身体に寄り添う形状。視覚的にも広がりを感じさせるフォルム。気持ちよいフィット感で、リラックスしてお風呂につかれます。



メーカー参考写真

## 洗い場側水栓

洗い場に直接水を流せるため、浴室の床や壁の掃除が楽になります。シャワーを使わずに水をかけられるので、節水効果も期待できます。



参考写真

## プッシュワンウェイ排水栓

浴槽のフチに設けられたボタンを押すだけの簡単排水。排水栓を抜くわずらわしさを解消しました。



メーカー参考写真

## スライドフック付握りバー

シャワーの高さや角度を調節する機能と、手すりとしての機能を兼ね備えたバーを設置しています。

## ゆったり腰掛けて過ごす、豊かなバスタイムの新提案・ベンチカウンター。

入浴だけではない、心解きほぐす豊かなリラックスタイム。スパーージュならではの寛ぎのひととき。



メーカー参考写真

たとえば入浴の合間に、ベンチに腰掛けて香りの良いフットバスを愉しんだり、全身のお肌のお手入れにいそしんだり。休みながら何度も入浴を繰り返す、自由な時間を過ごす、あなただけのこだわりのバスタイムが満喫できます。



メーカー参考写真

### ●浴槽への移乗もラクに

ベンチカウンターから浴槽へ座りながら、横移動ができるので、またぎ時のつまずきの心配も軽減され、入浴しやすくなります。

### ●心地よく、くつろげるクッション仕様

素肌で座っても心地よい、やわらかな感触のクッションを採用。裏面には滑り止めを設ける事で、座った時の安定感と滑移性を両立します。

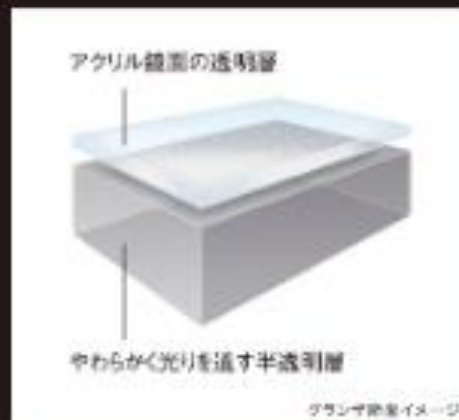
## 奥深い光と、滑らかな感触を生む高い質感を誇る人造大理石「グランザ」。

浴槽とカウンターに採用。汚れをサッと落とせるお掃除のしやすさ。



メーカー参考写真

アクリル鏡面仕上げの透明層と柔らかな光を通す半透明層により、上質な深みと奥行きのある輝きを放ちます。浴室空間に高級感を演出し、他のマテリアルの存在感を引き立てます。



アクリル鏡面の透明層

やわらかく光を通す半透明層

グランザ浴槽イメージ

●きらめき保つ、お手入れもラクな美しい素材。  
グランザは、透明層のアクリル鏡面仕上げにより、まばゆいほどの美しい艶と滑らかな風触りを実現しました。汚れもサッと落せて、お掃除もラクです。

### ●上質な深みと奥行きのある輝きを放つ

素湯水がきらめき、素肌に触れた時の感触もひときわ。バスルームの主役にふさわしい素材です。

## 足裏からも覚える上質な感触。居室のインテリアにもつながっていく意匠。

浴室の床面は石目調の「グランフロア」。



贅沢なバス空間を叶える質感の高い床面。石目の質感で、まるでリビングのような印象へ。高級感のある石目の質感でインテリアとも調和し、浴室内を足元から演出します。



ライトストーン



ダークストーン

## ボリュームある浴び心地で節水もしっかり。スイッチ付エコアクアシャワー。

空気を含んだ大粒シャワーの心地よさと節水を両立させたタイプ。



メーカー参考写真

散水板の穴の大きさや位置の工夫と、水滴にたっぷりの空気を含ませることで、ボリュームのある浴び心地と節水の両立を実現しました。



スイッチ付でワンタッチで止水。止水がカンタン。持ち手部分には握りやすく手になじむ形状です。



## 排水口のお掃除を楽しくするアイテム、パッとくるりんポイ排水口。

独自構造で自然にゴミがまとまり、排水口まわりをキレイに保てる。



持ちやすい取っ手で、ゴミや髪の毛にふれずに、ポイッと簡単に捨てられるので排水口のお掃除を楽しく変えてくれます。



※写真は海が見えるように排水口の蓋を閉めています。ご使用の際は排水口に蓋をしてください。



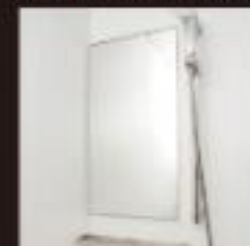
### サーモバスS

浴槽保温材と保温組フタの“ダブル保温”構造で、お湯が冷めにくく経済的。



### まるごと保温

浴室の壁・天井にも保温材を使用。逃い熱を減らし、ガス代も節約できます。



メーカー参考写真

### ミラー

広々とした空間を感じられるミラーは、お手入れが簡単なお掃除ラクラク鏡を採用しています。



メーカー参考写真

### メタルバスケット

金属の光沢という象徴性を表現しながら、主張しすぎない上質な輝きを放ちます。

## DRESSER & TOILET



ゆとりあるパウダールームに設えた  
見た目も使い心地も美しい  
オリジナル仕様の洗面台。

システムキッチンや洗面台の国内トップシェアを誇るタカラスタンダードが、  
本物件のために製作するツインボウルの高グレード洗面台をご用意。  
日々の身支度シーンを優雅に彩ります。  
洗面はもっと自由に、そして快適な空間へ。  
洗練されたデザインと機能的な水栓に、  
美しく高級感のある陶器の洗面器を採用しました。

# Takara standard



十分な容量の収納スペースを設け、  
機能的に収まるようレイアウトにもこだわりを。



#### ミラー裏全面収納

三面鏡裏は全面収納スペースになっています。洗面用具や化粧品などをたっぷりと収納でき、洗面台廻りがスッキリと片付き整理された空間をキープできます。



#### 三面鏡デザイン加工

インテリアとしての見た目にもこだわり、三面鏡の四方にデザイン。使いやすさを保ちながらもスタイリッシュな印象に仕上がっています。



創業以来、水栓金具のバイオニアとして、  
機能的で高品質な製品を造りだすことに  
情しめない情熱と努力を注ぎ続けている。

#### シングルレバー混合水栓

クローム仕上げのシャープなデザインが美しい、ドイツ・グロエ社製水栓を採用。優美で調和のとれた曲線とエレガントなエッジと輝く表面仕上げが洗面台に華を添えます。



#### 陶器製ボウル

美しい質感で洗練された印象を与えるスクエアデザインの陶器製ボウルを採用。フィオレストーンと共に高級感を演出し、お手入れしやすい形状です。



## フィオレストーン天板

天然石の風合いをそのままにハイクラスな空間を演出。天然石の質感をもちながら高い硬度とデザイン性、低い吸水性などメンテナンス面でも優れています。



## スライド収納

スムーズな開閉ができるスライド収納を採用。奥にしまった小物なども取り出しやすいため、収納スペースを無駄なく活用できます。



メーカー参考写真

## メラミン化粧板扉

硬度が高く傷がつきにくいメラミン化粧板を採用。非吸水性の樹脂でコーティングされているため、水や油が染み込みにくく、汚れも簡単に拭き取ることができます。

## 革新的な清潔技術に加え、デザインの美しさも刷新したネオレスト。



タンクをなくした、美しいシルエットのタンクレストイレを採用しました。空間を広く使えるためトイレがスッキリとした空間になり、お掃除もしやすいです。



## 手洗いカウンター

トイレ内に、スペースを取らない手洗いカウンターを設置しています。



## 吊戸棚

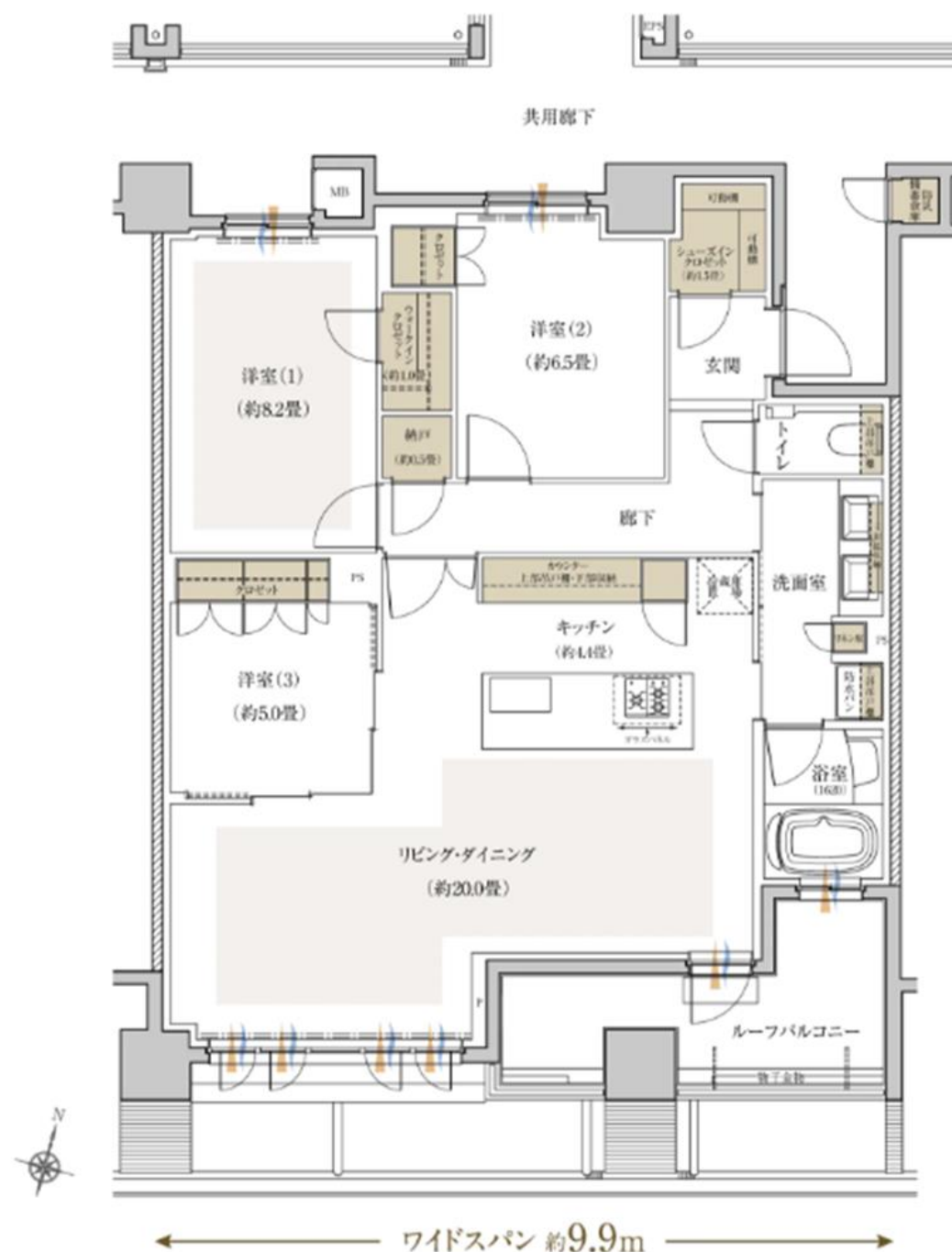
トイレ上部にはトイレットペーパーや掃除道具などを収納できる、贈付きの吊戸棚を設置しています。

# 【Ktype 603号室 3LDK+WIC+N+SIC】

専有面積 / 101.68㎡(約30.75坪)

ルーフバルコニー面積 / 10.85㎡(約3.28坪)

販売価格：20,960万円



- 通風
- 採光
- 床暖房範囲
- 天井カセット型エアコン設置位置
- WIC：ウォークインクローゼット
- SIC：シューズインクローゼット



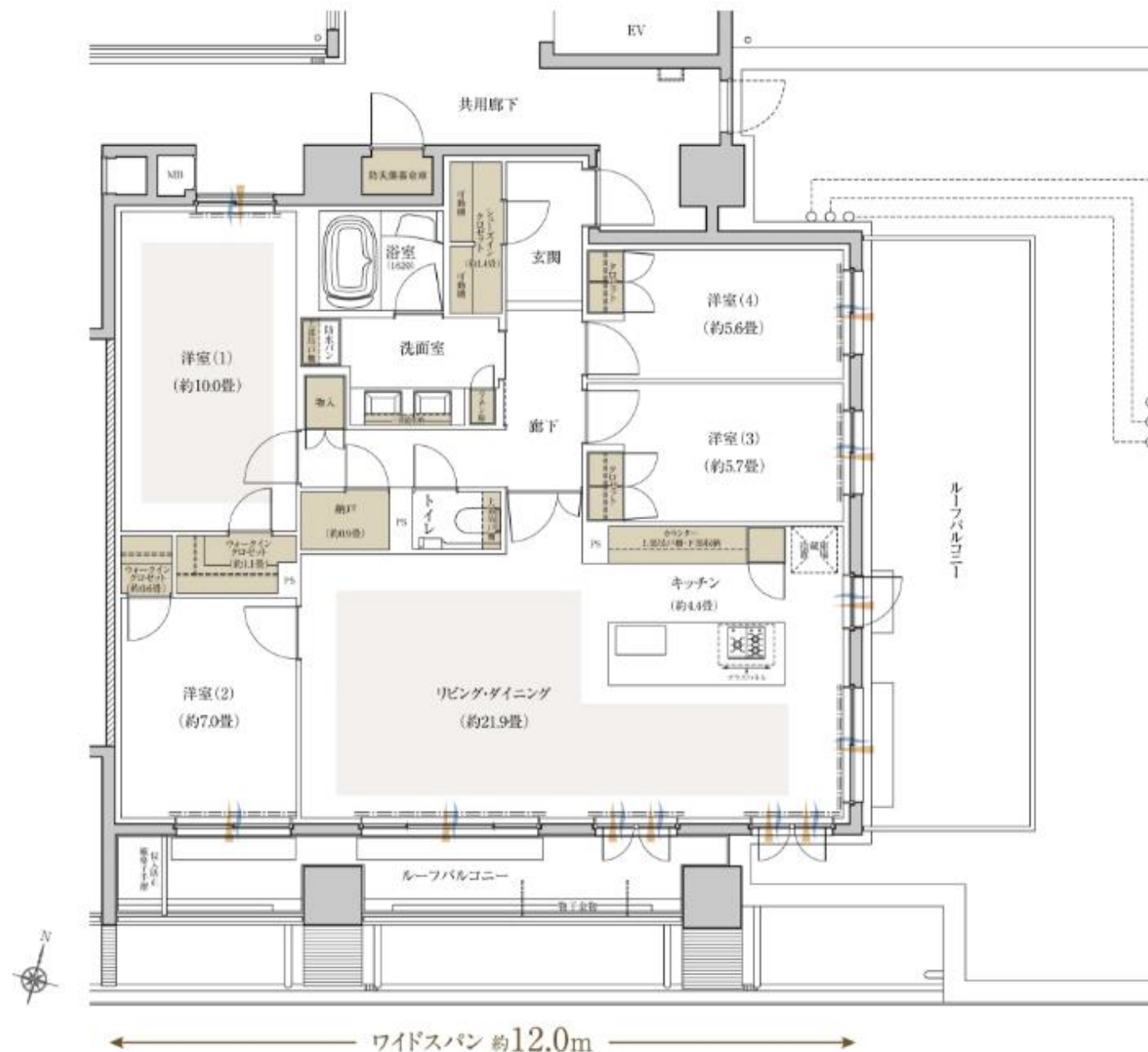
※掲載の図面は、計画段階のもので変更になる場合がございます。詳細は図面集をご参照ください。

# 【Ltype 604号室 4LDK+2WIC+N+SIC】

専有面積 / 122.00㎡(約36.90坪)

ルーフバルコニー 面積 / 41.68㎡(約12.60坪)

販売価格：29,480万円



- 通風
- 採光
- 床暖房範囲
- 天井カセット型エアコン設置位置

WIC：ウォークインクロゼット

SIC：シューズインクロゼット



Lタイプ完成予想図

間取り

※掲載の図面は、計画段階のもので変更になる場合がございます。詳細は図面集をご参照ください。

| 【物件概要】   |                                                                                                                            |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件名      | リビオ西新二丁目                                                                                                                   |
| 所在地      | 福岡県福岡市早良区西新二丁目166-1（地番）                                                                                                    |
| 交通       | 福岡市地下鉄空港線「西新」駅徒歩7分                                                                                                         |
| 用途地域     | 第二種住居地域                                                                                                                    |
| 敷地面積     | 1,816.24㎡                                                                                                                  |
| 建築面積     | 954.61㎡                                                                                                                    |
| 延床面積     | 4164.80㎡                                                                                                                   |
| 建ぺい率     | 70%                                                                                                                        |
| 容積率      | 200%                                                                                                                       |
| 構造・規模    | 鉄筋コンクリート造 地上6階建                                                                                                            |
| 総戸数      | 43戸（募集対象外1戸含む）                                                                                                             |
| 建築確認番号   | 第ERI-24006245号（令和6年4月30日）                                                                                                  |
| 売主（事業主）  | 日鉄興和不動産株式会社 九州支店 国土交通大臣（5）第6908号<br>（一社）不動産流通経営協会会員<br>（公社）首都圏不動産公正取引協議会加盟<br>（一社）不動産協会会員<br>〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神一丁目13番2号 |
| 販売提携（代理） | 株式会社長谷工アーベスト 国土交通大臣（11）第3175号<br>（一社）不動産協会会員<br>（一社）不動産流通経営協会会員<br>（公社）首都圏不動産公正取引協議会加盟<br>〒810-0073 福岡県福岡市中央区舞鶴1丁目8番33号    |
| 設計・監理    | 株式会社サンユニオン                                                                                                                 |
| 施工会社     | 松井建設株式会社                                                                                                                   |
| 管理会社     | 株式会社日鉄コミュニティ（予定）                                                                                                           |
| 管理形態     | 区分所有者全員により管理組合を結成し、管理会社に全部委託                                                                                               |
| 管理員の勤務形態 | 通勤管理                                                                                                                       |
| 建物完成予定時期 | 2026年1月下旬（予定）                                                                                                              |
| 入居予定時期   | 2026年3月下旬（予定）                                                                                                              |
| 駐車場      | 40台（機械式33台、平置7台、月額使用料：14,000円～23,000円）                                                                                     |
| 自転車置場    | 42台（二段ラック式42台、月額使用料：300円～400円）                                                                                             |
| バイク置場    | 2台（月額使用料：2,000円）                                                                                                           |

| 【販売概要】         |                   |
|----------------|-------------------|
| 販売戸数           | 2戸                |
| 販売価格(税込)       | 20,960万円・29,480万円 |
| 間取り            | 3LDK・4LDK         |
| 専有面積           | 101.68㎡・122.00㎡   |
| ルーフバルコニー面積     | 10.85㎡・41.68㎡     |
| 管理費（月額）        | 20,330円・24,400円   |
| 修繕積立金（月額）      | 12,200円・14,640円   |
| 管理準備金（一括）      | 14,780円・20,330円   |
| 修繕積立基金（一括）     | 762,600円・915,000円 |
| インターネット利用料(月額) | 1,980円            |

【現地案内図】

