



工務店が建てる！高性能賃貸



株式会社 夢・建築工房



夢・建築工房のあゆみ

1995年 現スタッフ・土居が気密測定器を引っさげ夢・建築工房を設立。
外断熱＋基礎断熱＋樹脂ペアの家をつくり、気密測定を始める。

2004年 岸野 入社

2013年 岸野が代表取締役へ就任

2014年 東京都庁にて暖かい家づくりのお話をさせていただく

2016年 日本エコハウス大賞 優秀賞

2017年 新住協理事就任

2021年 式番町高性能賃貸アパートで埼玉県環境住宅賞 優秀賞

2022年 エコハウス大賞審査員

2024年 ゆめけん不動産部始動。UA値0.35・C値0.9以下の物件のみ取扱う

2025年 エコハウス大賞審査員

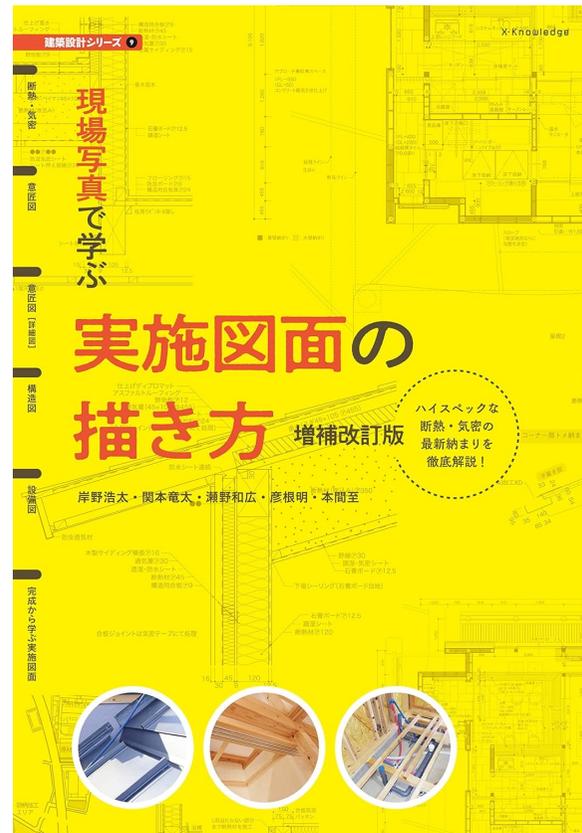
最高の工務店が教える、高断熱木造住宅の秘訣

XKnowledge

エコハウス 現場写真帖

著：岸野浩太（夢・建築工房）

世界初！
エコハウスの
施工のノウハウ
を大公開！





New construction

超高性能住宅をつくり続けて30年。
温熱・断熱・気密施工計画を
建築地や住まいのコンセプトに
合わせて全棟設計します。
あなただけの超高性能住宅を
ご提案します。

新築

日本エコハウス大賞優秀賞
「ゆめけんの家」とは

温熱を楽しむ

温熱を楽しんでもらいたいを
モットーに、住宅の断熱性能
を9種(D, A-1, 2) UA値
(0.19~0.23)計算はもちろ
ん、いろいろなる感覚を利用し
てお伝えします。

全棟気密測定

精度の高い高断熱高気密工
事を得意としております。
第3者機関による全棟気密測
定も実施し、0.5cm/m以下
をお約束いたします。

構造材は県産材

土台、柱、梁、床材・天井材な
どは特産なものを使用さ
す。県産材を利用しております。

パッシブな設計

自然の恵みを最大限に生かし
たパッシブ設計を得意としま
す。小さなエネルギーも無駄
にしない、とても美しい設計
図を行います。

地震に強い家造り

通常水通3階建てで採用され
る構造計算である「許容応力
設計算」を水通2階建てでも
採用。安心安全のための当社
の設計方針です。

自然素材の利用

無垢の床、壁天井は珪藻土
や紙、断クロス、エックロス
など安心安全な材料を利用
します。



Rental housing

■ 弐番町アパートメント
埼玉県環境住宅賞 優秀賞受賞

賃貸住宅

賃貸住宅からひろげたい、日本の住宅の省エネ化
高性能賃貸住宅

弐番町アパートメント

北海道の
次世代省エネ基準を超える
温熱環境にこだわった
超高性能賃貸エコアパート

温熱環境だけでなく賃貸住宅としては
最高レベルの温熱性能の実現。夏・冬も
び・手動を感して凍ごしてもいいとい
う思いから、結露にもこだわった、緑と共
存するエコアパートが実現。



元宿PJ

超高性能な賃貸戸建て住宅
種類により
内外のつながりも大切に

日射を最大限利用するため2階リビング
とし、冬は床下エアコンで日当たりのあ
い「暖も快適、夏は2階の標準エアコン
では全館冷房可能となっています。賃
賃から始まる高性能住宅として申し分
のない住まいを実現しました。



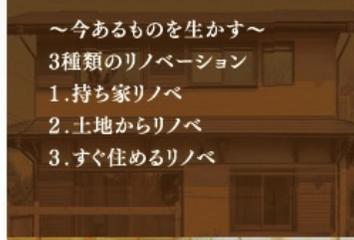
15棟



Renovation

～今あるものを生かす～
3種類のリノベーション

1. 持ち家リノベ
2. 土地からリノベ
3. すぐ住めるリノベ




Reform

総断熱改修するほど
予算はかけたくない…
そんな方には部分断熱リフォームを
お勧めします。
また、上下階をつなぐ階段昇降機も
お勧めです。

1棟

5棟

リフォーム

総リフォーム+耐震+断熱+気密
ゆめけんの「リノベーション」

1. 持ち家リノベ
もう30年、安心快適な住宅へ
家族と共に過ごしてきた家を壊してしまおうのではなく、今ある家を活かしながらこれからの住み
方や環境に合わせるように改修します。
「屋根・壁を張り直す」「お風呂・キッチンを新しくする」だけでなく高断熱・高気密・耐震工事を
して省エネで快適に安心して暮らせる住宅に再生します。
2. 土地からリノベ
予算に合わせて施工可能
一戸建て中古物件を弊社にてお探しします。
中古物件は日利きがとても大切です。既存建物の構造や断熱気密施工・耐震補強のしやすさ、
補助金対応住宅にすることが可能ななどを考慮に入れ住まう方のコンセプトにあった中古物
件をお探しします。
その後設計を進め、耐震断熱リノベーション工事を長い長期優良住宅に再生してお引渡
しとなります。
3. すぐ住めるリノベ
超高性能住宅にすぐ住める
ゆめけんにて日利きをした中古戸建て物件を厳選に耐震断熱リノベーション。
そのリノベーション済み物件を現地確認いただけますにご購入可能です。
創業時から温熱環境に特化したきた、ゆめけんならではの高断熱高気密高気密な家を長期優
良住宅の認定申請や保証担保保険、工事内容写真集をつけて更なる安心をご準備させていた
だきます。

暖かく涼しく快適にしたい場所だけを改修
部分断熱リフォーム

ゆめけん仕様の部分断熱改修は床・壁・天井すべての断熱気密ラインを一体化させ、サッシも断熱
サッシへ取替ますので、その部屋だけが完全な断熱気密空間に仕上げます。

部分断熱リフォーム	費用:150~400万円
-----------	--------------

新断熱工事と同時に水廻り
リフォームも一緒にできます。




簡単に設置が可能 階段昇降機

階段昇降機設置の一例	費用:120~300万円
------------	--------------

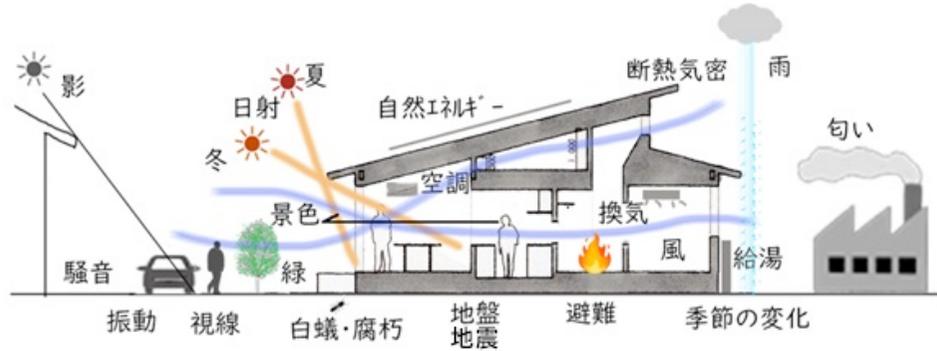



ご自宅で、体が不自由な方の2
階へ上り下りの補助は危険を
伴い、体力・精神的にもストレ
スになります。また「1階は暑く
て寒い、明るく暖かな2階でく
つろぎたいけど2階に上がれ
ない。」まさったことを解消
するために簡単に設置可能な
階段昇降機をお勧めします。

5棟

一般リフォーム
+
200~300件/年

新築



ゆめけんの手掛けた歯医者さん

患者さんが快適に過ごせる環境を作りたいという想いから、高い断熱性能で一年じゅう心地よく。

吸音効果のある天井が院内の音をやわらげるため、リラックスした状態で診療を受けられ、地窓からの緑が癒しをもたらす、静かで快適な診療空間になりました。



建物概要

場所	埼玉県久喜市
土地面積	55.84㎡ (16.86坪)
延床面積	65.88㎡ (19.90坪)
構造	木造2階建 耐震等級3 (許容応力度計算)
断熱等級	断熱等級6強 (UA値0.29)
気密性能	C値0.3
外装	壁：埼玉県産杉・モルタル
内装	床：長尺シート、フロアタイル 壁：ビニールクロス・杉羽目板 天井：ビニールクロス・杉羽目板

ペットと暮らす色々な景色のある家

夫婦・わんちゃん・ねこちゃんが快適に過ごせる大人な雰囲気の住宅に仕上がりました

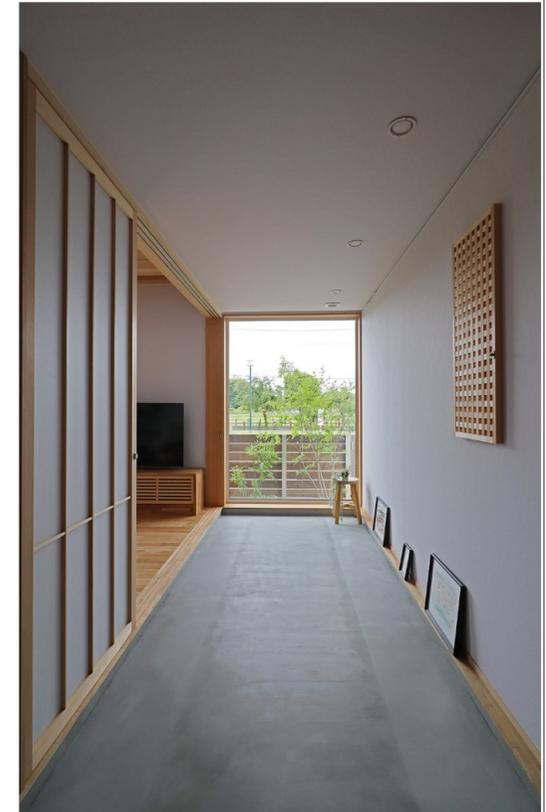
土間空間は絵を飾って画廊になるイメージ

格子の内容は鍵ができるので安心して通風しておけます



建物概要

場所	埼玉県さいたま市
土地面積	151.41㎡ (45.71坪)
延床面積	87.74㎡ (26.49坪)
構造	木造2階建 耐震等級3 (許容応力度計算)
断熱等級	断熱等級7 (UA値0.24)
気密性能	C値0.1
外装	壁：埼玉県産杉・ガルバリウム鋼板
内装	床：北海道産タモ・埼玉県産杉 壁：ルナファーザー、チップス 天井：小幅板風羽目板、ブランジュ・ルナファーザー、チップス



買取再販(鳩山NT10棟計画) 土地含め4000万以下!

鳩山ニュータウン
居住者がおすすめする活動エリア

- 公園が森がいっぱい! 自然の中でのびのび生活!
- 子どもの施設が充実! 子育て環境は自好です!
- 買い物には困らない周辺環境。充実したライフスタイル!

有名店が揃う大型ショッピングモール。お店が充実のエリア!

ニュータウン～高坂駅 車で約8分

高坂駅周辺 学生街ならではの活気!

ちよつと旅気分! 一般道から利用可! 食事や買い物もできます!

賑わった名店も! 「食」探しが楽しい地域です!

坂戸西スマートICから 練馬まで約40分 電車で1時間圏内の利便性!



比企郡鳩山町楓ヶ丘一丁目 鳩山ニュータウン

～HATOYAMA NEW TOWN～

物件概要

- 所在地/ 埼玉県比企郡鳩山町楓ヶ丘一丁目2-3
- 土地 ○権利/ 所有権 ○敷地面積/ (公簿)192.86㎡(58.34坪) ○地目/ 宅地 ○接道/ 西側約6.0m公道
- 建物 ○建物面積/ (公簿)78.25㎡(23.67坪) ※別途、増築未登記部分約9.93㎡(約3坪)有
- 間取り/ 5DK ○構造階数/ 木造スレート瓦2階建て
- 建築年月/ 昭和53年3月新築 昭和53年4月増築
- 制限 ○用途地域/ 第一種低層住居専用地域 ○建ぺい率/ 50% ○容積率/ 80%
- その他の法令上の制限/ 鳩山ニュータウン建築協定
- 施設 ○水道/ 公営水道 ○ガス/ 都市ガス
- 汚水/ 公共下水 ○雑排水/ 公共下水
- 引渡 ○状況/ 空室 ○引渡/ 相談
- 備考 ○契約不適合責任を負いません。
- 図面と現況に相違がある場合は現況優先といたします。

ライフインフォメーション

- 鳩山町立鳩山小学校.....徒歩5分(約330m)
- 鳩山町立鳩山中学校.....徒歩35分(約2,770m)
- ふれあいセンター鳩山東出張所.....徒歩2分(約150m)
- 西友鳩山ニュータウン店.....徒歩2分(約120m)
- ファミリー鳩山ニュータウン店.....徒歩2分(約120m)
- 鳩山町鳩ヶ丘郵便局.....徒歩2分(約90m)
- 鳩山第一クリニック.....徒歩10分(約800m)
- ジャンボ公園.....徒歩3分(約180m)

東武東上線 『高坂』 駅バス鳩山ニュータウン 行 12分 『鳩山ニュータウン中央』 徒歩 2分

2018年4月 外壁塗装、屋根カバー工法にて張替え

区画の整理された街並み

公道 幅員 約6.0m

生活施設の整った住環境

750万円

令和5年5月撮影

フルリノベーション物件

温暖環境に卓越した施工力を持つ夢・建築工房が国の性能義務基準(新築)をはるかに超える性能はもちろん、更に50年60年安心快適に暮らせるように築45年の住宅を大事にリノベーションしました。

鳩山ニュータウン 楓ヶ丘の家

最高性能の家がこの価格!

販売価格 **3,900万円** (税込)

- オール電化 ●太陽光発電(2.69kw)
- 駐車場2台 ●敷地広々58.22坪
- エクステリア・外構工事込み
- 生活便利・環境抜群!

ニュータウン中心地近く 住環境良好!

あんしんの保証付き!

- 設備10年保証 ●シロアリ5年保証 ●瑕疵担保保険5年
- 地盤10年保証

ワンフロアエアコン1台で夏涼しい

冬は太陽熱でほぼ無暖房

嬉しい 駐車場2台

結露が生じにくいから子ども等のアレルギーが心配ない! 子育て環境を考えた間取り

お庭が広々

美観な庭に仕上げます!

物件概要

- 所在地/ 埼玉県比企郡鳩山町楓ヶ丘一丁目2-3(災害エリア無)
- 交通/ 高坂駅より車で8分 高坂駅よりバス12分徒歩2分 国鉄自動車道 坂戸高スマートICより車で5分
- 利 弊/ 用途地域/ 第一種低層住居専用地域 建築年/ 1978年3月
- 建 造/ 3LDK+S 建築面積/ 192.86㎡(58.22坪)
- 土 地/ 敷地面積/ 192.86㎡(58.22坪)
- 建 築/ 権利/ 所有権 地目/ 宅地 接道幅員/ 6.0m
- 積 積/ 建物/ 延床面積/ 88.18㎡(26.62坪)
- 間 取/ 3LDK+S
- 建 造/ 木造軸組構造2階建て
- 建築年月/ 1978年3月 リノベーション2024年9月30日完成
- 施 設/ 水道/ 公営水道 汚水/ 雑排水/ 公共下水
- 引 き 違 い/ 2024年10月15日以降いつでも

株式会社 夢・建築工房 yumkenchiku

●建設費許可 埼玉県知事許可(設)第51609号 ●宅建業許可 埼玉県知事免許(2)第23516号 ●一般建築士事務所(6)第6311号 〒355-0062 埼玉県東松山市高木1847 [URL] https://yumkenchiku.co.jp/

●物件のお問い合わせ TEL.0493-35-0010 担当:

◆取引形態: 売主 ◆手数料: 3%(税込)

買取再販事業における売買・賃貸の契約形態

① 通常の売買契約の場合

- 販売価格：36,000,000円（税込）
（仲介手数料：無、諸費用（登記費用等）は別途必要となります。）

※上記販売価格は、2年間夢・建築工房の体感ハウスとしての利用にご協力いただける場合の価格となります。

※体感ハウスとしてのご協力をいただけない場合の販売価格は、38,000,000円（税込）とします。

② 購入選択権付賃貸借契約の場合

- 契約期間：2年（定期借家）更新無し
- 購入への移行については、契約期間中いつでも協議のうえ選択可能とします。
- 賃料：102,000円／月（日中の太陽光発電は無制限で利用可）
- 火災保険・家財保険：年更新

■ 購入時の売買価格

2年以内に購入をご選択された場合の売買価格は、下記算定式により決定します。

賃貸借契約時販売価格 - (賃料 × 0.6 × 家賃支払済回数)

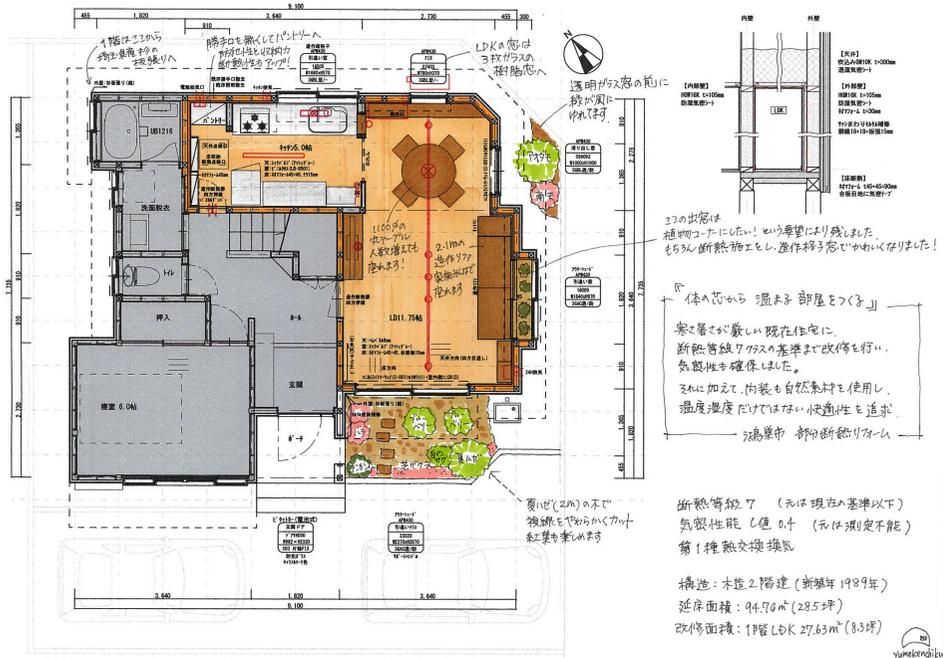
- 賃貸借契約時販売価格：37,000,000円
（仲介手数料：無、諸費用（登記費用等）は別途必要となります。）

※上記賃貸借契約時販売価格は、2年間または退去までの間、夢・建築工房の体感ハウスとしての利用にご協力いただける場合に限りです。

※ご協力をいただけない場合の販売価格は、38,000,000円とします。

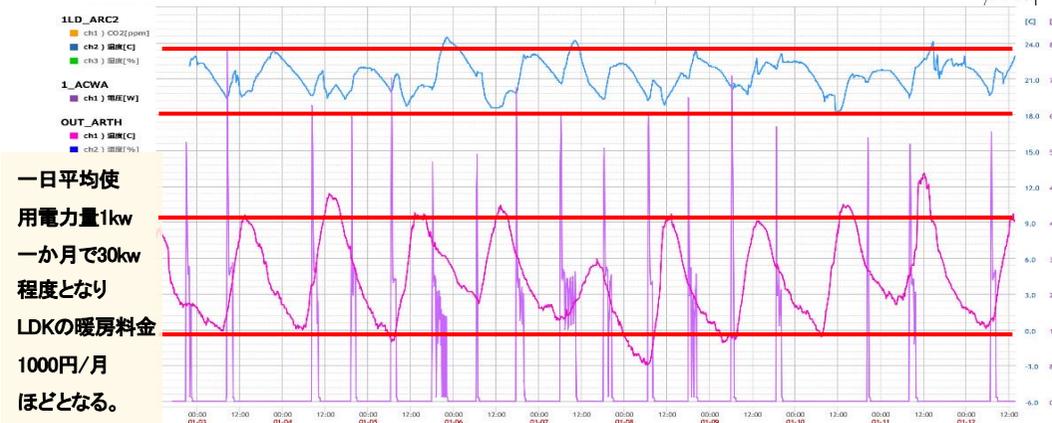


ゾーン断熱改修工事



断熱等級7 (元は現在A基準以下)
気密性能C値0.4 (元は測定不能)
第1種熱交換機

構造: 木造2階建 (新築年1989年)
延床面積: 94.70㎡ (28.5坪)
改修面積: 1階LDK 27.63㎡ (8.3坪)



一日平均使用電力量1kw
一か月で30kw程度となり
LDKの暖房料金1000円/月ほどとなる。

売戸建住宅

北鴻巣駅

1,600万 4LDK
~~1,650万円~~

チェックポイント!

全室2面採光、整形地、閑静な住宅街、分譲地内、オートバス、追焚機能、温水洗浄便座、3口以上コンロ、全居室収納、クローゼット、床下収納、室内物干し、出窓、上水道、下水道、エアコン2台以上、駐車場2台分

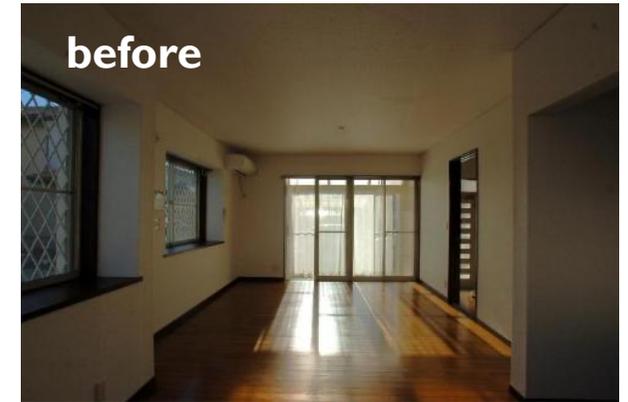
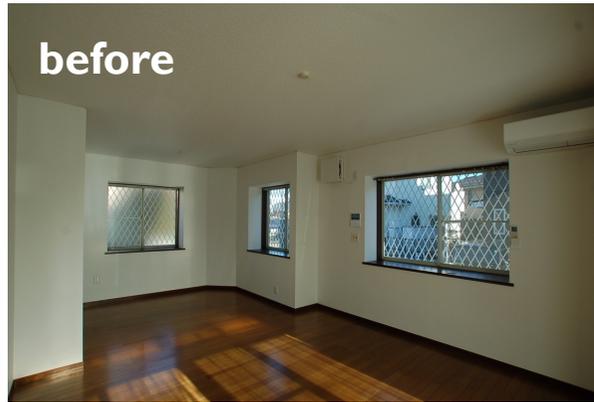
間取り 4LDK
建物面積 94.70㎡
築年数 1989年02月



売戸建住宅	北鴻巣
1,600万	4LDK
1,650万円	
埼玉県鴻巣市箕田	
湘南新宿ライン(前橋~小田原) 北鴻巣 徒歩17分	
土地面積	136.03㎡
構造・種類	木造2階建
建物面積	94.70㎡
築年数	和6・6 洋7・5 LDK15
土地権利	所有権
都市計画	市街化区域
築年月	1989年03月
状況	空家
備考	※間取りの変更はなし

LDK断熱等級7相当(気密有)、他6相当(気密無)
価格: 1600万 + 諸費用70万 = 1,670万
ゾーン断熱工事 = 1,300万
合計 2,970万(税込)

LDK断熱等級7相当(気密有)、他無
価格: 1600万 + 諸費用70万 = 1,670万
ゾーン断熱工事 = 800万
合計 2,470万(税込)



無等級

等級4

等級5

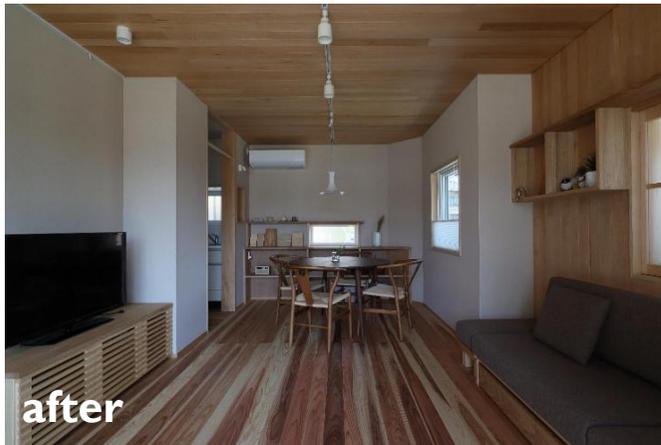
等級6

等級7

ストーブ・こたつ・ホットカーペット

エアコン

無暖房



寒い2階に行きたくなくなる。
今日は2階のこたつでTV



昭和

平成

令和



Rental housing

■ 式番町アパートメント

埼玉県環境住宅賞 優秀賞受賞

賃貸住宅からひろげたい、日本の住宅の省エネ化

高性能賃貸住宅

■ 式番町アパートメント

北海道の
次世代省エネ基準を超える
温熱環境にこだわった
超高性能賃貸エコアパート

温熱環境だけでなく賃貸住宅としては最高レベルの遮音性能の実現。風・こもりび・季節を感じて過ごしてもらいたいという思いから、植栽にもこだわった、緑と共存するエコアパートが実現。



■ 元宿PJ

超高性能な賃貸戸建て住宅
植栽により
内外のつながりも大切に

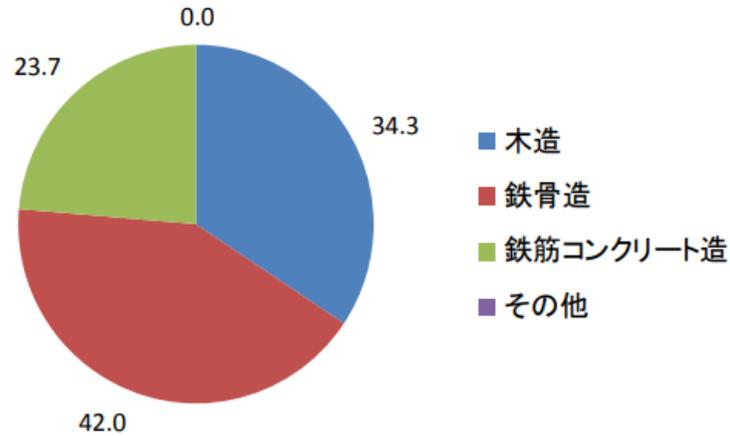
日射を最大限利用するため2階リビングとし、冬は床下エアコンで日当たりの悪い1階も快適。夏は2階の壁掛エアコンでほぼ全館冷房可能となっています。賃貸から始まる高性能住宅として申し分のない住まいを実現しました。



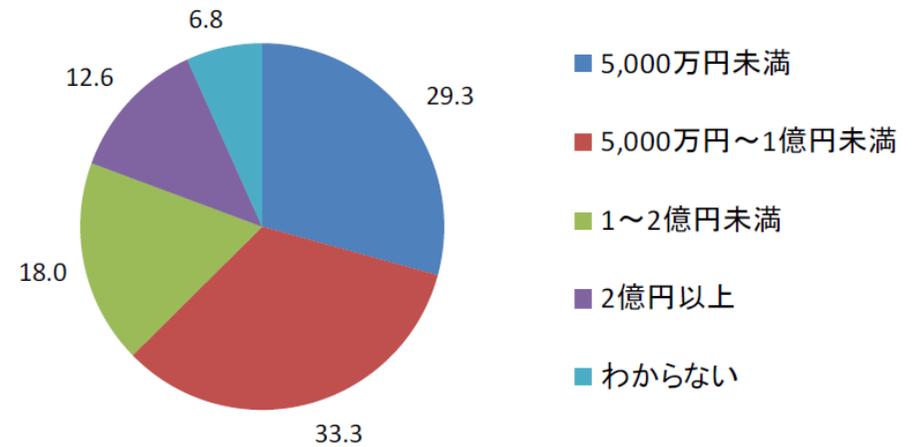
- ビジネスチャンス
- 工務店こそ貸貸をやるべき
- 貸貸の高性能化は難しくない！
- 実際の高性能貸貸は怎うなの？

賃貸住宅の市場

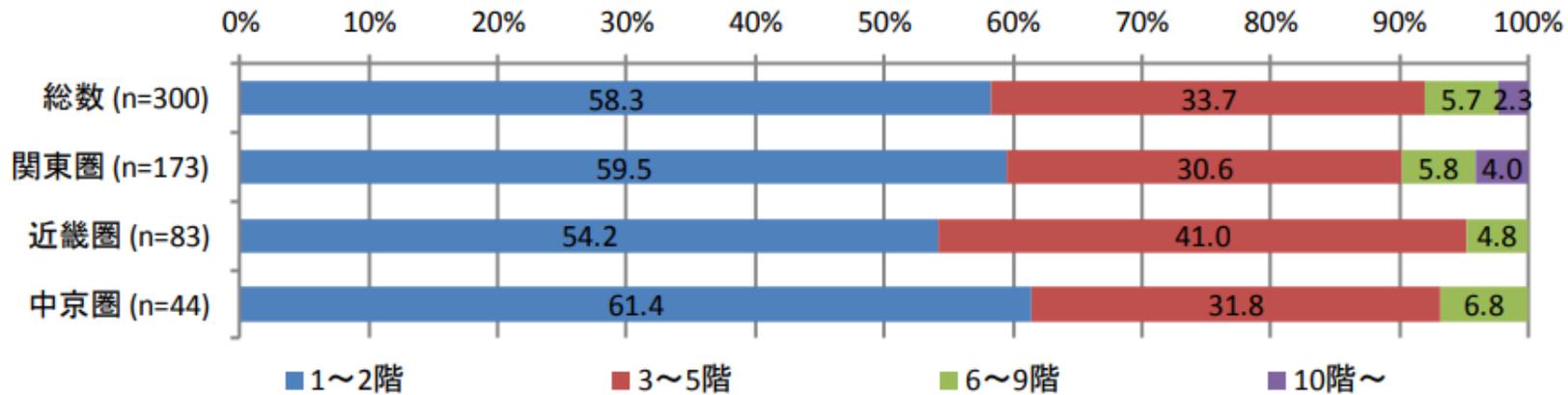
賃貸住宅の構造



建築費用



階数



ゆめけんの不動産情報

UA値0.35・C値0.9以下の物件のみ取り扱う

ご登録随時
募集中!



土地・家具・エアコン等込み3900万円で販売中
"大事にお住まいになってくれる方が価格相談OK"

鳩山ニュータウン「楓ヶ丘の家」

埼玉県比企郡鳩山町楓ヶ丘1-2-3

土地面積 192.86㎡(5.82坪)
延床面積 25.6坪 (3LDK)
断熱等級 断熱等級7 UA値0.26w/㎡・k
気密性能 C値0.7 (実測済)
販売価格 3,900万円(税込)*価格相談OK

[詳細はこちら](#)



賃貸 | 高性能賃貸マンション

高性能木造マンション 「貳番町FLAT」

埼玉県東松山市高坂

(東武東上線高坂駅徒歩3分)
延床面積 2LDK (Aタイプ) × 6戸 (専有
65.83㎡)、2LDK (Bタイプ) × 6戸 (専
有61.69㎡)
断熱等級 断熱等級7 UA値0.24~0.18w/㎡・k
気密性能 C値0.5 (各住戸実測済)
賃料 123,000/月 (共益費込) A・Bタイプ共

[詳細はこちら](#)



賃貸 | 高性能賃貸アパート

高性能アパート「サザンMIRAI」

埼玉県加須市花崎1丁目20-8

(東武伊勢崎線花崎駅徒歩1分)
延床面積 1階貸事務所: 1R × 4戸(専有
34.58㎡/10.46坪) AとDは予約済
2階賃貸住宅: 1DK × 4戸 (専有
25.58㎡/8.04坪)
断熱等級 断熱等級7 UA値0.26~0.23w/㎡・k
気密性能 C値0.3以下 (測定は11月末)
賃料 2階1R 59,000~60,000/月+管理費
4,000/月
1階事務所 98,000/月+管理費6,000/月

[詳細はこちら](#)



賃貸 | 高性能賃貸戸建て住宅

高性能賃貸戸建て住宅 「貳番町戸建PJ」×2棟」

埼玉県東松山市高坂

(東武東上線高坂駅徒歩3分)
土地面積 132.04㎡ (39.86坪)
延床面積 104.34㎡ (31.50坪) 2棟同L
1階: 52.17㎡ (15.75坪)
2階: 52.17㎡ (15.75坪)
断熱等級 断熱等級7 UA値0.26w/㎡・k
気密性能 C値0.1

[詳細はこちら](#)



賃貸 | 高性能賃貸平屋テラスハウス

軽井沢 六花荘

長野県北佐久郡軽井沢町発地

延床面積 住戸数 平屋テラスハウス 6戸: 専
有面積72.05~73.8㎡ (1号室タイプ)
78.2㎡ (2号室タイプ)
断熱等級 断熱等級6強 UA値0.26w/㎡・k
気密性能 C値0.2

[詳細はこちら](#)



賃貸 | 高性能賃貸2階テラスハウス

Eco Residence7 -KASUGA-

福岡県春日市千歳町

延床面積 住戸数 2階建テラスハウス 3戸: 各
住戸3LDK 専有面積2.04㎡
断熱等級 断熱等級7 UA値0.18~0.25w/㎡・k
気密性能 C値0.6

[詳細はこちら](#)



賃貸 | 高性能賃貸2階テラスハウス

Kizuki Terracehouse 川和台

神奈川県横浜市都筑区川和台

延床面積 住戸数 2階建テラスハウス 3戸: 各
住戸2LDK 1階36.43㎡、2階34.01㎡
断熱等級 断熱等級7 UA値0.14~0.18w/㎡・k
気密性能 C値0.2
賃料 22万円 ※管理費・駐車場代込、敷金/
礼金2ヶ月分/1ヶ月分

[詳細はこちら](#)



賃貸 | 高性能賃貸2階建

アルカディアII

東京都江戸川区篠崎町4丁目8-7

延床面積 住戸数 2階建各階2戸: 各住戸1K+ロフ
ト 27.34㎡
断熱等級 断熱等級6強 UA値0.31w/㎡・k
気密性能 C値0.4
賃料 1階: 10.5万 2階: 11.5万 (管理費
3,000円込)

[詳細はこちら](#)



賃貸 | 高性能賃貸2階建テラスハウス

Kizuki Terracehouse 桜台

神奈川県横浜市青葉区桜台

延床面積 住戸数 2階建テラスハウス 2戸: 各住
戸2LDK
1階44.7㎡、2階39.74㎡
断熱等級 断熱等級7 UA値0.20w/㎡・k
気密性能 C値0.2
賃料 22万円 ※管理費・駐車場代込、敷金/
礼金2ヶ月分/1ヶ月分

[詳細はこちら](#)



賃貸 | 高性能賃貸2階建タウンハウス

エコホームT1 (ティーワン)

北海道帯広市広尾郡大樹町

延床面積 住戸数 2階建タウンハウス 6戸 各住
戸3LDK+書斎: 専有面積82.81㎡
断熱等級 断熱等級6強 UA値0.22w/㎡・k
気密性能 C値0.5
賃料 120,000~125,000円 ※電気・インターネ
ット・2台カーポート・外物置込

[詳細はこちら](#)



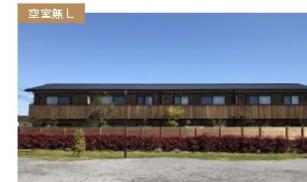
賃貸 | 高性能賃貸戸建て住宅

パークサイドハウス

青森県むつ市小川町

延床面積 住戸数 平屋一戸建住宅 67.80㎡
断熱等級 断熱等級6強 UA値0.23w/㎡・k
気密性能 C値0.3

[詳細はこちら](#)



賃貸 | 高性能賃貸アパート

高性能賃貸住宅 「貳番町アパートメント」

埼玉県東松山市高坂

(東武東上線高坂駅徒歩4分)
延床面積 1LDK×2戸 (Bタイプ: 専有面積
45.31㎡)、2LDK×6戸 (Aタイプ: 専有
面積60.51㎡)
断熱等級 断熱等級7 UA値0.24~0.18w/㎡・k
気密性能 C値0.3

[詳細はこちら](#)

高性能化の重要ポイント

■ 省エネルギー性能の向上

- ① 高断熱高気密化（断熱材、窓、気密施工）
- ② 高効率設備（給湯器、照明、空調）
- ③ 再生可能エネルギーの導入（太陽光発電など）



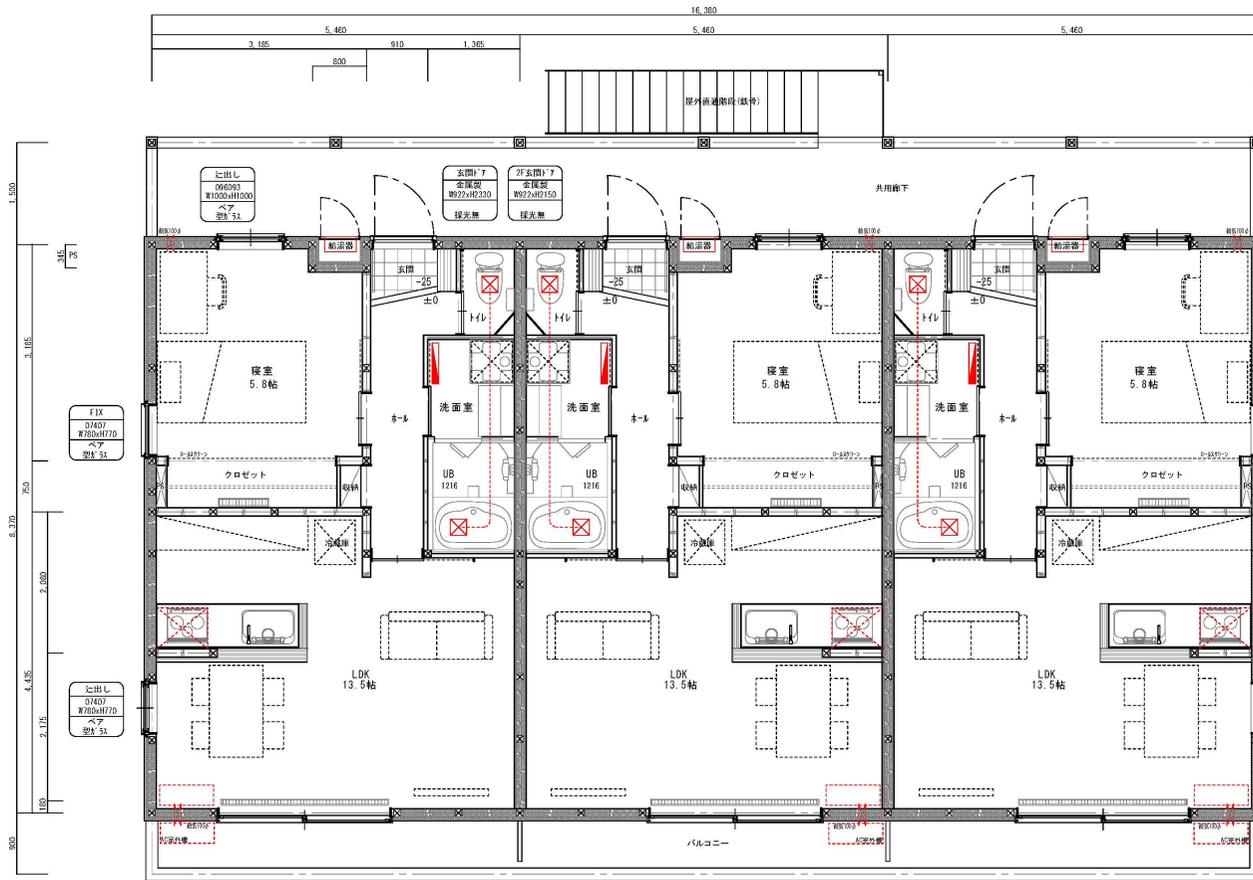
■ 快適性の向上

- ① 温熱環境（室温、湿度、輻射）
- ② 音環境（遮音対策、騒音対策）
- ③ 空気質（換気、建材の選定）

■ 防災・レジリエンスの強化

- ① 耐震性、耐火性の向上
- ② 非常用電源の確保等

平面図



専有面積：
45.42㎡
(13.7坪)
1LDK

専有面積表

5.46x8.37=0.8x0.345=45.424
住戸 45.42㎡ 13.71坪

引違い 引き戸 W1000xH1000 ペア 透明仕上	引違い 引き戸 W1000xH1000 ペア 透明仕上
---	---

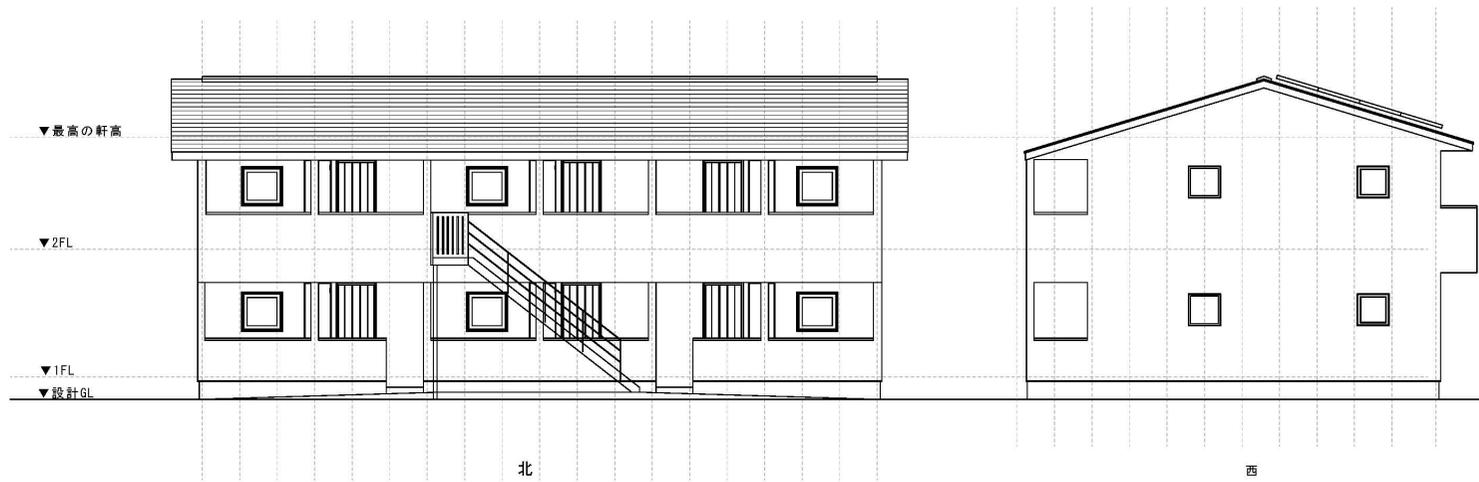
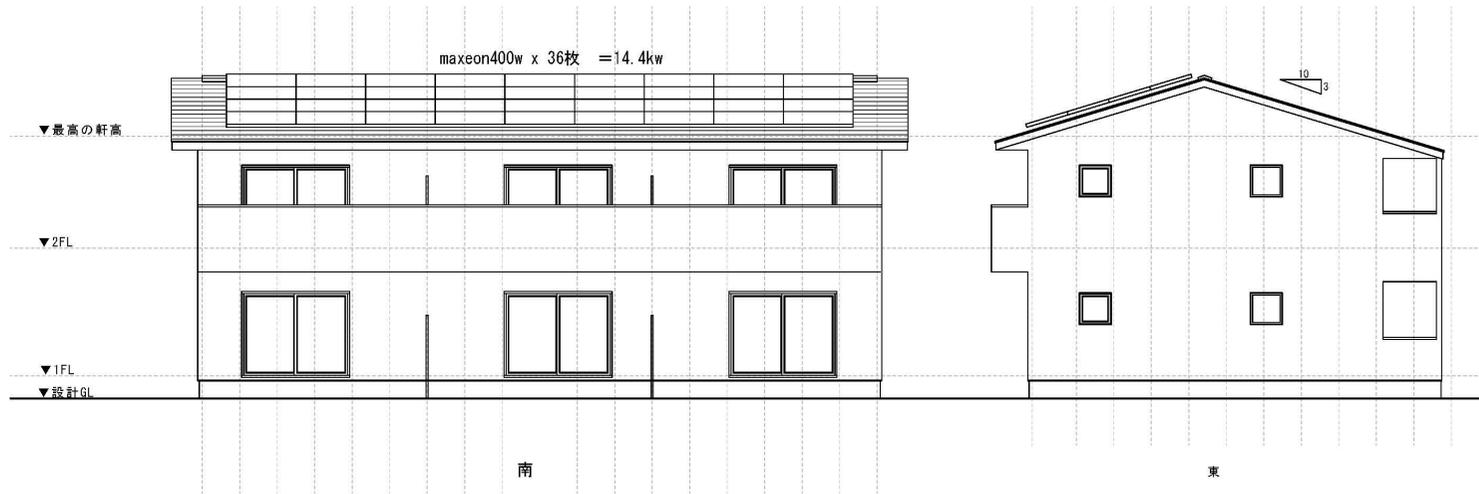
サッシ

等級7 準防火地域 樹脂 APW330防火窓
等級7 樹脂 APW330
等級6 樹脂+金属複合 エピソードII NEO
等級5 樹脂+金属複合 U値2.33
等級4 金属製 U値4.65

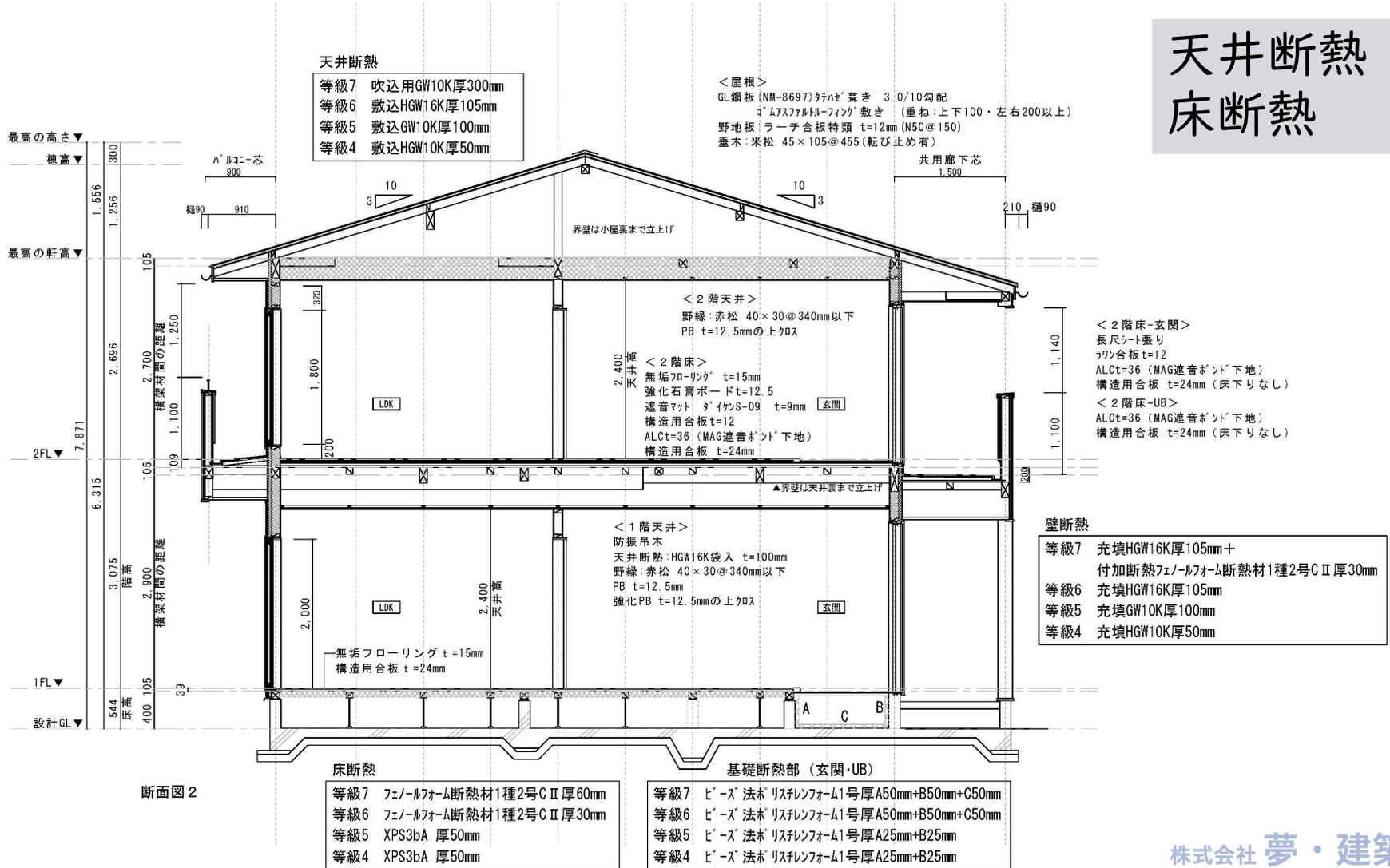
玄関ドア

等級7 準防火地域 金属製 防火ドアGシース7ハート用玄関ドアD2仕様採光無
等級7 金属製 レガーロ【V型】D2仕様採光無
等級6 金属製 レガーロ【V型】D4仕様採光無
等級5 金属製 U値2.33
等級4 金属製 U値4.07

立面図



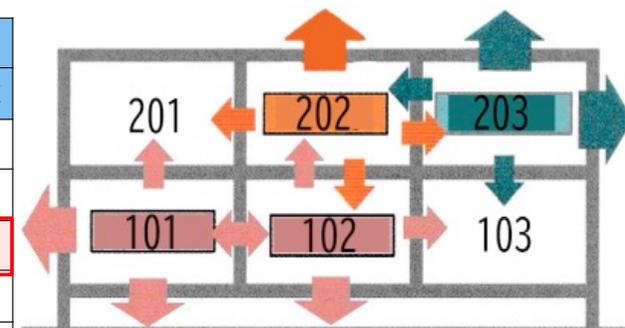
矩計図



天井断熱 床断熱

等級と費用の差額

等級	断熱パターン	UA 基準値	UA (設計値)							
			最も悪い	最も良い	201号室	202号室	203号室	101号室	102号室	103号室
等級4	天井 × 床	0.87	0.66	0.46	0.66	0.53	0.66	0.60	0.46	0.60
	屋根 × 基礎		0.66	0.38	0.66	0.52	0.66	0.55	0.38	0.55
等級5	天井 × 床	0.60	0.39	0.31	0.39	0.31	0.39	0.4	0.31	0.4
	屋根 × 基礎		0.37	0.23	0.39	0.3	0.39	0.35	0.23	0.35
等級6	天井 × 床	0.46	0.37	0.26	0.32	0.26	0.32	0.36	0.29	0.37
	屋根 × 基礎		0.33	0.20	0.33	0.26	0.33	0.29	0.20	0.29
等級7	天井 × 床	0.26	0.25	0.16	0.20	0.16	0.20	0.24	0.20	0.25
	屋根 × 基礎		0.20	0.14	0.19	0.14	0.19	0.20	0.14	0.20
等級7 防火	天井 × 床	0.26	0.25	0.17	0.21	0.17	0.21	0.25	0.21	0.25
	屋根 × 基礎		0.20	0.14	0.20	0.15	0.20	0.20	0.14	0.20



断熱等級	4	5	6	7	4→6	4→7
材木材料	0	0	0	107,000	0	107,000
大工工事手間	0	0	0	752,000	0	752,000
サッシ材料	0	110,000	60,000	181,000	170,000	351,000
断熱気密材料	0	115,000	235,000	1,331,000	350,000	1,681,000
合計	0	225,000	295,000	2,371,000	520,000	2,891,000

断熱仕様（等級6）

等級6断熱仕様例

屋根・基礎断熱	天井・床断熱		断熱材	λ	厚さ	設計R値	参考製品名
屋根			GWHG16-38	0.038	105	2.763	イソベル・コンフォート
	天井		GWHG16-38	0.038	105	2.763	イソベル・コンフォート
	壁		GWHG16-38	0.038	105	2.763	イソベル・コンフォート
	外気床		—	—	—	—	—
	その他床		フェノールフォーム断熱材1種2号CII	0.02	30	1.500	ネオマフォーム
基礎断熱			ビーズ法®ポリフォーム 1号	0.034	50	1.471	パフォームガード
	UB下 下玄関 土間床	基礎立上り (外気側)	ビーズ法®ポリフォーム 1号	0.034	50	1.471	パフォームガード
		基礎立上り (床下側)	ビーズ法®ポリフォーム 1号	0.034	50	1.471	パフォームガード
		土間床平部	ビーズ法®ポリフォーム 1号	0.034	50	1.471	パフォームガード
開口部			仕様	U値	η値	根拠	参考製品名
窓	建具		樹脂+金属複合			自己適合宣言書	エピソード II NEO
	ガラス	引違	Low-E複層 4+G14+4 日射取得型	1.90	0.48		
		FIX・引出し	Low-E複層 4+G15+3 日射遮蔽型	1.76	0.32		
ドア	枠		金属製			自己適合宣言書	レガーロ【V型】(D4仕様)採光無
	戸		金属製にガラス構造	2.85	—		
	ガラス		なし				

引用：高性能賃貸研究会資料（作成イズミコンサルティング）

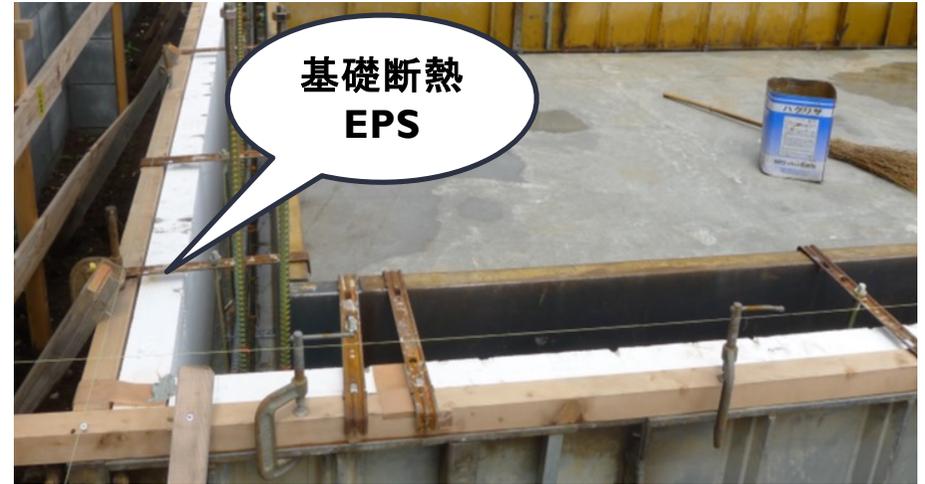
断熱仕様（等級7）

等級7断熱仕様例

屋根・基礎断熱	天井・床断熱		断熱材	λ	厚さ	設計R値	参考製品名
屋根			吹込用GW22K	0.038	300	7.895	マグブローライト
	天井		吹込用GW10K	0.052	300	5.769	マグブローライト
壁	充填断熱		GWHG16-38	0.038	105	2.763	イソバール・コンフォート
	付加断熱		フェノールフォーム断熱材1種2号CⅡ	0.02	30	1.500	ネオマフォーム
外気床		—		—	—	—	—
	その他床		フェノールフォーム断熱材1種2号CⅡ	0.02	60	3.000	ネオマフォーム
基礎断熱			ビーズ法ポリスチレンフォーム 1号	0.034	100	2.941	パフォームガード
UB下 下玄関 土間床	基礎立上り (外気側)		ビーズ法ポリスチレンフォーム 1号	0.034	50	1.471	パフォームガード
	基礎立上り (床下側)		ビーズ法ポリスチレンフォーム 1号	0.034	50	1.471	パフォームガード
	土間床平部		ビーズ法ポリスチレンフォーム 1号	0.034	50	1.471	パフォームガード
開口部			仕様	U値	η 値	根拠	参考製品名
窓	建具		樹脂		自己適合宣言書	APW330	
	ガラス	引違	Low-E複層 4+G14+4 日射取得型	1.50			0.43
		FIX・引出し	Low-E複層 F4+G15+3 日射遮蔽型	1.31	0.28		
ドア	戸		金属性熱遮断構造		自己適合宣言書	レガーロ【V型】(D2仕様)採光無	
	枠		金属製断熱フラッシュ構造				
	ガラス		なし				

引用：高性能賃貸研究会資料（作成イズミコンサルティング）

断熱仕様（基礎・床・壁）



断熱仕様 (屋根・天井)



断熱仕様 (外壁)

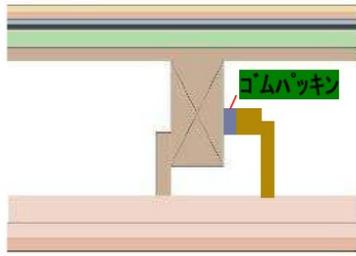


天井除く床の重量45kg/m²以上 + α

遮音仕様

I階天井

< 2階床 >
 遮音フローリング t=13.5mm
 強化石膏ボード t=12.5
 遮音マット ダイケンS-09 t=9mm
 構造用合板 t=12
 AL Ct=37 (遮音ポイント併用1mm)
 構造用合板 t=24mm

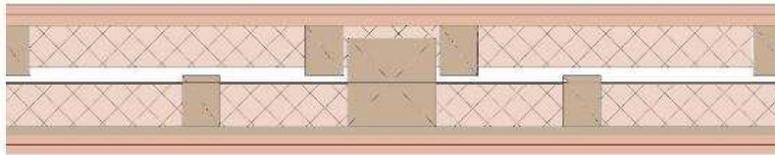


貳番町マンションの仕様
 無垢フローリング厚15mm
 スーパーハード12mm
 サウンドカット1mm
 スーパーハード12mm
 サウンドカット1mm
 スーパーハード12mm
 サウンドカット1mm
 構造用合板24mm

< 1階天井 >
 防振吊木
 天井断熱: HGW16K袋入 t=100mm
 野縁: 赤松 40×30@340mm以下
 強化石膏ボード t=12.5×2枚の上クロス

界壁

クロス貼
 PB t=12.5mm×2重 (目違い張)
 GW24K t=50mm



貳番町マンションの仕様
 両面をスーパーハード2枚張り

クロス貼
 PB t=12.5mm×2重 (目違い張)
 構造用合板 t=9mm
 GW24K t=50mm



測定年月日: 2026年1月21日(水)

項目	測定ケース	音源室	受音室	備考
室間音圧レベル差	室間-1	201号室 (A type) リビング・ダイニング	202号室 (B type) リビング・ダイニング	・隣戸間界壁 ・乾式遮音間仕切壁

○測定結果詳細

表2 音圧レベル差測定結果全データ

単位: dB

室	測定位置	オクターブバンド中心周波数 (Hz)					
		125	250	500	1000	2000	4000
音源室	1	100.8	102.6	100.3	104.4	96.9	93.0
	2	101.4	104.1	99.7	103.1	96.5	93.1
	3	104.4	102.2	100.7	102.2	96.5	92.8
	4	101.0	101.8	101.9	102.5	96.1	93.2
	5	102.9	104.2	100.2	102.6	97.7	94.1
	平均値	102.3	103.1	100.6	103.0	96.8	93.3
受音室	1	59.2	60.7	46.9	40.0	28.2	17.1
	2	59.4	61.3	48.3	39.1	28.7	19.0
	3	60.3	58.0	45.8	39.0	27.1	17.5
	4	57.7	58.8	46.7	38.3	27.4	17.2
	5	57.7	60.6	45.4	39.5	30.0	23.5
	平均値	59.0	60.1	46.7	39.2	28.4	19.7
暗騒音		32.7	25.7	18.0	13.6	11.8	12.1
レベル差		43.3	43.0	53.9	63.8	68.4	73.6

注4) 表中の音圧レベルは暗騒音補正後の値である。また、[] 内数値は暗騒音との差が6dB未満の為、参考値。

注5) JIS A 1419-1では2000Hzまで評価対象であるが参考として4000Hzも示した。

測定年月日: 2026年1月21日(水)

項目	測定ケース	音源室	受音室	備考
室間音圧レベル差	室間-1	201号室 (A type) リビング・ダイニング	202号室 (B type) リビング・ダイニング	・隣戸間界壁 ・乾式遮音間仕切壁

○評価曲線と音圧レベル差の測定値

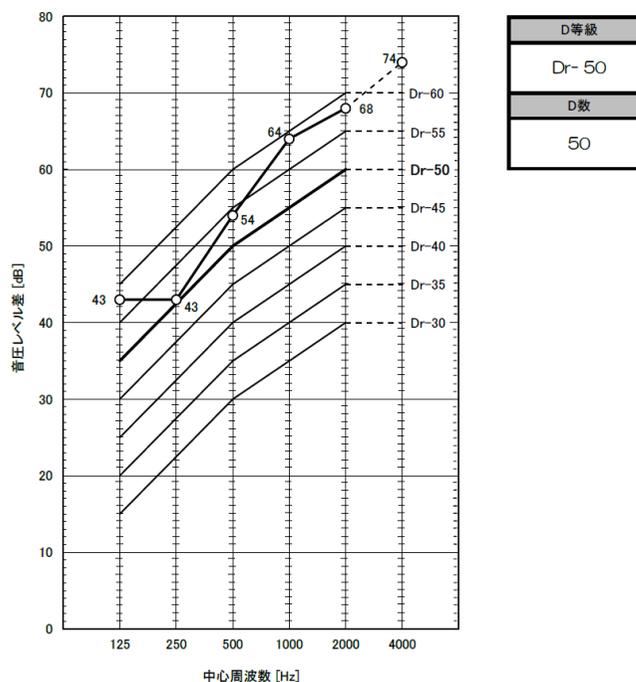


図1 音圧レベル差に関する遮音等級の基準周波数特性

表1 音圧レベル差及びD数

中心周波数(Hz)	オクターブバンド中心周波数 (Hz)					
	125	250	500	1000	2000	4000
音圧レベル差(dB)	43	43	54	64	68	-
D数	58	50	54	59	58	-

注1) 測定結果が等級曲線の値より最大2dB下回ることが許容される(JIS A 1419-1)。

注2) 等級曲線へのあてはめは整数値で行う(JIS A 1419-1)。

注3) 受音室の平均値と暗騒音との差が6dB未満の場合のレベルは、グラフ中●印とした。

■ 63Hz~125Hz (超低音域)

👂 どんな音？

- トラックの走行振動
- 雷
- サブウーファーの重低音
- エアコン室外機の低い唸り

👉 体感

- 音というより「振動」
- 胸や床がドンとくる
- 遮音が一番難しい

👉 木造界壁の弱点はここ

■ 1,000Hz (中音域)

👂 どんな音？

- 女性の声
- 子どもの声
- 電話のベル
- 犬の鳴き声

👉 体感

- はっきり聞き取れる
- 「内容が分かる」帯域

👉 遮音設計では最重要帯域

■ 250Hz~500Hz (低中音域)

👂 どんな音？

- 男性の話し声
- テレビ音
- ドラムのキック
- 洗濯機

👉 体感

- 「ボンボン」「ドン」
- 壁越しに一番聞こえやすい
- クレームになりやすい帯域

👉 Dr値を左右する中心帯域

👂 どんな音？

- 食器が当たる音
- ヒールのカツカツ
- ガラスの割れる音
- キーボード音

👉 体感

- キンキンする
- 不快に感じやすい
- でも遮音は比較的しやすい

○ 室間音圧レベル差・・・室用途別適用等級と生活実感との例

建築物	室用途	部位	適用等級			
			特級	1級	2級	3級
集合住宅	居室	隣戸間界壁・界床	D-55	D-50	D-45	D-40
表示尺度と住宅における生活実感との対応との例 (テレビ、ラジオ、会話等の一般の発声音)			・通常では聞えない	・ほとんど聞えない	・かすかに聞える	・小さく聞える

※気密性能: 各住戸C値0.5以下とする。

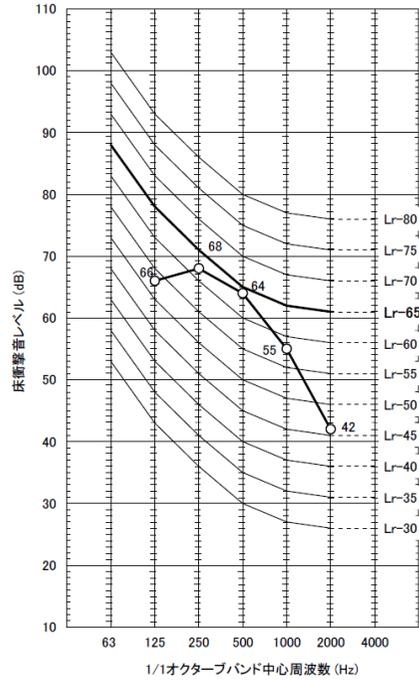
測定機関	株式会社 環境技術センター	測定者	金光寿一、西村尚弥
------	---------------	-----	-----------

測定機関	株式会社 環境技術センター	測定者	金光寿一、西村尚弥
------	---------------	-----	-----------

測定年月日: 2026年1月21日(水)

項目	測定ケース	音源側	受信側	備考
軽量床衝撃音	軽量-1	302号室 (B type) リビング・ダイニング	202号室 (B type) リビング・ダイニング	・中住戸

○評価曲線と床衝撃音レベルの測定値



L等級
$L_{r,L} = 65$
L数
64

図1 床衝撃音遮断性能の周波数特性と等級(等級曲線)

表1 床衝撃音レベル及びL数

中心周波数(Hz)	オクターブバンド中心周波数 (Hz)						
	63	125	250	500	1000	2000	4000
床衝撃音レベル(dB)	-	66	68	64	55	42	-
L数	-	53	62	64	58	46	-

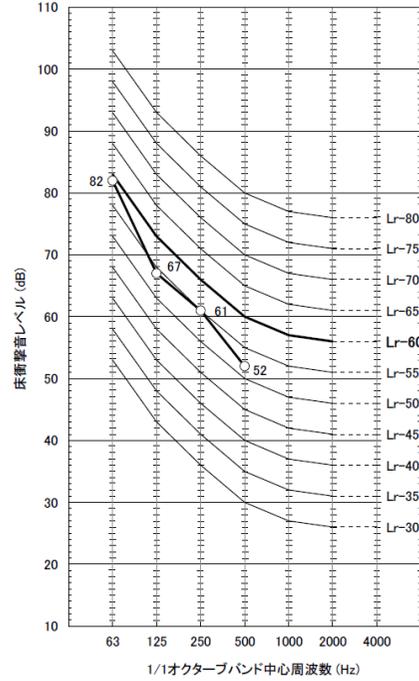
注1) 測定結果が等級曲線の値より最大2dB上回ることが許容される(JIS A 1419-2)。
 注2) 等級曲線へのあてはめは整数値で行う(JIS A 1419-2)。
 注3) 受音室の平均値と暗騒音との差が6dB未満の場合のレベルは、グラフ中●印とした。

測定機関	株式会社 環境技術センター	測定者	金光寿一、西村尚弥
------	---------------	-----	-----------

測定年月日: 2026年1月21日(水)

項目	測定ケース	音源側	受信側	備考
重量床衝撃音	重量-1	302号室 (B type) リビング・ダイニング	202号室 (B type) リビング・ダイニング	・中住戸

○評価曲線と床衝撃音レベルの測定値



L等級
$L_{r,Fmax,H(1)} = 60$
L数
59

図1 床衝撃音遮断性能の周波数特性と等級(等級曲線)

表1 床衝撃音レベル及びL数

中心周波数(Hz)	オクターブバンド中心周波数 (Hz)						
	63	125	250	500	1000	2000	4000
床衝撃音レベル(dB)	82	67	61	52	-	-	-
L数	59	54	55	52	-	-	-

注1) 測定結果が等級曲線の値より最大2dB上回ることが許容される(JIS A 1419-2)。
 注2) 等級曲線へのあてはめは整数値で行う(JIS A 1419-2)。
 注3) 受音室の平均値と暗騒音との差が6dB未満の場合のレベルは、グラフ中●印とした。

測定機関	株式会社 環境技術センター	測定者	金光寿一、西村尚弥
------	---------------	-----	-----------

○ 軽量床衝撃音・・・ 室用途別適用等級と生活実感との例

建築物	室用途	部位	適用等級				
			特級	1級	2級	3級	
集合住宅	居室	隣戸間界床	LL-40	LL-45	LL-50	LL-55	LL-60
表示尺度と住宅における生活実感との対応との例(椅子の移動音、物の落下音など)			・ほとんど聞えない	・小さく聞える	・聞える	・発生音が気になる	・発生音がかなり気になる

○ 重量床衝撃音・・・ 室用途別適用等級と生活実感との例

建築物	室用途	部位	適用等級				
			特級	1級	2級	3級	
集合住宅	居室	隣戸間界床	LH-45	LH-50	LH-55	LH-60	LH-65*
表示尺度と住宅における生活実感との対応との例(人の走り回り、飛び跳ねなど)			・聞えるが、意識することはあまりない	・小さく聞える	・聞える	・よく聞える	・うるさい

※気密性能: 各住戸C値0.5以下とする。

番号	名 称	内 容	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
1	【本体工事】						
2	基礎工事	共用廊下共	1	式		5,564,921	
3	材木工事	遮音材共	1	〃		17,126,254	★
4	大工工事		1	〃		12,896,128	★
5	屋根工事		1	〃		1,903,888	
6	外壁工事		1	〃		1,637,900	
7	板金工事		1	〃		791,900	
8	サッシ工事		1	〃		4,551,200	★
9	バルコニー工事	他に含む	1	〃			
10	防水工事		1	〃		1,489,500	
11	左官工事		1	〃		165,900	
12	タイル工事	無	1	〃			
13	塗装工事		1	〃		901,300	
14	建具工事		1	〃		2,520,900	
15	内装工事		1	〃		2,132,500	
16	美装工事		1	〃		1,038,829	
17	電気工事	3種換気・AC各室1台共	1	〃		10,779,100	
18	給排水設備	給水取出・納入金共	1	〃		6,938,000	
19	設備工事		1	〃		7,488,800	
20	鉄骨階段工事		1	〃		1,637,400	
21	仮設工事		1	〃		1,345,140	
22	断熱気密部材		1	〃		3,669,490	★
23	雑工事		1	〃		808,200	
24							
25	小計					85,387,250	

27	【付帯工事】					
28	外部上下水道関係	本体に含む	式	1		
29	地盤関係	保証含む 改良別	〃	1	190,000	
30	申請関係 2F建	確認・構造・長期・BELS	〃	1	810,000	
31	ガス工事 実費	外引込・住戸給湯共	〃	1	900,000	
32	外構工事	予算として	〃	1	4,000,000	
33	空調工事	本体工事含む	〃	1		
34	照明器具		〃	1	650,000	
35	カーテン工事	レールのみ	〃	1	150,000	
36	太陽光発電	14.4KW共用部利用のみ	〃	1	2,700,000	
37	現場管理諸経費		〃	1	1,800,000	
38	設計料	予算として	式	1	3,000,000	
39						
40	小計				14,200,000	

高性能賃貸標準アパート

約45.42㎡ (13.7坪) x 6戸 = 82.2坪

25.02.14

・物件情報		
物件価格 (税込) 等級7	109,545,975	円
満室時想定年間収入	8,790,000	円
想定年間空室率	5	%
年間諸経費率	17	%
・借入条件 元利均等		
自己資金	0	円
借入金額	109,545,975	円
借入期間	30	年
借入金利	1.2	%
・収支試算		
返済額	362,497	円
年間返済額	4,349,966	円
返済総額	130,498,976	円
年間家賃収入	8,790,000	円
年間空室率・諸経費	1,949,100	円
年間支出	6,299,066	円
年間手取り	2,490,934	円
表面利回り	8.02	%
実質利回り	6.24	%
返済後利回り	2.27	%

家賃 1LDK	120,000	礼金	100,000
棟数	6	回転年数	5
家賃	0	礼金	0
棟数	0	回転年数	0
月家賃収入	720,000	年間雑収入	150,000
光熱費 (税込)			
	1ヵ月	年間	棟数
電気代		0	6
上水道代		0	6
下水道代		0	6
小計	0	0	6
太陽光発電	0	0	1
合計	0	0	6
諸経費 (税込)			
	1ヵ月	年間	棟数
修繕費	3,000	36,000	6
現状回復費	2,000	24,000	6
火災・地震保険	1,300	15,600	6
固定資産税 (未調査)	4,000	48,000	6
管理費	2,000	24,000	6
仲介宣伝費	2,000	24,000	6
	0	0	6
インターネット回線等	20,000	240,000	1
共用費	20,000	240,000	1
合計			1,509,600

高性能賃貸標準アパート

約45.42㎡ (13.7坪) x 6戸 = 82.2坪

25.02.14

・物件情報		
物件価格 (税込) 等級7	109,545,975	円
満室時想定年間収入	7,350,000	円
想定年間空室率	5	%
年間諸経費率	21	%
・借入条件 元利均等		
自己資金	0	円
借入金額	109,545,975	円
借入期間	30	年
借入金利	1.2	%
・収支試算		
返済額	362,497	円
年間返済額	4,349,966	円
返済総額	130,498,976	円
年間家賃収入	7,350,000	円
年間空室率・諸経費	1,877,100	円
年間支出	6,227,066	円
年間手取り	1,122,934	円
表面利回り	6.71	%
実質利回り	5.00	%
返済後利回り	1.03	%

家賃 1LDK	100,000	礼金	100,000
棟数	6	回転年数	5
家賃	0	礼金	0
棟数	0	回転年数	0
月家賃収入	600,000	年間雑収入	150,000
光熱費 (税込)			
	1ヵ月	年間	棟数
電気代		0	6
上水道代		0	6
下水道代		0	6
小計	0	0	6
太陽光発電	0	0	1
合計	0	0	6
諸経費 (税込)			
	1ヵ月	年間	棟数
修繕費	3,000	36,000	6
現状回復費	2,000	24,000	6
火災・地震保険	1,300	15,600	6
固定資産税 (未調査)	4,000	48,000	6
管理費	2,000	24,000	6
仲介宣伝費	2,000	24,000	6
	0	0	6
インターネット回線等	20,000	240,000	1
共用費	20,000	240,000	1
合計			1,509,600

大工工程計画

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
大工 1						800						
		800								800		
大工 2						800						
		800								800		
大工 1						800						
		800										
大工 2						800						
		800										

$9,900 \times 0.2 = 1980$

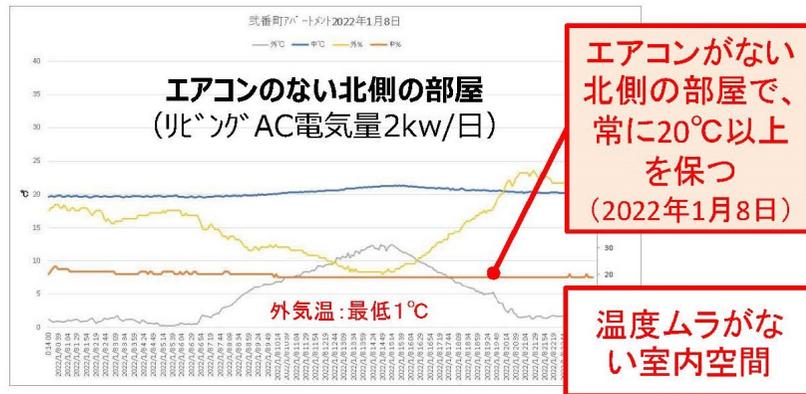
$1,600 \div 9,900 = 0.16$

業務負担：設計0.4 管理0.5

温熱環境の測定データ

■ 異次元の快適性（冬場は20℃以上、夏場は27℃程度）

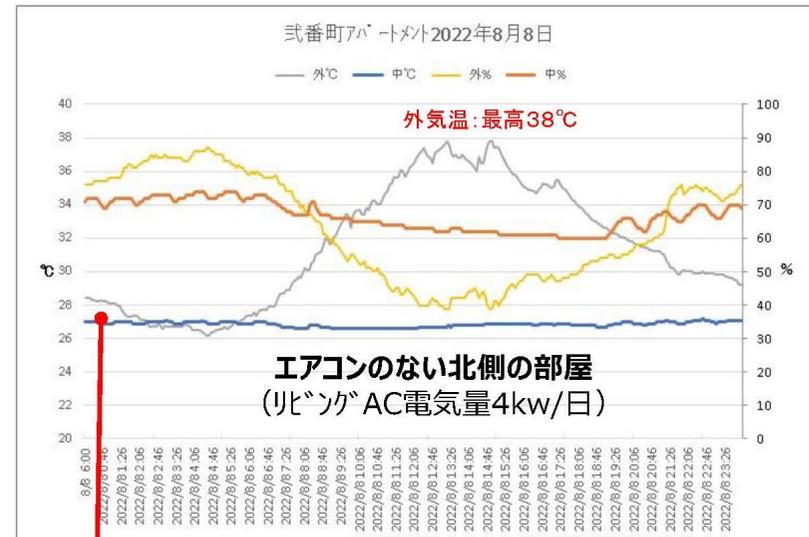
冬場の快適性



熱画像
カメラ



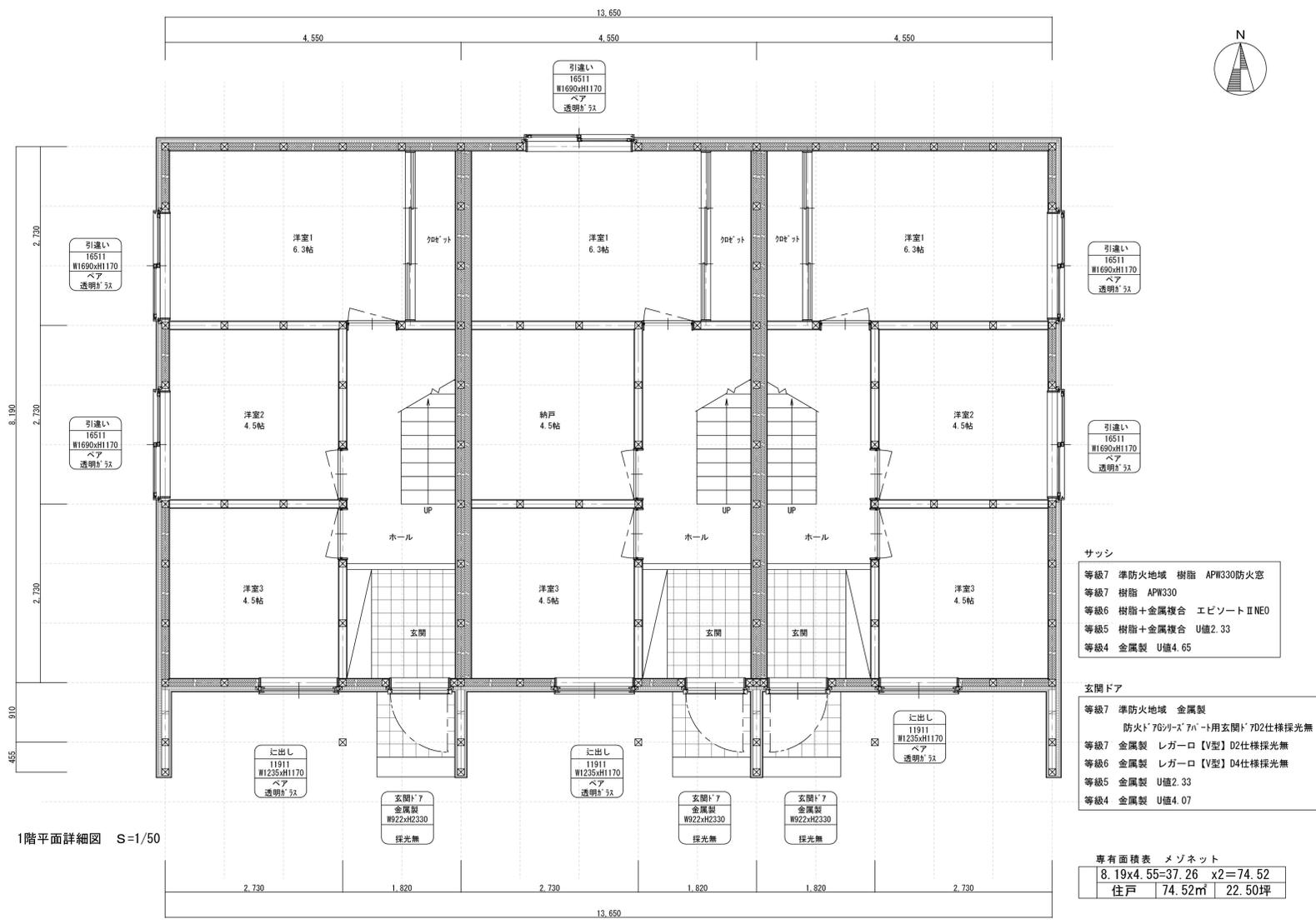
夏場の快適性



エアコンがない北側の部屋で、常に27℃程度を保つ (2022年8月8日 / 外気温:最高38℃)

- 101号室（等級7）は1年間の冷暖房費は15,000円でした。
- 202号室は暖房を3年間1度も使われておりませんので、1年間の冷暖房費は冷房のみで10,000円程度であることが予想できます。

メゾネットの場合



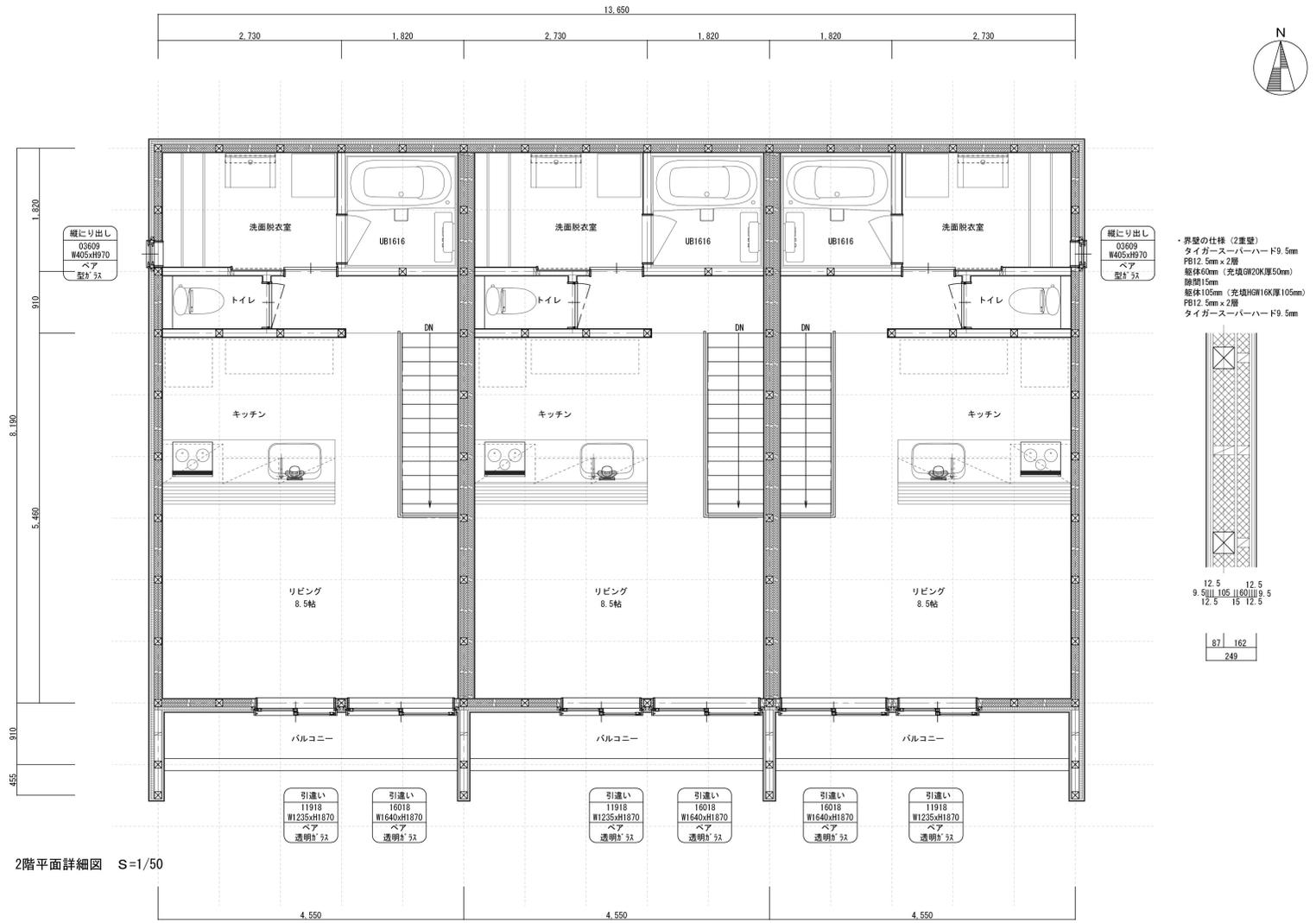
1階平面詳細図 S=1/50

- サッシ
- 等級7 準防火地域 樹脂 APW330防火窓
 - 等級7 樹脂 APW330
 - 等級6 樹脂+金属複合 エピソートII NEO
 - 等級5 樹脂+金属複合 U値2.33
 - 等級4 金属製 U値4.65

- 玄関ドア
- 等級7 準防火地域 金属製
防火ド76サイズ7ハート用玄関ド702仕様採光無
 - 等級7 金属製 レガロ 【V型】D2仕様採光無
 - 等級6 金属製 レガロ 【V型】D4仕様採光無
 - 等級5 金属製 U値2.33
 - 等級4 金属製 U値4.07

専有面積表 メゾネット

8.19x4.55=37.26	x2=74.52
住戸	74.52㎡ 22.50坪

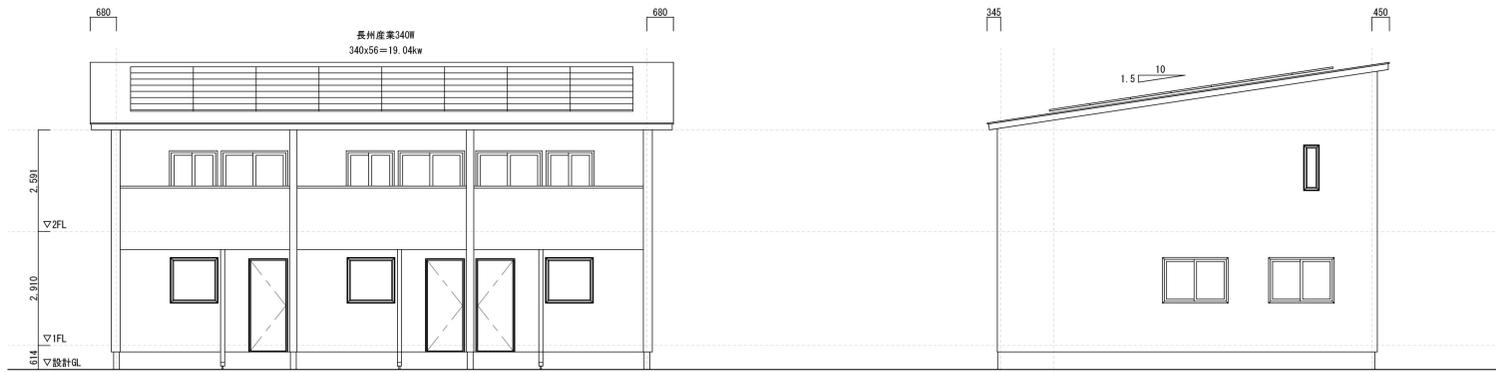


縦にリ出し
03609
W405xH970
ペア
窓ガラス

界壁の仕様 (2重壁)
タイガースーパーハード9.5mm
PB12.5mm x 2層
躯体0mm (充填GW20K厚50mm)
隙間15mm
躯体105mm (充填HW16K厚105mm)
PB12.5mm x 2層
タイガースーパーハード9.5mm

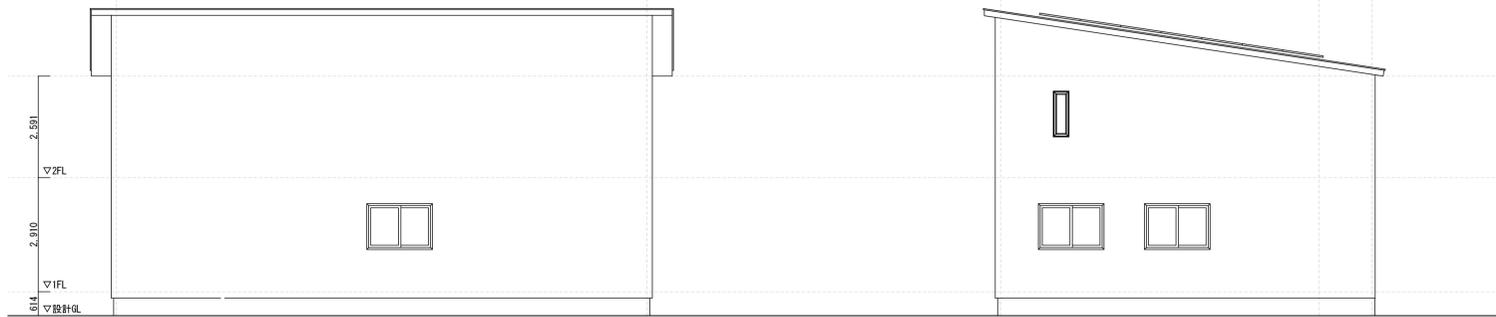
12.5	12.5
9.5	11.80
12.5	15 12.5

87	162
249	



南

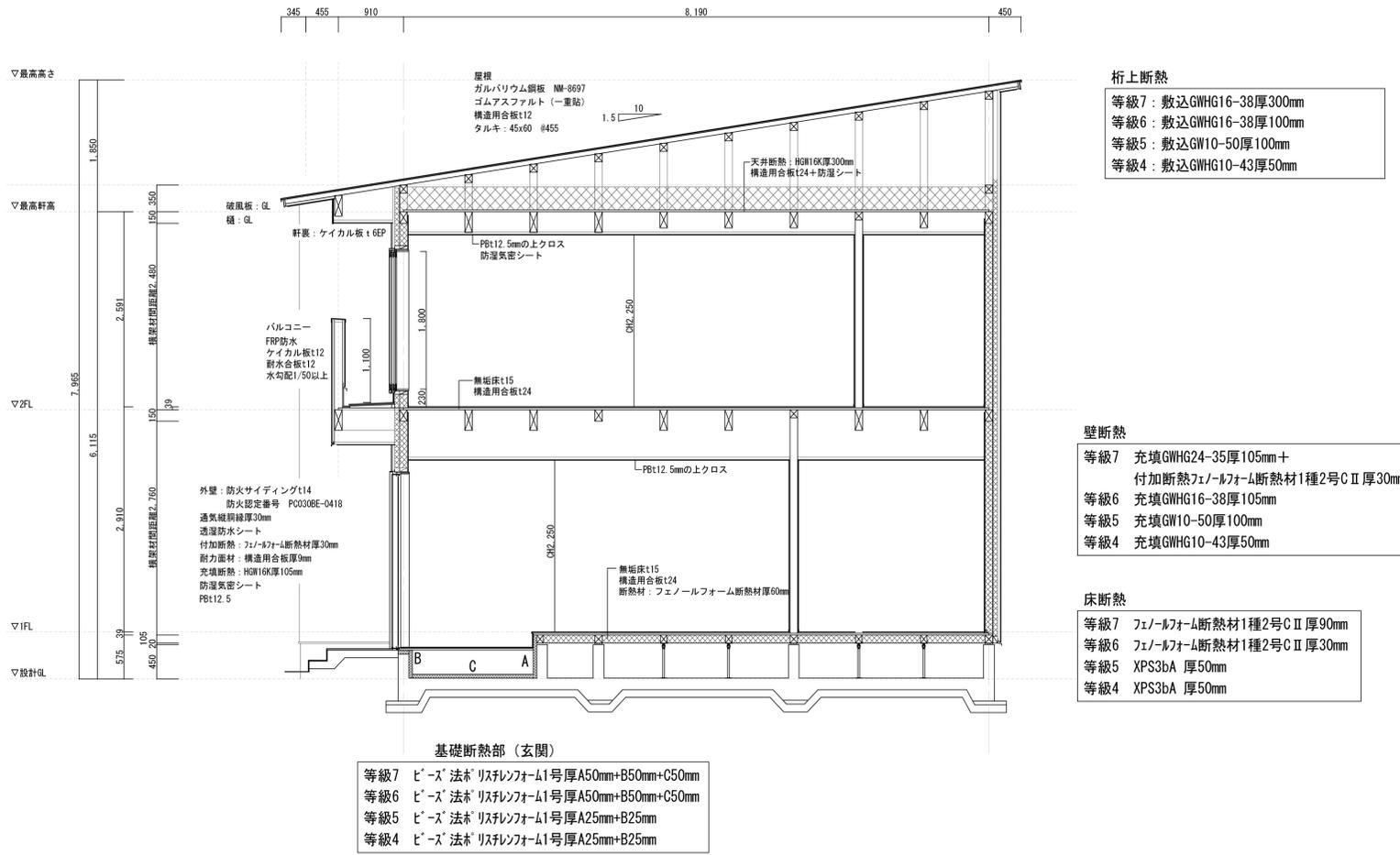
東



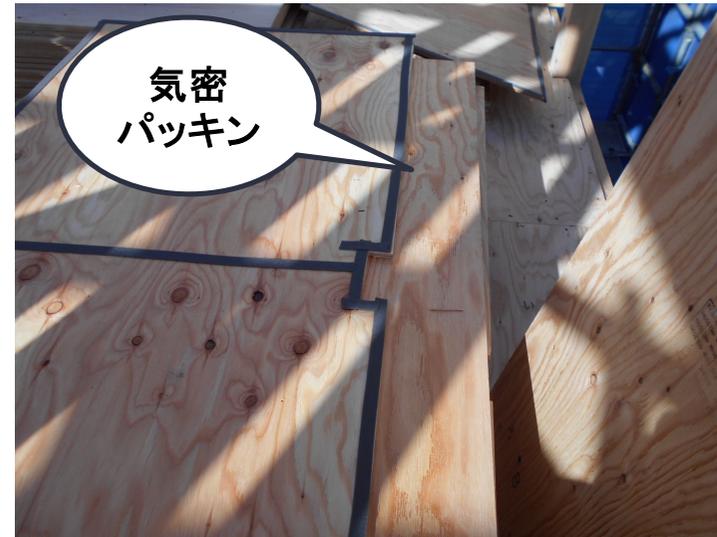
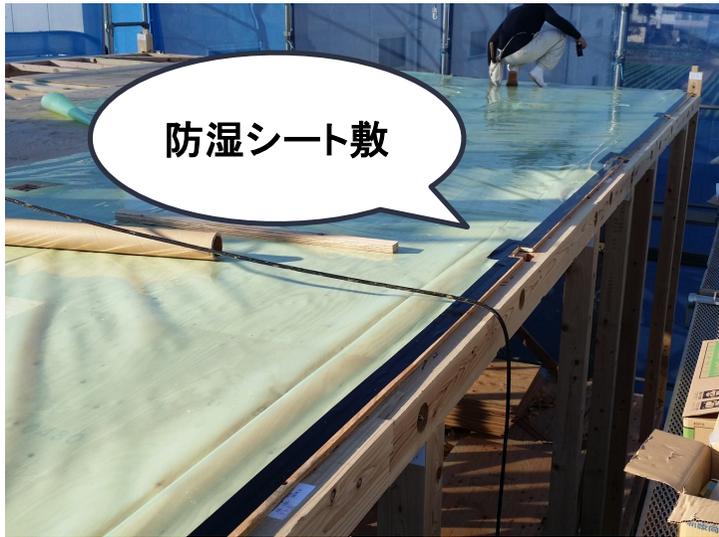
北

西

立面图 S=1/100



断面図 S=1/50



内訳書

番号	名称	内容	単位	数量	単価	金額	
1	【本体工事】						
2	基礎工事		式	1		3,474,825	
3	材木工事		〃	1		12,576,500	★
4	大工工事		〃	1		9,110,875	★
5	屋根工事		〃	1		1,515,500	
6	外壁工事		〃	1		1,837,900	
7	板金工事		〃	1		551,300	
8	サッシ工事		〃	1		1,568,400	★
9	バルコニー工事		〃	1			
10	防水工事		〃	1		182,150	
11	左官工事		〃	1		170,700	
12	タイル工事		〃	1		285,000	
13	塗装工事		〃	1		830,500	
14	建具工事		〃	1		1,987,200	
15	内装工事		〃	1		1,225,000	
16	美装工事		〃	1		805,134	
17	電気工事	3種換気・AC各室1台共	〃	1		5,194,700	
18	給排水設備	給水取出・納入金共	〃	1		5,665,200	
19	設備工事		〃	1		4,982,850	
20	鉄骨階段工事		〃	1			
21	仮設工事		〃	1		1,003,500	
22	断熱気密部材		〃	1		3,217,970	★
23	雑工事		〃	1		637,800	
24							
25	小計					56,423,004	
26							
27	【付帯工事】						
28	外部上下水道関係	本体に含む	式	1			
29	地盤関係	保証含む 改良別	〃	1		190,000	
30	申請関係 2F建	確認・構造・長期・BELS	〃	1		810,000	
31	ガス工事 実費	外引込・住戸給湯共	〃	1		584,400	
32	外構工事	予算として	〃	1		4,000,000	
33	空調工事	本体工事含む	〃	1			
34	照明器具		〃	1		584,400	
35	カーテン工事	レールのみ	〃	1		77,900	
36	太陽光発電	19.04KW共用部利用のみ	〃	1		4,250,000	
37	現場管理諸経費		〃	1		1,800,000	
38	設計料	予算として	〃	1		1,800,000	
39							
40	小計					14,096,700	

検算	見積
合計	70,519,704

高性能賃貸標準アパート(メゾネット)			約74.52㎡ (22.5坪) x 3戸 = 67.5坪			25.02.14		
・ 物件情報			家賃 3LDK	150,000	礼金	150,000		
物件価格(税込) 等級7	77,571,674	円	棟数	3	回転年数	4		
満室時想定年間収入	5,512,500	円	家賃	0	礼金	0		
想定年間空室率	5	%	棟数	0	回転年数	0		
年間諸経費率	18	%	月家賃収入	450,000	年間雑収入	112,500		
・ 借入条件 元利均等			光熱費(税込)	1ヵ月	年間	棟数	年間	
自己資金	0	円	電気代		0	3	0	
借入金額	77,571,674	円	上水道代		0	3	0	
借入期間	30	年	下水道代		0	3	0	
借入金利	1.2	%	小計	0	0	3	0	
			太陽光発電	0	0	1	0	
・ 収支試算			合計	0	0	3	0	
返済額	256,691	円						
年間返済額	3,080,297	円	諸経費(税込)	1ヵ月	年間	棟数	年間	
返済総額	92,408,909	円	修繕費	3,000	36,000	3	108,000	
年間家賃収入	5,512,500	円	現状回復費	2,000	24,000	3	72,000	
年間空室率・諸経費	1,270,425	円	火災・地震保険	1,300	15,600	3	46,800	
年間支出	4,350,722	円	固定資産税(未調査)	4,000	48,000	3	144,000	
年間手取り	1,161,778	円	管理費	2,000	24,000	3	72,000	
表面利回り	7.11	%	仲介宣伝費	2,000	24,000	3	72,000	
実質利回り	5.47	%		0	0	3	0	
返済後利回り	1.50	%	インターネット回線等	20,000	240,000	1	240,000	
			共用費	20,000	240,000	1	240,000	
			合計				994,800	

賃貸住宅・社宅・非住宅の高性能化

全国でも超高性能な木造3階建て共同住宅は極めて希少です。この機会に是非ご体感ください。(17時以降のナイトタイムもお勧めです。)

式番町FLAT 超高性能木造マンション 完成見学会

【日時】2/20金・21土 13:00~20:00 予約制

【会場】埼玉県東松山市高坂二丁目3-13(東武東上線高坂駅徒歩3分)

木造3階建て
(準耐火構造)

住戸数12
(約61~65㎡)

断熱×気密の
高性能設計

角部屋
Aタイプ

間取り
2LDK
61.69㎡
家賃
123,000円
(共益費込み)



Bタイプ

間取り
2LDK
65.83㎡
家賃
123,000円
(共益費込み)



Aタイプ	Bタイプ	Bタイプ	Aタイプ
専用庭	専用庭	専用庭	専用庭



おすすめPoint

- 1 冬はほとんど暖房がいらぬ断熱等級7
- 2 温度差をつくらぬ気密性能C値0.5
- 3 地震に強い許容応力度計算による耐震等級3
- 4 自然素材を多用した内外装
- 5 自然豊かな外構計画
- 6 各住戸専用の宅配ボックス設置
- 7 エアコン・照明等設置済み



建物スペック

■全体性能:断熱等級7、気密性能C値0.5 ■屋根断熱:高性能グラスウール吹込厚250mm ■外壁断熱:高性能グラスウール厚120mm+内付加断熱ネオフォーム厚30mm ■基礎断熱:EPS断熱材厚100mm ■開口部:シャロン製樹脂サッシトリプルガラス ■玄関ドア:YKK D30 (D2仕様) ■換気:第3種換気設備(給気口:高性能フィルター付) ■外壁:杉板羽目板 ■床仕上:無垢パーチ ■壁仕上:ビニルクロス(一部ベニヤ仕上) ■天井:3階勾配天井、廊下板張(他ビニルクロス)

建物概要

■物件名:式番町FLAT ■場所:東松山市高坂二丁目3-13(東武東上線高坂駅徒歩3分) ■構造:在来軸組木構造3階建(一時間準耐火構造) ■住戸数:全12戸/2LDK(Aタイプ専用面積:61.69㎡)×6戸、2LDK(Bタイプ専用面積:65.83㎡)×6戸 ■空調:エアコン1台にて全館空調(住まい方により完全ではございません) ■インターネット:各住戸光回線(OPで10Gbps対応)無料 ■給湯器:ガス給湯器 ■加熱器機:IH ■その他:専用の宅配ボックス設置/1階は専用庭付/2~3階はバルコニー/エアコン・照明器具設置済



ご予約・お問い合わせ

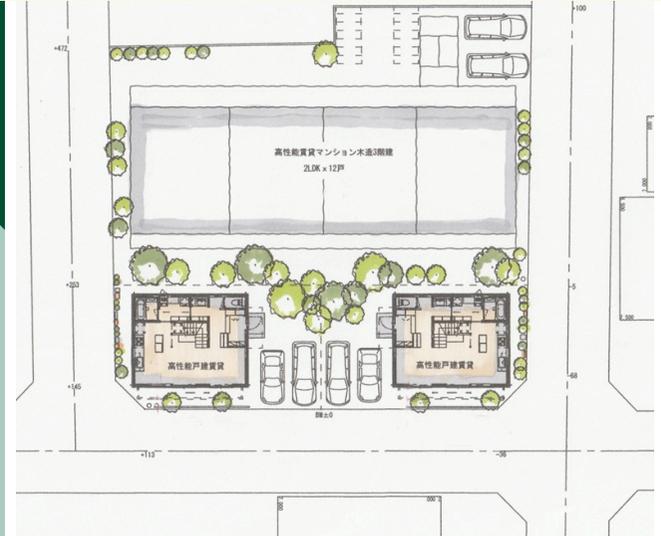
株式会社夢・建築工房 TEL.0493-35-0010

ご予約専用フォーム <https://yumekenchiku.co.jp/news/1224.php> またはこちら▶

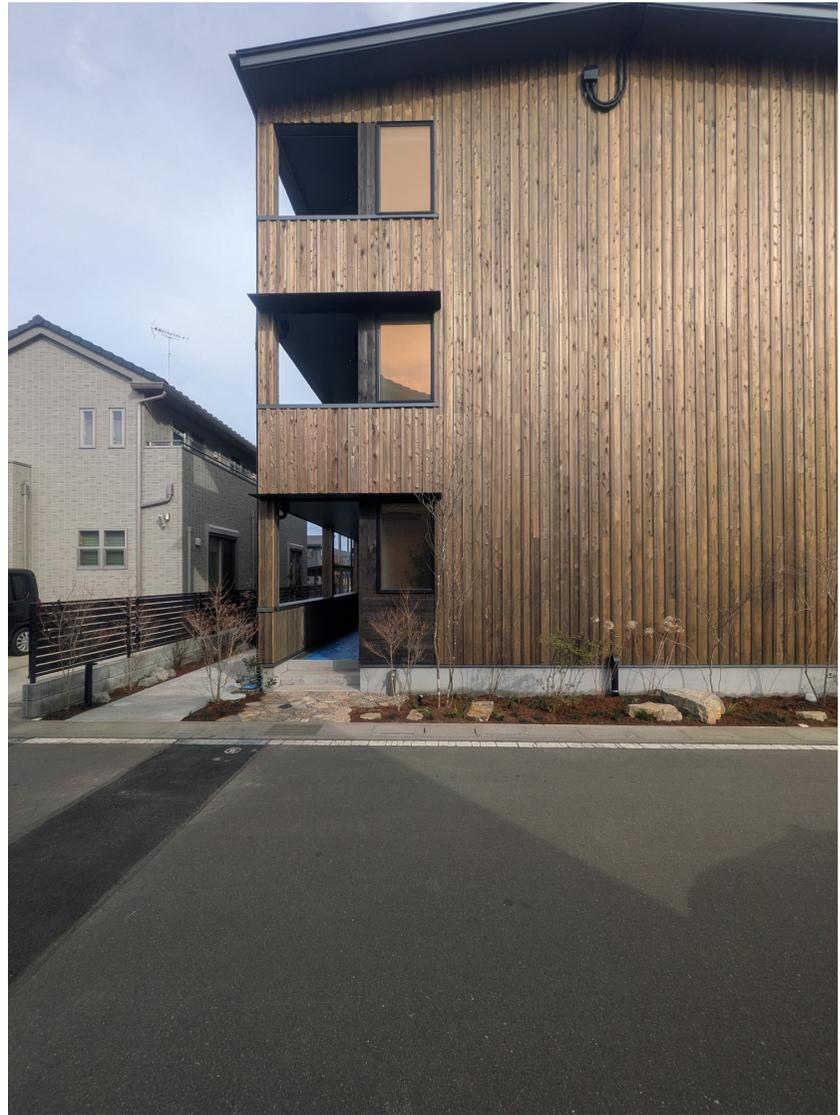
【設計】i+i設計事務所

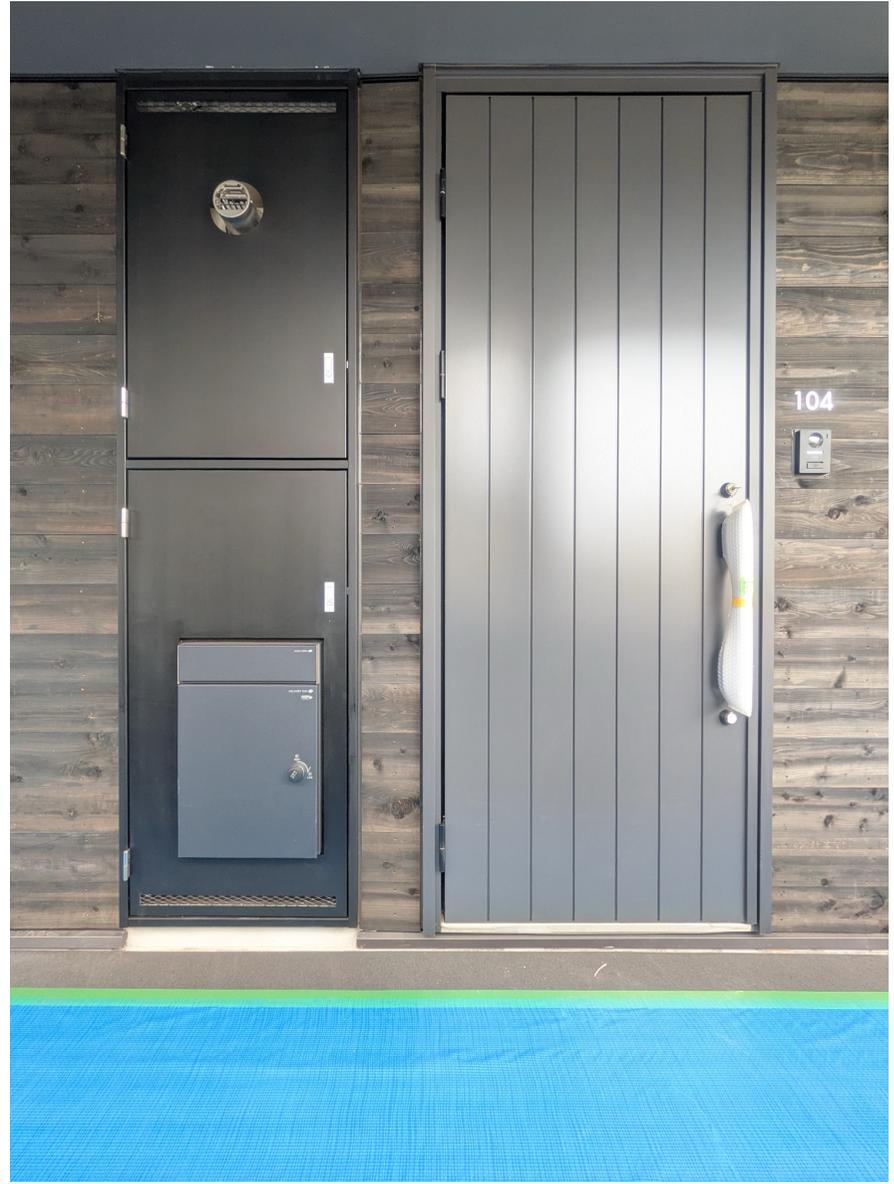
【施工】株式会社夢・建築工房

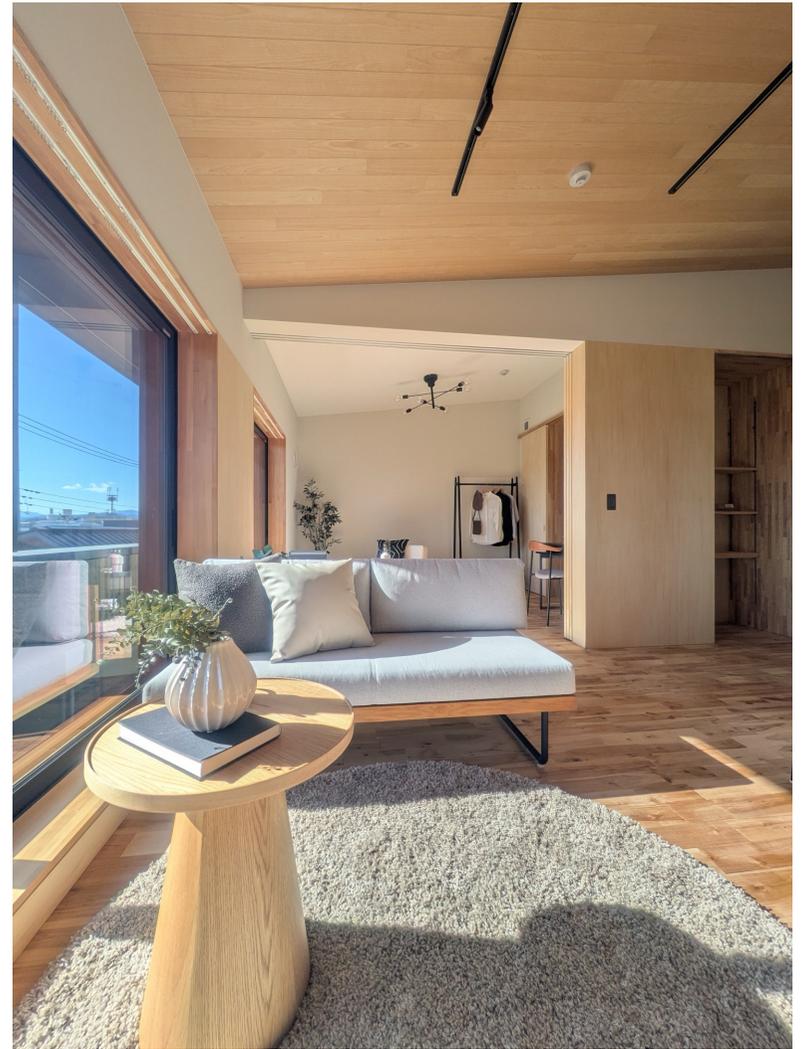
【造園】小林賢二



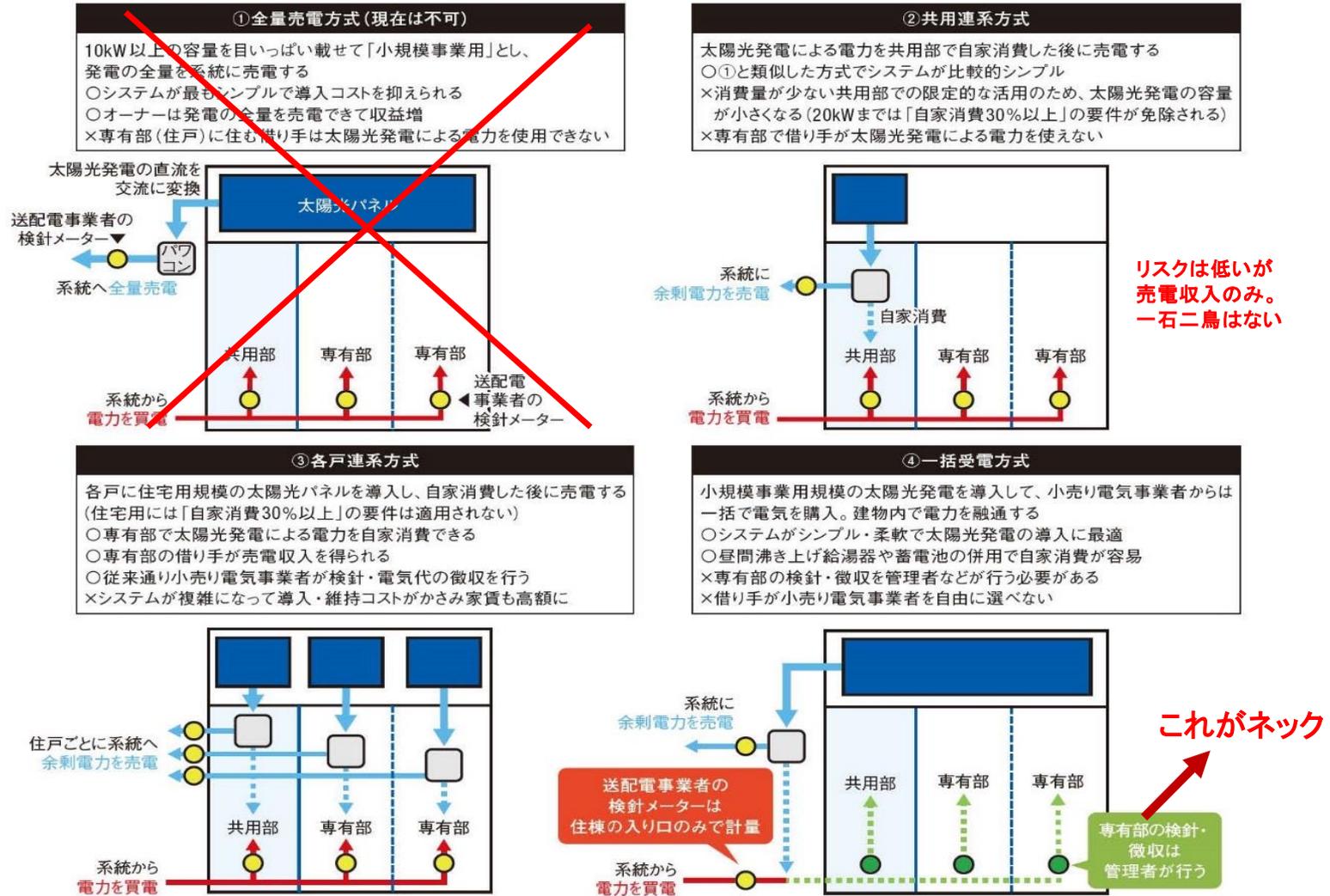








【図3】20年以降の条件悪化に対応する導入方式が複数登場



リスクは低い
売電収入のみ。
一石二鳥はない

これがネック

低層アパートで太陽光発電を導入する場合の方式例。①は全量売電が可能だった20年度以前に一般的だった方式で、②③④は20年度以降にFITなどの条件が厳しくなったことで登場した、自家消費を優先する導入方式。専有部で太陽光発電による電力を活用できるかがポイントとなる

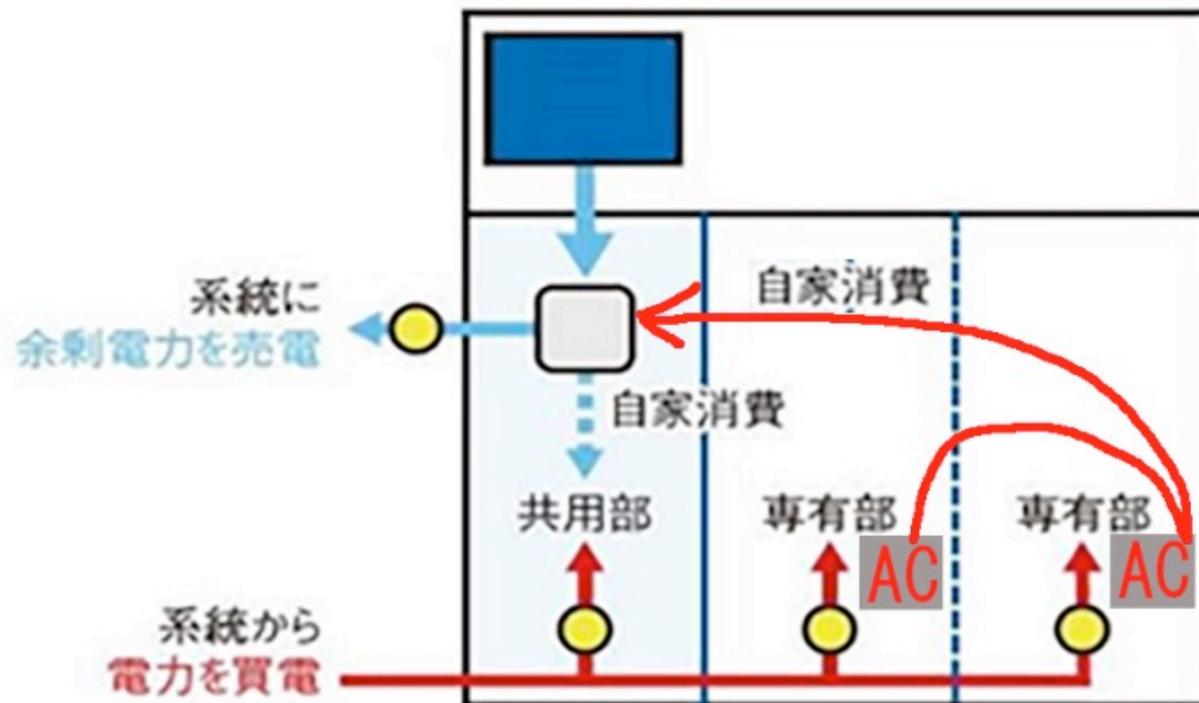
② 共用連系方式

太陽光発電による電力を共用部で自家消費した後に売電する

○①と類似した方式でシステムが比較的シンプル

×消費量が少ない共用部での限定的な活用のため、太陽光発電の容量が小さくなる (20kWまでは「自家消費30%以上」の要件が免除される)

×専有部で借り手が太陽光発電による電力を使えない



各住戸の
エアコンのみ
共用部分電盤
へ接続。
冷暖房費込
の家賃設定
が可能。

・高性能賃貸研究会(事務局:東京大学前真之研究室)

https://sites.google.com/maelab.arch.t.u-tokyo.ac.jp/high-performance-apartment/mance_apartment

・高性能賃貸住宅なんでも情報交換グループ

<https://www.facebook.com/groups/1404636936753071>

・「高性能賃貸住宅勉強会」(建築知識ビルダーズ主催)

2025年6月25日埼玉県東松山市にてオーナー様参加型にて開催。

株式会社 夢・建築工房



ご清聴誠にありがとうございました。

式番町高性能賃貸アパート

- 2021年1月末日竣工
- 住戸数 : 8戸 (2LDK×6戸、1LDK×2戸)
- 建物性能 : 断熱等級7 / 耐震等級3 (許容応力度計算)

- ・ 圧倒的な冷暖房費の削減
- ・ 異次元の快適性の確保
- ・ 一般的な壁掛エアコン1台で全館冷暖房
- ・ 住戸間遮音性能の徹底
- ・ 自然豊かな外構計画で建物外観の魅力UP
- ・ 県産材を活用した木造軸組工法により地域資源の有効活用



埼玉県環境住宅賞 優秀賞受賞

式番町高性能賃貸アパート

建物スペック

●全体性能：UA値0.15 - 0.25 / C値0.3 / HEAT20 G3レベル ●屋根断熱：高性能グラスウール吹込 厚み250mm ●外壁：高性能グラスウール厚み105mm+付加断熱ネオマフォーム厚み30mm ●基礎断熱：基礎外ピーズ法ポリスチレンフォーム特号厚み70mm、基礎内ピーズ法ポリスチレンフォーム特号厚み30mm 【開口部】東西北：ユニルクス（ドイツ製）高性能樹脂トリプルガラス / 南：YKK APW330オール樹脂ペアガラス / 玄関ドア：YKK D30（D2仕様） ●換気：第3種換気 0.5/h

建物概要

●物件名：式番町アパートメント ●場所：東松山市高坂881-2,881-8（東武東上線高坂駅徒歩4分、建物南側公園） ●構造：在来軸組木構造2階建て ●構造計算：許容応力度計算による耐震等級3 ●構造材：JAS認定材 ●住戸数：1LDK×2戸（専有面積45.31㎡）、2LDK×6戸（専有面積60.51㎡） ●空調：エアコン1台で全館冷暖房（住まい方・外部環境により完全ではございません） ●インターネット：各部屋光回線LANコンセント（有線） ●給湯器：ガス給湯器 ●外壁：木の羽目板 ●床仕上材：1F無垢ナラ材、2F天然突板（遮音） ●壁天井仕上材：ルナファーザー ●その他：各玄関に専用の宅配ボックスを設置

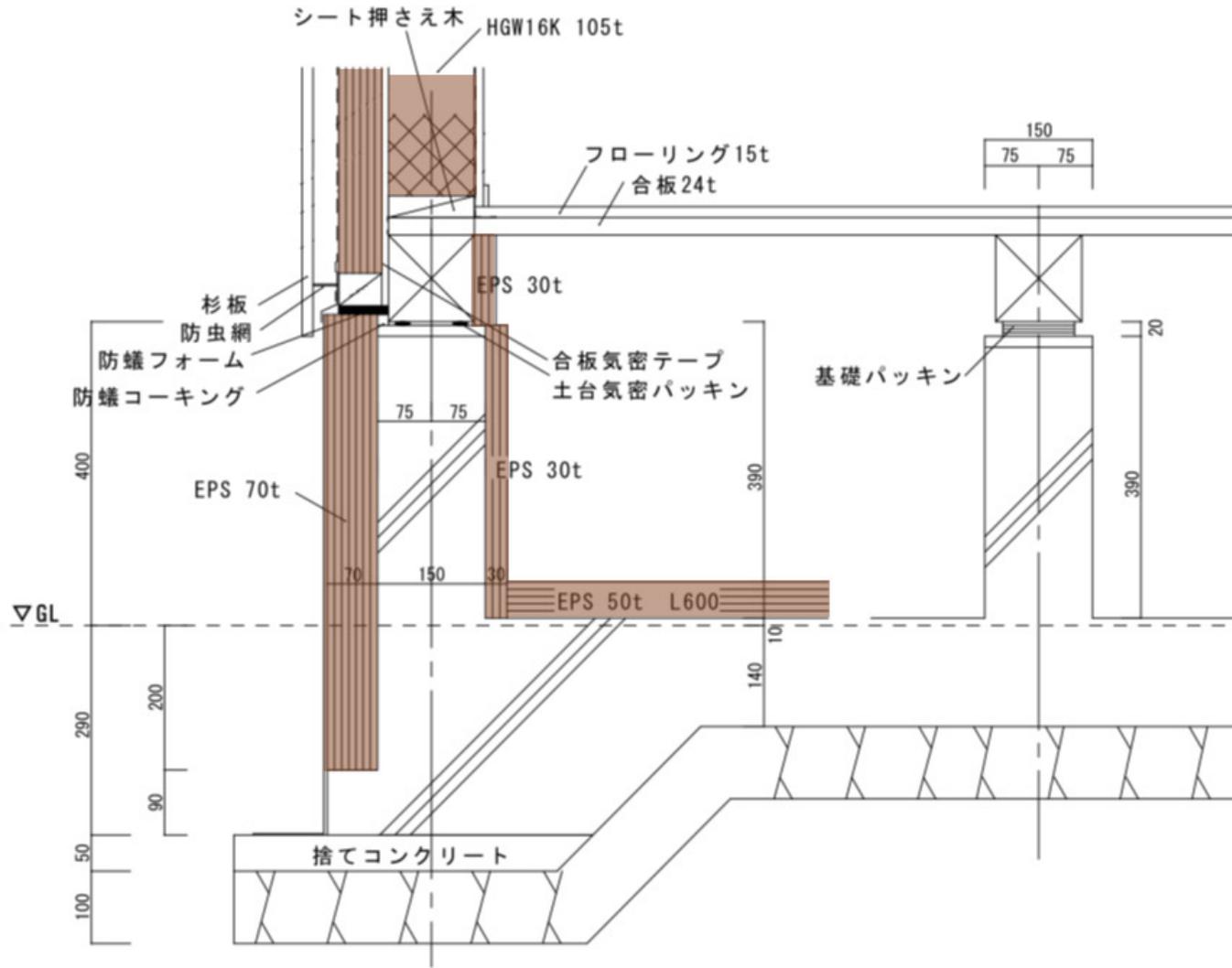
ユニルクス トリプルガラス



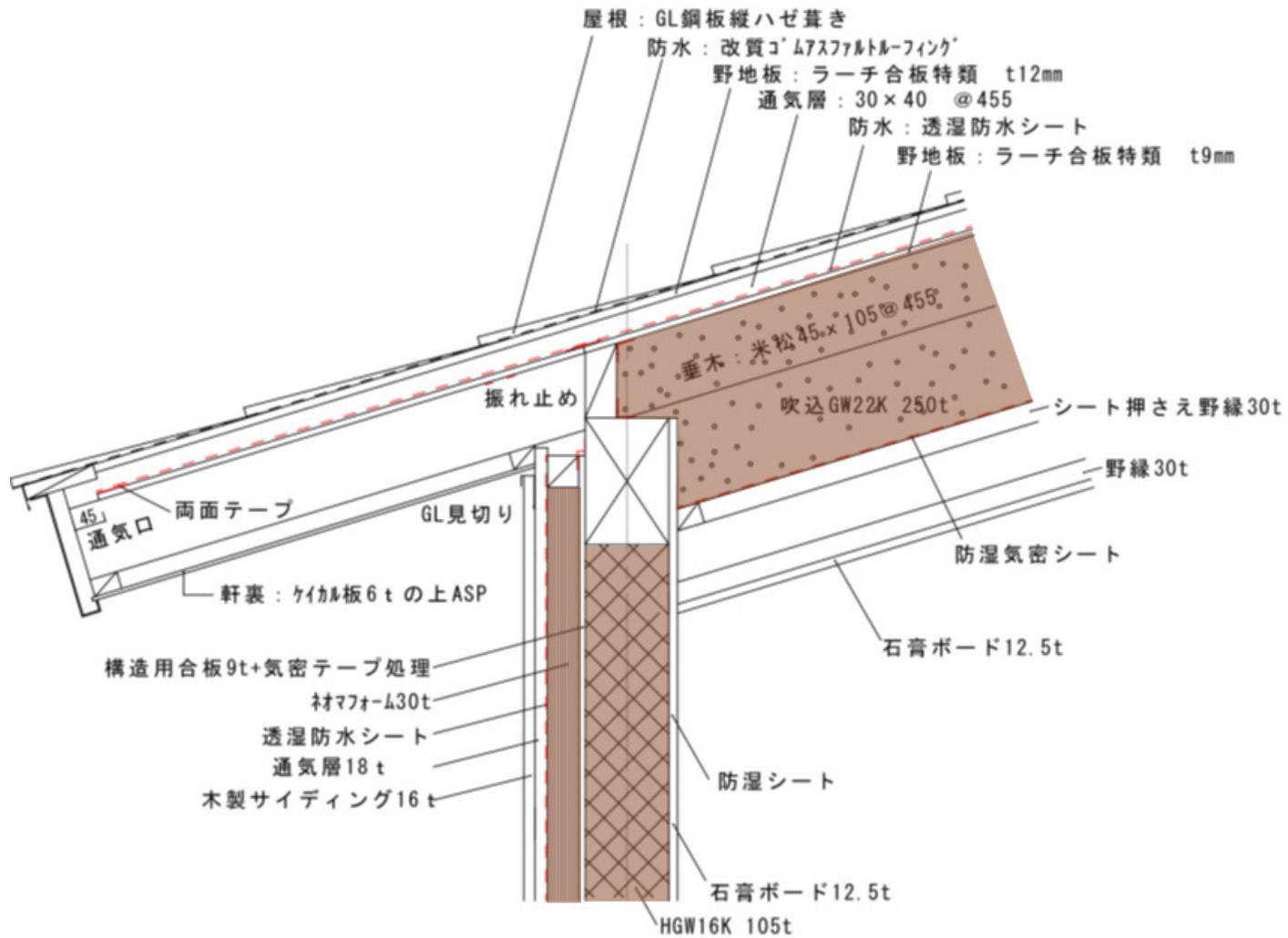
高坂駅より徒歩4分



基礎・外壁の納まり



屋根・外壁の納まり



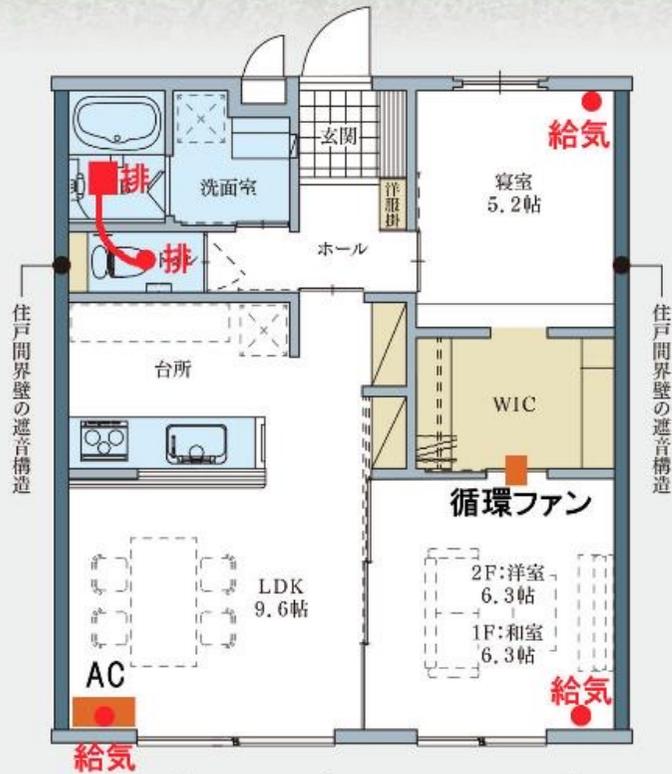
間取りタイプと面積



2タイプの間取り

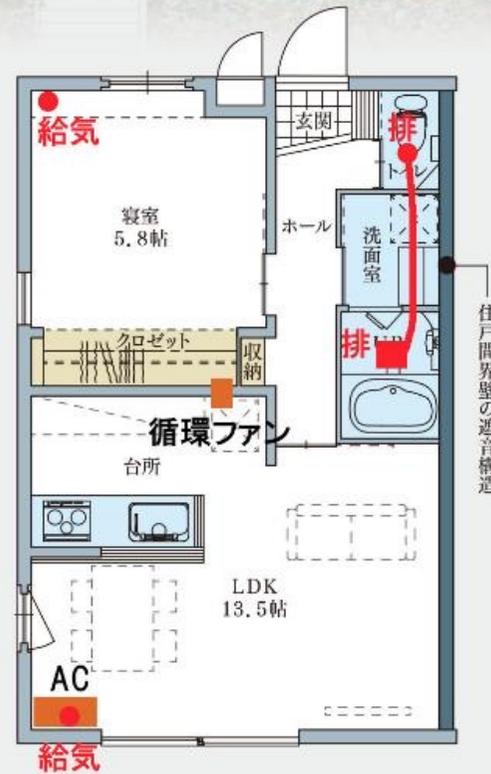
Aタイプ/2LDK

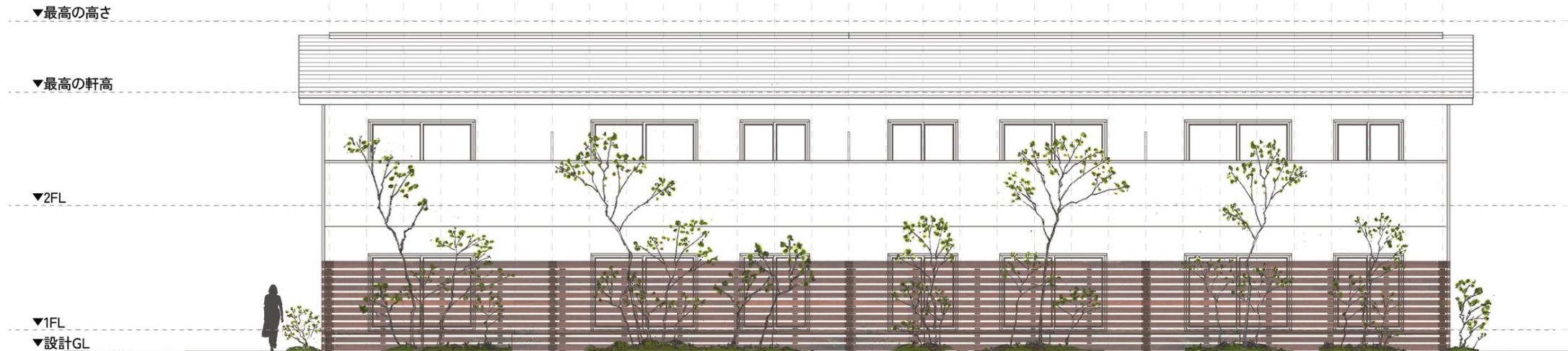
■家賃: 104,000円/〈角部屋〉105,000円



Bタイプ/1LDK

■家賃: 86,000円





南



北



▼最高の高さ

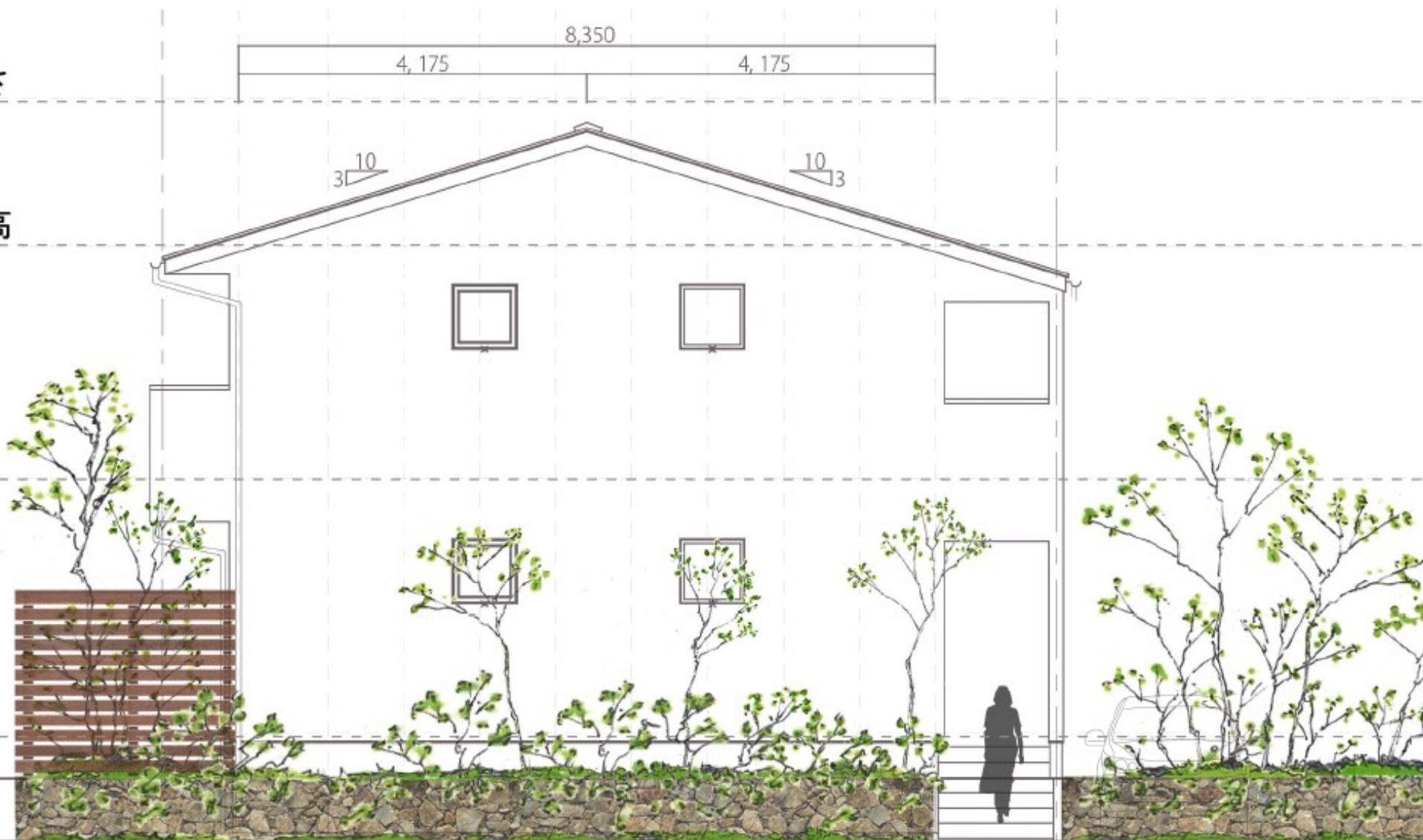
▼最高の軒高

▼2FL

▼1FL

▼設計GL

▼BM



東











