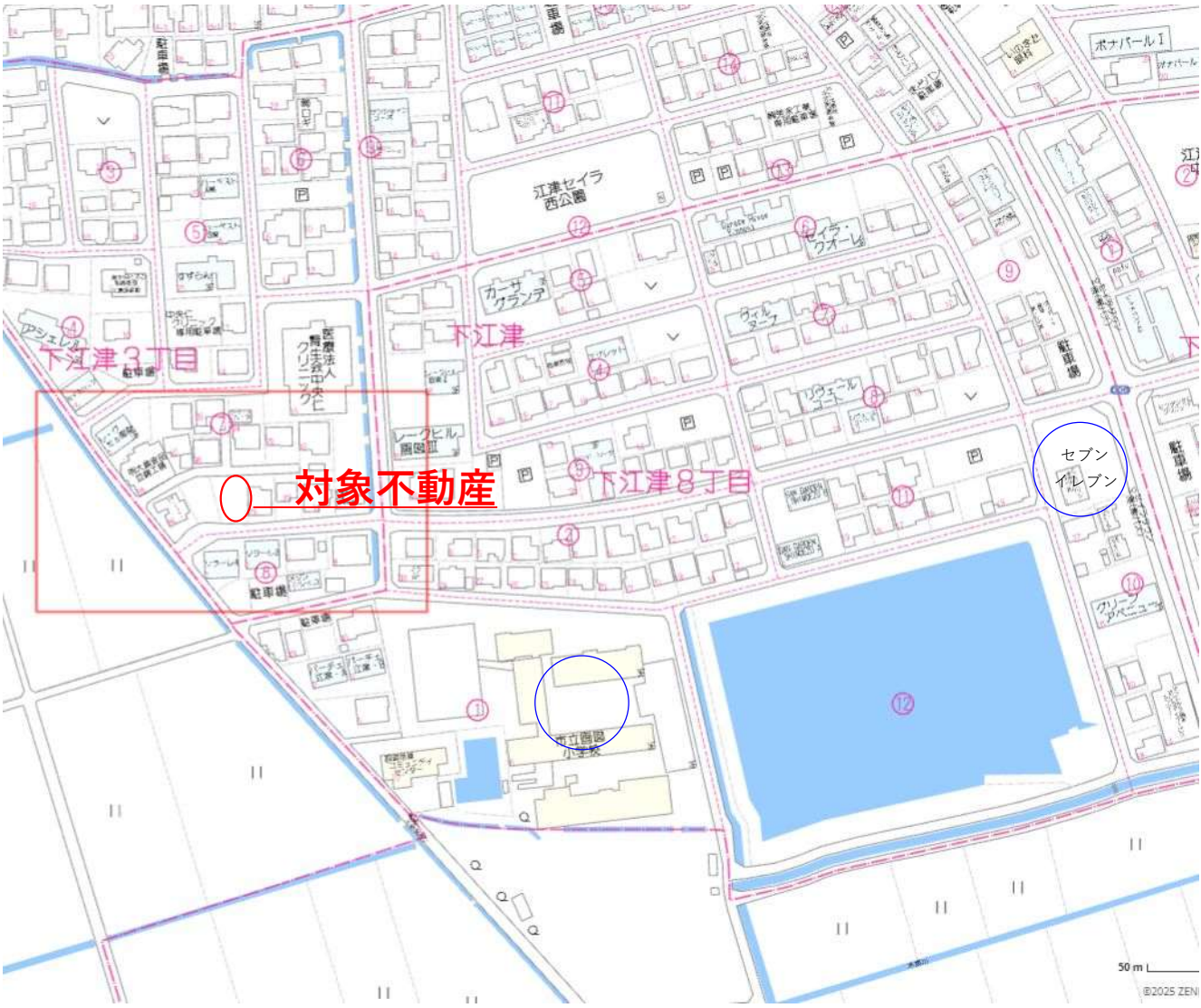
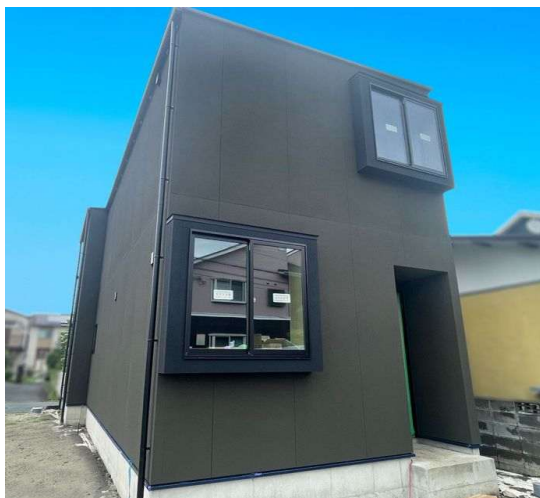


セイラタウン新築デザイナーズハウス(A号棟)
オール電化住宅・BELS取得・省令準耐火仕様



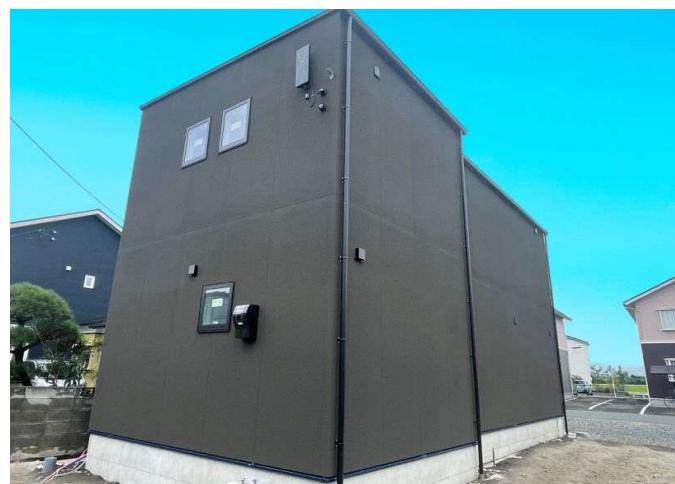
物件種目		住宅	新築一戸建(A号棟)			
間 取		3LDK+S				
所在地		熊本市東区下江津3丁目521番8				
住 居 表 示		熊本市東区下江津3丁目7-28				
土地面積		公 簿 127.51㎡ (38.57坪)			私道面積 519㎡	
価 格		3,546 万円			税 額	- 万円
交 通		セイラタウン南 バス停より 徒歩 6 分				
建 物	構造	木造スレート葺き				
	規模	2階建	築 年 月	令和7年11月完成予定		
	面積	延床面積 95.37 m ² (28.84 坪)				
土地権利		所有権	地 目	宅 地		
都市計画		市街化区域	用途地域	第1種低層		
建 ぺ い 率		40%	容 積 率	80%		
他 の 法 令 上 の 制 限			法22条区域			
地 勢		平 坦	環 境	住宅地		
現 況		建設中	引 渡	令和7年12月予定		
建物仕様		オール電化住宅、エコキュート、BELS取得、省令準耐火仕様				
設 備		公営上水道・公共下水道・浸透枮・側溝				
接 道 状 況	方 位	幅 員	道 路	接 面	道路位置指定	
	南	約6 m	公道に 約	5.7 n接面		
	北	約4 m	私道に 約	7.2 n接面	有り	
		m	m接面			
駐 車 場		2台(並列駐車)				
学 校 区		画図小(約170m)／出水南中(約1580m)湖東中(約2200m)				
備 考		位置指定道路(幅員4m)519㎡、持分有				
取引態様		仲 介		仲介手数料	法定報酬額	



平面図

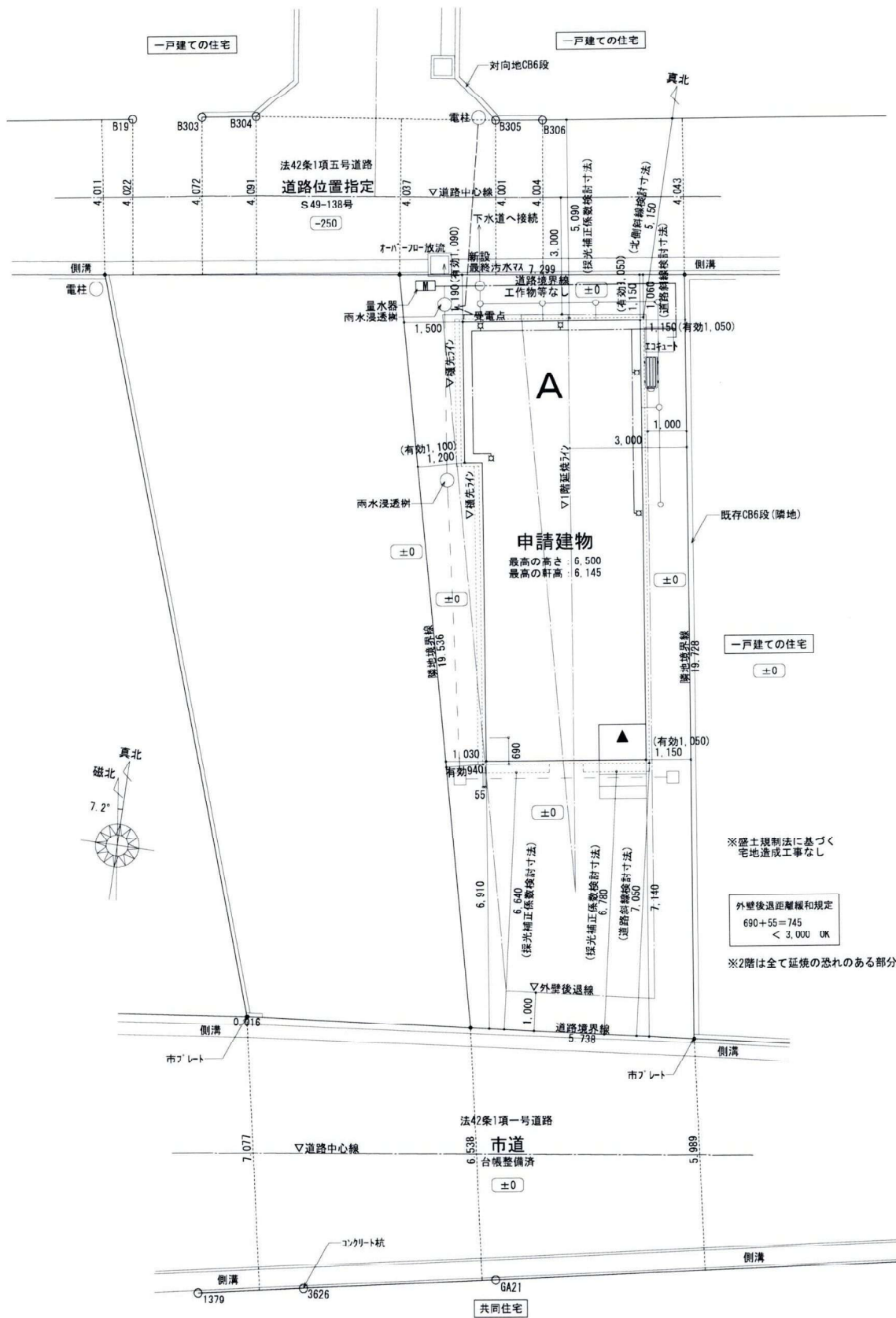


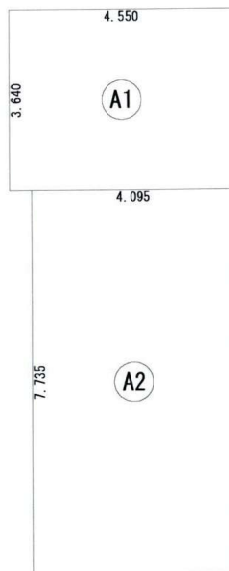
1F



2F

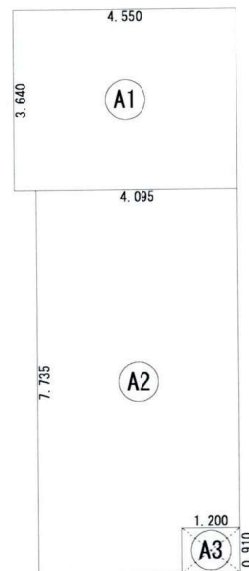






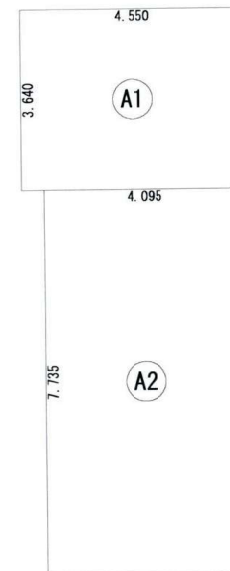
建築面積表			
	形状	計算式	面積
A1	矩形	4.550×3.640	16.562000
A2	矩形	4.095×7.735	31.674825
		計(m ²)	計(坪)
合計		48.23	14.59

建築面積求積図 S:1/100



床面積表<1階>			
	形状	計算式	面積
A1	矩形	4.550×3.640	16.562000
A2	矩形	4.095×7.735	31.674825
A3	水一才	1.200×0.910	-1.092000
		計(m ²)	計(坪)
合計		47.14	14.26

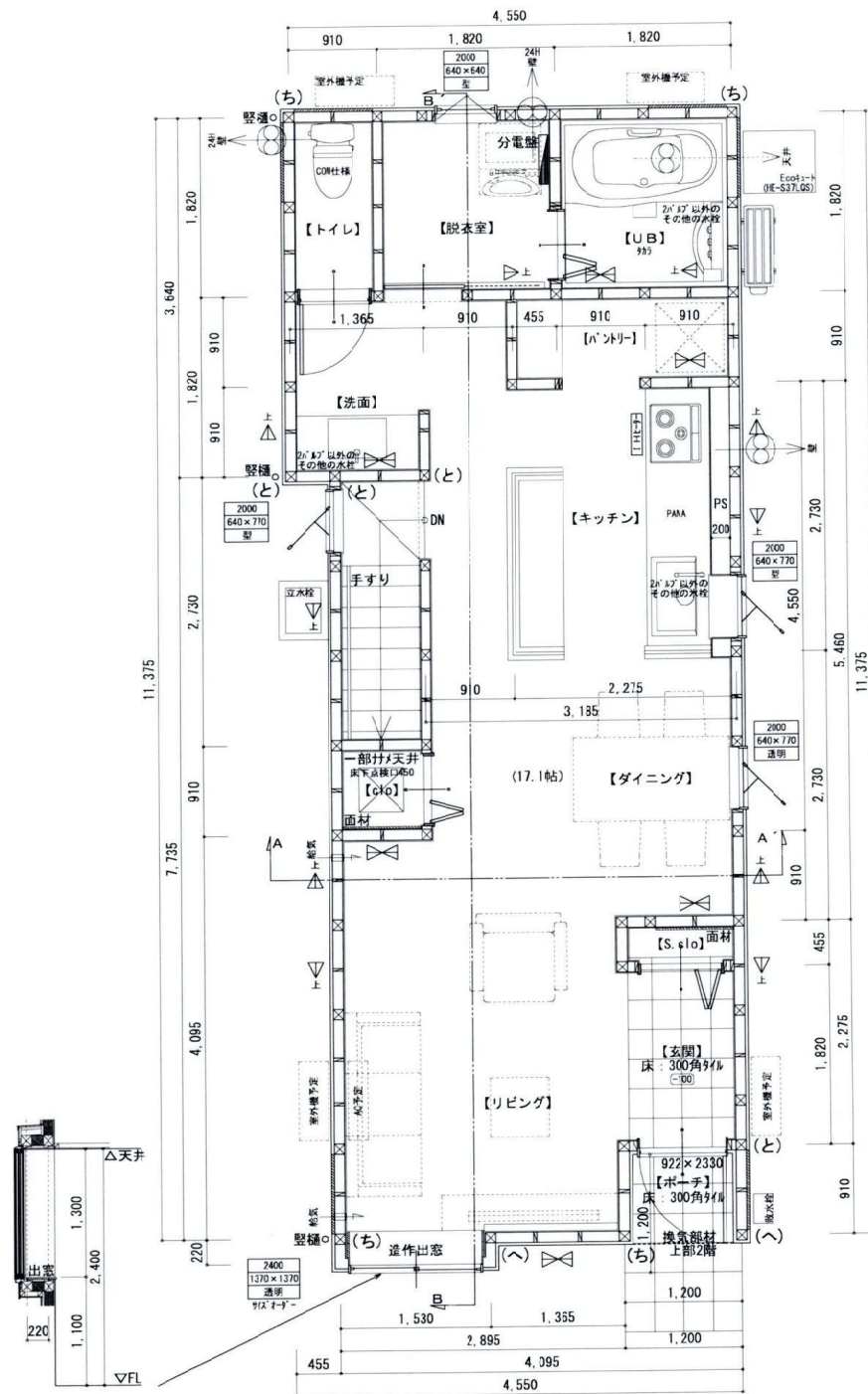
1階 床面積求積図 S:1/100



床面積表<2階>			
	形状	計算式	面積
A1	矩形	4.550×3.640	16.562000
A2	矩形	4.095×7.735	31.674825
		計(m ²)	計(坪)
合計		48.23	14.59

2階 床面積求積図 S:1/100

面積表			m ² (坪)
建築面積			48.23
床面積	1階		47.14
	2階		48.23
延床面積			95.37 (28.84)



【採光・換気の検討】

1階

ダイニング・キッチン			OK
床面積 (㎡)	2.895 × 4.095 + 3.185 × 4.55 + 1.2 × 0.91		27.44
必要採光面積	27.44 × 1/7		3.92
採光補正係数	6.64 ÷ 4.01 × 6-1.4 → 3		5.18
有効面積 (㎡)	1.33 × 1.3 × 3		1.38
必要換気面積	27.44 × 1/20		1.38
有効面積 (㎡)	1.33 × 1.3 × 1/2 + 0.6 × 0.7 × 2		1.70

※補強金物は別図参照の事

※省令準防火仕様

- ・1階と2階の間の天井: 強化PB12.5mm+α-1目地に野縁
- ・設備器具の防火被覆を行う
- ・各室のワイヤースタップを行う(ケラカル等)

※上水: 有り

※汚水: 引込み必要

※サッシ: マディオI・マディオM(引違いのみ)

(ガラス(Low-Eグリーン): 透明3-16-3・型4-15-3)

※玄関ドア: フェノバ2 (K4仕様) P11型

※省エネ適判

※BELS申請

※完了検査注意

1階

※断熱材: 屋根…吹付硬質ウレタンフォーム種3
壁…吹付硬質ウレタンフォーム種3

※天井・壁: ビニールクロス

※床: フローリング 12mm

※天井高さ: 2400 (玄関・S.clo: 2500)

2階

※断熱材: 屋根…吹付硬質ウレタンフォーム種3
壁…吹付硬質ウレタンフォーム種3

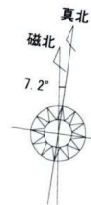
※天井・壁: ビニールクロス

※床: カーペット 6.2

トイレ→CFシート

※天井高さ: 2400

※平面図と外皮計算の建具の誤差は、
枠外寸法と呼称の差とする。



耐久性木造住宅の仕様	
1. 基礎の構造はベタ基礎と一体になった布基礎とする 地面からの立ち上がりは400mm以上とする	
2. 床下換気はJOTO基礎バックシム法による	
3. 隅柱は集成材とし梁・桁方向の小径は120mm以上とする	
4. 防蟻・防蟻は地盤面からの高さ1m以内の部分及び 外周部布基礎の内面の土壌処理 防蟻防蟻の方法(現場塗布) 防蟻防蟻の範囲(柱・柱以外の軸心・下地材) 薬剤の認定(公社)日本しろあり対策協会	

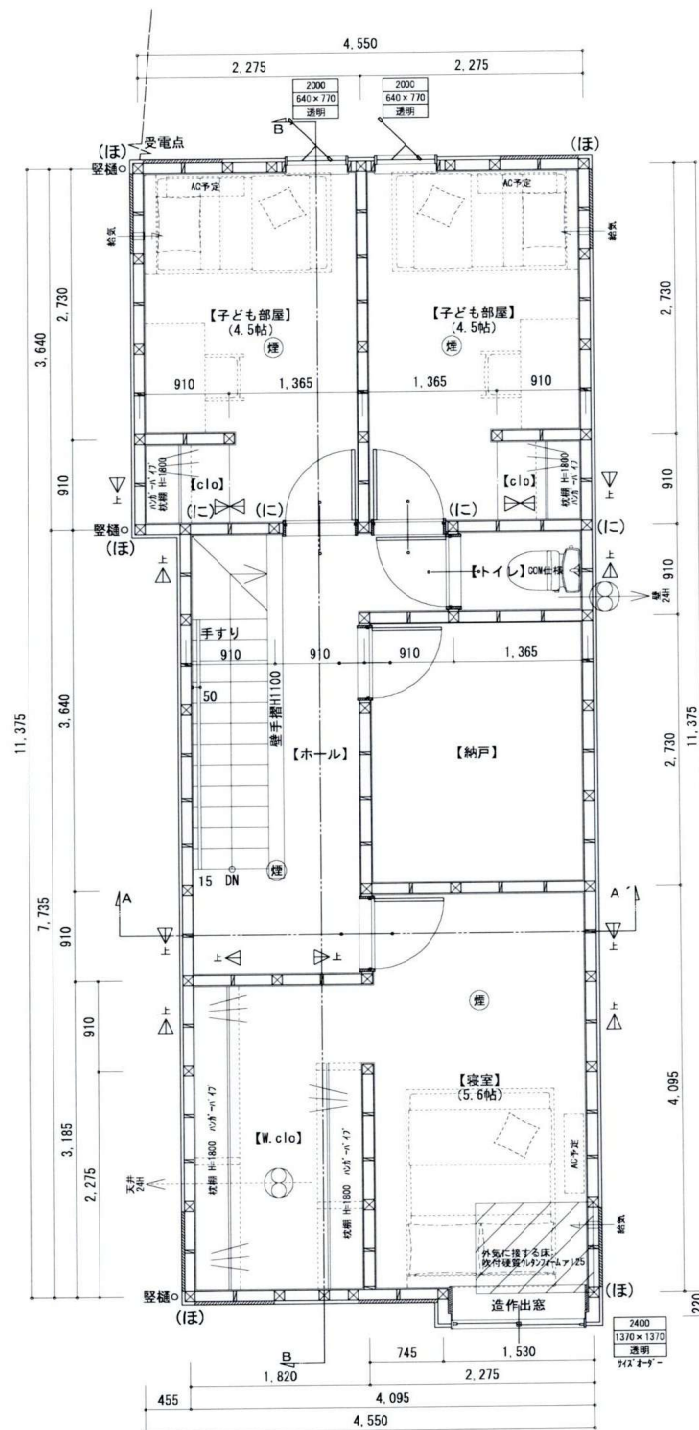
省エネルギー断熱構造工事	
屋根	吹付硬質ウレタンフォーム種3 厚85mm
壁	吹付硬質ウレタンフォーム種3 厚80mm
外気に接する床	吹付硬質ウレタンフォーム種3 厚125mm
基礎	ミフォームA 厚50mm

住居内階段	
蹴上げ (R)	19 1.3
踏み面 (T)	2 1.0
有効幅	7 5.0

※特記以外は (は) とする。

接合部仕様 (N値計算法による)	
告示表三	継手・仕口の仕様
は	かど金物CP-T、山形プレートVP
に	羽子板材 1/2又は短冊金物(スクリュー釘なし)
ほ	羽子板材 1/2又は短冊金物(スクリュー釘あり)
へ	引き寄せ金物HD-B10 (S-H10)
と	引き寄せ金物HD-B15 (S-H15)
ち	引き寄せ金物HD-B20 (S-H20)
り	引き寄せ金物HD-B25 (S-H25)
ぬ	引き寄せ金物HD-B30 (S-H15) × 2
筋違 PL	筋かいプレートBP-2 (t=2.3)

凡例	
□	管柱 105 × 105
下D上	筋違 90 × 45
D=D	筋違 90 × 45 (たすき掛)
←(+)→	換気扇
住宅用火災報知設備 (N Sマーク付・光電式) SA06-1	
※設置位置 壁より60cm以上離す エアコン等の出し口より1.5m以上離す	
外壁の屋内側下地は全てPB12.5mm貼とする (小屋裏も含む)	



【採光・換気の検討】

寝室		OK
床面積 (㎡)	2.275 × 4.095	9.32
必要採光面積	9.32 × 1/7	1.34
採光補正係数 有効面積 (㎡)	南: 6.78 ÷ 1.27 × 6 - 1.4 = 30 → 3 1.33 × 1.3 × 3	5.18
必要換気面積	9.32 × 1/20	0.47
有効面積 (㎡)	1.33 × 1.3 × 1/2	0.86

子ども部屋①		OK
床面積 (㎡)	2.275×3.64	8.28
必要採光面積	8.28×1/7	1.19
採光補正係数	北: 5.09÷1.32×6-1.4=21→3	1.26
有効面積 (㎡)	0.6×0.7×3	
必要換気面積	8.28×1/20	0.41
有効面積 (㎡)	0.6×0.7	0.42

子ども部屋②		OK
床面積 (㎡)	2.275×3.64	8.28
必要採光面積	8.28×1/7	1.19
採光補正係数	北: 5.09÷1.32×6-1.4=21→3	1.26
有効面積 (㎡)	0.6×0.7×3	
必要換気面積	8.28×1/20	0.41
有効面積 (㎡)	0.6×0.7	0.42

省エネルギー断熱構造工事		
屋根	吹付硬質ウレタフォーム種3	ア85mm
壁	吹付硬質ウレタフォーム種3	ア80mm
外気に接する床	吹付硬質ウレタフォーム種3	ア125mm
基礎	ミラフォームA	ア50mm

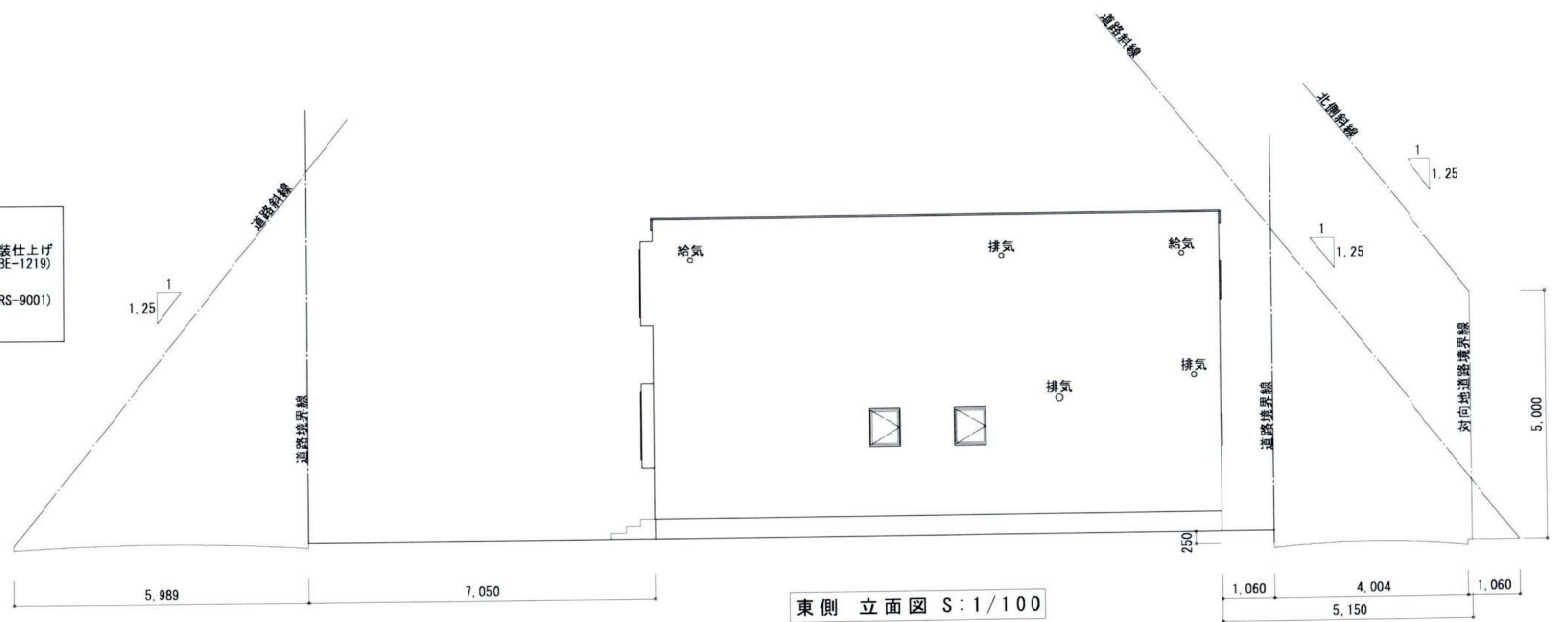
※特記以外は(は)とする。

接合部仕様 (N値計算法による)	
告示表三	継手・仕口の仕様
は	かど金物CP-T、山形プレートVP
に	羽子板 ^あ または短冊金物(羽子 ^あ なし)
ほ	羽子板 ^あ または短冊金物(羽子 ^あ あり)
へ	引き寄せ金物HD-B10 (S-HD10)
と	引き寄せ金物HD-B15 (S-HD15)
ち	引き寄せ金物HD-B20 (S-HD20)
り	引き寄せ金物HD-B25 (S-HD25)
ぬ	引き寄せ金物HD-B30 (S-HD15) × 2
筋違P.L	筋かい ^あ プレートBP-2 (t=2.3)

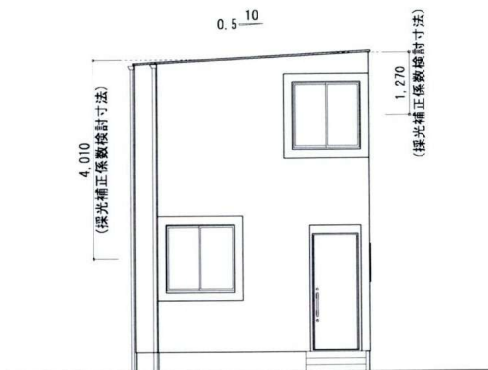
凡例	
□	管柱 105 × 105
下>上	筋違 90 × 45
≡≡	筋違 90 × 45 (たすき掛)
←(+)→	換気扇
住宅用火災警報設備 (NSマ ^あ 付・光電式) SA06-1	
※設置位置 壁より60cm以上離す エアコン等の噴出し口より1.5m以上離す	
(煙) 外壁の屋内側下地は全てPB12.5mm貼とする (小屋裏も含む)	



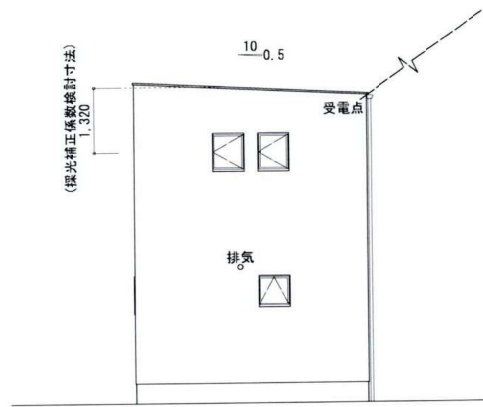
屋根：ガルバリウム鋼板葺 (NW-8697)
 外壁：無塗装サ行'インク'下地、吹付塗装仕上げ
 (PC03(BE-1219))
 軒天：スリ'石こうボード' 12mm
 (QF04ERS-9001)
 軒換気：REV-15



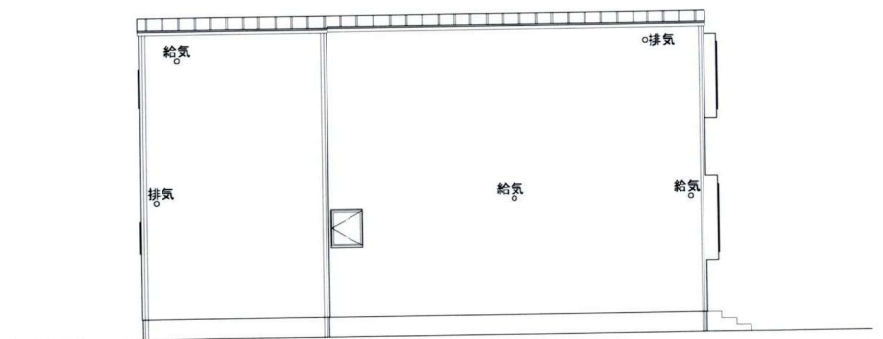
※出窓：サッシ周りの見付け幅を均等にする



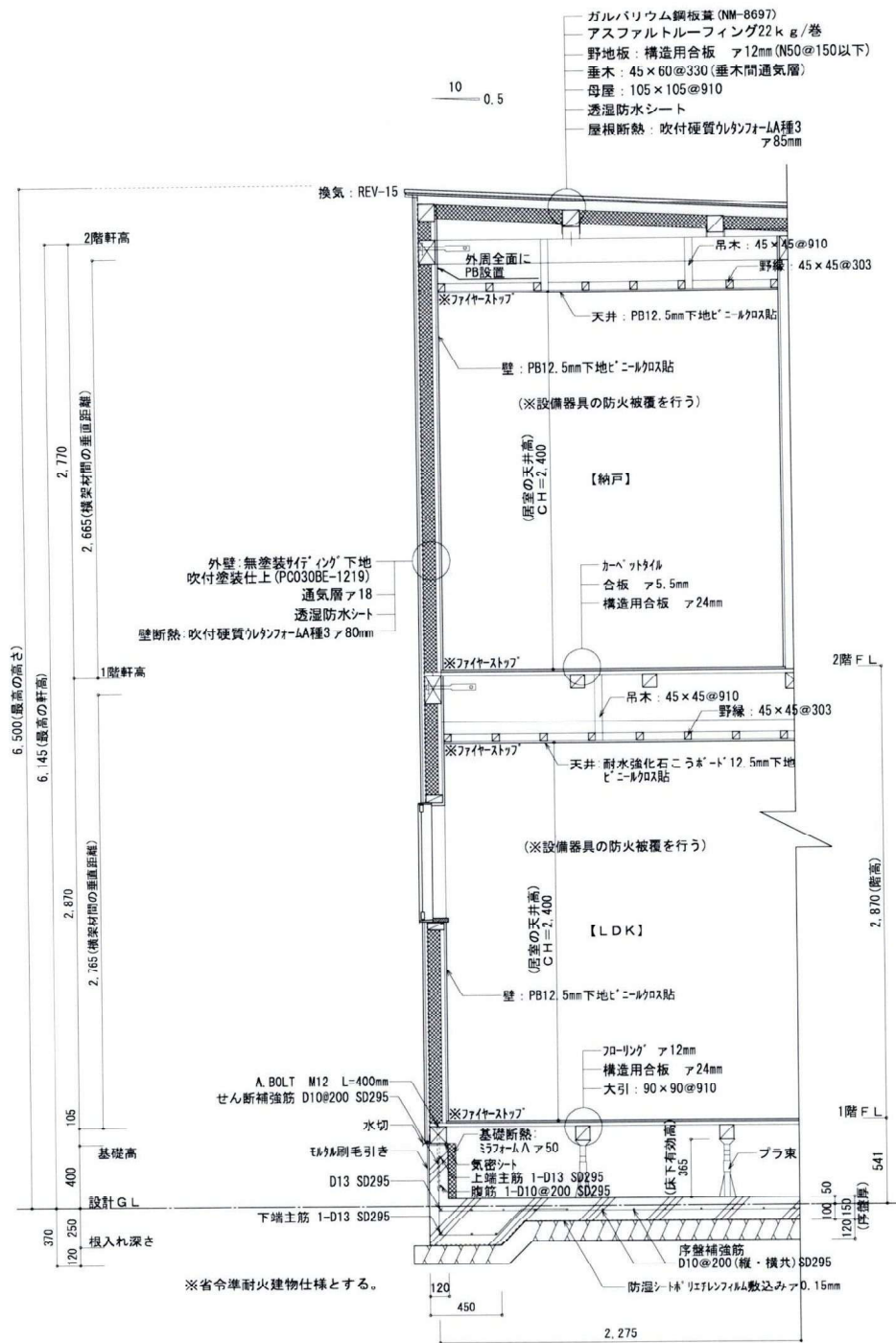
南側 立面図 S:1/100



北側 立面図 S:1/100



西側 立面図 S:1/100



建築物省エネ法に基づく
建築物の
省エネ性能の
評価書

第三者評価
BELS
建築物省エネルギー性能表示制度

住宅（住戸）

物件概要
建物名称：
イイマチプロジェクト画図小北A棟

所在地：
熊本県熊本市東区下江津3丁目52-1番8

地域の区分：7地域
構造：木造

階数：地上2階

延べ面積：95.37㎡

評価概要
評価対象：
住宅

評価手法※1：
●一次エネルギー消費量
非住宅・住宅計算方法
（性能基準）（平成28年基準）
●断熱性能（外皮性能）
非住宅・住宅計算方法
（性能基準）（平成28年基準）

●XMLID：
06c00b52-f69f-4cf4
※1 平成28年基準とは、建築物エネルギー消費性能基準などを定める省令（平成28年経済産業省令・国土交通省令第1号）に基づく基準をいいます。

評価結果について
本評価結果は、BELS評価業務方法書に従って評価を行ったものです。申請された図面により評価をしたものであり、評価年月日以降の計画変更や劣化等がないことを保証するものではありません。また、建築物に瑕疵がないことを保証するものではありません。

エネルギー消費性能

〈段階表示の読み方〉国が定める省エネ基準は★1つです。削減率が10%向上する毎に★が1つ増加します。★の数が多いほど高い省エネ性能を有します。

★★★★

★再エネなしの一次エネルギー消費量削減率 ★太陽光発電分の一次エネルギー消費量削減率

再エネなし

削減率

BEI値

34%

0.66

再エネあり
（自家消費分）

削減率

BEI値

—

—

再エネあり
（自家消費分＋発電分）

削減率

BEI値

—

—

断熱性能

〈段階表示の読み方〉国が定める省エネ基準は4です。断熱性能が向上する毎に1の段階が上がります。1の数が多いほど高い断熱性能を有します。断熱の良さ（UA値）と日射の取得・遮蔽（ηAC値）を地域の区分毎に定められた基準値をもとに評価します。

1234567

外皮平均熱貫流率
UA値

0.57

冷房期平均日射取得率
ηAC値

1.1

7地域における評価の値

評価	1	2	3	4	5	6	7
UA値	—	2.35	1.31	0.87	0.60	0.46	0.26
ηAC値	—	—	4.0	2.7	2.7	2.7	2.7

達成項目

※達成した場合にのみ、チェックマーク✓とZEHマークが表示されます。

☒ ZEH水準

☐ ネット・ゼロ・エネルギー

エネルギー消費性能で★3つ（太陽光発電は考慮しない）、かつ断熱性能で5を達成

再エネ設備

設備なし

種類	容量
—	—

評価情報

評価年月日	2025年5月28日	評価書交付番号	034-52-2025-01106
評価機関名	株式会社日本住宅保証検査機構		
評価員氏名	荒田 樹		

本評価書は規定により電子情報処理組織で交付された評価書です

一次エネルギー消費性能			
判定（算定）結果【GJ/年】			
	設計一次エネルギー消費量	基準一次エネルギー消費量	判定（※1）
省エネ基準	57.2	76.9	達成
誘導基準	57.2	65.5	達成

断熱性能					
判定（算定）結果					
	UA値	基準（UA値）	ηAC値	基準（ηAC値）	判定（※2）
省エネ基準	0.57	0.87	1.1	2.7	達成
誘導基準	0.57	0.60	1.1	2.7	達成

特記項目		※ZEH、ZEB ロードマップに基づく
再生可能エネルギーを除い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）	—	
再生可能エネルギーを加え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）	—	
ZEHマークに関する事項	—	

参考情報			※以下については、評価対象外の項目となります。
建築物の竣工・改修時期			
竣工時期	2025年12月1日	改修の竣工時期	—
二次エネルギー消費量に関する項目			
設計二次エネルギー消費量			
太陽光発電による削減量（※6）：0 kWh/年			
コージェネレーションによる削減量（※7）：0 kWh/年			
電力（買電量）（※8）： 5,430 kWh/年	ガス： 3,390 MJ/年	灯油： 0 MJ/年	
基準二次エネルギー消費量（※9）			
電力： 7,300 kWh/年	ガス： 4,558 MJ/年	灯油： 0 MJ/年	

目安光熱費
目安光熱費：約15.9万円/年
目安光熱費は、住宅の省エネ性能と全国一律の燃料等の単価を用いて算出したものです。実際の光熱費は、使用条件や設備、契約会社・方法などにより異なります。その為、目安光熱費と実際の光熱費で乖離が生じます。
＜参考値＞
●設計二次エネルギー消費量
電気：5,430kWh/年 都市ガス：74㎡/年（0㎡（※10）/年）
LPガス：—㎡/年（—㎡（※10）/年） 灯油：0ℓ/年
●燃料単価
電気：27円/kWh 都市ガス：156円/㎡ LPガス：706円/㎡ 灯油：88円/ℓ

その他の項目

034-52-2025-01106

本評価書は規定により電子情報処理組織で交付された評価書です

総合判定

判定（算定）結果

	判定（※3）
省エネ基準	達成
誘導基準	達成

※1 設計一次エネルギー消費量が基準一次エネルギー消費量以下となる場合、「達成」となります。／※2 UA値及びηAC値が基準（UA値）及び基準（ηAC値）以下となる場合、「達成」となります。／※3 一次エネルギー消費性能及び断熱性能の判定が共に「達成」の場合に達成となります。／※4 断熱性能の評価方法が誘導仕様基準・仕様基準の場合、基準値が表示されます。（設計値が指定される場合を除く）

申請者情報
氏名又は名称：株式会社コムハウス 代表取締役 田中誠一
住所： 熊本県熊本市東区神水本町27-21
氏名又は名称：
住所：
氏名又は名称：
住所：
氏名又は名称：
住所：
氏名又は名称：
住所：

※4 削減率とは、設計一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量除く）の基準一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量除く）からの削減率をいいます。また、再生可能エネルギーの対象は敷地内（オンサイト）に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含まれます（ただし余剰売電に限る。）。住宅の場合、再生可能エネルギーは再生可能エネルギー等とし、太陽光発電システム、コージェネレーションシステムの逆潮流によるエネルギーをいいます。／※5 1・2地域：0.40、3地域：0.50、4～7地域：0.60／※6 太陽光発電による発電量のうち、売電を除く自己消費量をいいます。／※7 コージェネレーションによる発電量をいいます。／※8 総電力から、（※6）及び（※7）を差し引いた電力をいいます。／※9 基準二次エネルギー消費量は、Jクレジット制度方法論 番号 EN-S-039 Ver.5.0「省エネルギー住宅の新築又は省エネルギー住宅への改修」に基づき算出しています。／※10 コージェネレーション設備の売電量に係る消費量で、設計二次エネルギー消費量の内数

＜本評価書について＞本評価書は、「建築物のエネルギー消費性能に關し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に關して販売事業者が遵守すべき事項（令和5年国土交通省告示第970号）」に基づく「建築物のエネルギー消費性能の評価書」です。建築物のエネルギー消費性能の向上に關する法律などの法令への適合を証明するものではありません。また、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価書ではありません。基準の達成・非達成の判定は、設計値と基準値の比較によるものであり、単位の換算や有効数値の扱いにより削減率等の数値と整合しない場合があります。



駐車場 2 台分

1F PLAN
47.14 m² (14.29 坪)



2F PLAN
48.23 m² (14.58 坪)