

2022 年 11 月 17 日

報道関係者各位

三井不動産レジデンシャル株式会社

首都圏最大規模※¹「次世代 ZEH+」水準※²仕様導入により、さらなる省エネの実現へ 「ファインコート新百合ヶ丘グランレガシー」 2022 年 11 月 19 日（土）よりモデルハウスグランドオープン

三井不動産レジデンシャル株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長：嘉村 徹）は、神奈川県麻生区内において建設中の分譲戸建「ファインコート新百合ヶ丘グランレガシー（以下、本物件）」のモデルハウスを 2022 年 11 月 19 日（土）よりグランドオープン※³いたしますのでお知らせいたします。

当社は、すまいとくらしの脱炭素実現に向け、「カーボンニュートラルデザイン推進計画」を策定し、当社全事業における取り組みを加速させていますが、本物件は、高断熱や省エネ、太陽光発電システム※⁴によってエネルギー収支を実質ゼロにする「ZEH」（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の中でもより高性能な「次世代 ZEH+」水準仕様の住宅性能を全戸に導入しております。

「次世代 ZEH+」水準仕様の導入により、すまいにおける一次エネルギー消費量が 100%以上削減可能となります。また、住宅ローン控除の上限拡充や金利の優遇※⁵、「こどもみらい住宅支援事業※⁶」の補助金交付等、お客様への経済的なメリットも期待されます。

今後も、当社全住宅事業のブランドコンセプトである「Life-styling × 経年優化」のもと、多様化するライフスタイルに応える商品・サービスを提供するとともに、安全・安心で快適にくらせる街づくりを推進し、持続可能な社会の実現・SDGs へ貢献してまいります。

本物件のポイント

1. 首都圏最大規模、省エネ・快適性を追求した「次世代 ZEH+」水準仕様。脱炭素社会の実現に貢献。
環境への配慮はもちろん、経済面や災害時対策等、様々なメリットを享受可能に。
2. 美しい景観が保たれた新百合山手地区に誕生する全 29 区画のビッグプロジェクト。※⁷
ゼロ・エネルギー性能に加え、居住性の高さも魅力の 4LDK プラン。



【本物件 No.16 号棟：外観完成予想 CG】

1. 首都圏最大規模、省エネ・快適性を追求した「次世代 ZEH+」水準仕様。脱炭素社会の実現に貢献。

環境への配慮はもちろん、経済面や災害時対策等、様々なメリットを享受可能に。

■「次世代 ZEH+」水準仕様について

「ZEH」は、高断熱や省エネ設備の導入により一次エネルギー消費量を一般的な住宅より 20%以上削減し、さらに太陽光発電システム等によりエネルギー収支をゼロ以下にするものです。

「次世代 ZEH+」は「ZEH」をさらに高性能にしたもので、一次エネルギー消費量を 25%以上削減し、発電設備等により再生可能エネルギーの自家消費をより拡大します。

本物件は、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）に基づく『ZEH』評価を取得するだけでなく、「次世代 ZEH+」水準仕様となっています。



【「ZEH」に関する仕様・設備例】

■「次世代 ZEH+」水準仕様の特長

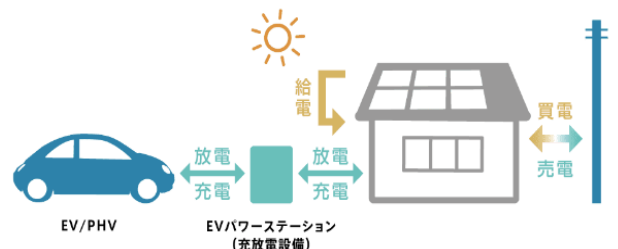
一次エネルギー消費量の削減を実現する設備として、太陽光発電システムや高度エネルギーマネジメントシステム「HEMS」、エネファーム（燃料電池）等を採用。「HEMS」を活用したスマートフォンでの家電の遠隔操作※⁸機能を導入しています。

また、全戸に EV 充電設備、一部住戸には電気自動車に蓄えた電気を家庭に放電することができる V2H（Vehicle to Home）充放電設備を装備し、今後想定される電気自動車の普及を見据えた計画としています。

これらの設備を設えた高性能なすまいを提供するとともに、脱炭素社会の実現にも貢献いたします。



【本物件に採用の省エネ、創エネ設備】



【V2H の概念図】

■「次世代 ZEH+」水準仕様導入のメリット

●経済性

- ・高断熱性能や高効率設備の利用により、月々の光熱費を抑えることが可能。
- ・住宅ローン控除や金利優遇※⁵、「こどもみらい住宅支援事業※⁶」の補助金交付等を受けることが可能。

●快適性

- ・断熱性に優れたすまいは心地よい室温を保ちやすく、1 年を通して快適な生活を送ることが可能。
- ・高断熱のすまいにより、急激な温度変化によるヒートショックのリスクを軽減。

●災害時の安心

- ・停電時には太陽光発電システムにより電力を供給し、断水時にはエネファームの貯湯タンクでお湯（水）を生活用水として、使用することが可能。

2. 美しい景観が保たれた新百合山手地区に誕生する全 29 区画のビッグプロジェクト。

ゼロ・エネルギー性能に加え、居住性の高さも魅力の 4LDK※⁹ プラン。

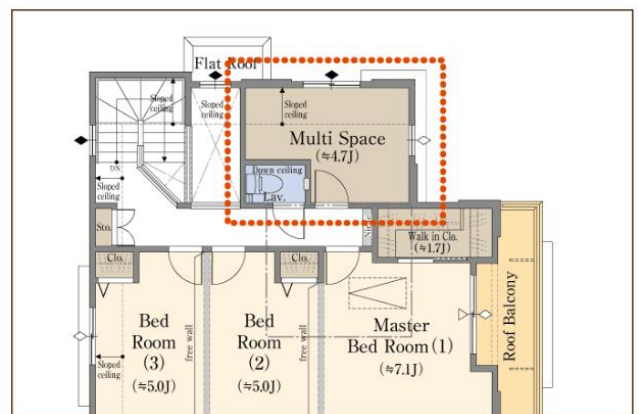
本物件は、新百合山手地区の景観に調和し、美しい街並みを継承することを目指した全 29 区画のビッグプロジェクトです。ゆとりある街区内道路や憩いの空間となるポケットパークを設ける等、スケールメリットを活かした街並みを創り上げ、周囲の景観と調和する多種多様な植栽を配しています。さらに 125 m²超の敷地面積を活かした特長のある住戸プランは、約 18 畳～21 畳のリビング・ダイニング・キッチンや天井高約 2.7m※¹⁰ のリビング・ダイニング等、開放的な空間を実現しています。また、在宅ワークスペースとなる DEN をはじめ、アイランドキッチンやマルチスペースを採用し、住戸ごとに個性あるプランを追求しています。



【街並み完成予想 CG】



【本物件 No.1 号棟：1 階間取り部分図】



【本物件 No.1 号棟：2 階間取り部分図】

■ 専門家のコメント

専門家も注目する「次世代ZEH+」の住まい



早稲田大学創造理工学部 建築学科
田辺 新一 教授

現在日本では、カーボンニュートラル(脱炭素社会)実現に向けての取り組みとして「2030年度以降に新築される住宅について、ZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保」、「新築戸建住宅の6割において太陽光発電設備が導入されていること」を目指しています。

これからの住宅のスタンダードとなるZEHは、高い断熱性能とともに省エネ設備や創エネ設備を持ち合わせていることから、環境への配慮はもちろん、経済性や快適性、健康性にも優れています。また、災害などによる停電時に太陽光発電設備から住宅へ電力を供給できるレジリエンス機能も大きな利点です。

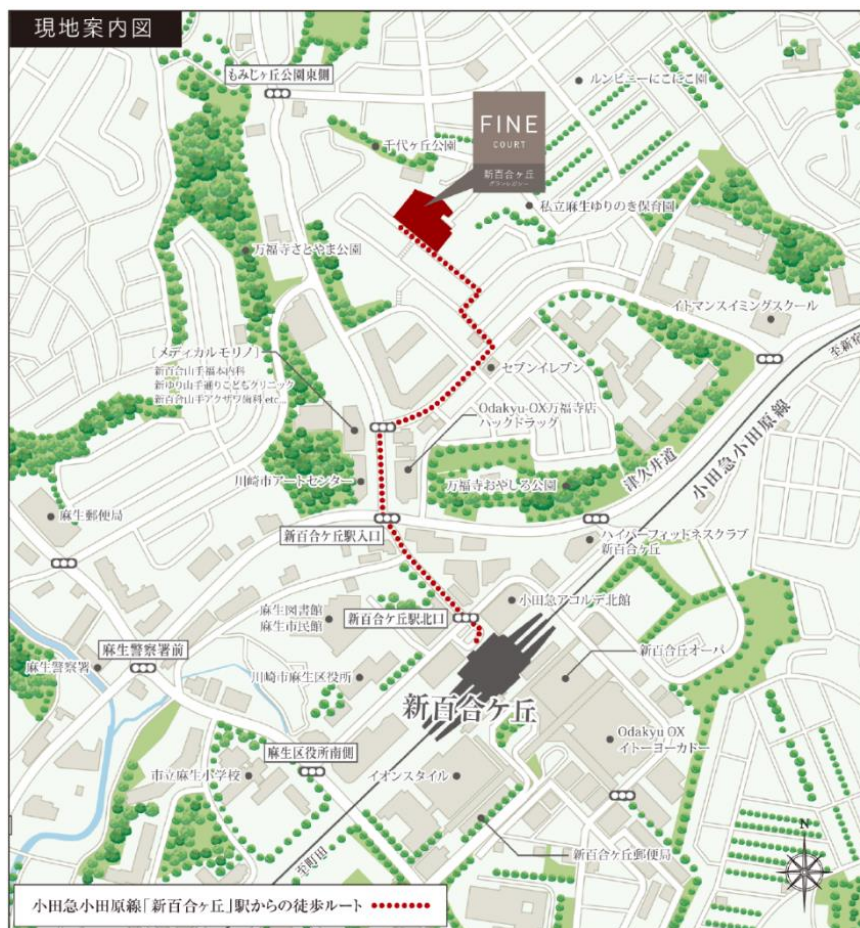
ZEHから更なる自家消費の拡大を目指した「次世代ZEH+」は、エネファームや高度エネルギーマネジメントシステム(HEMS)、EV充電機器など多様な付加価値設備を搭載することで、今まで以上に住宅が与える生活へのメリットを最大化することが可能となります。こうした多くのメリットを消費者にしっかり理解してもらうことが今後の住宅のスタンダードとなるZEHの普及に欠かせないことだと思います。

- ※1：当社調べ。（次世代 ZEH+創設 2020 年 4 月から 2022 年 2 月 22 日時点の公表情報に基づく）
- ※2：「令和 4 年度(2022 年度)次世代 ZEH+（建売住宅）実証事業」一次公募要領の基準を満たす。
- ※3：ご案内会は予約制となります。
- ※4：太陽光発電システムのご利用には、TEPCO ホームテック株式会社との「エネカリ」サービスのご契約および月額利用料が必要です。
また、月額利用料は太陽光パネルの設置面積や太陽光出力の大きさ（kW）によって各住戸で異なります。
- ※5：2022 年および 2023 年度入居の認定住宅[認定長期優良住宅・認定低炭素住宅]の場合、減税期間 13 年・最大控除額 455 万円となります。
（2022 年および 2023 年度入居の一般住宅の場合は、減税期間 13 年・最大控除額 273 万円）令和 4 年(2022 年)4 月 1 日施行。
また、住宅ローン[フラット 35S]は、省エネルギー性、耐震性など一定の基準を満たすと、当初 10 年間（金利 A プラン）の金利が 0.25%引き下げられます。
- ※6：建築確認取得済み 1～18 号棟のみ該当となります。今後、国土交通省により内容が変更になる場合がございます。また、予算が上限に達し次第、支援事業は終了となります。適用には諸条件がございます。
- ※7：建築確認未取得区画 11 区画を含みます。
- ※8：対応する機器との接続が必要です。
- ※9：4LDK プランの中には、DEN（書斎）も含みます。
- ※10：一部下がり天井がございます。
- ※掲載の完成予想 CG は、計画段階の図面に基に描き起こしたもので、形状・色等は実際とは異なります。なお、形状の細部、設備機器等は表現しておりません。表現されている植栽は初期の育成期間を経た状態のものを想定して描いており、竣工時は植物の育成を見込んで必要な間隔をとって植えております。

■ 物件概要

所在地	神奈川県川崎市麻生区万福寺 4 丁目 15-21（1 号棟）他（地番）
交通	小田急電鉄小田原線「新百合ヶ丘」駅 徒歩 9 分～10 分
用途地域	第 1 種低層住居専用地域
構造・規模	木造・2 階建
間取り	4LDK(DEN 含む)
総戸数	29 戸（建築確認未取得区画 11 区画含む）
竣工日	2022 年 10 月 25 日（1 期 1～18 号棟のみ）
入居時期	2023 年 4 月上旬予定
設計・施工	三菱地所ホーム株式会社、株式会社エスターホーム

■ 位置図



■「三井不動産 9 BOX 感染対策基準」について

三井不動産グループでは、安心して当社グループの施設をご利用いただくために、医学的・工学的知見に基づくわかりやすい感染対策が必須と考え、グループ共通の「三井不動産 9 BOX 感染対策基準」を策定し、施設ごとの新型コロナウイルス感染対策を徹底しております。当社グループはオフィスビル、商業、ホテル、リゾート、ロジスティクス、住宅等、多様な施設を展開しており、当社グループだけでなく社会全体で共有しやすい項目として提示することで、社会共通の課題解決に貢献したいと考えています。

当社グループは引き続き、安心・安全な街づくりを通して持続可能な社会の実現に取り組んでまいります。

【参考リリース】

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1001_01/

三井不動産 感染対策基準



■三井不動産グループの SDGs への貢献について

https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/

三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境（E）・社会（S）・ガバナンス（G）を意識した事業推進、すなわち ESG 経営を推進しております。当社グループの ESG 経営をさらに加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。また、2021 年 11 月には「脱炭素社会の実現」、「ダイバーシティ&インクルージョン推進」に関し、下記の通りグループ指針を策定しました。今後も、当社グループは街づくりを通じた社会課題の解決に向けて取り組んでまいります。

【参考】「脱炭素社会実現に向けグループ行動計画を策定」

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1124/>

・「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言および取り組み方針を策定」

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1129_02/

■三井不動産レジデンシャル「カーボンニュートラルデザイン推進計画」について

https://www.mfr.co.jp/content/dam/mfrcojp/company/news/2022/0315_01.pdf

すまいの高性能・高耐久化による省エネルギーの実現や、再生可能エネルギーの導入を促進するとともに、ご入居後の暮らしにおいても、楽しみながら省エネルギー行動等の環境貢献に取り組んでいただけるようなサービスの提供を推進し、すまいと暮らしの両面からカーボンニュートラルの実現を目指していきます。

*なお、本リリースの取り組みは、SDGs(持続可能な開発目標)における 2 つの目標に貢献しています。

目標 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
目標 11 住み続けられるまちづくりを



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS