2024年6月7日
株式会社大京
株式会社穴吹工務店

日本初の『ZEH-M』認定分譲マンション
「ザ・ライオンズ世田谷八幡山」公式ウェブサイトを公開

株式会社大京（本社：東京都渋谷区、社長：深谷 敏成）および株式会社穴吹工務店（本社：香川県高松市、社長：竹本 勝）は、東京都世田谷区で建築中の分譲マンション「ザ・ライオンズ世田谷八幡山」の公式ウェブサイト※1を本日より公開しますのでお知らせします。

本物件はZEH区分最高ランクの『ZEH-M（ゼッチ エム）』および全住戸『ZEH（ゼッチ）』の基準を満たす日本初※2の分譲マンションとして、2023年7月にBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）評価書を取得しています。

ザ・ライオンズ世田谷八幡山 外観イメージ

「ザ・ライオンズ世田谷八幡山」は、京王線「八幡山」駅徒歩3分に立地し、周辺は閑静な住宅地で、戸建て住宅の立ち並ぶ緑豊かな第一種低層住居専用地域に位置します。本物件は、高断熱・高効率設備などの導入による省エネと、屋根に備えた太陽光発電設備の創エネにより、住棟全体で一次エネルギー消費量を100%以上削減する※3『ZEH-M（ゼッチ エム）』と、住戸ごとで100%以上削減する『ZEH（ゼッチ）』の両方の基準を満たします。国が定義するZEH-M（ゼッチ・マンション）の4区分の中で最高ランク『ZEH-M』および全住戸『ZEH』の基準を満たす分譲マンションは日本で初めてです。

また、災害時にも生活を維持できる創蓄連携エネルギーシステムの採用や、地域との共生・生物多様性に配慮した緑化計画などにより、「令和5年度サステナブル建築物等先導事業（省CO_2先導型）」に採択されています。

本物件の公式ウェブサイトでは、物件のロケーションやコンセプト、デザイン、間取り、ZEH-Mの魅力などの情報を順次公開予定です。なお、本物件のマンションギャラリーは2024年9月のグランドオープンを予定しています。

大京は、2023年4月に分譲マンションのブランドを「THE LIONS」へリブランドしました。一歩先の“暮らし”を実現するために、お客さまの人生に新たな価値を創造してまいります。

※1 ザ・ライオンズ世田谷八幡山公式ウェブサイト
※2 一般社団法人住宅性能評価・表示協会公式ウェブサイトより算出。鉄筋コンクリート造の分譲マンションにおいて、本物件が最も早くBELS評価書を取得しているため。
※3 基準一次エネルギー消費量との比較値。

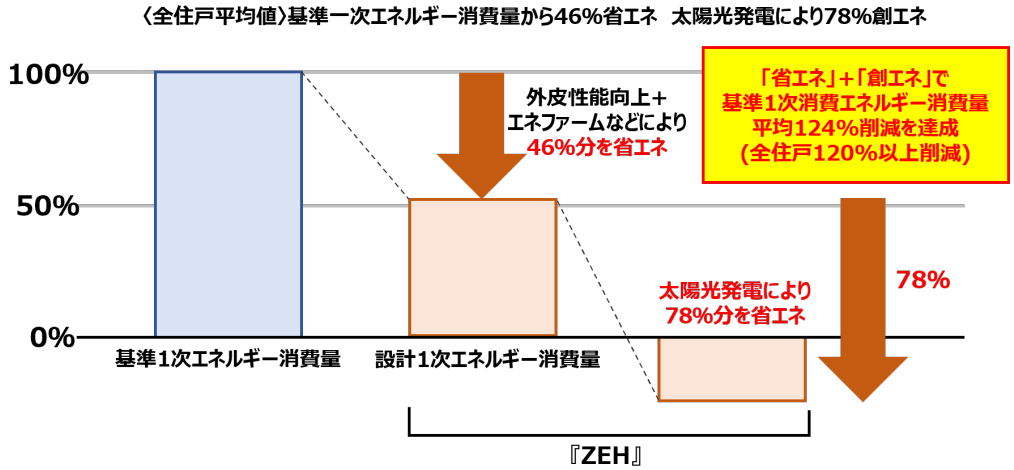
以　上

＜報道関係者からのお問い合わせ先＞
オリックス株式会社　グループ広報・渉外部　TEL：03-3435-3167

1.「ザ・ライオンズ世田谷八幡山」の主な特長

■分譲マンションにおいて日本で初の『ZEH-M』を実現

「ザ・ライオンズ世田谷八幡山」は、建物の断熱性能、省エネ性能の向上および、屋上の太陽光発電設備の設置という「省エネ」と「創エネ」のかけ合わせで、基準一次エネルギー消費量と比べ、全住戸で 120%以上、住棟で 110%以上の一次エネルギー消費量削減を実現します。これは、分譲マンションにおいて実現が困難であった『ZEH-M』の基準である「一次エネルギー消費量 100%以上削減」を住棟で達成し、さらに一住戸あたりの「一次エネルギー消費量 100%以上削減」の『ZEH』基準を全住戸で達成します。分譲マンションの『ZEH-M』および全住戸『ZEH』の BELS 評価書の取得は日本初です。



基準一次エネルギー消費量からの削減概念図（全住戸平均）

※ 本概念図は計画時の試算値のため、数値が変更になる場合があります。
※ 削減数値は住戸ごとに異なります。

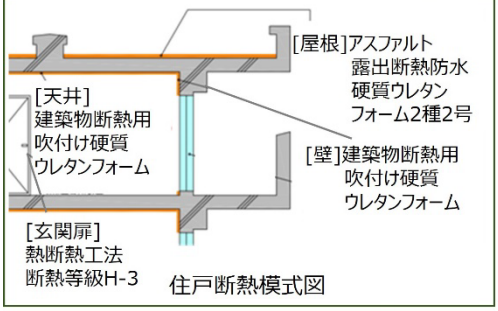
本物件では、内断熱工法による断熱性能の向上や、アルミ樹脂複合サッシの採用、アルゴンガス入り LOW-E 複層ガラスの採用により、外気による室温の変化を抑えます。また、高効率設備の採用で、大幅な省エネが実現し、基準一次エネルギー消費量から全住戸平均 46%の省エネを実現します。

さらに、建物屋上に設置した住戸別の太陽光発電設備による発電で、78%の創エネを実現し、省エネと創エネをあわせて、全住戸で 120%以上の一次エネルギー消費量削減を実現します。この一次エネルギー消費量の削減は、光熱費の削減につながり、年間で約 167,000 円※4 の光熱費削減を見込みます。

※4 「ザ・ライオンズ世田谷八幡山」E タイプ（2 階）における光熱費試算値と一般的な同条件の住宅との比較により算出。
削減額は住戸ごとに異なり、また、削減額を保証するものではありません。

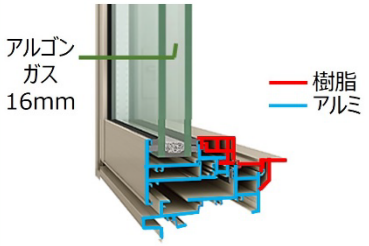
＜採用した主な省エネ手法＞

①内断熱工法による断熱性能の大幅な強化



住戸断熱模式図

②アルミ・樹脂複合サッシ アルゴンガス入りLow-E複層ガラスの採用



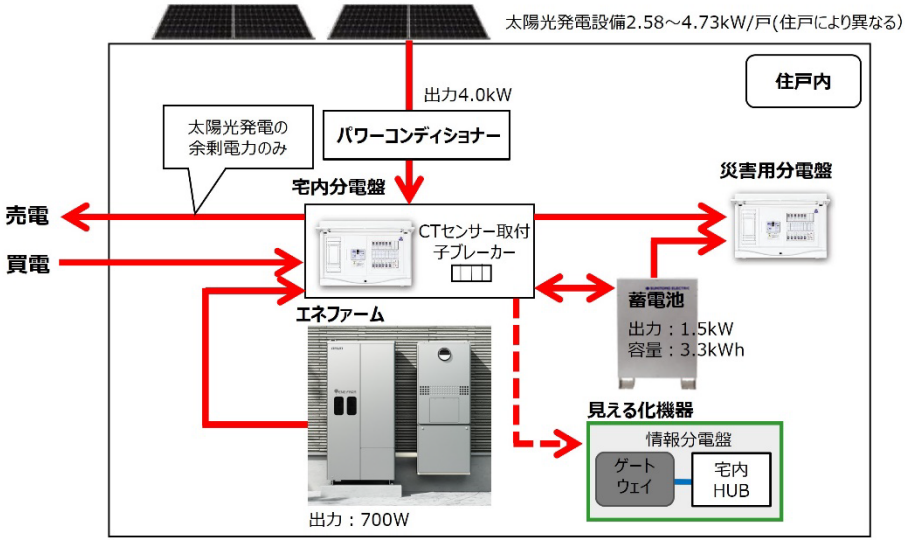
③高い発電効率の燃料電池を採用

エネファームを全住戸に設置

その他の手法

LED照明の採用　／　節湯器具（台所・浴室）の採用　／　高断熱浴槽の採用

＜採用した主な創エネ手法＞

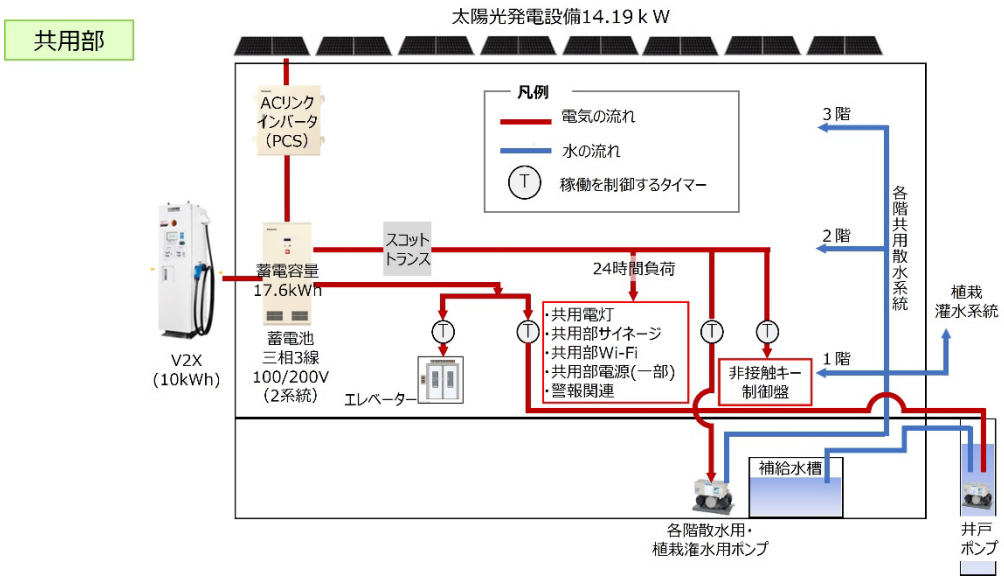


■災害時に自宅で生活を維持できる創蓄連携エネルギーシステムの採用

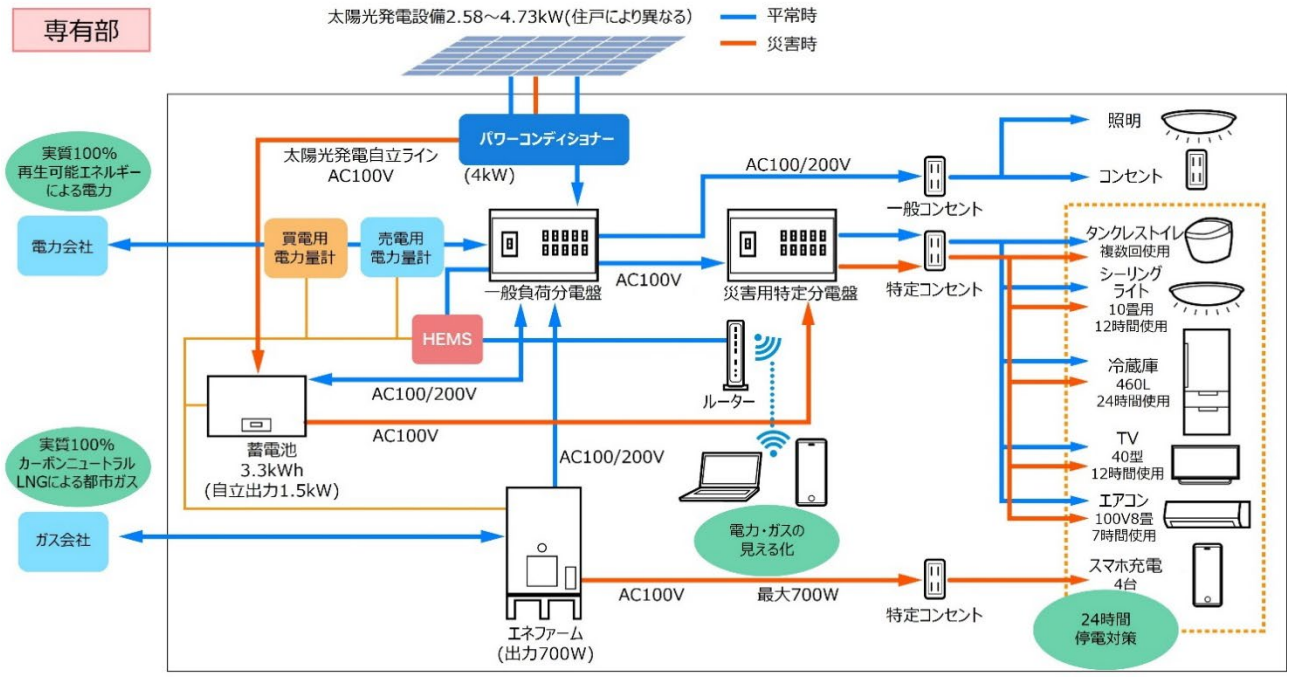
建物屋上には、共用と住戸別の太陽光発電設備を設置。専有部にはそれぞれ、蓄電池、家庭用燃料電池コージェネレーションシステム（以下、「エネファーム」）を導入し、共用部には大型蓄電池、井戸を設置することで、災害時に「電気」「ガス」「水道」全てのライフラインが途絶しても、自宅で１週間以上生活を維持できる、大京オリジナルの防災システム「SONA-L SYSTEM（ソナエルシステム）」を採用します。

災害などで停電した際、日中は太陽光発電設備と蓄電池、エネファーム、夜間は蓄電池とエネファームによる電力供給で、専有部では、コンセントの使用やエアコン、冷蔵庫などの使用が可能となります。また、共用部の照明やエレベーター、給水ポンプなどへも電力を供給します。

平常時の共用部においては、太陽光発電による電力供給に加え、井戸水を植栽自動灌水システムや共用散水に利用することで、環境負荷を軽減しながら維持管理コストの削減を実現します。



共用部の創蓄連携エネルギーシステム図



平常時・災害時における電力供給システム図（専有部）

■CO_2排出量実質ゼロを実現

屋上に設置する太陽光発電や蓄電池、エネファームで不足する電力は、100%再生可能エネルギー由来の電力を調達します。また、ガスについても、実質 100%カーボンニュートラル LNG による都市ガス※5 を採用することでカーボンニュートラルな生活を実現します。

※5 天然ガスの採掘から燃焼に至るまでの工程で発生する温室効果ガスを、CO_2 クレジットで相殺（カーボン・オフセット）し、燃焼しても地球規模では CO_2 が発生しないとみなす LNG を活用したもの。

※ 契約条件等によっては該当しない場合があります。

■地域の気候・特性を生かし、生物多様性へ配慮した緑化計画

本物件は、敷地内緑地率を 26%確保し、構成樹種に在来種を 100%使用する緑化計画としています。既存樹木の保護と樹木の継承を目的に、一部樹木においてはツリーバンク※6 の利用を行います。また、武蔵野に生息する野鳥やチョウの飛来を想定し、実のなる植物や、バードバスを設置することで、地域のエコロジカル・ネットワークを形成し、地域との共生と生物多様性の保護を実現します。

※6 マンション建設地にある樹木を一時的に移植保存し、マンション建設後に再利用する取り組み。

2. サステナブル建築物等先導事業（省 CO_2 先導型）に採択

省エネ・省 CO_2 に係る先導的な技術の普及啓発に寄与する住宅・建築物のリーディングプロジェクトに対して、国が支援するものです。これにより、関係主体が事業の成果などを広く公表することで、取り組みの広がりや意識啓発に寄与することを目的としています。本物件は、分譲共同住宅で既存技術の複合化により『ZEH-M』を実現し、災害時も意識した意欲的なプロジェクトであることが評価されました。

※ 参考：2023 年 9 月 4 日国土交通省公表「省 CO_2 先導プロジェクト 2023」を決定しました！～令和 5 年度サステナブル建築物等先導事業（省 CO_2 先導型）提案の採択～

3. 大京と穴吹工務店の ZEH-M 実績

オリックスグループの住宅開発事業を担う大京と穴吹工務店は、開発する全ての分譲マンションの仕様を原則「ZEH-M Oriented（ゼッチ エム オリエンテッド）」基準以上とし、業界でも先駆的に ZEH-M の開発に取り組んでいます。両社はこれまで計 51 棟（竣工ベース、2024 年 5 月末時点）の ZEH-M 仕様のマンションの実績を有します。

大京は、2018 年 7 月に「ライオンズ芦屋グランフォート」において、一次エネルギー消費量を 75%以上削減し、「Nearly ZEH-M（ニアリー ゼッチ エム）」として日本初の BELS 評価書を取得しました※7。環境配慮と住生活の向上を目指したマンション開発を積極的に推進しています。

THE LIONS ZEH サイト：https://lions-mansion.jp/areaspecial/zeh_m/

※7 2018 年 7 月 10 日付リリース：「ライオンズ芦屋グランフォート」にて日本初 「Nearly ZEH-M（ニアリー ゼッチマンション）」を取得

4.「ザ・ライオンズ世田谷八幡山」物件概要

所　在　地：東京都世田谷区八幡山 3 丁目 29 番以下未定
交　　通：京王線「八幡山」駅徒歩 3 分
構造・規模：鉄筋コンクリート造、地上 3 階建て
総　戸　数：52 戸
専有面積：43.00 ㎡～84.31 ㎡
間　取　り：1LDK＋DEN～3LDK
着　工　日：2023 年 12 月 4 日
竣　工　日：2025 年 6 月（予定）
入居開始日：2025 年 6 月（予定）
設　　計：共同エンジニアリング株式会社
施　　工：株式会社穴吹工務店
売　　主：株式会社大京、株式会社穴吹工務店
U　R　L：https://lions-mansion.jp/MN220040/

5. THE LIONS について

2023 年 4 月、事業開始時から 55 年間続いた大京の分譲マンションブランド「ライオンズマンション」を「THE LIONS」へリブランドしました。「人生には価値がある」をブランドステートメントとして掲げ、モノの豊かさだけでなく、そこに住まう人へ「よい暮らし」を提供し、お客さまの人生に新たな価値を創造してまいります。

リブランドに伴い、「THE LIONS」ブランドの構築と浸透を図るため、全社員参加型の「DAIKYO NEXT ONE PROJECT」を立ち上げ、プロジェクトを推進しています。社員が社外の有識者の知見を取り入れながら、住まう人の次なるニーズを先読みし、他の住まいブランドが考えつかなかったアイデアを形にすべく、調べ、創り、発信するプロジェクトです。これにより「THE LIONS」は、憧れを抱いてもらえるような、一歩先の"暮らし"を実現するブランドへと変革してまいります。

THE LIONS 特設サイト：https://lions-mansion.jp/thelions/

※ 2023 年 4 月 10 日付リリース：ライオンズマンションの事業開始から 55 年「THE LIONS」へリブランド