



URBANET



MAKES HIKAWADAI ASYLCOURT

メイクス氷川台アジールコート

## メイクス氷川台アジュールコート物件概要



所在地 東京都練馬区早宮  
交通 東京メトロ有楽町線・副都心線  
「氷川台」駅徒歩6分  
敷地面積 694.25 m<sup>2</sup><登記簿>  
延床面積 1,220.10 m<sup>2</sup>  
構造・規模 壁式鉄筋コンクリート造  
地上4階建  
総戸数 37戸 (内、管理室1戸)  
間取り 1K (29戸)・1LDK (7戸)

### 開発スケジュール

2022年3月 「ZEH-M Oriented」認証  
2022年4月上旬 着工  
2023年2月末 竣工・引渡



(参考)脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップ(2021.8) 国交省・経産省・環境省

		2021年度 (現在)	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度 (中期)	2050年度 (長期)		
省エネルギーの徹底	住宅	ホームアップ	小・説明義務 中・届出義務 大・届出義務	支援措置における省エネ基準適合要件化 (補助) (融資) (税)			省エネ基準適合義務化					遅くとも2030年までに義務基準をZEHレベル(強化外皮基準&BE=0.8)に引上げ		
		レベルアップ	基準基準等 BEI=0.9	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEHの標準化)/補助要件等の見直し					遅くとも2030年までに各基準の引上げ					
		レベルアップ	住宅TR制度の対象(注文戸建、 建売戸建、賃貸アパート)	住宅TR制度に分類マンション (BE=0.9)を追加	住宅TR基準をZEHレベル(強化外皮基準&BE=0.8)に引上げ(目標 2027年度)		注文戸建住宅はBEI=0.75							
		レベルアップ		新築住宅の販売・賃貸時における省エネ性能表示の施行(既存については試行)										
		レベルアップ		ZEH等の住宅に対する補助による支援										
		レベルアップ		ZEH等の住宅に対する融資、税制による支援										
	レベルアップ		ZEH+, LCCM住宅に対する補助による支援/低層共同住宅への展開等											
	既存	省エネ改修の推進	国や地方自治体等における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施											
	既存	省エネ改修の推進	地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 ⇒計画的でないストック:計画的改修と合わせた省エネ改修、省エネ性能の確保された住宅への建替えを誘導 ⇒計画的なストック:開口部の断熱改修や部分断熱改修の推進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発											
	既存	省エネ改修の推進	消費者が安心して省エネ改修を相談・依頼できる仕組みの充実・周知											
	再生可能エネルギーの導入拡大	建築物	ホームアップ	小・説明義務 (2021年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化					遅くとも2030年までに義務基準を中大規模はZEHレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引上げ	
			レベルアップ	基準基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEHの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設整備に適用する基準類の見直し					遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
レベルアップ				ZEHに対する補助による支援、認知度向上のための情報提供										
レベルアップ				先導的な取組に対する補助による支援 → LCCM建築物への展開										
レベルアップ				国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施										
レベルアップ				地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進										
既存		省エネ改修の推進	改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発											
既存		省エネ改修の推進	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(新築における設置標準化、既存ストック等における設置の推進) ⇒課題の洗い出しと検討											
既存		省エネ改修の推進	関係省庁・関係業界が連携し、各主体が設置の適否を検討・判断できるよう、適切な情報発信・周知											
既存		省エネ改修の推進	脱炭素先行地域における取組の展開/制度的な対応のあり方も含め必要な対応を検討											
再生可能エネルギーの導入促進		再生可能エネルギーの導入促進	太陽光発電設備等に係る技術開発/蓄電池も含めた規格化や低コスト化											
再生可能エネルギーの導入促進		再生可能エネルギーの導入促進	低炭素建築物の認定基準の見直し(ZEH・ZEBの要件化)											
再生可能エネルギーの導入促進	再生可能エネルギーの導入促進	太陽光発電設備の稼働セヤメンテナンス・交換に対する新築時からの備えのあり方の検討・周知普及												
再生可能エネルギーの導入促進	再生可能エネルギーの導入促進	PPAモデルの定着に向けた取組												
再生可能エネルギーの導入促進	再生可能エネルギーの導入促進	太陽熱利用設備等の利用拡大の検討/蓄熱材・蓄熱槽の活用/建築物の省エネ性能向上による省エネ性能の向上												
再生可能エネルギーの導入促進	再生可能エネルギーの導入促進	太陽光発電設備の設置促進/蓄電池も含めた規格化や低コスト化												
再生可能エネルギーの導入促進	再生可能エネルギーの導入促進	太陽光発電設備の稼働セヤメンテナンス・交換に対する新築時からの備えのあり方の検討・周知普及												
再生可能エネルギーの導入促進	再生可能エネルギーの導入促進	PPAモデルの定着に向けた取組												
再生可能エネルギーの導入促進	再生可能エネルギーの導入促進	太陽熱利用設備等の利用拡大の検討/蓄熱材・蓄熱槽の活用/建築物の省エネ性能向上による省エネ性能の向上												
吸収源対策	吸収源対策	機器・建材TR制度の強化(基準見直し)、表示制度の見直し												
吸収源対策	吸収源対策	機器・建材TR制度を通じた高性能の機器・建材の普及とコスト低減												
吸収源対策	吸収源対策	未習熟な事業者の技術力向上を支援(実地訓練含む)												
吸収源対策	吸収源対策	住宅・建築物の省エネ性能等のデータ整備、施行状況の継続的なフォローアップ ⇒ 基準の見直しに向けて検討、省エネ評価法の実験を踏まえた改善、新技術への適やかな対応												
吸収源対策	吸収源対策	基準の簡便合理化												
吸収源対策	吸収源対策	所要の制度的措置の実施												
吸収源対策	吸収源対策	公共建築物の木造化・木質化の推進												
吸収源対策	吸収源対策	非住宅建築物や中高層住宅の木造化に対する支援/省エネ性能の高い木造住宅等の整備に対する支援												

2050年カーボンニュートラルの実現

注1: 国や地方自治体等の公的機関による率先した取組(新築における設置標準化、既存ストック等における設置の推進) ⇒課題の洗い出しと検討

設計者・工務店の皆様へ

# 2025年4月(予定)から 全ての新築住宅・非住宅に 省エネ基準適合が 義務付けられます

建築物省エネ法が改正されました(令和4年6月17日公布)



## 省エネ基準適合見直し3つのポイント

1

原則全ての  
新築住宅・非住宅に  
省エネ基準適合が  
義務付けられます

※住宅・建築物の「省エネ基準」について  
省エネ基準とは、建築物が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な設備等の種類及び性能に関する基準であり、一次エネルギー消費  
基準と外皮基準からなります。新たに義務化対象となる建築物については、現行省エネ基準(気候風土適応住宅についての合理化措置を含む)  
が適用されます。

2

建築確認  
手続きの中で  
省エネ基準への  
適合性審査を  
行います

3

2025年4月  
に施行予定  
です

詳細は裏面をご覧ください

# 全ての新築住宅・非住宅に 省エネ基準適合が義務付けられます

2022(令和4)年6月に公布された「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」(令和4年法律第69号)により、建築物省エネ法が改正され、原則全ての建築物について、省エネ基準への適合が義務付けられます。

併せて、建築基準法の改正により、建築確認・検査対象の見直しや審査省略制度(いわゆる「4号特例」)の縮小が措置され、建築主・設計者の皆さまが行う建築確認の申請手続き等も変更されます。

## 1 原則※全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けられます

(現行)	非住宅	住宅	(改正)	非住宅	住宅
大規模 (2000㎡以上)	適合義務 (2014~)	届出義務	→	適合義務 (2014~)	適合義務
中規模	適合義務 (2014~)	届出義務	→	適合義務 (2024~)	適合義務
小規模 (200㎡未満)	届出義務	届出義務	→	適合義務	適合義務

※エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ないものとして法令で定める規模(10㎡未満)以下のもの及び、現行制度で適用除外とされている建築物は、適合義務の対象から除外

## 2 建築確認手続きの中で省エネ基準への適合性審査を行います

●省エネ基準へ適合しない場合や、必要な手続き・書類の整備等を怠った場合は、確認済証や検査済証が発行されず、竣工・使用開始が遅延する恐れがあります。

●新たに義務化対象となる建築物については、現行省エネ基準(気候風土適応住宅についての合理化措置を含む)が適用されます。



※1 完了検査時においても省エネ基準適合の検査が行われます。  
※2 仕様基準を用いるなど審査が比較的容易な場合は、適合性判定は省略されます。

## 3 2025(令和7)年4月に施行予定です

●中規模、審査側の十分な準備期間を確保しつつ、2025(令和7)年4月に施行予定です。

※4号特例の見直しについても、同じく2025年4月に施行予定

●施行日以降に工事に着手する建築物の建築が適合義務の対象となります。

●今般の法改正に関する法令(政令、省令、告示)に関する情報、マニュアル・ガイドライン、説明会・講習会の開催情報、説明資料・動画など、改正に関する最新情報については、国土交通省のホームページでご確認いただけます。



# 「ZEH-M Oriented」とは？

ZEH-Mの種類は、再エネ水準に応じて、「ZEH-M」、「Nearly ZEH-M」、「ZEH-M Ready」、「ZEH-M Oriented」の4つがあります。メイクス氷川台アジュールコートは、再エネ規定がなく、太陽光パネルをのせる必要がない「ZEH-M Oriented」であり、省エネだけで一次エネルギー消費量を33%削減できるマンションです。

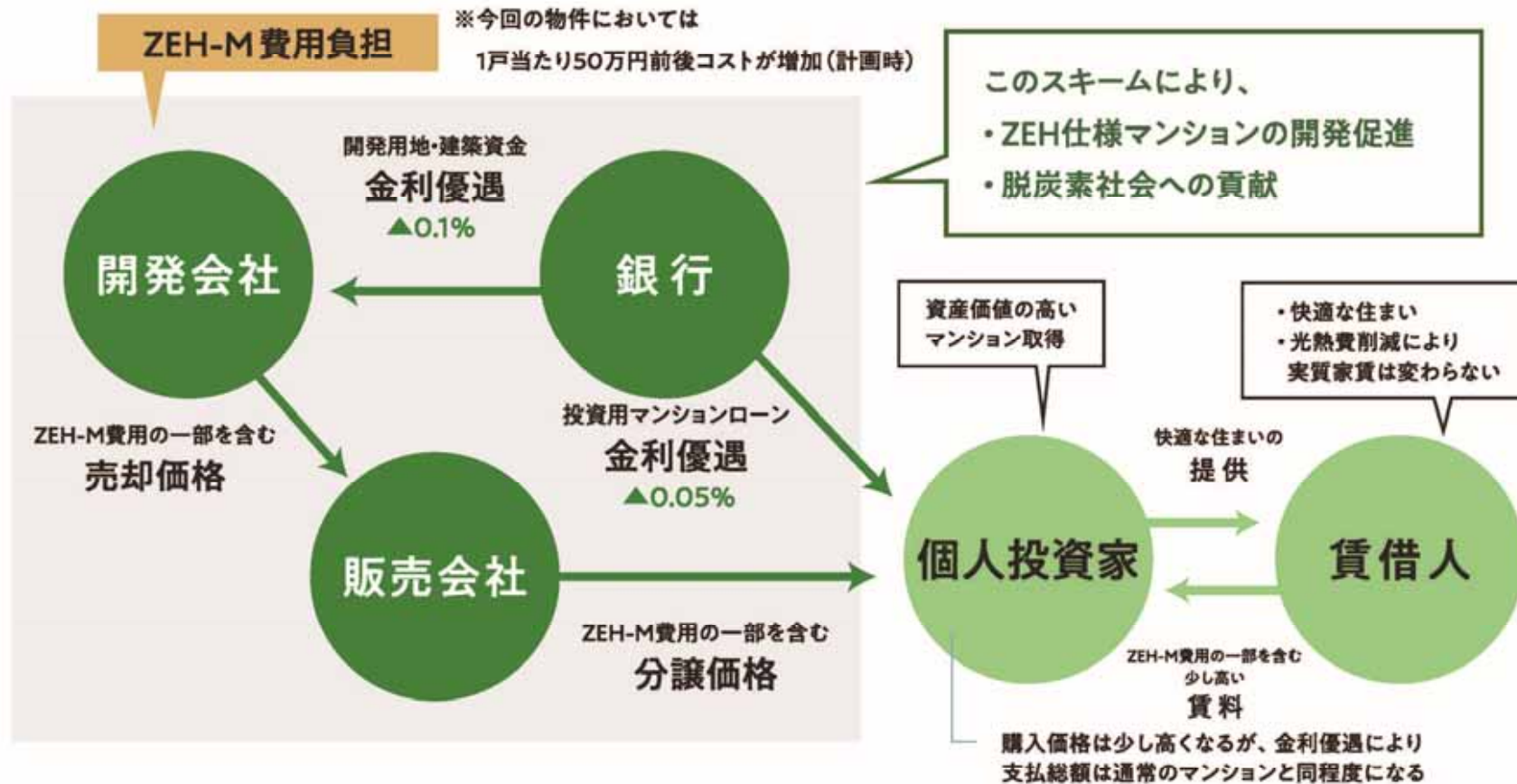
## 集合住宅におけるZEHの定義と目指すべき水準（住棟単位、東京都：6地域）

		ZEH-M	Nearly ZEH-M	ZEH-M Ready	ZEH-M Oriented
住棟 または 住宅用途 部分	外皮	右記「ZEH-M Oriented」と同じ			地域で定められた外皮基準： 東京都（6地域、下表参照）は、 0.6W/m <sup>2</sup> K相当以下 全住戸でクリアすること
	一次 エネルギー	右記「ZEH-M Oriented」と同じ			再生可能エネルギー等を除き 20%以上減 (共用部を含めた住棟での評価)
		再エネ含め 100%減	再エネ含め 75%減	再エネ含め 50%減	再エネの規定なし

## 外皮平均熱貫流率（UA値）の基準

地域区分	1地域 (夕張等)	2地域 (札幌等)	3地域 (盛岡等)	4地域 (松本等)	5地域 (つくば等)	6地域 (東京等)	7地域 (鹿児島等)	8地域 (那覇等)
ZEH基準	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	-

### 3社協働スキーム



## 省エネ設備の導入

### 給湯器

標準仕様 16号一般品

ZEH-M  
Oriented  
仕様

**高効率型  
エネルギー消費効率(94%以上)**

高効率給湯器「エコジョーズ」を採用。排気熱、  
潜熱回収システムにより約95%まで向上させ、  
大幅なランニングコスト  
削減を実現します。

ecoジョーズ

※参考写真



### エアコン

標準仕様 一般流通品

ZEH-M  
Oriented  
仕様

**高効率型  
エネルギー消費効率区分(い)**

省エネ性能が高く効率的なエア  
コンを各居室に1台装備。エネル  
ギー消費量を抑え、電気代を削減  
します。



※参考写真

### 水栓(キッチン・洗面)

標準仕様 一般品

ZEH-M  
Oriented  
仕様

**水優先吐水機能**

節湯仕様のシングルレバー  
混合水栓をキッチンと洗面  
化粧台に採用。従来品と比  
べて、およそ30%の水が削  
減されます。



※参考写真

### シャワー水栓(浴室)

標準仕様 一般品

ZEH-M  
Oriented  
仕様

**手元止水機能・少流吐水機能**

浴室のシャワーは手元のボタンで  
止水できる機能付きで、節水効果  
を高めています。従来品と比べて、  
およそ32%の水が削減されます。



※参考写真



## 断熱性能を高める

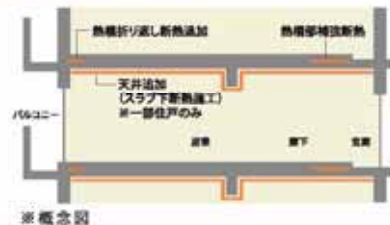
### 住戸天井

標準仕様 直天井

ZEH-M  
Oriented  
仕様

**二重天井  
断熱材吹付20mm厚**

天井はスラブ下を断熱施工して二重天井に。居室の断熱性能を高めています。



※概念図

### 住戸サッシ

標準仕様 アルミサッシ・単板ガラス6mm

ZEH-M  
Oriented  
仕様

**樹脂+アルミ複合サッシ  
Low-E複合ガラス**

窓は樹脂+アルミ複合サッシとLow-Eガラスで優れた断熱性能を発揮します。



※概念図

### 断熱材仕様(壁)

標準仕様 硬質ウレタンフォーム25mm厚

ZEH-M  
Oriented  
仕様

**硬質ウレタンフォーム 50mm厚**

断熱性を高めると部屋間の温度差が小さく、ヒートショックなどのリスク軽減にもつながります。



断熱性の向上と効率的な設備・システムの導入によってエネルギー消費量を33%以上削減します



## BELS 評価書

申請者の連絡先	
東京都千代田区神田駿河台4-2-5	
申請者の氏名又は名称	
株式会社アーバネットコーポレーション 代表取締役社長 服部 信治	

下記の建築物に関して、BELS評価業務方法書に従って評価を行った結果について証します。  
 なお、評価結果については、提出を受けた図書にて評価したものであり、それ以降の計画の変更や時間経過などによる変化がないことを保証するものではありません。

建築物の所在地	地域区分	評価結果			
東京都練馬区早宮1丁目147-2、3の一部（地名地番）	C				
名称					
〈仮称〉氷川台PJ 新築工事					
建築物に関する基本的事項					
階数	地上4階		構造	鉄筋コンクリート造	
延べ面積	1,220.10㎡				
新築竣工時期（計画済の場合は予定時期）	2023年2月下旬				
申請対象部分に関する基本的事項					
用途	共同住宅				
改修の竣工時期（年）					
<small>(注1) 申請対象部分と評価する場合はこの記載が必要です。</small>					
<b>評価結果</b>					
<b>■一次エネルギー消費量基準</b>					
評価手法（※2）	非住宅部分	対象外	住戸部分（共用部）	※1住宅・住宅部分方法（性能基準）	※1住宅・住宅部分方法（平均性能基準）
BEIの値（削減率）（※3）	新築（改修後等）	0.47（32%削減）	改修前		
単位面積当たりの一次エネルギー消費量（MJ/㎡・年）	設計値（その他除く）	653	設計値（その他除く）	995	
	基準値（その他除く）	979	基準値（その他除く）	1,321	
<b>■外皮性能基準</b>					
外皮性能	非住宅部分	—	住戸部分	適合 $U_A=0.54$	

(注1) 平均性能基準とは、建築物エネルギー消費性能評価等に関する省令（平成29年経済産業省令・国土交通省令第1号）に基づき算出しています。  
 (注2) 評価手法は、設計・一次エネルギー消費量（その他の一次エネルギー消費量を除く）の基準・一次エネルギー消費量（その他の一次エネルギー消費量を除く）からの削減率をいいます。

特記事項	
<b>■「ZEBマーク」又は「ZEHマーク」、「ゼロエネルギー」、「ZEH-Mマーク」に関する事項</b>	ZEH-M Oriented
再生可能エネルギーを併せた設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率（※4）	33%削減
再生可能エネルギーを併せた設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率（※4）	

評価書交付年月日	2022年3月31日	
評価書交付番号	049-01-2021-00018	
評価機関名	株式会社J建築検査センター 評価員氏名 黒坂 肇一	

# BELS Building-Housing Energy-efficiency Labeling System

建築物省エネルギー性能表示制度



この住棟の  
設計一次エネルギー消費量 **33%削減**  
653MJ/(㎡・年)



一次エネルギー消費量基準	適合
外皮基準	適合 $U_A=0.54$

誘導基準 (10%削減) 979MJ/(㎡・年)

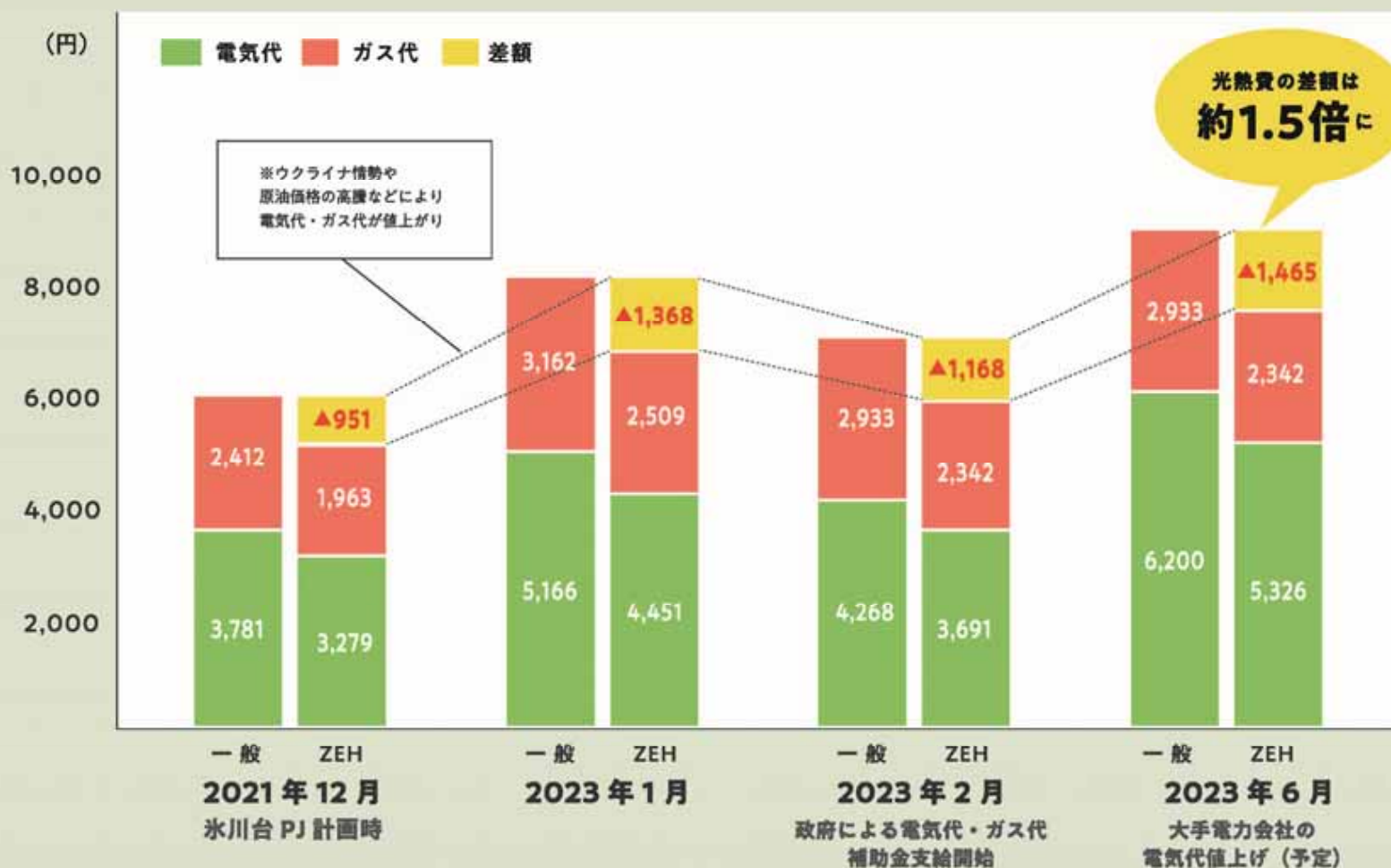


(仮称)氷川台PJ 新築工事  
 2022年3月31日交付  
 国土交通省告示に基づく第三者認証  
 (株式会社J建築検査センター)

## ZEH と一般仕様の光熱費比較 (参考値)

※実際の光熱費は各世帯の使用状況により異なりますので当数値は試算結果であり、その削減効果を約束するものではありません。

■一般の電気代・ガス代は総務省公表の34歳以下の勤労単身者の家計調査を参考に東京電力・東京ガスの料金体系を使って当社が試算した数値です。  
 ■ZEHの電気代・ガス代は第三者機関の試算したZEH-M Oriented仕様とした場合の削減率を使って当社が試算した数値です。







# メイクス氷川台アジュールコート【賃料表】

概要		タイプ	
賃料 (円)			
専有面積 (㎡)	専有面積 (坪)	専有面積 (㎡)	専有面積 (坪)
1LDKタイプ	11.0	1LDKタイプ	11.0
2LDKタイプ	14.0	2LDKタイプ	14.0

4F	406		F	407		C		406		B1	405		B2	404		B1	403		B2	402		B1	401		A						
	<b>100,500</b>			<b>150,000</b>				<b>100,500</b>			<b>100,500</b>			<b>100,500</b>			<b>100,500</b>			<b>100,500</b>			<b>150,000</b>								
	25.72	7.78		41.91		12.67		25.41	7.68		25.41	7.68		25.41	7.68		25.41	7.68		25.41	7.68		40.67	12.30							
3F	310		F	308		D2	308		D1	307		C		306		R1	305		R2	304		R1	303		R2	302		R1	301		A
	<b>101,000</b>			<b>100,000</b>			<b>100,000</b>			<b>149,500</b>				<b>100,000</b>			<b>100,000</b>			<b>100,000</b>			<b>100,000</b>			<b>149,500</b>					
	27.04	8.17		25.50	7.71		25.50	7.71		41.91	12.67		25.41	7.68		25.41	7.68		25.41	7.68		25.41	7.68		40.67	12.30					
2F	210		E	209		D2	208		D1	207		C		206		B1	205		B2	204		B1	203		B2	202		B1	201		A
	<b>100,500</b>			<b>99,500</b>			<b>99,500</b>			<b>149,000</b>				<b>99,500</b>			<b>99,500</b>			<b>99,500</b>			<b>99,500</b>			<b>149,000</b>					
	27.04	8.17		25.50	7.71		25.50	7.71		41.91	12.67		25.41	7.68		25.41	7.68		25.41	7.68		25.41	7.68		40.67	12.30					
1F	108		E	107		G	106		F	105		H		104		B1	103		B2	102		B1	101		A						
	<b>96,500</b>			<b>96,500</b>			ゴミ置き場			エントランス				<b>95,500</b>			<b>95,500</b>			<b>95,500</b>			<b>95,500</b>			<b>145,000</b>					
	27.04	8.17		25.72	7.78									25.41	7.68		25.41	7.68		25.41	7.68		40.67	12.30							
	2.57	0.89		3.15	0.95								3.79	1.14		3.79	1.14		3.79	1.14		4.71	1.42								

タイプ別・管理費・修繕積立金等一覧

タイプ	戸数	専有面積 (㎡)	専有面積 (坪)	バルコニー面積 (㎡)	バルコニー面積 (坪)	共有部分面積 (㎡)	共有部分面積 (坪)	月額管理費 (円)	修繕積立金 (円)	合計 (円)	管理費単価 (円)	修繕積立金単価 (円)
A	4	40.87	12.30	4.71	1.42	-	-	8,970	2,940	12,010	30,030	510,500
B1	12	25.43	7.68	3.78	1.14	-	-	6,230	1,280	7,510	22,530	220,000
B2	8	25.43	7.68	3.78	1.14	-	-	6,230	1,280	7,510	22,530	220,000
C	3	41.91	12.67	5.56	1.68	-	-	10,270	2,400	12,670	37,110	525,000
D1	2	25.50	7.71	3.75	1.13	-	-	6,230	1,280	7,510	22,530	220,000
D2	2	25.50	7.71	3.75	1.13	-	-	6,230	1,280	7,510	22,530	220,000
E(108)	1	27.04	8.17	2.57	0.77	-	-	6,630	1,260	7,890	23,470	340,000
E	2	27.04	8.17	2.56	0.78	-	-	6,630	1,260	7,890	23,470	340,000
F	1	25.72	7.78	3.67	1.11	14.30	4.32	6,010	1,290	7,600	22,800	322,500
G	1	25.72	7.78	3.15	0.95	-	-	6,010	1,290	7,600	22,800	322,500
合計	36	1,001.17	300.00	100.00	30.00	14.30	4.32	60,100	12,900	73,000	22,800	322,500

※タイプ別管理費単価は、メーターボックス等を考慮して計算より算出されます。  
 ※管理費単価は、内訳計算により算出されますので、タイプ別管理費単価より減少いたします。

1R 平均賃料 : 99,017 円  
 1LDK 平均賃料 : 148,857 円

DESIGN









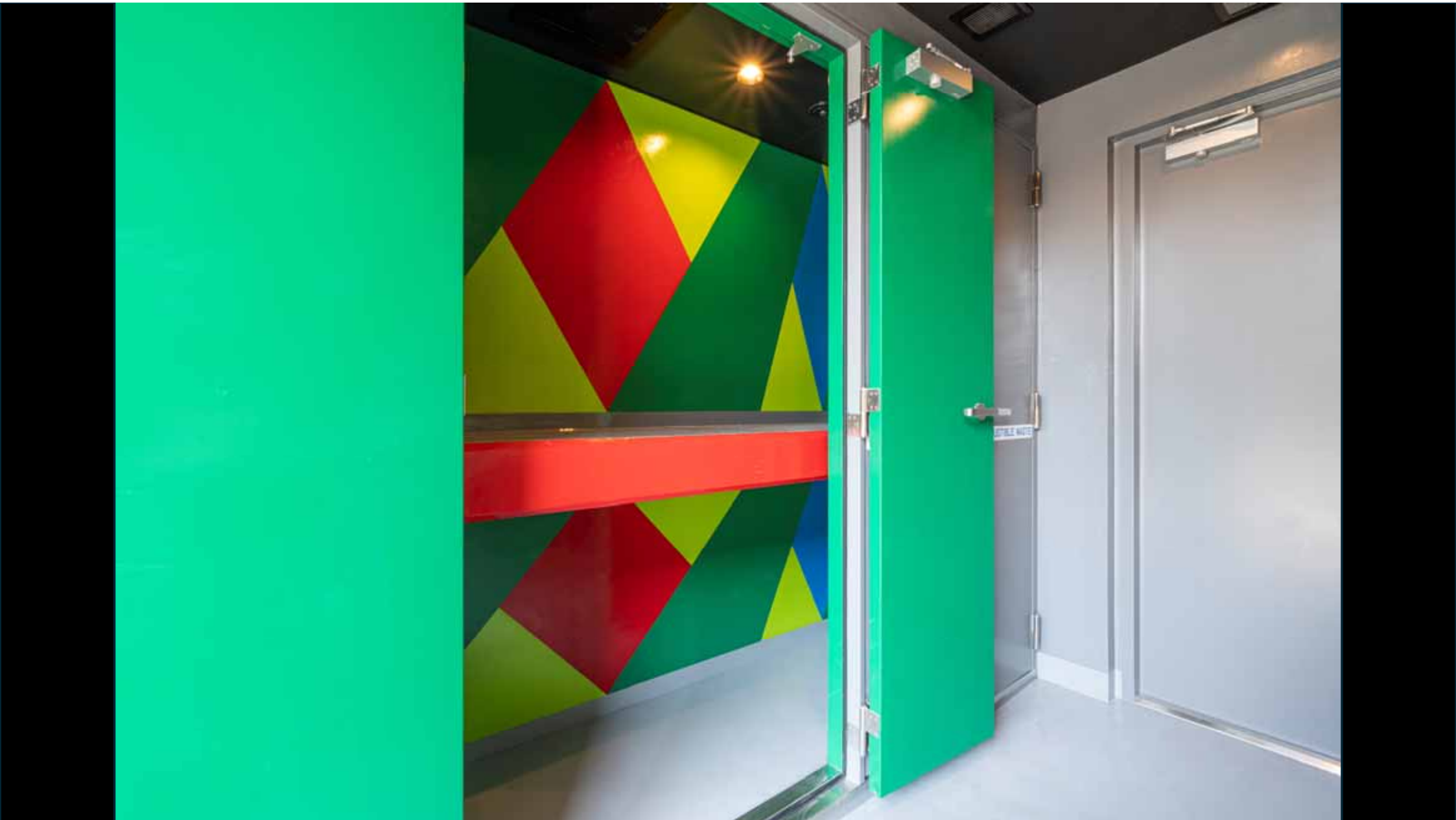








MAKES  
HIKAWADAI ASYL COURT





URBANET

御清聴ありがとうございました