

Life-styling × 経年優 化

FINE COURT BOOK

すまいとくらしの未来へ  
三井不動産レジデンシャル  
MITSUI FUDOSAN RESIDENTIAL

三井の戸建

FINE  
COURT

## 進化を続ける、信頼と実績の街づくり。

三井の戸建 ファインコート。

それは、三井不動産レジデンシャルが築き続ける、

先進の都市型戸建住宅です。

様々な土地に街に、そして何より、お住まいになる方々に、

時を超えて愛され続ける住まいへ。

三井不動産レジデンシャルのファインコートは、進化を続けます。

\* INDEX \*

CHAPTER 01 p.6

Fine Court History  
～歴史と実績～

CHAPTER 02 p.14

Fine Court Philosophy  
～街づくり～

CHAPTER 03 p.26

Fine Court Planning  
～家づくり～

CHAPTER 04 p.32

Fine Court Quality  
～クオリティ～





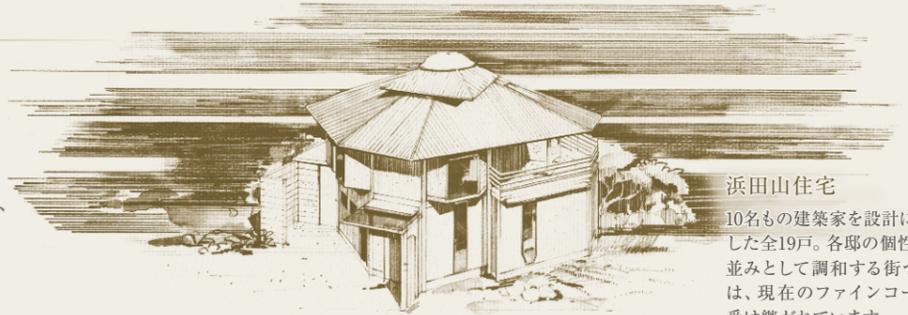
Fine Court History ~歴史と実績~

都市型戸建住宅の先駆者として。

「庭付き一戸建てを、より利便性の高いエリアで、  
美しい街並みと、暮らしやすさを合わせて提供する」という  
都市型戸建住宅への想いととも、  
「三井の戸建 ファインコート」は誕生しました。  
たとえば、都心の駅近くにプライベートな住環境を創出する住宅。  
たとえば、高台の住宅地に眺望を愉しむプロジェクト。  
たとえば、環境を尊重して街づくりを実施した大規模物件。  
バリエーション豊かな経験をノウハウとして蓄積し、  
今後も先進のファインコートを展開してまいります。

# 1970~

ファインコートの  
礎となったプロジェクト



浜田山住宅

10名もの建築家を設計に起用した全19戸。各邸の個性が街並みとして調和する街づくりは、現在のファインコートに受け継がれています。



サニータウン上尾

1970年着工の全907戸。徹底的な市場調査を行った上での住宅販売は、その後の住宅開発、事業方式のスタンダードとなりました。



パークシティ守谷

テーマは人と自然との共生。そして、住民による美しい街づくり。最終期の1995年までに全11ヶ所の公園と1,735区画を完成しています。



湘南国際村

研修・研究、交流・サービス、住宅など、多機能な街を形成。住宅ゾーンは、湘南ならではの優美さを意識してデザインされています。

# 2000~

topics

都市型戸建住宅インターネット情報「fine-court.com」オープン(2000~)

千葉県初のファインコート「ファインコート船橋夏見」登場(2001)

「ファインコート三鷹」初のグッドデザイン賞を受賞(2004)

「三井不動産レジデンシャル」営業開始(2006)

「ファインコート田無西原町すずかぜ公園・1号棟」CASBEE戸建評価Sランク取得(2012)

「ファインコート大倉山マスターズヒル」横浜スマートシティプロジェクト参画(2012)

「パッシブデザインコンセプト」策定、「ファインコート三鷹プライトアーク」に採用(2012)



ファインコート武蔵境シーズズコート  
英国の美しい田園都市をイメージした外観・外構・植栽を武蔵野市の住宅街に実現した全58邸の街並み。



都市に築いた豊富で多彩な住宅開発の実績が、  
ファインコートシリーズ誕生の礎となりました。

首都圏で800を超える「街」、14,000戸を超える「住まい」をお客様にお届けしてきた「三井の戸建 ファインコート」。<sup>\*1</sup>  
お客様に「安心」してお選びいただき、「快適」にお住まいいただけるよう、  
私たちは独自の研究・開発・展開を続けています。

# 1995~

topics

「ファインコートシリーズ」新登場(1995)

神奈川県初のファインコート「ファインコート藤が丘」登場(1997)

「MOC(三井オープンコミュニケーション)」(1997~) お客様の住まいや暮らしに対する希望や要望を何う取り組み。

「ファインコート倶楽部」設立(1998~) 会員限定のインターネットサービスやイベントで、ファインコートの物件情報をご案内しています。



ファインコート国分寺グランアベニュー  
あえて緩やかなカーブを与えた約240mに及ぶ街路。街並みのセンターゾーンには公園をレイアウトしています。



# 2013~

topics

建売分譲住宅「全国初」<sup>\*2</sup>のスマートハウスプロジェクト「ファインコート大塚」登場(2013)

「ファインコート守谷ビスタシティ」販売開始(2013)

開発総面積約41.7万㎡の広大な土地を舞台に、住宅や商業施設などを展開するプロジェクト。

「ファインコート Fujisawa SST」販売開始(2014)

開発総面積約19万㎡。敷地内には商業施設や福祉・健康・教育関連施設も併設するサステナブルな街づくり。

「ファインコート市川若宮」市川市景観賞受賞(2014)

首都圏初のスマートウェルネス住宅「ファインコート等々力 桜景邸」登場(2015)

「ファインコートシリーズ」誕生25周年(2020)



ファインコート守谷ビスタシティ  
電柱や電線類を地中化し伸びやかな開放感を創出。5つの公園が美しい緑の並木で結ばれる街を計画しました。



\*1:1995年~2022年8月現在、首都圏(横浜支店・千葉支店物件を含む)。宅地分譲を除く。三井不動産株式会社および三井不動産販売株式会社(現:三井不動産リアルティ株式会社)は、2006年10月1日をもって、住宅分譲事業および住宅販売委託事業をそれぞれ分割し、その一切を三井不動産レジデンシャル株式会社へ承継しました。\*2:家庭用燃料電池「エネファーム」・家庭用蓄電池・HEMSを全戸標準装備した建売分譲住宅での実績(東京ガス調べ:2013年2月28日時点)。

※掲載の物件はすべて分譲済みです。 9

## 選ばれ続ける住まいのデザイン。

優れたデザイン活動に「Gマーク」が与えられる「グッドデザイン賞」。  
それは、見た目の美しさや機能、品質、安全性などに留まらず、  
暮らしへの提案や社会、地域、環境との関係性をも評価されるアワード。  
私たち三井不動産レジデンシャルは、22年連続で受賞しています。\*1

ファインコート目黒 (分譲済)

## 民間デベロッパーとしての初受賞から 22年連続で「グッドデザイン賞」を受賞\*1



### ファインコート田無けやき公園

全35邸の開発において、西東京市、東京電力と協働することにより、開発上設ける公園（西東京市管理）を通り抜け道路と一体となるよう計画し、行政が自然な形で管理することを可能にしました。この取り組みは、地域住民が抱える利便性への悩みを解消するとともに、災害時の道路遮断に対する懸念を払拭することにも貢献しています。



### ファインコート一橋学園コモンズ

新しいコミュニティ空間「コモン（繋がり空間）」の考え方を全42戸の街並みに組み込みました。「コモン」は、土地の権利関係としての共有はせずに、隣接する区画の住民同士が敷地の一部を一体利用することで成立します。



### ファインコートひばりヶ丘ハナノキの街

家族・入居者同士・地域という「3つのつながり」をテーマに、周辺の自然豊かな景観と調和しながら住宅街としてクオリティの高いデザインを目指しました。全35戸の統一感ある街並みを実現しています。



### ファインコート目黒

美しい街並みと開発公園を通して、社交場であった目黒競馬場跡地という街の歴史を未来へ継承し、地域への貢献を目指しました。ランドスケープや街並みの随所で、競馬場由来のデザインを採り入れています。



## Fujisawa サステイナブル・スマートタウン

総面積19haを誇る工場跡地を活用し、パナソニックをはじめパートナー企業19団体と藤沢市による共同スマートタウンプロジェクト。1,000世帯の住人を第一に考えた100年ビジョンを掲げ、それを達成するための全体目標・ガイドラインを設定。そのスマートタウンを「持続可能」なものとするべく、住人主体の次世代型自治組織「FujisawaSSTコミッティ」と、企業体組織「FujisawaSSTマネジメント株式会社」を設立し、街をサステイナブルに発展させていく仕組みづくりを構築しています。



### ファインコートひばりヶ丘グロウプヴィラ

東京都西東京市における、全18戸の都市型戸建住宅街と隣接する市保有の樹林地の一体開発プロジェクト。樹林地の再整備により、新たなコミュニティ拠点の創出・安全性向上・景観修景を実現しました。



### ファインコート三鷹

全46区画の開発地が面する人見街道沿いには樹齢約200年のケヤキ並木、開発地内にはケヤキやいちょうの屋敷林が残されています。これらの樹木を残し「街道沿いの風景」を甦らせるという「修景」思想が開発コンセプトです。



Fine Court Philosophy ~街づくり~  
風景となる街並みの創造。

その街一番の、一戸建て住宅街区の創造。  
「三井の戸建 ファインコート」は、  
街と家と暮らしのトータルプロジェクトです。  
お住まいになる方の快適性はもちろん、  
家を創ることによって誕生する街に美しい風景を描き出し、  
ファインコートオーナーとしての  
誇りとよろこびを感じていただけるよう、  
強いこだわりを持った街づくりを実践しています。

ファインコート石神井公園ザ・グランプレイス(分譲済)

## 「街並みをデザインする」

ファインコートの街並みと外観のデザイン。  
私たちはプロジェクトの規模や立地環境に応じて、  
それぞれに連なる魅力と個々の魅力を演出しています。  
街並みデザインでは、住まう方々はもちろん、  
周辺にお住まいの方々にも愛されるように、  
美しい景観となる街並みデザインを実現しています。  
外観デザインでは、お住まいになるご家族に  
戸建てに住まうよろこびを感じていただけるように、  
一邸一邸に個性的で美しいデザインを描き上げています。

### 「経年優化」を目指した邸宅思想

ファインコートは「永きにわたり愛され受け継がれる街を  
創りたい」と考えています。お住まいになる方が、美しい街  
の景観・快適性・安全性を享受することで、愛着を持ち、  
良質なコミュニティを形成し、守り・育て・受け継いでいく  
街を目指しています。



### 細部に至る意匠計画

フォルムやカラーはもちろん、ディテールに  
までこだわった緻密なデザインも、ご覧いた  
だきたい魅力の一つ。クラフトマンシップを  
想わせる素材選びや質感の表現は、ファイン  
コートの意匠計画には欠かせない要素です。



## 「環境と調和する街並み」

歴史、文化、自然、交通、利便など周辺環境に馴染み、地域住民の方々に尊重してこそ、住まう方々に愛され続ける街並みとなり、また新たな環境を創造するものと私たちは考えています。様々な周辺環境と美しく調和するファインコートの街並みをお楽しみください。



コート流山おおたかの森(分譲済)

## 「街並みが描く安心・安全なコミュニティ」

お住まいになる方の安全性と快適性を、ファインコートは街づくりから考えます。景観の美しさはもちろん、街区内道路の素材やデザインから車と歩行者の安全な共存を考え、道路をご近所付き合いの空間と捉えることで、住民の目が行き届く街並みを形成しています。



ファインコートらうマライ(分譲済)

### ふれあいの公園スペース

四季を彩る樹木や草花に心潤う憩いの空間。安心してお子様を遊ばせることができる緑地。ファインコートは、周辺地域との交流や世代間コミュニケーションの場ともなる、自然豊かな開発公園を大規模物件などで採用しています。

#### 隣接する公園を再整備

地域に愛されてきた公園に隣接する立地では、一体開発で既存の公園を再整備するなど、子供たちの安全な遊び場としてだけでなく、住民と地域との新たなコミュニケーション育成も想定しています。



#### 借景をデザインとして取り入れて美しい街の風景を創造

立地の条件や特性を巧みに活かしながら、周辺環境との融合を目指したプランニングもファインコートの特徴のひとつです。例えば隣接地にある緑豊かな公園や並木道を配棟デザインの一部と考えて設計。環境に溶け込み昇華する、美しい街の風景として誕生させます。



#### 暮らしを彩る植栽計画も周辺環境との調和を追求

植栽計画においても、周辺環境との調和を重視してプランニングしています。シンボルツリーを中心として、高木と低木、落葉樹と常緑樹を組み合わせた入念な計画が、それぞれの住まいに、街並み全体に、さらには周辺地域にも統一感のある四季の彩りを提供します。



#### 美観と安全を描いたインターロッキング舗装

道路面にアスファルトとは異なる素材を採用することで、質感や色の変化により視覚的に車の減速や安全確認をドライバーに促します。美しい景観形成と歩行者の安全性向上を考えた道路舗装のデザインです。



#### 歩車分離を実現する美しいフットパス

フットパスとは、もともとイギリスで田園などに設置された歩行者専用の散歩道。車の通らない美しく安全な道は、ファインコートの街並み内部のコミュニケーション空間としての機能も担っています。



#### 街並みのアクセントとなるクルドサック

クルドサックは袋小路を意味するフランス語。ただの行き止まり道路ではなく、自動車の方向転換が可能となっています。交通量を抑制しながら、円形の形状が街並み景観のアクセントにもなっています。

CASE  
1

2012年度グッドデザイン賞受賞。  
四方を道に囲まれたひとつの“島”のような街区に、全49邸の新しい街並みを創造。

# ファインコート目黒

□所在地：東京都目黒区下目黒五丁目 □総戸数：49戸

## 競馬場跡地というこの地の歴史を未来へ

開発地は、かつてこの地に存在した目黒競馬場のコース内に位置しています。  
周辺地域において、今も愛着を持って語られる歴史を未来へとつなぐため、  
“元競馬場”の記憶を計画に取り込みました。



### Exterior Point

一邸一邸が豊かな個性を輝かせる邸宅街を目指して

まるで注文住宅の集合体のように一邸一邸が個性を競いながら、ひとつの街並みとして美しく調和する。瀟洒で落ち着いた雰囲気が漂う下目黒五丁目、そして現代の邸宅街にふさわしい、洗練された上質感を追求しました。



### Point 1 競馬場の記憶を継承する「元競馬南泉公園」

計画地に新しい公園を開発する際も、かつてこの地にあった目黒競馬場をイメージしました。園内中央には、競馬場のコースをモチーフとした楕円形の広場をレイアウト。コンセプトの異なる3つの広場を、傾斜した地形を生かし、段を成すように配置しています。

### Point 2 競馬場の姿に思いを馳せた、レンガ舗装の開発道路

競馬場のコーナーを思わせる美しい曲線を描く、幅員約5mのゆとりある開発道路。濃淡のレンガを組み合わせた表情豊かな舗装により、邸宅街にふさわしい重厚感と上質感を醸し出しています。

### Point 3 要所にシンボルツリーを配置

2ヵ所ある街の入口と開発道路の曲がり角に、コブシやカツラ、シャラの高木を配置。どこからでも人々の視線を受け止めるアイストップとして、印象的な街の象徴となります。



### Point 4 街と公園をつなぐ小径

幅員約2mのレンガ舗装された小径を街区中央にレイアウト。公園を中心として街を1つにつなぎ、この街に住まう人々の豊かなコミュニティを育みます。



### Point 5 車の進入を抑制し、陽だまりの空間を生む空間

開発道路の奥に、車の転回が可能なスペースを確保。心地よい開放感と陽だまりを生み出すと共に、通り抜けができないため、居住者以外の車の進入を抑制します。また、馬の蹄鉄の跡を刻んだレンガをちりばめて、さり気なく遊び心を演出しています。



### Point 6 重厚なレンガによる街並みの統一感

カーブスペースやアプローチなどの一部に、開発道路と同じレンガ舗装を採用。さらに門柱や土留などにもレンガを用いて、街並みとしての統一感を演出しています。レンガの多彩な積み方により、一邸ごとの個性と美しい品質感にこだわりました。



### Point 7 邸宅を飾るロートアイアン調アイテム

外周道路に面した住戸には、クラシカルでシンプルなデザインのロートアイアン（鋳物）調の門扉を採用。また、各所にロートアイアン調の飾りやデザインフェンスを配置しています。ディテールへのこだわりが住まいに品格を与えます。



CASE 2

街区の中心に設けた公園や、中庭に見立てた街区内道路がコミュニティ空間を形成。緑と住まいが美しく共鳴する、全30区画の街づくり。

ファインコート三鷹台

□所在地：東京都三鷹市牟礼三丁目 □総戸数：30戸



Exterior Point  
ミッション建築の  
デザイン様式をアレンジ

三鷹台の街を象徴するミッション建築に着想し、優美なアーチ曲線や陰影のある凹凸などを建物に取り入れました。豊かな緑とあいまって美しい景観をつくりあげています。



Point 1 フォーシーズングリーン

プロムナードのアイストップとなる緑豊かなゾーン。四季折々の樹木が季節ごとに美しい風景をつくりだし、目を愉しませてくれます。

Point 4 タウンゲート

街の入口には、格式と高級感にあふれる飾り壁を設け、「ゲート性」を演出。陰影や風の流れを感じさせるデザインが、印象的な街並みをつくりだします。

Point 2 プロムナード

街区の大きな軸となるプロムナードは、ミッション建築における中庭をイメージ。端正な街路樹が続き、その下でたくさんコミュニティが生まれる空間です。

Point 5 タウンコーナー

コーナー部には、街を印象づけるシンボルツリーを植え、訪れる方に上質な街並みを印象づけます。

Point 3 公園

街区の中心部に、家族や住民同士の交流が深まる公園を整備しました。高低差と奥行きを設けることで、明るい里山のような癒しの空間としています。



CASE 3

風致地区に位置することから、良好な住環境を守るために景観協定を締結。落ち着いた街並みとともに評価され、平成26年度に「市川市景観賞」を受賞。

ファインコート市川若宮

□所在地：千葉縣市川市若宮二丁目 □総戸数：20戸



Exterior Point  
風致地区にふさわしい、  
風格ある外観デザイン

歴史ある寺社や自然が残る風致地区の閑静な住宅地。そうした周囲の環境に調和しながら、景観美をさらに高める街並みを目指しました。

Point 1  
外周部のクローズ外構と  
街区内のオープン外構

公道に面した区画は、生垣やフェスを用いたクローズ外構とし、住まう方の安心感や街並みとしての独立性に配慮。街区内は、幅員約5mの開発道路から両側の建物を2m以上離れた合計約9mのゆとりあるオープン外構とし、緑が続く街の一体感や心地よい開放感を演出します。



Point 2  
憩いの場となる  
「若宮つどいの公園」

周辺の樹木や各邸の植栽と調和する、緑豊かな提供公園。中央には、シンボルツリーとしてクスノキを配しました。遊具やベンチを備えた、コミュニティ内の憩いのスペースです。



Point 3 景観美と安全を考えた道路デザイン

クランクした開発道路が街区をつなぎ、歩いて楽しい奥行きのある街並みを演出。また、ドライバーに車の減速や安全確認を促します。

CASE 4

高台の開放感と採光・通風に配慮したひな壇設計。  
横浜の近代建築のデザインを採り入れた美しい街並み。

ファインコート横濱白楽ヒルグレイス

所在地：神奈川県横浜市神奈川区白楽 □総戸数：7戸



**Exterior Point**  
外観や外構に、「横浜三塔」のデザインエッセンスを採用した欧風邸宅

「横浜三塔」として親しまれているキング[神奈川県庁本庁舎]、クイーン[横浜税関]、ジャック[横浜市開港記念会館]のデザインエッセンスを採用。明るい光を感じさせるアイボリー系とグレーをベースとする外壁や、タイル壁の存在感と差し色で、重厚かつ華やかな印象をもたらすエレガントな欧風邸宅をデザインしました。



**Point 1**  
街の顔となるゲート区画は壁面装飾で景観を演出

街の入口に位置する両脇の2邸には、公道から見える壁面に、横浜三塔のデザインから採用したボーダー柄の外構装飾を施しました。インターロッキングとともにレンガカラーの暖かな風合いが統一感のある街並み風景を形成しています。



**Point 2**  
敷地を活かし、街並み全体に配慮したカーブスペース設計

一部住戸には開発道路との高低差を活かし、雨に濡れにくいボックスカルバート(地下車庫)を採用しました。また、カーブスペースを連続して配置することで、風の通りと陽だまりを創出。開放的な街並みを演出します。



CASE 5

建売分譲住宅で首都圏初の「スマートウェルネス住宅」プロジェクト。  
桜並木に寄り添い、一邸ごとに異なる趣と品位を持った全5邸。

ファインコート等々力 桜景邸

所在地：東京都世田谷区中町二丁目 □総戸数：5戸



**Exterior Point**  
様々なマテリアルを組み合わせた、5邸それぞれに趣のある外観デザイン

一邸ごとに細部までこだわり抜くことで、五邸五様の美しさを追求しました。重厚感と上質感を大切に、素材一つひとつの質感を吟味。桜の花、幹の木肌、並木の緑に映える色合いも考慮。一つとして同じものはない、それぞれに趣と風情が薫ります。



**桜や緑、光と風を取り入れる配棟計画**  
桜の木はもちろんのこと、坪庭の緑も借景として取り入れられるよう配慮し、全5邸をレイアウトしました。さらに、緑だけではなく、光や風も住まいに取り入れることができるよう、配棟や窓の位置にこだわりました。



**〈木陰の趣〉**  
あえて生垣は作らず、種類や高さの異なる樹木を組み合わせました。変化のある景観にアクセントを与える、実なる樹木も多用しています。



エゴノキ

**〈桜陰の趣〉**  
桜と色合わせの良い樹木や自然樹形が美しい樹木を選びました。桜の季節が過ぎても四季を通じて楽しめるよう植栽を計画しています。



セイヨウシヤクナゲ

**〈石陰の趣〉**  
街区の中で最も和の雰囲気を感じられる場所であることから、昔から日本の庭園で使われてきた樹木を選び、趣のある庭を演出しました。



モミジ

Fine Court Planning ~家づくり~

## 美しく、暮らしやすい空間デザイン。

ファインコートは、ひとつひとつの住まいに、単に日々を過ごす生活機能を満たした器としてだけでなく、ご家族一人一人が、やすらぎや潤いに心満たされる空間をデザインしています。

家族の会話が弾む間取りプラン、麗らかな陽光を誘う空間設計、スマートな暮らしを提案する収納計画など、美しさと機能、そして心のゆとりを願うファインコートの「家」を描き続けています。

## 「つながる家族、ひろがる空間」

お住まいになるご家族が、長い時間を過ごされるのがリビングダイニング。  
ご家族の集いの場であり、楽しいお食事の場所でもあります。  
ファインコートは、リビングダイニングが  
より快適な家族のコミュニケーションの場となるよう、  
その広さ、明るさ、レイアウトなどを緻密に設計しています。  
また、ご家族数の変化などに対応する設計にも取り組んでいます。



**IKUMA (育間)**  
階段の途中部分にレイアウトした、お子様のプライベートスペースとなる「IKUMA」。家族のつながりやコミュニケーションを意識したプランニングです。



### LDK+DEN (書斎)

LDKに隣り合わせてDENを配置することで、1フロアに広大なスペースを創出することができるプランです。DENは独立した空間として、テレワークや趣味の空間など、多彩な使い方が可能。扉を開け放せば、ホームパーティーなどで開放感ある大空間をお楽しみいただけます。



### オープンキッチン/対面式キッチン

キッチンとリビングダイニングのスムーズなコミュニケーションを可能とするプランです。リビングで寛ぐご家族と談笑しながら、小さなお子様を見守りながら、キッチンでの家事を楽しめます。



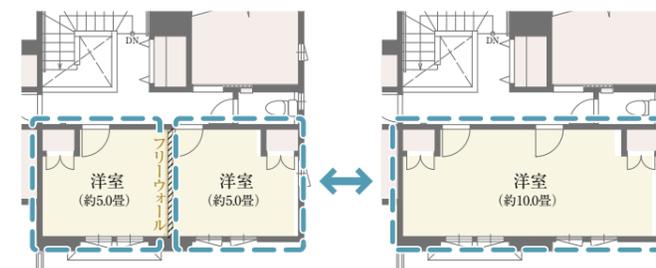
### リビングイン階段

1階と2階を往来する際、自然とリビングルームにアクセスすることとなるリビングイン階段。ご家族のコミュニケーションを明るくスタイリッシュに育みます。



### フリーウォール

家族構成の変化やお子様の成長など、ライフサイクルやライフスタイルの変化に対応して、将来の間取り変更を可能とするフリーウォール。長い年月をより快適に暮らすためのアイデアです。



## 「ファインコートは細部にまでこだわります。」

ファインコートでは、住まう方が快適・安全に暮らせるよう、設計の段階から多岐に渡る細かな自社基準を設けています。こちらでは、その一部をご紹介します。

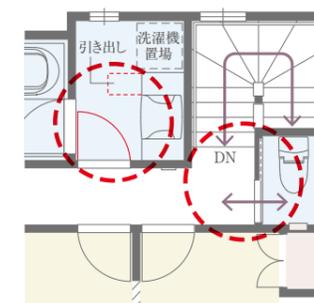
### 暮らしに優しいコンセントやスイッチの配置

コンセントや照明スイッチの位置を決める際にも、家具のレイアウトや使い勝手に配慮して、その数や設置位置を決めています。設置する高さも、お子様が使うことを想定するなど細かな寸法が決められています。



### 扉や建具の選定・配置からも安全性を考慮

2階の階段降り口周辺には開き戸を設定しません。また、外部からの開閉を考慮して、洗面所の扉と化粧台の引き出しが干渉しないように配慮しています。内装建具のガラスは、安全ガラスとしています。



## 「光が開放感を誘う空間」

明るい光が隅々まで広がり満ちる家をつくりたい。  
ファインコートが重視し続けてきた設計思想です。  
開口部の位置や大きさはもちろん、天井の高さや形状、  
また、吹抜など戸建て住宅ならではの立体的な採光計画に至るまで、  
ファインコートが培った経験とノウハウを駆使して、  
光に満ちた健やかで開放的な住空間をお贈りしています。



### 勾配高天井

採光性や開放感の向上とともに、天井や壁に変化を与え、室内のデザイン性も高まる勾配高天井。主に2階の居室等に採用されています。

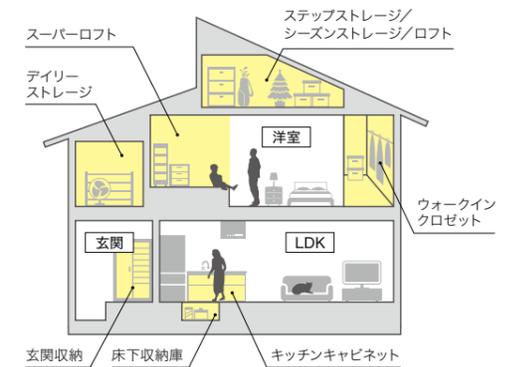


### 吹抜(玄関/リビングダイニング)

住空間が空に向けて広がる吹抜は、開放的な空間を頭上に創出するだけでなく、空から降り注ぐ陽光を室内に導き入れます。お客様をお迎える玄関、家族が集うリビングダイニングなどに採用されています。

## 「暮らしに活きる豊富な収納」

立体的な空間利用で豊富な収納量を確保できる戸建て住宅。  
使用頻度の高い生活ツールから、季節ものの衣類、  
ご家族の思い出の品の保管などのために、  
ファインコートでは、多種多様で豊富な収納スペースをご用意。  
収納を有効に活用することで、生活空間を広く使えるとともに、  
見た目にも美しく、機能的でスマートな暮らしが実現できます。



※収納概念図



### ステップストレージ(固定階段付 小屋裏収納および固定階段付ロフト)

荷物の出し入れに便利な固定階段付。重い物やかさばる物も、スムーズにたっぷり収納できます。



### シーズンストレージ(小屋裏収納)

普段使わないものなどを収納することで、すっきりとした生活空間を確保します。



### ロフト

収納として多目的な使い方ができるプラスワンの空間です。



### デイリーストレージ(下屋裏収納)

段差が少なく出し入れしやすい収納です。ストーブや扇風機、オフシーズンの衣類、スーツケースなどの収納に便利です。



### スーパーロフト

床上がりのある収納空間。ライフスタイルに合わせて多彩な使い方が可能です。また、段差の効果で下階の天井高もアップします。



### ウォークインクローゼット

衣類だけでなく、バッグや靴などもたっぷり収納できる使い勝手の良いクローゼットです。



### 玄関収納

家族の靴などをたっぷりしまえる玄関収納。トールタイプやカウンタータイプなど、各邸の玄関形状に合わせて設置しています。



### キッチンキャビネット

開閉が容易なスライド式。引き出しは吸い込まれるように静かに閉まるソフトクローズタイプです。



### 床下収納庫

日用品の買い置きや缶詰、飲料水、非常食などの食料品、掃除用具などの収納にも便利に使えます。

Fine Court Quality ~クオリティ~  
基礎から築き上げる信頼性。

ファインコートでは、  
高品質な住まいをご提供するために、  
地盤調査から、お引渡し後のカスタマーサービスまで、  
「くらしごこち」を追求しています。  
お住まいいただくすべてのお客様に、  
自信をもってファインコートをおすすめできるよう、  
一棟一棟に三井不動産レジデンシャルの想いを込めて  
ファインコートを創っています。

# くらしごこち品質

すまいの品質とは、住み始めてからわかる「くらしごこち」のよさです。

わたしたちが考える「すまい」とは、

「くらしごこち」という価値を生む場所のことです。

そのために、施工会社と協力しながら、

「くらしごこち」のベースとなる高品質な住宅をご提供します。

安全性や快適性は、長年の経験とノウハウをもとに常に高い性能を追求。

住み始めてから実感できる「くらしごこち」のために、

お客様の声に真摯に耳を傾け、

より良いすまいの実現を目指し続けます。



## CONTENTS

|                   |      |
|-------------------|------|
| 土地造成              | p.35 |
| 基礎                | p.36 |
| 躯体構造              | p.38 |
| 壁構造               | p.40 |
| メンテナンス            | p.41 |
| カーボンニュートラルデザイン    | p.42 |
| 省エネルギー            | p.43 |
| 【ZEH】/ Nearly ZEH | p.44 |
| スマートウェルネス住宅       | p.46 |
| パッシブデザイン          | p.47 |
| エコワン              | p.48 |
| エネファーム            | p.49 |
| カスタマーサービス         | p.50 |
| 三井のすまいLOOP        | p.51 |

# 土地造成

力強い住まいづくりの第一歩は、細やかな心配りと確かな地盤調査から

どんなに力強い基礎を建築しても、地盤への対応がしっかりとしていなければ何ら意味を成しません。ですから、ファインコートの家づくりは、まず地盤を知ることから始まります。設計段階から造成・建築の専門スタッフを中心に検討を重ね、すべてのファインコートに安定

した基礎を築けるよう、造成と基礎設計を実施。このしっかりとした造成、そして地盤特性に応じた基礎がひとつになって、建物自体の耐震性・耐久性の維持に力を発揮します。

## 1. 造成前に地盤を調査

造成を行う前には、「土地条件図(国土地理院発行)」などを用いて、かつてその土地がどのような状況にあったかを把握。そして、地盤の状況を確認するために、スクリーウエイト貫入試験等を実施。これらに基づいて、造成・基礎工事の仕様を決定していきます。



土地条件図(国土地理院発行)

## 2. 造成後にも再度地盤を調査

造成終了後は、地盤の強度を確認・把握するために、建物の荷重がかかるポイントを設定して、スクリーウエイト貫入試験を実施。このデータを基に住宅の基礎設計を行います。



スクリーウエイト貫入試験

### ■スクリーウエイト貫入試験とは

地盤の支持力をチェックするための調査方法のひとつ。スクリーポイント(先端が円錐形のキリ)が付いたロッド(鉄の棒)を地面に立て、上部に荷重を加えてハンドル回転させ、ポイントの貫入抵抗から地盤の硬軟や縮まり具合を把握します。

※JISの改正により「スウェーデン式サウンディング試験」が、「スクリーウエイト貫入試験」という名称に変わりました。

## 3. 精度の高い測量で宅地面積を確定

宅地を区分する境界杭を設け、最終的な宅地面積を確定させます。境界杭は劣化に考慮して、コンクリート杭(標準)を採用。将来的な配慮として、杭の位置がずれないように地中の杭の周りをコンクリートで固定します。また、状況によっては杭が埋まらないようパイプ等で保護します。



コンクリート杭(標準)

## 4. 宅地地盤面は道路より高く設定

地盤を前面道路より高く設定することで、雨水や生活排水を速やかに道路内の公共下水道に誘導。水はけをよくして、宅地を衛生的かつ快適に保つよう配慮しています。



## 5. コンクリート擁壁を地盤より高めに設定

コンクリート擁壁は宅地間や宅地内の高低差を処理するために設置します。その施工にあたっては、上端の高さを地盤より約5cm程度高くすることで、雨水や土砂の流入を防ぐよう配慮。また、宅地間の境界を明確にするために設けるフェンス基礎ブロックについても、同様の配慮を行っています。



## 6. 供給施設・排水施設の取り出し口はカーブスペース内に

供給施設(ガス・水道)、排水施設(雨水・污水)取り出し口はできる限りカーブスペース内に、整然とコンパクトに設置。管理を容易にするとともに、宅地の有効利用を図っています。



## 7. カーブスペース前の工夫

車がスムーズに出入りできるよう、道路と宅地の境界にあるL型側溝は高さ5cmタイプを使用。また、側溝に約10~20mに1ヵ所程度設ける街渠樹(がいきよます・道路や宅地の雨水を集水するために穴の開いた部分がある樹)は、極力、人のアプローチを避けて設置することで、ハイヒールのかかたなどがはまりにくいよう配慮しています。さらに、街渠樹はできる限りカーブスペース前を避けて設置。車の出入り時の、樹の蓋の振動音を出にくくするとともに、見栄えにも配慮しています。



# 基礎

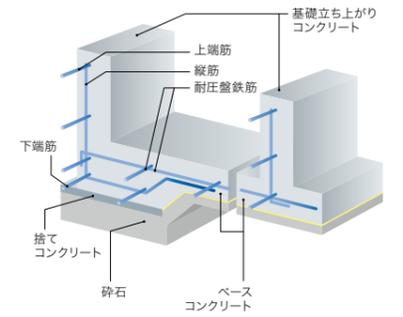
## 地震などに頼もしく抵抗するベタ基礎を採用

基礎は建物の重さをしっかりと受け止め、地盤に伝える大切な役を担っています。建物の揺れを均等に地盤に伝え、地震によって水平にかかる力(横揺れ)に大きく抵抗する力強い基礎を造るために、ファインコートでは布基礎ではなく、建物の荷重を面で支える「ベタ基礎」を採用\*1。これは、格子状に組んだ鉄筋にコンクリートを流し込んで

造られた強固な耐圧盤と、鉄筋によりつながれた梁および立ち上がり部分\*2で構成され、耐久性・耐震性など、より有利に働きます。また、地盤調査の結果によって、鉄筋の間隔を狭くするなど、地盤に合わせた安心設計を実施しています。

\*1 フライング・バットレスの基礎等、一部の部位ではベタ基礎を採用していない場合があります。  
\*2 一部の部位では無筋の立ち上がり部分としている場合があります。  
詳しくは各物件の設計図書でご確認ください。

■基礎施工例(概念図)



## 鉄筋とコンクリートの組み合わせにより地震などに力強く抵抗する「ベタ基礎」

引っ張られる力に強い鉄筋と、圧縮される力に強いコンクリート。それぞれの長所が最大限に活かされ、強度を高めるのが鉄筋コンクリート造です。しかも、コンクリートは

アルカリ性なので、鉄筋の錆を防ぐという効果も。さらに右図のように、鉄筋をコンクリートの中に正しく配置することで、より高い剛性を発揮します。

## 基礎施工プロセス

### 01 根切り

まず建物外周の基礎部分より約10cm程度広く掘ります。



### 02 砕石転圧

砕石をすき間ができないように敷きつめて、機材を使ってしっかりと締め固めます。



### 03 鉄筋組み立て

より強い基礎をつくるために、防湿フィルムの上に鉄筋を組み立てます。同時に設備の配管のためスリーブ等を設置します。



### 04 鉄筋組み立て完了



### 05 耐圧盤コンクリート打設

鉄筋の間にすき間ができないよう、コンクリートをまんべんなく流し込みます。



### 06 耐圧盤部分のコンクリート打設完了

コンクリートが固まった後、07の作業に取りかかります。



### 07 立ち上がり型枠組み立て

鉄筋とアンカーボルトを設置して基礎の型枠を組み立てます。かぶり厚さ確保のためにスペーサーを入れます。



### 08 立ち上がりコンクリート打設

鉄筋と型枠との間にすき間ができないように、コンクリートを流し込みます。



### 09 基礎天端レベルならし

セメント成分の天端ならし材を流し込んで、表面を平らにします。



### 10 型枠解体

コンクリートが固まった後、型枠をはずします。



### 11 基礎完成

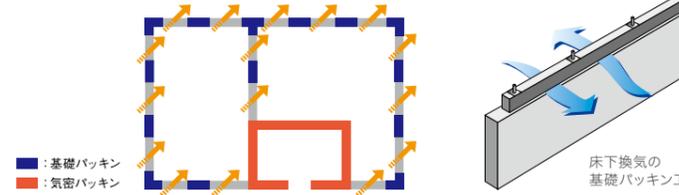
この後、内部・外周部の配管を行い、玄関などの土間コンクリートを打ち込み、整地を行います。



## 基礎立ち上がり高さ基礎パッキンで湿気に配慮

地盤面からの基礎立ち上がり高は約40cm以上を確保。さらに、木材の大敵である湿気が床下にもこもらないように、くまなく換気ができる基礎パッキン工法を採用することにより、スムーズな空気の流れをつくり、湿気を外に

追い出します(なお、ユニットバスや玄関土間等、一部の箇所については気密パッキンを採用しています)。さらに、土台水切りを設けて雨仕舞いを良くし、土台の耐久性にも配慮しています。



基礎パッキン

## 土台は防腐・防蟻処理で耐久性をアップ

建物の重さを支え、基礎に伝えるのが土台です。土台には、腐朽菌や白アリから守る防腐・防蟻剤をしっかりと浸透するように加圧注入した木材、またはインサイジング

加工した米母を採用(現場において防腐・防蟻剤を散布する場合もあり)。耐久性アップに努めています。

## アンカーボルトで基礎と土台を緊結

アンカーボルトは、地震などによって建物と基礎がはずれたり、風力で持ち上げられたりしないよう、土台と基礎をしっかりとつなぐ重要な役割を果たします。ファインコートでは、(財)日本住宅・木材技術センター認定の「Cマーク」表示品と同等、もしくは

それ以上の品質を持つ優良品で、かつ錆を防ぐ亜鉛メッキで処理したアンカーボルトを約2m以内の間隔で配置。さらにコーナー部分やT字部分、土台の接合部にも用いてしっかりと締めつけ、基礎と土台の一体感をいちだんと高めています。



アンカーボルト

# 躯体構造

床・壁・天井の6面構成で外力に力強く抵抗し  
設計の自由度が高い2×4（ツーバイフォー）工法

※ファインコートでは、2×4工法および在来工法（木造軸組構法）を採用しています。

## 2×4工法の躯体ができるまで

※下記写真は工場にてパネル作成の場合であり、現場にてパネル作成する場合があります。



**01** 土台、大引きを施工し、その間に断熱材を張り込み、さらに構造用釘と接着剤を使って、構造用合板を張ります。



**02** 枠組材と構造用合板で構成される壁パネルで1階の外壁を組んでいきます。



**03** 1階の間仕切り壁を組み上げます。



**04** 2階床根太は断面の大きな2×10材を組み上げ、2階床構造用合板張りを行います。



**05** あらかじめ墨付けした位置に従って、2階の壁パネルを組みます。



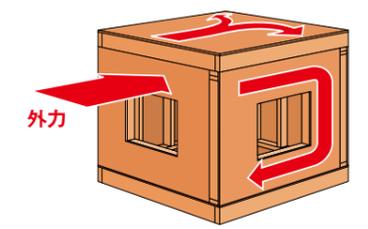
**06** 小屋組工事を行い、屋根垂木を組みます。この時、屋根の吹き上げを防ぐために、垂木は2×4工法独自の補強金物・ハリケーンタイで軒裏から壁にしっかりと緊結します。

## 地震に強いダイヤフラムで構成

日本での正式名称を枠組壁工法という2×4工法は、その名のとおりに「枠組壁」が構造の基本となります。空間を構成する床・壁・天井の6面は各々、枠組材と面材が一体化したダイヤフラムと呼ばれる「構面」を形成し、高い剛性を発揮。床や天井をつくる水平

ダイヤフラムは外力を各所に分散させて力の集中を防ぎ、建物全体で外力に抵抗するとともに、建物のねじれや歪みを防ぎます。壁を構成する垂直ダイヤフラムは、地震や風圧などの荷重に対して建物の倒壊や変形を防ぎます。

■ダイヤフラムで構成されたモノコック構造（概念図）

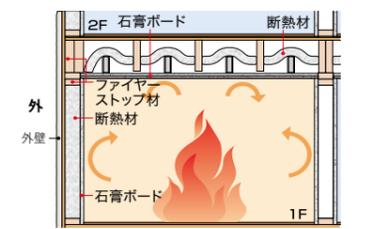


## 火に強いファイヤーストップ構造

ファイヤーストップ構造とも呼ばれる2×4工法は、1階と2階や各居室の「火の通り道」をファイヤーストップ材でシャットアウト。万一、火が石膏ボードを通過した場合でも、

壁の中を伝わっての燃え広がりを防ぎます。また、壁と天井内に約50cm間隔で入っている構造材も、防火シャッターのような働きをします。

■ファイヤーストップ構造例（概念図）



## 風に強い独特のハリケーンタイ

台風が多い日本で安心できる住まいに暮らすには、優れた耐風性を備えていることも重要なポイントとなります。強風による屋根の吹き

上げを防ぐために、防錆処理した2×4工法独自の補強金物ハリケーンタイで、屋根垂木を壁の縦枠にがっちり緊結します。

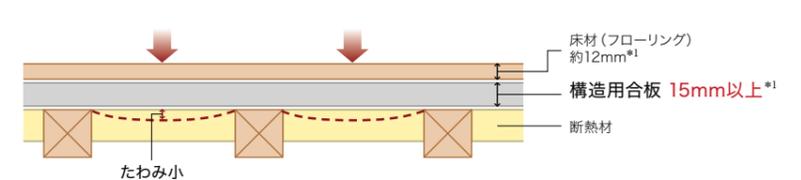


ハリケーンタイ（例）

## 床の剛性を高めて安定した歩行感を得る床施工

1階・2階床合板を厚め（15mm以上\*1）に設定することにより、床の剛性を高めて大引きの間の床のたわみを減少させ、1.8KN/m<sup>2</sup>の床荷重にも対応しています。

■1階床施工例（概念図）

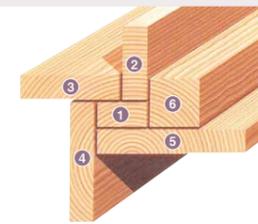


\*1: 物件により異なる場合があります。

## ■2×4（ツーバイフォー）工法とは

「ツーバイフォー」という名の由来は、その基本構造材として「約2インチ×約4インチ」の木材が主に使用されていることによります。シンプルな構造システムにより、柱のない大空間をつくりやすいこと、気密性・断熱性の高い住空間を実現しやすいことなど、さまざまなメリットを持っています。

- ① ツーバイフォー（2×4）材
- ② ツーバイシックス（2×6）材
- ③ ツーバイエイト（2×8）材
- ④ ツーバイテン（2×10）材
- ⑤ ツーバイトゥエルブ（2×12）材
- ⑥ フォーバイフォー（4×4）材



## ファインコートは、（自己評価） 耐震等級2相当<sup>\*2</sup>の住宅

数百年に一度程度発生する地震（東京を想定した場合、震度6強から震度7程度）による力の1.25倍の力に対して、倒壊、崩壊しない程度を想定しているものです。

\*2: 「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」に基づく住宅性能表示制度に定められた性能表示項目の耐震等級における等級2と同等の仕様となり、適合証明機関による「フラット35S」の適合証明を取得しています。

# 壁構造

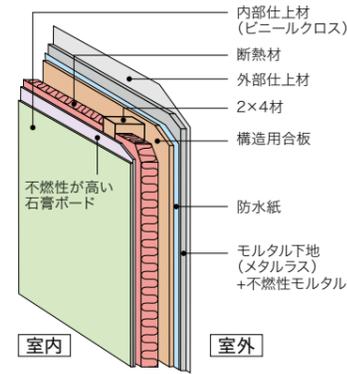
## 外壁

### 外気の影響をしっかりと遮る多層構造の外壁

雨や風、日差しなど自然とじかに接する外壁は、外気の影響をしっかりと遮るために、フラット35技術基準に適合した部材を用いて、入念に施工されます。一つひとつの綿密

な工程が耐久性や断熱性はもちろん、防水性、気密性に富んだ快適な居住性を生み出します。

■外壁構造説明図(施工例)



### 快適な住環境のために断熱材を要所要所に施工

外壁と天井裏には厚さ約90mm\*1のグラスウールまたはロックウール、1階の床下には大引きの間に厚さ約65mm\*1の発泡系断熱材\*1または床下用グラスウールを貼り込みます。

使用する断熱材はJIS(日本産業規格)認定品で、必要な箇所に防湿フィルムを設けることにより室内の湿気が壁内に侵入することを防ぎ、壁内結露の抑制に効果を発揮します。

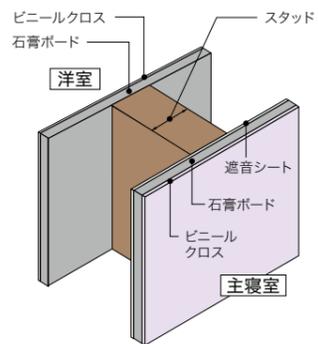
\*1:断熱材の種類・厚さは省エネ基準適合住宅の場合の仕様例であり、物件により異なる場合があります。

## 内壁

### 居室間の音をやわらげる間仕切り壁

居室間の間仕切り壁に使われるフラット35技術基準のJIS(日本産業規格)適合の石膏ボードは、防火性だけでなく遮音性も高い材料です。さらに主寝室と洋室の間仕切りは、ボードの下に遮音シートを貼付することで音をやわらげ、プライバシーの確保に努めています。

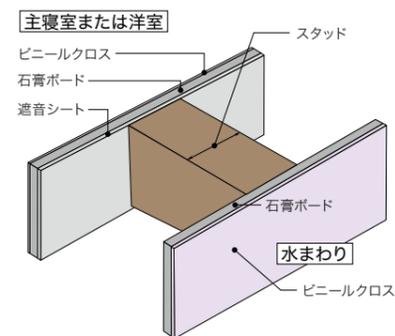
■間仕切り壁断面図(施工例)



### 水まわりの壁は遮音性にも配慮

浴室・洗面室・トイレまたはパイプスペースに接する居室の壁は、ボードの下に遮音シートを貼付することで、音をやわらげています。

■水まわり間仕切り壁断面図(施工例)

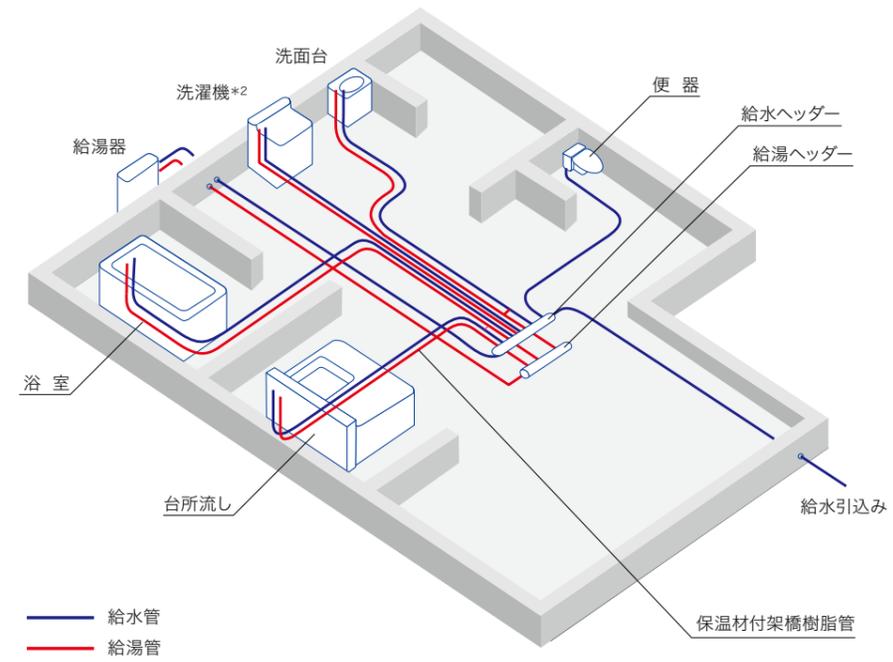


# メンテナンス

## メンテナンスにも配慮した給排水管 給水・給湯管には漏水が発生しにくいヘッダー配管工法を採用

屋内に設けられたヘッダーから給水・給湯栓までの接続部を少なくしているため、漏水などの発生がほとんどありません。そして、給水管には耐久性に優れた架橋ポリエチレン管を採用。錆びないので赤水や濁り水の心配も少なく、金属管に比べ水栓開閉時の水撃音が小さいなど、さまざまなメリットを持っています。

■給水・給湯ヘッダー配管例(概念図)



\*2:洗濯機への給湯管の有無は物件により異なります。

## 点検や補修のための 人通りや点検口等を確保

床下や天井など、完成後には目にふれない箇所においても、点検や補修が必要になってくる場合があります。それらに備えて、基礎の人通り、床下点検口、壁点検口、浴室の点検口を設置。円滑に点検を行うことができるよう配慮しています。



天井の点検口(例)



浴室の点検口(例)

三井不動産レジデンシャルの「カーボンニュートラルデザイン推進計画」

 **カーボンニュートラルデザイン**

快適性・省エネルギー性を追求する“Reduction”、  
グリーン電力化を推進する“Renewable energy”、  
お客様と共に「すまいとくらしのカーボンニュートラル」の  
実現を目指す“Relation”。

建築・設備・サービスのあらゆる面で環境共生意識を高める  
“3つのR”により多様な施策を展開していきます。

す  
ま  
い  
と  
く  
ら  
し  
の  
カ  
ー  
ボ  
ン  
ニ  
ュ  
ー  
ト  
ラ  
ル  
実  
現  
へ。



Reduction

快適性と省エネルギー性の追求 

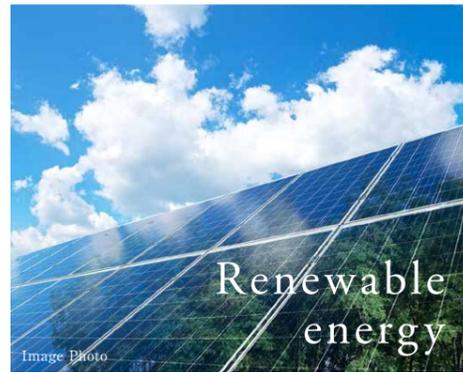
高断熱仕様・高効率機器の採用により、一次エネルギーの取支を  
ゼロにすることを目指したすまい（ZEH）化を推進。快適性・省エネ  
ルギー性を追求します。

さらに、高耐久部材を採用することで、大規模修繕工事回数の削減  
等によるご入居後の費用と労力の軽減や、パッシブデザインによる  
省エネルギー性・可変性のあるプランの採用等の施策を展開します。

電力グリーン化を促進 

高圧一括受電方式によって実質再生可能エネルギー（\*）をマンション  
へ供給し、くらしながら実質再生可能エネルギーを活用可能に。戸建  
住宅では、太陽光発電を用いた創エネルギーシステムを導入すること  
により、すまいの電力グリーン化を促進します。今後さらに、エネ  
ルギー新技術の採用に向けた取り組みを強化していきます。

\*非化石証書を利用して使用電力を実質的に再生可能エネルギーとしたものです。



Renewable  
energy



Relation

お客様と共に  「すまいとくらしのカーボンニュートラル」を実現

使用電力の見える化やデマンドレスポンス型料金プランにより、電力  
のピーク抑制を促し、無理のない節電を支援します。そのうえ、省エネ  
ルギー貢献度に応じて三井不動産グループならではの特典を用意  
する等、日々のくらしにおいて楽しみながら環境活動に取り組んで  
いただけるようなサービスを提供します。

※本計画は三井不動産レジデンシャルとしての取り組みであり、戸建て住宅に該当しない内容も含まれます。また、物件により採用する仕様・サービス等は異なります。詳しくは各物件HPをご確認ください。

省エネルギー

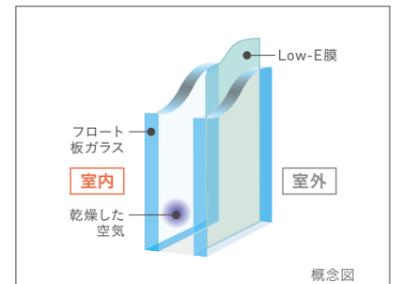


室内の空気環境や省エネルギーにも配慮することで、  
安心して暮らせる住まいを実現。  
省エネ意識の向上で、地球環境にも貢献しています。

省エネルギー性能に配慮した住まいづくり

「パリ協定」(2016年11月発効)を踏まえた温室効果ガス排出量の削減目標の達成等に向け、  
住宅・建築物の省エネルギー対策の強化が喫緊の課題となっており、改正建築物省エネ法が  
2019年5月に公布され、2021年4月1日に全面施行されました。ファインコートは、この建築物  
省エネ法に適合した住宅となります。また、分譲型一戸建て規格住宅を新築・販売する特定  
建築主が目指す、住宅のエネルギー性能を定めた「特定建築主の新築する分譲型一戸建て  
規格住宅」の判断基準＝住宅トップランナー基準にも適合\*1しています。さらに、『ZEH』を  
採用した住宅は、一次エネルギー消費量等級6、断熱等性能等級5となります。

| 建築物省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律） |                     |  |                     |
|---------------------------------|---------------------|--|---------------------|
| 省エネ基準への適合<br>（建築物エネルギー消費性能基準）   |                     | 住宅トップランナー基準への適合*1<br>（特定建築主の新築する分譲型一戸建て規格住宅） |                     |
| 住宅の品質確保の促進等に関する法律               |                     |  |                     |
| 一次エネルギー消費量<br><b>等級5</b> *2     | 断熱等性能<br><b>等級4</b> | 『ZEH』を採用した住宅の場合                              |                     |
|                                 |                     | 一次エネルギー消費量<br><b>等級6</b>                     | 断熱等性能<br><b>等級5</b> |



Low-E 複層ガラス

遮熱・断熱効果が高いLow-E 複層ガラスを各居室に採用。ガラスに特殊金属膜を挟み込んだ構造により、光を取り込みながらも夏は日射熱を遮断し、冬は暖房熱の放射を軽減して結露も抑制。冷暖房効率を高める事で省エネで快適な居住空間を実現します。

■ 安心して暮らせるホルムアルデヒド対策

シックハウス症候群の代表的な原因とされるホルムアルデヒドに対して、積極的  
に対策を実施。構造材をはじめ、床・壁などの合板、建具・システムキッチン・  
洗面化粧台の面材には、ホルムアルデヒド発散量の少ないF☆☆☆☆の素材  
を採用。壁・天井クロスに使われる接着剤はノンホルムタイプのものにする  
など、人体にやさしい住まいを追求しています。

【ホルムアルデヒドとは】

自然界にも存在しているホルムアルデヒドは、防腐剤として重宝され、住宅でも壁紙、  
フローリング、合板、建具、壁クロスの接着剤など、広い範囲で使用されてきました。  
このホルムアルデヒドが空気中に揮発したものを呼吸などによって多量に摂取する  
と、皮膚や粘膜を刺激し、体調不良等を引き起こすといわれています。

「ファインコート」はF☆☆☆☆の製品を標準仕様として採用

| ホルムアルデヒドの<br>発散速度 (mg/h) | 告示で定める建築材料            |               |
|--------------------------|-----------------------|---------------|
|                          | 建築基準法上の名称             | 対応するJIS・JAS規格 |
| 0.12を超える                 | 第一種ホルムアルデヒド<br>発散建築材料 | —             |
| 0.02を超え、<br>0.12以下       | 第二種ホルムアルデヒド<br>発散建築材料 | F☆☆           |
| 0.005を超え、<br>0.02以下      | 第三種ホルムアルデヒド<br>発散建築材料 | F☆☆☆          |
| 0.005以下                  | —                     | F☆☆☆☆         |

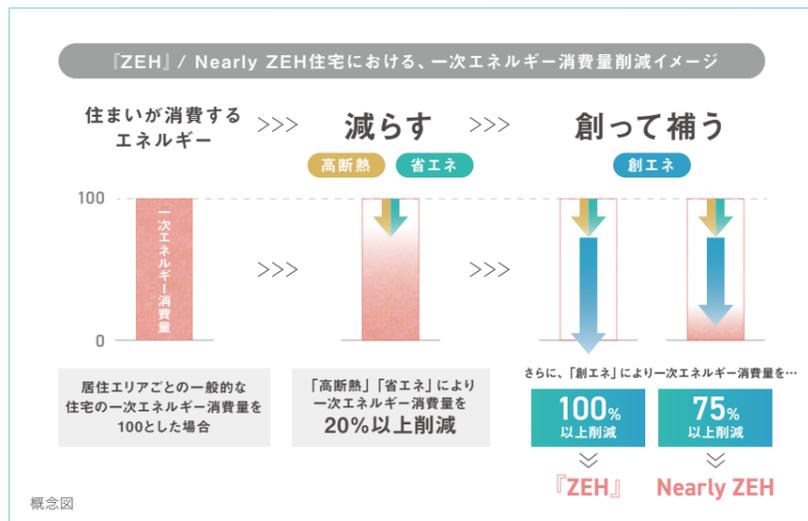
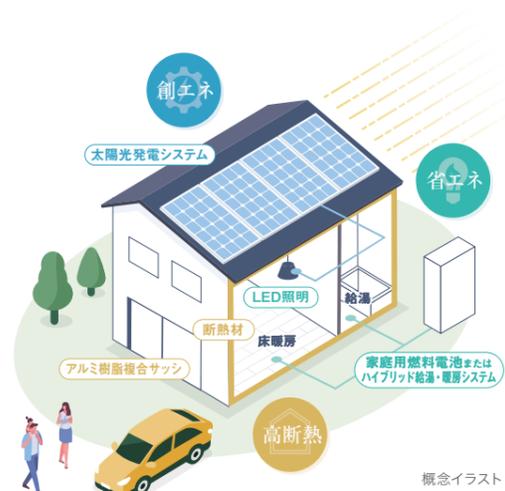
# 『ZEH』/ Nearly ZEH住宅

住まいは、人の暮らしの“質”を左右するとても大切な要素。もっと快適に、もっと健康的に、もっと環境に優しく暮らしていくために、今、注目されているのが「ZEH（ゼッチ）」です。『ZEH』/ Nearly ZEHとは、自宅で消費するエネルギー量を抑え、さらに再生可能エネルギーを創ることで正味のエネルギー消費量削減を目指すこと。また、エネルギー消費を削減だけでなく、快適で、健康的な住環境を実現します。

## 『ZEH』/ Nearly ZEHとは

ZEHとは、Net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の略。サッシや天井等の「高断熱」化、LED照明などの高効率設備による「省エネ」、太陽光発電、エネファームによる「創エネ」により、1年間の住宅の一次エネルギー消費量を100%以上（『ZEH』）、または75%以上（Nearly ZEH）削減することを目指した住宅です。

※一次エネルギー消費量：住宅などで消費するエネルギーを熱量換算した値。



ゼロエネルギーで、暮らそう。

**ZEH builder**  
Z2021B-00270-T

「ZEHビルダー」とは、2025年度の自社が受注する新築戸建住宅のうち『ZEH』、Nearly ZEH及びZEH Orientedが占める割合を50%以上とする事業目標を掲げる建売住宅販売者等を指します。三井不動産レジデンシャルはZEHビルダーに登録し、2025年度のZEH普及目標50%以上に取り組んでまいります。

## 『ZEH』/ Nearly ZEH住宅が実現する暮らしのメリット

### 快適で健康的な暮らし

断熱性が高い住まいにより、外部の寒さや暑さの影響が少ないため、家の中は一年を通じて快適。居室や廊下での急激な温度変化によるヒートショックのリスクも軽減し、健康的な生活に貢献します。

### 家計に優しい暮らし

効率的な冷暖房を実現する「高断熱」、エネルギー使用量を減らす高効率設備による「省エネ」、太陽光発電システム等による「創エネ」によって、総合的に光熱費を節約。家計に優しい暮らしを実現します。

### 非常時に対応する暮らし

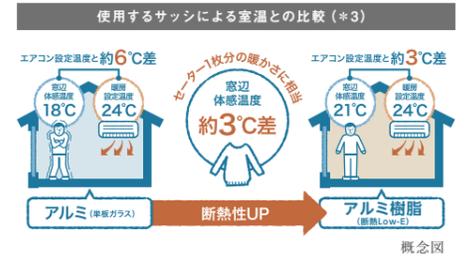
災害などで停電した場合には、太陽光発電により非常電源を供給します（\*1）。また、エネファームやエコワンのレゾリエンス機能を備えています。詳しくは、P48・49をご覧ください。

## [高断熱×省エネ×創エネ] ファインコートが考える『ZEH』/ Nearly ZEH仕様



高仕様の断熱材を採用することで、優れた断熱性能を実現\*2

高仕様の断熱材を使用することで、優れた断熱性能をクリア（\*2）。外気温の影響を受けにくいので、冬は暖かく夏は涼しい住まいに。冷暖房の設定温度を控えめに設定することで、光熱費の削減にもつながります。  
※概念図は断熱材を表したもので実際とは異なります。



全窓にアルミ樹脂複合サッシを採用し、さらに断熱性を向上

アルミ樹脂複合サッシを全窓に採用することで断熱性と遮熱性がアップし、断熱性能は従来の単板アルミサッシの約3.3倍に（\*4）。窓辺の体感温度では従来と比べて約3℃の差があり、これはセーター1枚を着ている暖かさに相当します。



省エネ性に優れた高効率設備を採用

家庭用燃料電池（エネファーム）または、ハイブリッド給湯・暖房システム（エコワン）を採用。省エネ性能の高い先進の設備を導入することで、一次エネルギー消費量を抑制します。



すべての照明機器に、消費電力の少ないLED照明を採用

『ZEH』/ Nearly ZEHの物件に備え付けの照明は、すべて省エネ・長寿命のLED照明を採用。スイッチを入れると同時に明るく点灯します。  
※各居室のシーリングライトは付属していません。ご入居後、お客様にてご用意していただく必要があります。



電気を創って住まいに供給し、余剰分は売電も可能な太陽光発電システム

太陽エネルギーを効率よく住まいに供給する太陽光発電システムを搭載。エネルギーを創ることで、大きな節電効果を発揮します。

年間のCO2排出量を削減する、地球にもやさしいエネルギー

自家発電することで、年間のCO2排出量を削減。自然の力を利用したクリーンエネルギーで、地球環境にも貢献します。

災害時などの停電の際には、非常電源として使える安心感

災害などで停電した場合、日中に発電している時であれば非常電源として使用可能です（\*5）。電力の供給により、電気ポットでお湯を沸かしたり、携帯電話を充電することができるので、もしもの時にも心強いシステムです。

電力を創って、使って、売電して、家庭の光熱費を削減

電気を創り出し、照明や家電に供給することで、光熱費を削減します。また、余剰電力を電力会社に売ることによって（\*6）、さらに家計を助けます。

\*1: 日中に発電している場合に限り、夜間など、日射がなく発電しない場合には使用できません。また、発電時においても、作動に大きな電力を必要とする機器は使用できない場合があります。\*2: Ua値（外皮平均熱貫流率=住宅の断熱性能を表し、数値が小さいほど性能が高いことを表しています。）=0.60W/(m<sup>2</sup>・K)。\*3: 【算出条件】(株)LIXIL超カンタン外皮計算ソフト ●住宅断熱仕様:次世代省エネルギー基準合格レベル ●外気温:0℃ \*4: 【平成28年省エネ基準】建具とガラスの組み合わせによる熱貫流率。アルミサッシ(単板):6.51W/(m<sup>2</sup>・K)アルミ樹脂複合サッシ(Low-E複層ガラス)1.97W/(m<sup>2</sup>・K)にて試算。※出典:(株)LIXIL ※実際の数値とは異なる場合がございます。

\*5: 夜間など、日射がなく発電しない場合には使用できません。発電時においても、作動に大きな電力を必要とする機器は使用できない場合があります。また、災害等により発電機器に損傷が生じた際は使用できません。\*6: 電力の買取価格は事業者により異なります。また、FIT制度適用期間中は、一定期間一定価格での買取が保証されますが、買取価格は年度により異なります。なお、発電量は天気をはじめとする諸条件により異なり、お客様の売電収入を保証するものではありません。※掲載の内容は物件により異なる場合があります。詳しくは各物件のパフレットの仕上表・設計図書をご確認ください。

# スマートウェルネス住宅\*1

～人生100年時代の暮らし方～

三井不動産レジデンシャルのスマートウェルネス住宅とは、「健康配慮」「省エネ」「安心・安全」「室内の快適性」を実現するために必要な性能を兼ね備えた住宅であり、実現のためにその時代時代にふさわしい

- (1)「適切な室内温熱・空気質環境の実現」 (2)「賢いエネルギー利用」  
(3)「美しく、暮らしやすい空間デザイン」 (4)「非常時への対応」を設けた仕様の住宅、と定義します。



## 優れた断熱性能\*2を実現

[2022年8月時点]

### 【省エネ】

**1 家庭用燃料電池またはハイブリッド給湯・暖房システム**  
自宅エネルギーを創り出す機器を搭載し、光熱費を削減。

**LED照明**  
照明機器に、消費電力の少ないLED照明を採用。



### 【温熱環境】

**1 アルミ樹脂複合サッシ**  
全窓にLow-E複層ガラスを採用することで、さらに断熱性を向上。

**2 断熱材**  
断熱性能の向上をめざし高仕様の断熱材を採用。

**3 浴室暖房換気乾燥機**  
浴室の温度差を軽減してヒートショック対策に資するとともに快適なバスタイムを提供。

**4 床暖房**  
足元から健康的に暖める床暖房をリビング・ダイニング、キッチンに採用。

**天井埋込型脱衣室暖房機 ※オプション**  
血圧が変動しやすい脱衣室と浴室の温度差を軽減し、ヒートショック対策に配慮します。



**全熱交換換気システム ※オプション**  
外気を取り込む際に室温に近づけて吸気し、室内の温度差を均一に保ちます。



**HEMS[ホーム・エネルギー・マネジメント・システム] ※オプション**  
電気使用量のモニター画面での「見える化」や、家電機器の「自動制御」により省エネに貢献します。

**微小粒子用フィルター ※オプション**  
高性能フィルターにより、室内空気を効率的に清浄します。



# パッシブデザイン

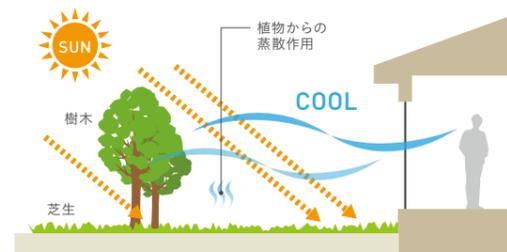
風や光など、身近にある自然の恵みを住まいに活用する考え方を、パッシブデザインと言います。

比較的開口部の多い戸建て住宅とパッシブデザインは好相性。ファインコートは、先人の知恵や先進の設備を活用することで、街並み・プランニング・設備などに反映しています。暮らしの中でエネルギー消費を意識する時代に、快適でエコロジカルな住まいを創る設計思想です。



## 快適な風を誘うガーデンスペース

各住戸の庭・外構や開発公園に植栽や芝生を植えることで、風や陽ざしをコントロールしています。



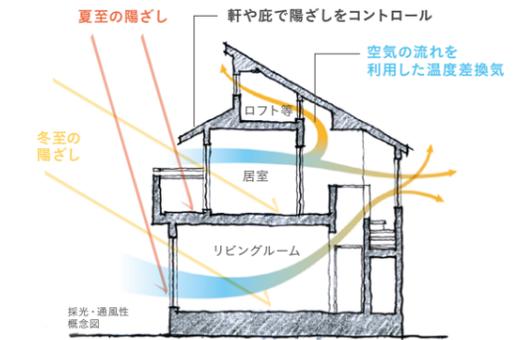
風の通り道に植栽を配置することで、温度の下がった風が室内に流れます。

## 屋内気流をコントロール

各階層に及ぶ複数の開口部を活用して、暖かい空気は上に昇り冷たい空気は下にたまる性質を利用した温度差換気を実現しています。

## 季節の日射を考えた軒や庇形状

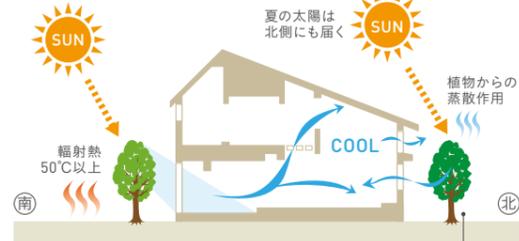
夏は高く冬は低い陽ざしの角度。軒や小庇により、夏は強い陽ざしを遮り、冬は暖かな陽ざしを室内に取り込むことができます。



## 季節に対応する植栽計画

住戸の南側には落葉樹を、北側には常緑樹をレイアウトすることで、一年を通して暑さ寒さを和らげます。

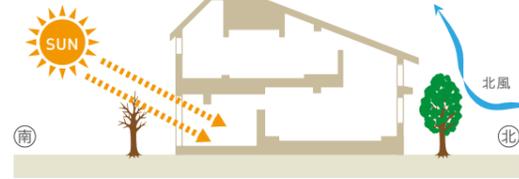
### 【SUMMER】



繁った葉が陽ざしを遮り、樹木の下にたまる涼しい空気を室内に取り込みます。

根から水分を吸い上げ、気化熱で涼しい空気がたまる

### 【WINTER】



葉が落ちた落葉樹はあたたかい陽ざしを通し、北側の常緑樹は北風を防ぎます。

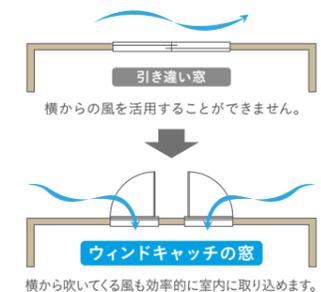
## 採光を確保するオープンスペース

近接する区画のカーブスペースを複数台分連続することや道路の配置により、開放的な陽だまりスペースを創出しています。



## 効率的に風をとらえる窓形状

この窓の採用で、自然の風を効率的に室内に導き入れます。



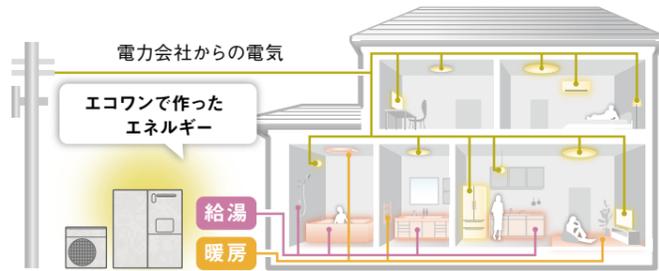
\*1: 当社の定めるスマートウェルネス住宅とは、「健康配慮」「省エネ」「安心・安全」「室内の快適性」を実現するために必要な性能を兼ね備えた住宅であり、実現のためにその時代時代にふさわしい(1)「適切な室内温熱・空気質環境の実現」、(2)「賢いエネルギー利用」、(3)「美しく、暮らしやすい空間デザイン」、(4)「非常時への対応」を設けた仕様の住宅をさします。\*2: Ua値(外皮平均熱貫流率=住宅の断熱性能を表し、数値が小さいほど性能が高いことを表しています) = 0.60W/(m<sup>2</sup>・K)。当社の定めるスマートウェルネス住宅は、経済産業省資源エネルギー庁が定めるZEHの定義、<①ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の強化外皮基準Ua値0.60W/(m<sup>2</sup>・K)以下(物件の所在エリアの基準値)>②再生可能エネルギー等の除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量削減 ③再生可能エネルギーを導入(容量不問) ④再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から100%以上の一次エネルギー消費量削減>※エネルギーに係る設備については、所有者を問わず当該住宅の敷地内に設置されるものとする。のうち、①、②を満たしています。出典: 経済産業省 資源エネルギー庁「令和元年度 ZEHロードマップフォローアップ委員会」とりまとめ「ZEHの普及促進に向けた今後の検討の方向性等について」(令和3年3月31日 ZEHロードマップフォローアップ委員会) \*3: 発電機は家庭用燃料電池(エネファーム)のみが有しており、ハイブリッド給湯・暖房システム(エコワン)には発電機能がありません。

## エコワン

### 電気とガスで家族の暮らしをあたためる エコワン

エコワンとはヒートポンプ(電気)とエコジョーズ(ガス)を組み合わせた家庭用給湯・暖房システム。電気とガスの良いとこどり、だから低燃費。

■エコワンのシステム概念図(イメージ)



### エコワンの仕組み(シングルハイブリッド)

#### 通常のお湯を使用するとき

キッチンやお風呂、シャワーなどで使用のお湯は、効率の良いヒートポンプで沸かして貯めておいたお湯を供給します。

※お湯を大量に使用するときには補助熱源としてエコジョーズのお湯も使用します。

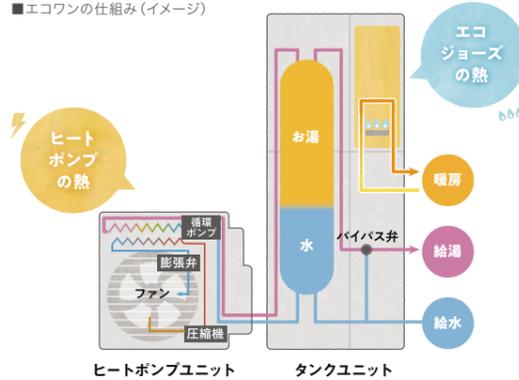
#### 温水暖房を使用するとき

温水床暖房や浴室暖房乾燥機などで使う暖房温水は、エコジョーズで沸かしたお湯を循環させます。

## ECOONE



■エコワンの仕組み(イメージ)



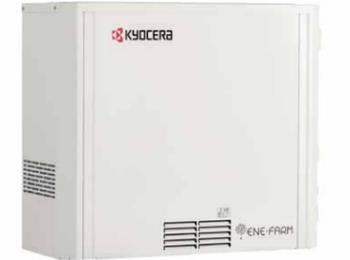
## エネファーム

### 酸素と水素で発電+給湯する 「エネファーム」

酸素と水素を反応させて、電気と熱を同時に作り出す家庭用燃料電池「エネファーム」。自宅で発電しながら、同時に発電の際に発生する熱を給湯に利用できます。

### エネルギーの有効活用が、 快適をひろげる暮らし

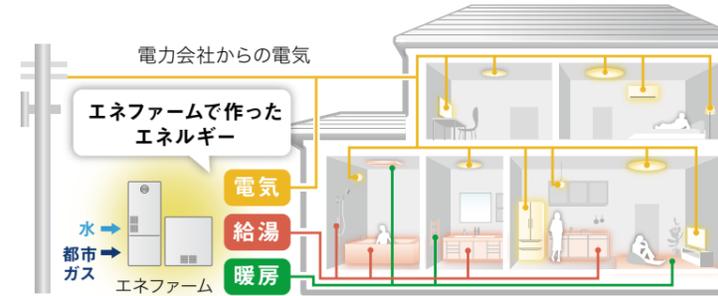
家庭用燃料電池「エネファーム」は、電気とお湯をつくるだけではありません。足元から暖まるガス温水式床暖房や浴室暖房乾燥機など、「エネファーム」で作られたエネルギーを有効活用することによって、快適な暮らしがさらにひろがります。



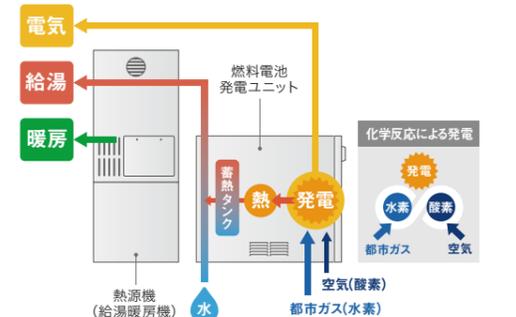
ガス温水式床暖房

浴室暖房乾燥機

■エネファームのシステム概念図(イメージ)



■エネファームのしくみ(イメージ)

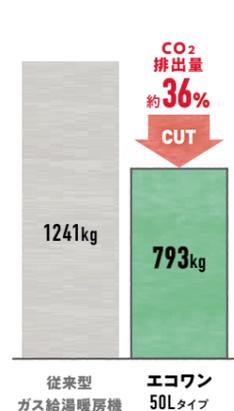


## CO<sub>2</sub>の排出を効果的に抑制し、もしもの時の備えにも

### CO<sub>2</sub>排出量を36%削減\*1 環境にも優しい

エコワンは、ガスと電気ですべてのお湯をつくるから給湯光熱費を大幅に抑え、CO<sub>2</sub>の排出削減に貢献しています。キッチンや洗面浴室、リビングの床暖房まで、毎日をあたため、快適な暮らしを支えています。

■給湯使用時のCO<sub>2</sub>排出量(1年間)

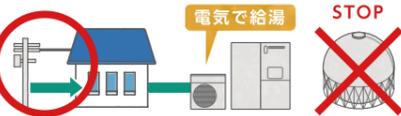


\*1:平成28年省エネルギー基準に準拠した「エネルギー消費性計算プログラム(住宅版) Ver.3.0.0により算出。1年間給湯おおよそ18.3GJ 電気:電気事業者別排出係数(特定排出者の温室効果ガス排出量算定用)。令和1年度実績-R3.1.7環境省・経済産業省公表代替値。都市ガス:温室効果ガス総排出量算定方法ガイドライン Ver1.0平成29年3月環境省(4人家族、120㎡の場合、リンナイ調べ) \*2:電気と水道が供給状態であることが必要です。 \*3:太陽光発電や蓄電池なしでも、停電対応ユニットを使用して給湯のみ使用することができます。○都市ガスと水道が供給状態であることが必要です。

### もしも、電気・ガスが止まっても お湯を供給

#### ガスが止まったとき

ヒートポンプのみで運転し、お湯が作れます。\*2



#### 電気が止まったとき

太陽光発電やポータブル蓄電池等を利用して、お湯が作れます。\*3



## いつでも、省エネの暮らしを実感

家庭用燃料電池「エネファーム」は、キッチンや浴室に設置したエネルギーリモニから、自分の家で発電した電力量、使っている電気やガスをひと目で確認することができます。ふだんから「見える」ことでエコ効果を実感し、家族みんなが自然と省エネを意識する暮らしに変わっていきます。

■エネルギーリモニ



※表示画面はイメージです。数値は実際のものと異なります。

### 停電が発生した時、昼夜・天候にかかわらず電気が使えます。

|        |       |           |       |
|--------|-------|-----------|-------|
| 発電可能時間 | 制限なし* | 最大使用電力の目安 | 約400w |
|--------|-------|-----------|-------|

■使用できる電化製品(一例):京セラ調べ

|          |         |                 |     |
|----------|---------|-----------------|-----|
| お風呂の湯沸かし | 床暖房(ガス) | 液晶テレビ(32型)      | 扇風機 |
| 190w     | 160w    | 100w            | 50w |
| ノートパソコン  | 蛍光灯スタンド | スマートフォン・携帯電話の充電 |     |
| 50w      | 20w     | 20w             |     |

※記載の数値は定格消費電力の目安です。実際の消費電力は製品の機種や使用方法によって異なります。また、種類によっては、瞬間的に発電電力を上回る電力負荷がかかることがあるため、消費電力にかかわらず使用できないことがあります。○停電してから自動で停電時専用コンセントおよび熱源機へ電気の供給を開始します(最大使用量約100W)。○最大使用量は、熱源機の消費電力と停電時専用コンセントからの消費電力の合計です。○発電電力が400Wになるまで5分から30分かかります。○熱源機の多くの機能をお使いになると、停電時専用コンセントでご使用いただいた消費電力は少なくなります。○エネファームミニが発電していない時に停電になった場合は停電時発電継続機能は使用できません。詳しくは取扱説明書をご覧ください。○ガスの供給が停止している場合は、エネファームミニも停止します。○断水時は給湯は使用できません。○最大使用量を超えると供給が停止しますので、再開する場合はリモコン操作を行ってください。○停電復旧時は自動で通常運転に戻るため、停電時専用コンセントからも供給は止まります。 \*停電時の累積発電時間を500時間として設計しています。

## カスタマーサービス

戸建て住宅では、お客様自身でもメンテナンスを行っていただかなければなりません。そこで、ファインコートでは独自のカスタマーサービス体制によってきめ細やかな対応を実施するのはもちろん、メンテナンス・アイテムなどもご用意しています。さらに、「三井の戸建 レジデンシャル・カスタマーセンター」が、安心のバックアップ体制で皆様のファインコートライフをサポートします。

### ファインコートならではの安心品質 「レジデンシャル・カスタマーサービス(保証規準)」

ファインコートでは、末永く快適にお暮らしいただくために、独自の「レジデンシャル・カスタマーサービス(保証規準)」を定め、お客様にお渡ししています。また、建物お引き渡し後、

概ね3ヵ月、13ヵ月、24ヵ月を目安にご自宅を訪問し、定期申込カスタマーサービスを実施します。

#### レジデンシャル・カスタマーサービス(保証規準) ※一例

##### 主要構造部等の保証内容例

- 基礎・床・柱・梁・外壁・内部耐力壁・屋根
  - 構造強度に大きな影響を及ぼすような変形・破損・亀裂について10年
- 外壁・屋根
  - 屋内への雨水の浸入、および雨漏りによる屋内仕上げ面の汚損について10年

##### その他の保証内容例

- 天井
  - 下地材および仕上げ材の破損・変形・ズレ・著しい浮きについて2年
- 外部建具・内部建具
  - 建具および付属部品の変形・破損・作動不良・取付け不良について2年
- 給排水
  - 配管の水漏れ・故障・破損・取付け不良について5年
  - 水栓機器等の水漏れ・故障・破損・取付け不良について2年
- 門扉・塀・フェンス・カースペース・アプローチ・テラス
  - 仕上げおよび取付けの変形・取付け不良・亀裂・破損について2年

### 快適生活をサポートする、 ファインコートのオリジナルアイテム

ファインコートを選んでいただいたお客様に、いつまでも快適に生活していただきたいという思いから、お手入れや補修の際に役立つ便利なグッズをまとめた「メンテナンスキット」をお渡ししています。

また、新生活をスタートするにあたっての疑問をQ&A形式でまとめた「スタートアップガイド」、お住まいのメンテナンス方法を分かりやすくご紹介した「ホームケアガイド」をご用意しました。webから最新版をダウンロードして、ご活用ください。



メンテナンスキット  
※内容・デザインは物件により一部異なります。

「ホームケアガイド」  
「スタートアップガイド」

DOWNLOAD >>



## 三井のすまいLOOP

### Life Membership Service

「三井のすまいLOOP」は、「三井のすまい」を選んでいただいたお客様を対象とする三井不動産グループのメンバーシップサービスです。すまいメンテナンスや家事代行、宿泊、レジャー、家電クーポンなど、すまいとくらしを彩る様々なサービスをご用意しています。

入会金 無料 年会費



三井ガーデンホテル日本橋プレミア



sequence MIYASHITA PARK



三井記念美術館



#### ハウスクリーニング

キッチンやバスルームなど、日頃のキッチンやバスルームなど、日頃のお掃除では手の届かない汚れはプロに任せてピカピカに。



#### 家事代行

各種掃除、料理、洗濯、買い物、ベビーシッターなど、多彩なサービスで日常的な家事をサポート。



#### すまいメンテナンス

庭木の手入れや害虫駆除など、すまいをキレイに快適に保つサービスを会員ご優待価格でご提供。



#### 機器交換・小修繕

水まわりなどの住宅設備機器の交換、床のキズなどの小修繕から屋根や外壁のメンテナンスまで。



#### リフォーム

部分的なリフォームから、本格的なフルリフォームまで。工事費込みの定価メニューもご用意。



#### インテリア

60以上の提携ブランドのインテリア商品を、最大15%OFFのクーポンでお得に購入。



#### 三井不動産グループ優待

買い物、宿泊、旅行など、くらしの様々なシーンで三井不動産グループならではのサービスをご提供。



#### 限定クーポン

ビックカメラ/ノジマの家電、有名ブランドの家具などの購入時に利用できる会員限定クーポン。



「三井のすまいLOOP」サービスデスク

0120-321-839

31グループ



受付時間 9:30~17:30(年中無休) ※年末年始、サーバーメンテナンス日等を除く