News Release

DAIKYO 大京グループ

2019 年 3 月 28 日

各　位

経済産業省「高層 ZEH-M(ゼッチ・マンション)実証事業」
大京グループ採択物件のうち 7 物件で販売活動開始

株式会社大京(本社：東京都渋谷区、社長：小島 一雄、以下「大京」)と、株式会社穴吹工務店(本社：香川県高松市、社長：徳田 善昭、以下「穴吹工務店」)は、経済産業省の「平成 30 年度　高層 ZEH-M(ゼッチ・マンション)実証事業」で採択された 10 物件のうち、7 物件（北海道、福島県、千葉県、神奈川県、山梨県、島根県、広島県）で販売活動を開始しましたのでお知らせいたします。

なお、上記 7 物件は各道県において、初めて「高層 ZEH-M 実証事業」に採択された分譲住宅です※1。

※1.「【経産省 ZEH】平成 30 年度 ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業 高層 ZEH-M（ゼッチ・マンション）実証事業　交付決定事業一覧」より

■大京グループが目指す ZEH-M

ZEH-M（ゼッチ・マンション）とは、断熱性能を大幅に高め、さらに高効率設備・システムを導入することで快適な室内環境を保ちつつ、エネルギーの消費量を削減するマンションです。

大京グループは、住まう方の心地よさを追求した ZEH-M を推進するため、健康と家計、地球環境に配慮した、【人にも、地球にもやさしい暮らしの新基準】を策定しました。なお、今回の採択物件は全て ZEH-M Oriented（ゼッチ・マンション・オリエンティド）基準に該当しております。

■「人にも、地球にもやさしい暮らしの新基準」のポイント

1. 身体にやさしい
- 高い断熱性により、寒い冬でも家の隅々まで暖かく
- 「ライオンズパッシブデザインプラスクリア※2」で暑い夏を涼しく

2. 家計にやさしい
- 高効率設備（エネファーム等）でエネルギー使用量を削減
- 高い断熱性と高効率設備で光熱費を節約でき経済的

3. 地球にやさしい
- ZEH-M住戸１戸あたり、ひと月に「ブナの木約８本」を植えるほどのCO_2量を削減可能

⇒詳しくは下記のサイトをご覧ください
ライオンズ ZEH&サーパス ZEH:　https://lions-mansion.jp/areaspecial/zeh_m/

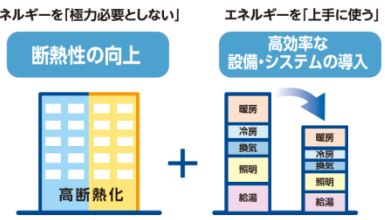
※2. 大京が考える室内空気循環まで配慮した新たなパッシブデザイン。これまでのパッシブデザインで採用している、グリーンカーテン用フック、換気ストッパー付きサッシ、エコガラス、通気ルーバー付き扉、換気機能付き玄関ドアに加え、大型給気口に花粉やPM2.5対策ができるフィルターを標準設置しています。

◆　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（井上、小野）　TEL:03-3475-3802

■ZEH-M Oriented とは

断熱性能を大幅に高め、さらに高効率設備・システムを導入することで快適な室内環境を保ちつつ、共用部を含む住棟全体の年間の１次エネルギー消費量※3 を 20%以上削減したマンションです。

※3. 平成 28 年省エネ基準による基準一次エネルギー消費量との比較



■【人にも、地球にもやさしい暮らしの新基準】の具体的な内容（一部抜粋）

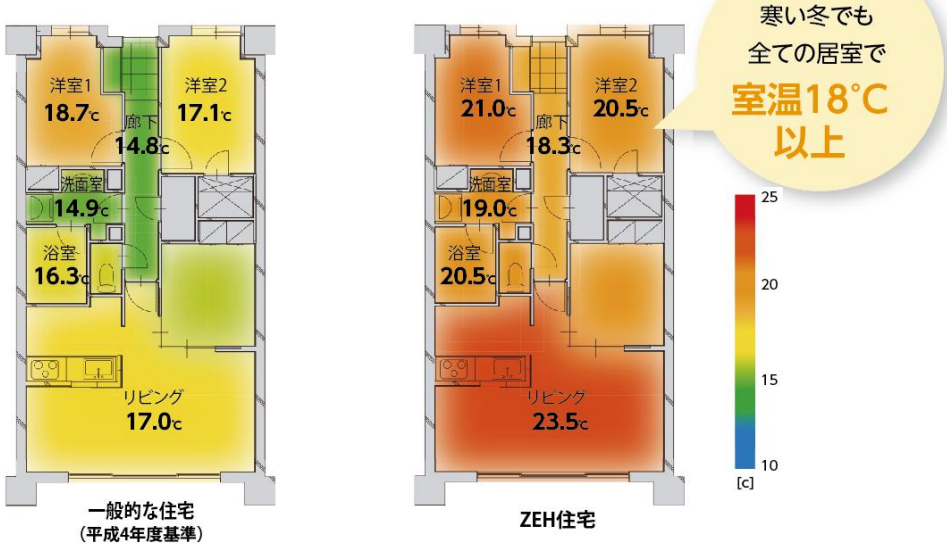
１． 快適で健康的な暮らし

高い断熱性により、寒い冬でも家の隅々まで暖かく

①家中どこでも、室温18℃以上を保つ

エアコンがついていない廊下、洗面室なども室温18℃以上となり、暖かく過ごすことができます。

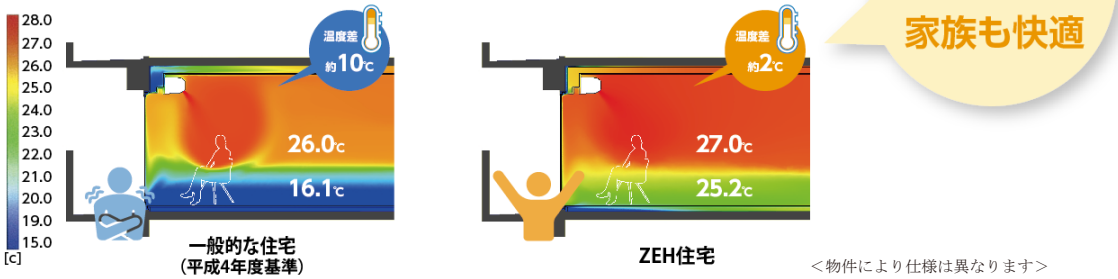
＜23時にリビングのエアコンを停止し、7時間後の室温分布図＞ ※4



②部屋の隅々までムラがなく均一に暖かくする

部屋の上下温度差を少なくし、天井から床までほぼ均一な温度を保ちます。

＜各居室の室温分布図＞ ※5



＜物件により仕様は異なります＞

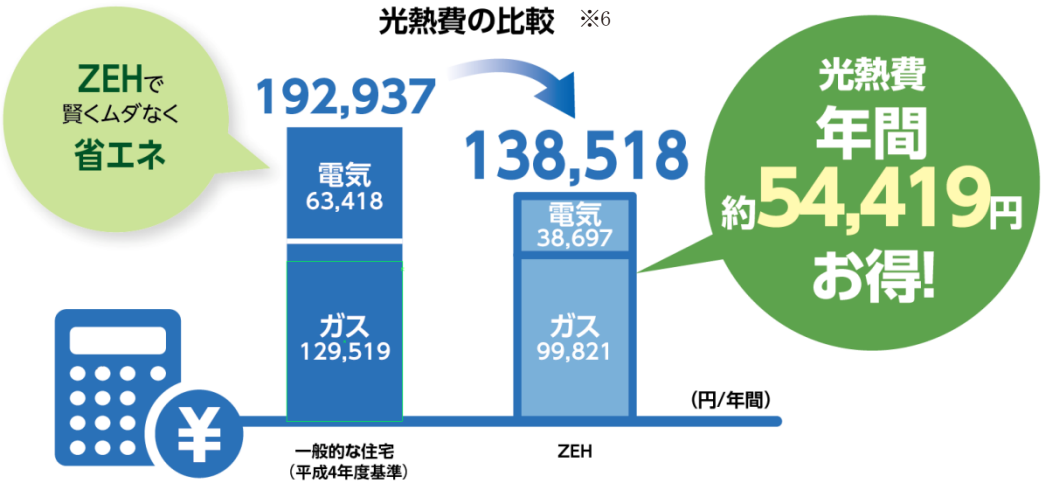
※4. 試算条件：【一般的な住宅】と【ZEH住宅】について、株式会社LIXILの協力を得て、温熱環境解析ソフトにより室内温度シミュレーションで比較したもの。＜シミュレーション条件＞○建設地：東京都都庁周辺○外気温度：（一社）日本建築学会拡張アメダス気象データに基づき、 2月中旬の外気温を設定。表示の図は午前6時時点の状況を示したもの。○専有面積：72.09㎡［3LDK］○部屋の方位：南向き○家族構成： 3 人（夫／会社員、妻／専業主婦、子／中学生）○在宅時間：夫／20時～8時、妻／13時～15時のみ不在、子／19時～8時○エアコン稼働条件：（一社）日本建築学会の「住宅用標準問題」によるスケジュールに則り、在室時のエアコン稼働。各居室にエアコン1台設置。24時間換気あり。○住宅の使用エネルギー：電気・ガス併用住宅【一般的な住宅】・住宅性能表示における「5-1. 断熱等性能等級」の等級3【平成4年基準相当】の評価方法に則り、壁の断熱材の熱抵抗値0.7W/㎡・K 、開口部（金属製建具／ガラス 単板 ）の熱貫流率6.51W/㎡・K（Ⅳ地域）と設定。24時間換気なし。【ZEH住宅】・平成28年省エネルギー基準に準拠し外皮性能を評価：外皮平均熱貫流率0.42㎡・K/W、開口部＜ 樹脂（又は木）と金属の複合材料製建具／ガラス Low-E複層G16以上＞ 2.15W/㎡・K。24時間換気あり■日射考慮無し■人体・家電製品の発熱は考慮しない※数値はあくまでシミュレーションであり、実際の性能や数字を保証するものではありません。

※5. 試算条件：【一般的な住宅】と【ZEH住宅】について、株式会社LIXILの協力を得て、熱流体解析ソフトにより室内の温度分布シミュレーションを実施したもの＜シミュレーション条件＞○外気温度：0℃○エアコン設定条件：エアコン設定温度28℃、斜め下45度方向に1m/sの風速 ○住宅の使用エネルギー：電気・ガス併用住宅【一般的な住宅】・住宅性能表示における「5-1. 断熱等性能等級」の等級3(平成4年基準相当)の評価方法に則り、壁の断熱材の熱抵抗値0.7W/㎡・K 、開口部（金属製建具／ガラス 単板 ）の熱貫流率6.51W/㎡・K（Ⅳ地域）と設定。24時間換気なし。【ZEH住宅】・平成28年省エネルギー基準に準拠し外皮性能を評価：外皮平均熱貫流率0.42㎡・K/W、開口部＜ 樹脂（又は木）と金属の複合材料製建具／ガラス Low-E複層G16以上＞ 2.15W/㎡・K。24時間換気あり■日射考慮無し■他室との熱伝導は考慮しない■人体・家電製品の発熱は考慮しない※数値はあくまでシミュレーションであり、実際の性能や数字を保証するものではありません。

２．省エネで家計にやさしい暮らし

高い断熱性と高効率設備で光熱費を節約でき経済的

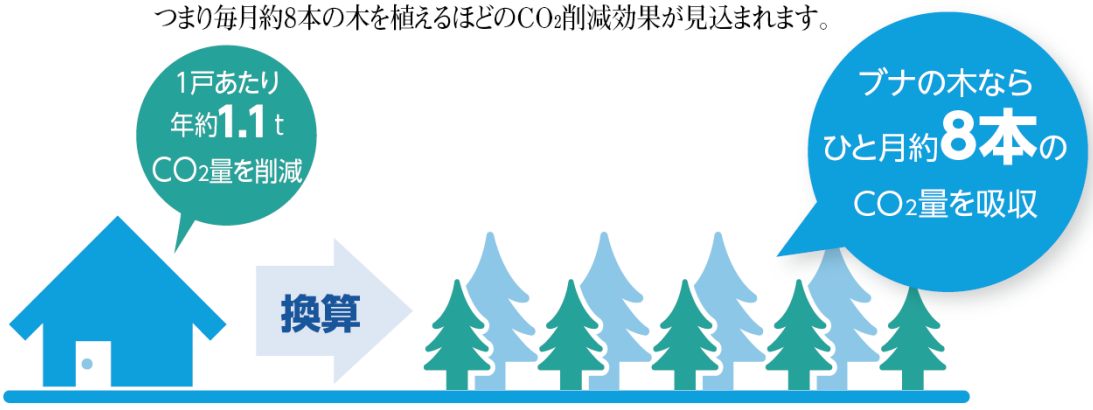
断熱性の高いZEH住宅は、冷房と暖房に使うエネルギーを抑え、
さらに**高効率設備でエネルギーを無駄なく使用し、家計にやさしい暮らしが実現**できます。



３．地球の未来を考えた暮らし

ZEH-M に暮らし、ひと月に「ブナの木約８本」を植える生活を始めよう

ZEH住宅1戸あたりが削減できるCO_2量の平均は、**ブナの木が吸収するCO_2量に換算すると、月あたり約8本分。**
つまり毎月約8本の木を植えるほどのCO_2削減効果が見込まれます。



※7

※6. 試算方法：建設地：神奈川県横浜市モデル住戸：床面積72.09㎡（主たる居室25.77㎡ その他の居室25.83㎡非居室20.49㎡）総外皮面積：250.1㎡地域区分：6地域【一般的な住宅】と【ZEH住宅】に下記の外皮性能および設備を採用し、国立研究開発法人建築研究所の【エネルギー消費性能計算プログラム（住宅版）Ver2.5.4】を用いて、冷房・暖房・換気・照明・給湯・その他設備の負荷を算出。1次エネルギー換算値：都市ガス45MJ/㎥　電力9.76MJ/kWh(CO2排出係数：電気0.65kg-CO_2/kWh【「地球温暖化対策計画」（平成28年5月）における2013年度火力平均係数】、ガス2.29kg-CO_2/㎥（東京ガスデータ）【一般的な住宅】住宅性能表示における「5-1.断熱等性能等級」の等級３【平成４年基準相当】の評価方法に則り、断熱材の熱抵抗値の基準：0.7㎡・K/W、開口部の熱貫流率U値：6.51とし平成28年省エネルギー基準に準拠し外皮性能を評価：外皮平均熱貫流率UA値：0.87㎡・K/W、平均日射熱取得率ηAH：1.3冷房期ηAC：1.7と設定○床暖房：主たる居室のみ設置○冷房：居室にエアコン設置エネルギー消費効率区分（は）○換気設備：設置しない○給湯設備：ガス従来型給湯温水暖房機暖房部熱効率80%給湯部エネルギー消費効率80%ふろ給湯器（追焚あり）、配管：先分岐方式水栓：2バルブ水栓浴槽：高断熱浴槽を採用しない○照明設備：主たる居室：すべての機器において白熱灯以外を使用している、その他の居室・非居室：いずれかの機器において白熱灯を使用している【ZEH住宅】・平成28年省エネルギー基準に準拠し外皮性能を評価：外皮平均熱貫流率0.42㎡・K/W、平均日射熱取得率ηAH：0.9冷房期ηAC：1.2と設定○床暖房：主たる居室のみ設置○冷房：主たる居室のみにエアコン設置エネルギー消費効率区分（い）○換気設備：ダクト式第3種換気径の太いダクト（サイズ150φ）を使用し、かつDCモーターを採用、換気回数：0.5回/h○給湯設備：コージェネレーション（エネファーム）を使用するふろ給湯部（追焚あり）、配管：先分岐方式水栓：全て2バルブ水栓以外のその他の水栓（台所：水優先吐水、浴室シャワー：手元止水・小流量吐水機能、洗面：節湯方式を採用しない）浴槽：高断熱浴槽を採用する○照明設備：主たる居室：すべて機器においてLEDを使用しているその他の居室：いずれかの機器において白熱灯を使用している非居室：すべての機器においてLEDを使用している、人感センサー採用しないコージェネレーションシステム：パナソニック株式会社アプライアンス社　FC-70GD13TFC-GTGD13S FC-GHGA23 S自己適合宣言書番号：PAP2016G1※数値はあくまでシミュレーションであり、CO_2の削減効果は保証するものではありません。
※7. については上記に加え、CO_2削減量とエネルギー削減量の換算値ブナの木１本当たりのCO_2吸収量を11kg/年（独立行政法人森林総合研究所試算）として算出。

■販売活動開始物件の概要

① ライオンズ札幌大通公園ミレス

所　　在　　地：北海道札幌市中央区南二条西 12 丁目 324-6 他(地番)
交　　　　通：札幌市東西線「西 11 丁目」駅下車徒歩 5 分、他
規模・総戸数：地上 15 階建て、54 戸
竣　　工　　日：2020 年 3 月 25 日（予定）
入 居 開 始 日：2020 年 3 月 30 日（予定）
販 売 時 期：2019 年 5 月中旬（予定）
物件ホームページ：https://lions-mansion.jp/MB141017/

完成予想図

② ライオンズ会津大町レジデンス

所　　在　　地：福島県会津若松市大町 2 丁目 412-4(地番)
交　　　　通：磐越西線「会津若松」駅下車徒歩 10 分、他
規模・総戸数：地上 14 階建て、52 戸
竣　　工　　日：2020 年 3 月 17 日（予定）
入 居 開 始 日：2020 年 3 月 24 日（予定）
販 売 時 期：販売中
物件ホームページ：https://lions-mansion.jp/MC180007/

完成予想図

③ ライオンズ船橋本町マークスフォート

所　　在　　地：千葉県船橋市本町 3 丁目 2035 番他(地番)
交　　　　通：総武快速線「船橋」駅下車徒歩 11 分、他
規模・総戸数：地上 12 階建て、34 戸
竣　　工　　日：2020 年 3 月 13 日（予定）
入 居 開 始 日：2020 年 3 月 19 日（予定）
販 売 時 期：2019 年 5 月下旬（予定）
物件ホームページ：https://lions-mansion.jp/MN170023/

完成予想図

④ ライオンズ長津田グランリーフ

所　　在　　地：神奈川県横浜市緑区いぶき野 41 番 1 他(地番)
交　　　　通：東急田園都市線「長津田」駅下車徒歩 10 分、他
規模・総戸数：地上 6 階建て、64 戸
竣　　工　　日：2020 年 1 月 24 日（予定）
入 居 開 始 日：2020 年 1 月 31 日（予定）
販 売 時 期：2019 年 5 月中旬（予定）
物件ホームページ：https://lions-mansion.jp/MN170065/

完成予想図

⑤ サーパス甲府徳行グランテラス

所　　在　　地：山梨県甲府市徳行 2 丁目 2310 番 14(地番)
交　　　　通：山梨交通「富竹西」バス停下車徒歩 10 分
規模・総戸数：地上 8 階建て、53 戸
竣　　工　　日：2020 年 1 月下旬（予定）
入 居 開 始 日：2020 年 3 月下旬（予定）
販 売 時 期：2019 年 4 月（予定）
物件ホームページ：https://www.384.co.jp/tokugyo/

完成予想図

⑥ サーパス上乃木四丁目

所　在　地：島根県松江市上乃木 4 丁目 3244-1(地番)
交　　通：JR 山陰本線「乃木」駅下車徒歩 17 分、他
規模・総戸数：地上 9 階建て、50 戸
竣　工　日：2020 年 1 月下旬（予定）
入居開始日：2020 年 3 月下旬（予定）
販売時期：販売中
物件ホームページ：https://www.384.co.jp/agenogi/

完成予想図

⑦ サーパス船越

所　在　地：広島県広島市安芸区船越 4 丁目 1055-2(地番)
交　　通：JR 山陽本線・呉線「海田市」駅下車徒歩 8 分
規模・総戸数：地上 13 階建て、38 戸
竣　工　日：2020 年 6 月中旬（予定）
入居開始日：2020 年 8 月下旬（予定）
販売時期：販売中
物件ホームページ：https://www.384.co.jp/funakoshi/

完成予想図

■今後の展開

大京グループは、今後も「2020 年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上で、2030 年までに新築住宅の平均で ZEH の実現を目指す」という国の「エネルギー基本計画」における目標実現に向け、ZEH-M 基準を満たすマンション開発事業を積極的に推進してまいります。

また、マンション開発事業だけでなく、2018 年 6 月に大京内に設置した「ソリューション事業部」にて推進している「オフィス開発事業」においても、ZEB※8 基準を満たす事業を検討していく予定です。

※8. ZEB とは、Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費するエネルギーをゼロにすることを目指した建物のこと

■「平成 30 年度　高層 ZEH-M(ゼッチ・マンション)実証事業」とは※9

中長期エネルギー需給見通し（エネルギーミックス）の着実な実現に向けて、ZEH に係る 2030 年の政策目標において集合住宅を位置づけると共に、集合住宅における ZEH の定義や中長期での具体的な政策目標を明確にすることが不可欠であるとして、経済産業省資源エネルギー庁が「集合住宅における ZEH の定義」を定めた上で、これの普及に向けたロードマップを策定ののち、そのとりまとめ案についてパブリックコメントが行われました※10。

しかし、集合住宅の省エネルギー化は重要な課題ではあるものの、再生可能エネルギーのための面積（屋根面積）が限定されることから、住棟単位での ZEH（ZEH-M）の実現は難易度が高いこともあり、現状における実証事例は少ない状況にあります。

そのため、本事業では、集合住宅の ZEH 化をとりまく目標や課題の存在を踏まえて、集合住宅の ZEH 化を促進するための設計ガイドラインを策定するために必要な実証事業を公募し、設計仕様やエネルギー性能に関する情報を提供する事業者に対し、集合住宅の ZEH 化にかかる費用の一部を補助すると共に、新たな登録制度を導入することで、ロードマップに基づく ZEH の普及実現を目指しています。

※9.「【経産省 ZEH】平成 30 年度 ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業 高層 ZEH-M（ゼッチ・マンション）実証事業　事業趣旨」より引用
※10.「集合住宅における ZEH ロードマップ検討委員会とりまとめ」については、経済産業省 資源エネルギー庁のホームページを参照

■参考ニュースリリース

・経済産業省「平成30 年度 高層ZEH-M(ゼッチ・マンション)実証事業」
10 事業が採択決定（2018 年 9 月 3 日）
https://www.daikyo.co.jp/dev/files/20180903.pdf

・日本初「Nearly ZEH-M（ニアリー ゼッチマンション）」を取得（2018 年 7 月 10 日）
https://www.daikyo.co.jp/dev/files/20180710.pdf

・「平成 29 年度(第 1 回)サステナブル建築物等先導事業」として採択決定（2017 年 10 月 10 日）
https://www.daikyo.co.jp/dev/files/20171010.pdf

■会社概要

＜株式会社大京＞

本　　社：東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目 24 番 13 号
代 表 者：代表執行役社長　小島 一雄
設　　立：1964 年 12 月
資 本 金：411 億 7,100 万円（2018 年 3 月 31 日現在）
事 業 内 容：不動産開発、不動産販売、都市開発
ホームページ：https://www.daikyo.co.jp/

＜株式会社穴吹工務店＞

本　　社：香川県高松市藤塚町一丁目 11 番 22 号
代 表 者：代表取締役社長　徳田 善昭
設　　立：1961 年 1 月
資 本 金：2,500 百万円（2018 年 3 月 31 日現在）
事 業 内 容：不動産開発、不動産販売、建設請負
ホームページ：https://www.anabuki.co.jp/