

2019年5月30日

各位

日本初の「Nearly ZEH-M (ニアリー ゼッチマンション) 」※1 ライオンズ芦屋グランフォート 竣工

※1. 「一般社団法人 住宅性能評価・表示協会」による

株式会社大京（本社：東京都渋谷区、社長：小島 一雄、以下「大京」）は、日本初の「Nearly ZEH-M（ニアリー ゼッチマンション）」である「ライオンズ芦屋グランフォート」（地上5階建て、総戸数79戸、以下「本物件」）を5月31日に竣工（予定）いたしますので、お知らせいたします。

また、6月1日（土）より、完成した建物のお披露目会を開催いたしますので、併せてお知らせいたします※2。 ※2. ご見学をご希望される方は、ページ下部のお問い合わせ先にご連絡ください。

■「ライオンズ芦屋グランフォート」の主な特徴

本物件は、断熱性能を大幅に高め、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した「日本初の Nearly ZEH-M」です。自然の力と先進のテクノロジーを利用することで、大幅なエネルギー量の削減と災害時のエネルギー自立を実現するとともに、お住まいになる方の身体や家計、地球環境に配慮し、災害時にも7日間以上にわたる生活持続が可能です。

1. エネルギー消費量を減らし、エネルギーを創る住宅「日本初の Nearly ZEH-M」
2. 電気・水・ガスのインフラが途絶しても、7日間以上の生活持続を可能にした「SONA-L SYSTEM」
3. 生態系を保全し、自然の力を生かす住宅「生物多様性の保全&ライオンズパッシブデザイン」



【「ライオンズ芦屋グランフォート」（2019年5月16日撮影）】

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 グループ経営企画部 経営管理室 広報チーム（井上） TEL:03-3475-3802

本物件の販売に関するお問い合わせ先
「ライオンズ芦屋グランフォート」マンションギャラリー（濱角）^{はまかど} TEL:0120-653-372
定休日：火曜・水曜・第2木曜（祝日除く） 営業時間：10:00AM～6:00PM

「ライオンズ芦屋グランフォート」における具体的な取り組み内容につきましては、以下のニュースリリースを参照ください。

- ・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>

■竣工写真

「芦屋山の手」の緑豊かな地に位置し、三方道路に面した敷地に、南向き住戸中心のプランを実現。



【建物外観(2019年5月16日撮影)】

1. エネルギー消費量を減らし、エネルギーを創る住宅「日本初の Nearly ZEH-M」

<導入設備の一例>



【太陽光パネル】



【各住戸のエネファーム】



【各住戸の蓄電池】

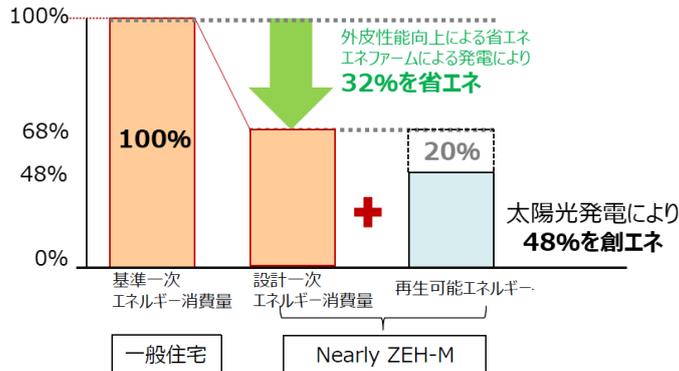
POINT

- ・共用部用と専有部用の太陽光パネルを計 733 枚設置。
- ・各住戸の設置枚数は 8～12 枚。(太陽光のシステム容量：2.34～3.51 kW)
- ・太陽光で発電した電力を各住戸の蓄電池に貯めつつ、余剰電力の売電を行う。

(補足) 専有部の光熱費削減効果について

断熱性能の向上による省エネと、「次世代エネファーム」による高効率な発電により、一次エネルギー消費量を 32%削減します。また、太陽光発電で一次エネルギー消費量を 48%創エネすることにより、「省エネ」と「創エネ」で一次エネルギー消費量の 80%以上を削減し、住戸あたりの光熱費を年間で約 13 万円削減します。

<全住戸の平均値>



「省エネ」+「創エネ」で
一次エネルギー消費量の
80%以上を削減※

※計画時の試算なので、数値が変更となる可能性があります。
※住戸毎削減数値は異なります。

<本システムによる専有部の光熱費削減効果>

光熱費削減額 (住戸当たり平均換算)

約133,600円/戸・年

(内訳)

省エネによる削減効果：約68,000円
自家消費による削減効果：約4,152円
余剰売電による削減効果：約61,512円
合計：約133,664円/戸

※【光熱費試算】年間光熱費(エコジョーズ) 189,000円/年、年間光熱費(エネファーム) 121,000円/年、年間光熱費メリット 68,000円【算定条件】集合住宅 83㎡ 3人家族・大阪ガスのガス料金、関西電力の電気料金は2017年5月時点単価・再生可能エネルギー発電促進賦課金は2017年度単価、(一般的な住宅:エコジョーズ、床暖房、ミストサウナ機能付浴室暖房乾燥機、ガスコンロ(2口以上)、年間購入電力量4,166kWh、年間ガス使用量659㎡)(ライオンズ戸建グランフォート:エネファーム、床暖房、ミストサウナ機能付浴室暖房乾燥機、ガスコンロ(2口以上)、年間購入電力量886kWh、年間ガス使用量1,119㎡)【年間推定売電・自家消費量の試算】売電量205.042kWh/月、自家消費量17.538kWh/月、発電による電気使用削減効果5,526円/月(月間平均)66,317円/年、条件一次エネルギー換算値9.76MJ/kWhとして計算。※試算には、全戸の太陽光発電量・自家消費量の平均値を使用。(太陽光発電量2670kWh/年、自家消費量210kWh/年)※買い取り単価2017年度予定単価にて計算(当初10年間)※売電価格は年度ごとに見直されるため、入居時(2019年度)は、買い取り金額が変更になる可能性があります。※自家消費量に対する電気代は、2017年4月1日時点の関西電力従量電灯A・電力量料金単価・第1段階料金の1kWhあたりの単価19.76円にて計算。※本試算は、発電量を保証するものではありません。気象条件、周囲の環境条件等により発電量は変動し、住戸によって異なります。※上記光熱費の試算は大阪ガス様による試算。年間推定売電・自家消費量の試算は、国立研究開発法人建築研究所の「エネルギー消費計算プログラム(住宅版)」による計画段階での全住戸の平均値を算定したもので、それぞれの試算における家族数、生活スケジュール、ガスと電気の消費頻度などは異なり記載の数値等は、入居後の光熱費の削減効果を保証するものではありません。(株)大京調べ/2017年6月現在

2. 電気・水・ガスのインフラが途絶しても、7日間以上の生活持続を可能にした「SONA-L SYSTEM」

<「SONA-L SYSTEM」設備の一例>



【各住戸の災害時用コンセント】



【受水槽】



【共用部蓄電池】



【井戸(井戸用ポンプ)】

POINT

- ・各住戸に3つの災害時用コンセントを設置。電気やガスの供給が途絶えても、電力を継続的に利用できる。
- ・受水槽には、40 tの水を常備しており、災害時には一戸あたり約500ℓ利用可能。
- ・井戸水は、平常時は植栽の散水に利用し、災害時は各階の散水栓から生活用水として利用可能。

(補足) 共用部の維持管理費削減効果について

災害時に電気・水・ガス全てのライフラインが途絶しても、7日間以上電力が供給され、生活を継続することが可能となります。また平常時は、日中は太陽光で発電した電力を蓄電池に貯めつつ共用部の電力使用量を削減します。加えて井戸水を植栽自動灌水システムや共用部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費を削減します。

<共用部>



<専有部>



災害時(停電時)は、一週間以上にわたりライフラインを確保。 →

平常時は、太陽光発電により「共用部の電気代」を削減。 →

停電時だけではなく、「電気」「水」「ガス」全てが止まってもライフラインを確保が可能。

加えて、「専有部の光熱費」も削減。井戸水を散水に使い、「共用部の水道代」も削減。

<本システムによる共用部の維持管理費削減効果>

共用部電力供給や井戸水による
植栽自動灌水を行うことで

約763,600円/棟・年

(内訳)

水道代削減効果： 約443,611円
電気代削減効果： 約320,000円
合計：約763,611円

**上水道量を
1,417 m³削減**

3. 生態系を保全し、自然の力を生かす住宅「生物多様性の保全&ライオンズパッシブデザイン」

<六甲の自然に調和し、生物多様性の保全にも配慮した緑地配置>



POINT
<ul style="list-style-type: none"> ・生物多様性保全の取り組みとして、敷地内の植栽は在来種を100%使用し、緑地率は20%以上を確保。 ・「レインガーデン」「エコスタック」「バードバス」「再生材を使用した瓦チップの歩道」等の取り組みを実施。

■住民主導による生態系維持を促す、環境教育プログラムの実施

本物件では、入居後も地域の生態系を学び、緑や生き物に対し愛着心を育むことを目的に、住民主導による生態系維持を促す環境教育プログラムを実施します。

5月17日（金）・18日（土）には入居予定者をお迎えし、植樹祭を開催しました。これは、居住者自らが植樹を行うことで、敷地内の緑に愛着をもっていただくとともに、入居者同士の交流の場となることで、良好なコミュニティ形成につながることを期待して開催したものです。

<植樹祭の様子>

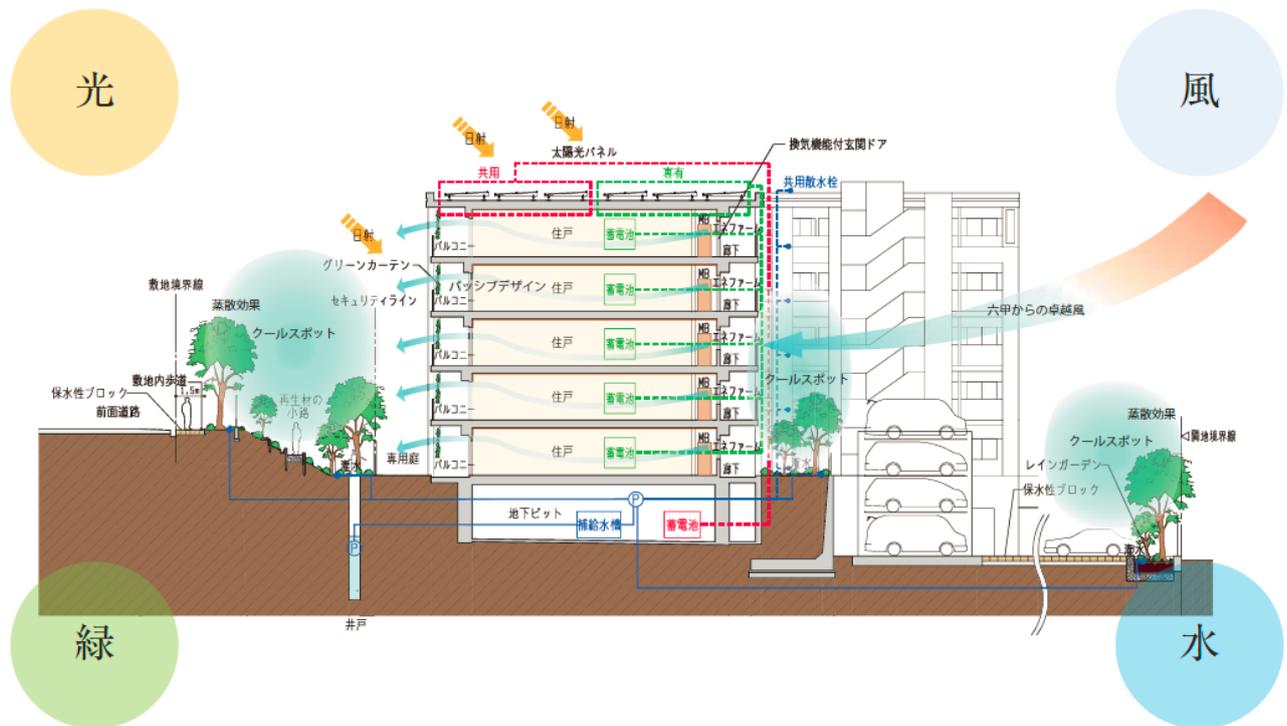


<参加者の声>

- ・子ども達と一緒に植樹をすることが出来て良い思い出になった。(30代男性)
- ・樹が大きくなり、花が咲くのが楽しみです。(60代女性)
- ・次回もこのようなイベントがあれば、ぜひ参加してみたいです。(20代女性)

■ライオンズパッシブデザイン

本物件の立地特性を生かすため、六甲山から吹く卓越風が本物件に及ぼす影響や、周辺地域の風の流れを工学的に検証しました。その結果に基づく緑地配置を行うとともに、植物の蒸散効果による「クールスポット」も創出しました。また、気圧の変化で創りだした風の流れを効果的に住戸内に取り入れるため、オリジナルのパッシブデザインを全戸に採用しました。



■販売概要（2019年5月30日現在）

販売戸数：9戸

専有床面積：74.31m²（1戸）～105.11m²（1戸）

間取り：2LDK, 3LDK, 4LDK

販売価格：4,570万円（1戸）～7,450万円（1戸）

管理費：月額13,200円（1戸）～月額18,000円（1戸）

修繕積立金：月額8,100円（1戸）～月額11,460円（1戸）

管理準備金：13,400円（1戸）～18,900円（1戸） ※引き渡し時一括払い

修繕積立基金：810,000円（1戸）～1,146,000円（1戸） ※引き渡し時一括払い

■物件概要

所在地：兵庫県芦屋市朝日ヶ丘町8番18（住居表示）

交通：阪急神戸線「芦屋川」駅下車徒歩17分、東海道本線「芦屋」駅下車徒歩19分

規模・構造：地上5階・地下1階建・鉄筋コンクリート造

総戸数：79戸（住戸）

間取り：2LDK～4LDK

竣工日：2019年5月31日（予定）

入居開始日：2019年6月7日（予定）

設計：浅井謙建築研究所株式会社

施工：佐藤工業株式会社

売主：株式会社大京

物件ホームページ：<https://lions-mansion.jp/MF161037/>

■現地案内図



■ZEH-M 関連ニュースリリース

- ・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 (2019 年 3 月 28 日)
<https://www.daikyo.co.jp/news/20190328/post-1.php>
- ・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

会社名：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/>