

2022年4月14日

## 賃貸住宅「ユアメゾン」の3階建賃貸マンション商品 『Vieuno LUGALO (ビューノ ルガロ)』新発売

～繰り返しの地震に耐える新構法・制震重鉄ハイブリッド構造採用～

パナソニック ホームズ株式会社は賃貸住宅ブランド「ユアメゾン」の新ラインアップとして、3階建賃貸マンション商品『Vieuno LUGALO (ビューノ ルガロ)』を2022年4月15日に発売します。『Vieuno LUGALO』は、超高層ビルの構造技術を応用し、制震耐力壁と重量鉄骨の柱を組み合わせた新構法・制震重鉄ハイブリッド構造を採用。新構法の特長である構造の強さと設計対応力の高さを生かし、デザイン性の高いハイグレードマンションを実現します。当社は、新商品の投入により、都市部近郊エリアでニーズの高い3階建賃貸マンション需要を取り込み、初年度60棟の受注を目指します。

『Vieuno LUGALO』は、優れた制震技術により、繰り返しの地震に耐え、変形を抑えることが可能な上、国が定めた構造等級において、耐震等級(倒壊防止・損傷防止)、耐風等級での最高等級3-3-2<sup>\*1</sup>を実現します。入居者の命や暮らしを守る構造の強さに加え、万が一の地震による全壊時の建て替えや半壊時の補修などを保証する「地震あんしん保証」の付帯<sup>\*2</sup>により、オーナーの資産である建物を守り、賃貸経営をサポート。さらに、長期ローンを組む際にも有利な法定耐用年数34年<sup>\*3</sup>が適用されます。また、同構法は、板厚6mm、80mm角の重量鉄骨柱<sup>\*4</sup>の採用に加え、15cm単位の設計モジュールを基本としています。建物をしっかりと支えながらも、間口や奥行を広げられる<sup>\*5</sup>など、設計対応力にも優れています。さらに、無駄な柱型が室内に突出せず<sup>\*6</sup>、室内空間を拡大できるため、貴重な敷地を有効活用可能です。また、ハイグレードマンションの風格に相応しい外観デザインを実現できるよう、アクセント大判タイルやエントランスドアなどを新たにラインアップ。外構も含めた美しいデザインや印象的な植栽、歩行者や自転車、自動車の動線分離などの安心設計、これらをトータルで提案し、賃貸マンションの資産価値向上を図ります。

加えて、「ユアメゾン」のコンセプト、“持続資産”を実現するトータルサポートにより、オーナーの長期安定経営を支えます。パナソニック ホームズグループは、CS No.1を目指す中、土地活用事業においても、賃貸オーナーや入居者に暮らす喜びを届け、街の人々に愛される賃貸住宅の創出を図ります。

### ● 『Vieuno LUGALO』外観パース図



「カップル 14世帯」イメージ



「ファミリー 9世帯」イメージ

## 『Vieuno LUGALO』の特長

- ① 住宅性能表示最高の構造等級 3-3-2 を実現する新構法・制震重鉄ハイブリッド構造を採用
- ② 構造の強さと 15 cmモジュール採用で、優れた設計対応力を実現
- ③ 長期安定経営を支えるユアメゾンのコンセプト、“持続資産”を実現するトータルサポートの充実

### ■ 商品概要

|         |   |
|---------|---|
| 商 品 名   | ： 『Vieuno LUGALO』(ビューノ ルガロ)                   |
| 発 売 日   | ： 2022 年 4 月 15 日                             |
| 構 造     | ： 制震重鉄ハイブリッド構造                                |
| 参 考 価 格 | ： 1 坪あたり 87 万円台 <sup>※7</sup> より(標準本体価格・消費税別) |
| 対 応 階 数 | ： 3 階   |
| 販 売 地 域 | ： 北海道および沖縄、一部地域を除く全国                          |
| 販 売 目 標 | ： 初年度 60 棟                                    |

## 背景

### ■入居者や賃貸オーナーに根強い人気のマンション表示

今回の商品企画に先立ち、当社賃貸住宅の入居者と賃貸オーナーに実施した調査によると、入居者においては、半数以上の方が「マンション」表示に絞って検索していることが分かりました。また、3 階建賃貸住宅を計画中、または所有されているオーナーにおいても 6 割以上の方が、「マンション」表示を重視されていました。建物構造の強さを誇る当社 3 階建賃貸住宅においても、マンション表示可能な商品として制震重鉄ハイブリッド構造の『Vieuno LUGALO』をラインアップし、市場ニーズにお応えします。

### ●「マンション」表示に関する WEB 意識調査

Q.賃貸募集サイトで物件を検索する/した際、建物の“構造種類”を限定しますか/しましたか。(N=319名)

|                            | 回答数 | %     |
|----------------------------|-----|-------|
| 「マンション」のみに絞って検索する/した       | 166 | 52.0% |
| 「アパート」に絞って検索する/した          | 4   | 1.3%  |
| 「マンション」「アパート」の両方で検索する/した   | 60  | 18.8% |
| 限定しない/しなかった、限定を知らない/知らなかった | 44  | 13.8% |
| 賃貸募集サイトは利用しない/利用しなかった      | 45  | 14.1% |

賃貸入居者調査「賃貸入居者のこだわりスペックに関するWEBアンケート」東名阪/賃貸入居者/シングル・カップル・ファミリー319名対象 (2021年8月当社調べ)

Q.ご経営されている/ご経営予定の賃貸集合住宅3階建について、賃貸募集サイトにおける、「アパート」「マンション」表示のご希望をひとつお選びください。(N=126名)

|              | 回答数 | %     |
|--------------|-----|-------|
| 「マンション」表示を重視 | 76  | 60.4% |
| どちらでもよい      | 41  | 32.5% |
| 「アパート」表示を重視  | 9   | 7.2%  |

- ・「マンション」表示を重視：マンション志向のグループ
- ・どちらでもよい：「マンション」「アパート」どちらでもよい方
- ・「アパート」表示を重視：アパート志向のグループ

賃貸住宅オーナー調査「オーナー様の賃貸物件へのこだわりスペックに対するWEBアンケート」(東名阪/賃貸集合住宅3階建賃貸住宅オーナー様・賃貸経営ご予定の方含む 126名対象 (2021年6月当社調べ))

## ■ 『Vieuno LUGALO』の特長

### ① 住宅性能表示最高の構造等級 3-3-2 を実現する新構法・制震重鉄ハイブリッド構造を採用

『Vieuno LUGALO』に採用した制震重鉄ハイブリッド構造は、繰り返す大地震にも強い「制震鉄骨軸組構造」をベースとし、板厚 6mm、80mm 角の重量鉄骨柱を 1・2 階に採用した新構法です。斜材部では、超高層ビルで採用される座屈拘束技術を取り込んだ「アタックダンパー」を採用した耐力壁「アタックフレーム」が揺れを低減し、建物の損傷を抑えます。この「アタックダンパー」は、当社の戸建住宅や賃貸住宅の主要商品にも採用されており、140 回にも及ぶ過酷な振動実験を実施し、建物や構造体に目立った損傷がないことを実証するなど、繰り返しの地震への強さを発揮します。国が定めた住宅性能表示制度においても、耐震等級（倒壊防止・損傷防止）、耐風等級すべてにおいて最高ランクの 3-3-2 を実現。これらの強さの証として、万一の大地震で全壊・大規模半壊・半壊があった場合に当社が責任をもって現状復帰する「地震あんしん保証」を付帯し、建物オーナーに対するサポートにより、安心をお届けします。加えて、長期ローンを組みむ際にも有利な法定耐用年数 34 年が適用されます。

さらに、「制震重鉄ハイブリッド構造」の建物表示は「マンション」となることから、都市部近郊エリアでニーズの高い「マンション」志向の入居者へアピールすることで、入居者に選ばれる賃貸物件として価値を高め、賃貸経営を支えます。

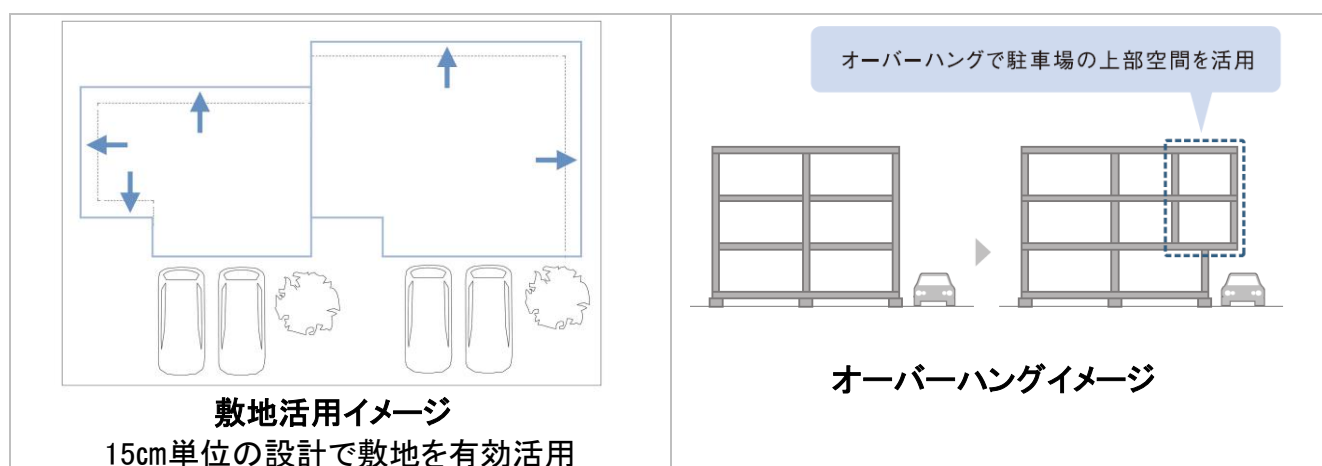


|                    |                |      |                       |                         |
|--------------------|----------------|------|-----------------------|-------------------------|
| <h1>3 - 3 - 2</h1> |                |      | <h2>地震あんしん保証</h2>     |                         |
| 耐震等級<br>(倒壊防止)     | 耐震等級<br>(損傷防止) | 耐風等級 | 建て替え・補修により<br>当社が原状復帰 | 保証限度額は安心の<br>5,000万円まで  |
| <b>構造等級</b>        |                |      | 保険のような<br>掛金は不要       | 地震保険の保険金も受けられて<br>さらに安心 |
|                    |                |      | <b>地震あんしん保証</b>       |                         |

## ② 構造の強さと 15 cmモジュール採用で、優れた設計対応力を実現

『Vieuno LUGALO』の制震重鉄ハイブリッド構造は構造の強さに加え、15 cm単位の設計モジュールを基本とすることで設計対応力も優れています。間口や奥行を 15 cm単位で調整できる上、無駄な柱型が室内に突出せず、室内空間をより広く確保することが可能です。さらに、柱やアタックフレームの移動、上階が空中に張り出すオーバーハングなど、自由度の高い設計デザインにも対応。貴重な敷地の有効活用はもちろん、駐車場の上部空間を活用して住戸を増やすことでの事業収支向上など、賃貸経営にも貢献します。

さらに、ハイグレードマンションとして風格ある外観を実現するために、大判タイル<sup>※8</sup>やエントランスドアを新たにラインアップ。当社賃貸住宅や新築住宅において人気の高い、セルフクリーニング効果で美しさを保つ光触媒タイル「キラテック」<sup>※9</sup>と合わせて使用することで、建物のアクセントや高級感を演出します。

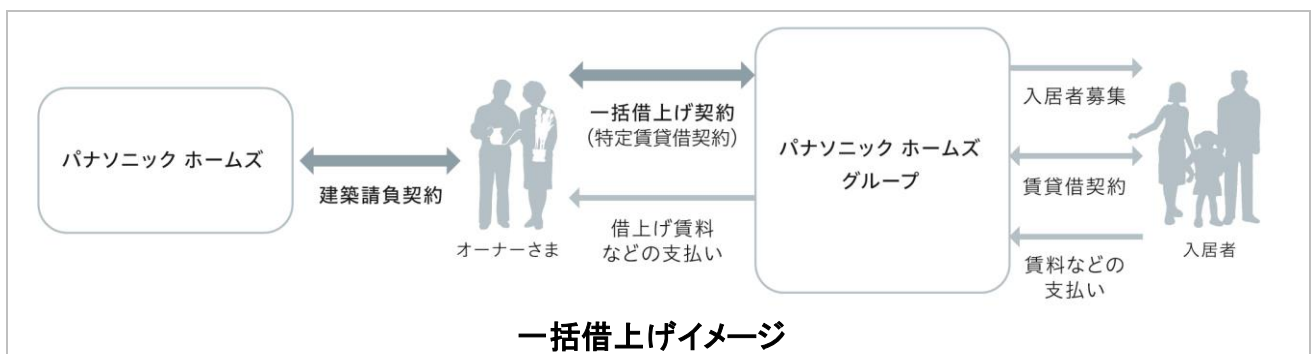


当社の土地活用事業では、オーナーの保有する土地の特性を見極め、土地のポテンシャルを引き出すために、トータルでの資産価値向上を図ります。街のシンボルとしてふさわしい堂々とした建物デザイン、エントランスから各住戸への動線の良さやプライバシーへ配慮したゾーニング、歩車分離で安全かつスムーズな動線や住む人の快適さや潤いある街並みを実現するランドプランニング、これらをトータルで提案することで賃貸マンションとしての建物価値や街並みのイメージを高めることが可能です。

### ③長期安定経営を支えるユアメゾンのコンセプト、“持続資産”を実現するトータルサポートの充実

当社の賃貸住宅ブランド「ユアメゾン」は、オーナーの生涯満足経営と建物の資産価値を守る、“持続資産”をコンセプトに、トータルサポートを充実しています。例えば、一括借上げシステム<sup>※10</sup>は、当社子会社のパナソニック ホームズ不動産をはじめとするグループ会社の不動産管理部門がオーナーに建築いただいた賃貸住宅を全室まとめて借上げて運営することで、空室の有無にかかわらず、一定の賃貸収入を確保し、空室や家賃滞納の不安を軽減します。初めての賃貸経営でも安心して、お任せいただけます。

また、大切な建物の資産価値を維持するため、建物の構造耐力上主要な部分は 35 年間の初期保証<sup>※11</sup>を適用します。保証終了までに点検、診断に基づく保証延長工事を行うことで保証は最長 60 年まで延長が可能<sup>※12</sup>です。頑強で耐久性の高い建物だからこそ実現できる安心の制度で、オーナーの長期安定経営をサポートします。



さらに、「ユアメゾン」では、入居者ニーズに応える暮らし提案も充実し、入居者に選ばれ続ける賃貸マンションを実現します。今後の入居者層の中心となる 1990 年代後半以降に誕生した「Z 世代」と呼ばれる若者世代においては、デジタルネイティブとしてインターネットが当たり前の環境で育っています。こうした Z 世代の入居者向けに、毎日の暮らしを安心・快適にする IoT 技術を採用したスマート宅配ロッカーやスマートエントリーシステム、スマート設備コントロールなど、これからの時代に求められる設備を提案します。また、将来的には新築賃貸住宅においても年間の「目安光熱費表示制度」<sup>※13</sup>導入される見込みです。高断熱・省エネ・創エネの相乗効果で入居者の支払う光熱費が抑えられる ZEH(ネットゼロエネルギーハウス)のマンション仕様「ZEH-M」に対応することで、具体的な光熱費をアピールし、周辺物件との差別化が図れます。当社は、長期安定経営に向け、将来を見据えた未来基準の賃貸住宅を提案します。



ZEH-M賃貸住宅イメージ



ZEH-M賃貸住宅事例



ZEH developer マーク

- ※1: 品確法の住宅性能表示に対応した構造等級。プランにより対応できない場合があります。
- ※2: 地震あんしん保証には条件がありますので、詳細はホームページにてご確認ください。建物全壊時に建て替え、半壊時に補修により現状復帰の役務を提供するもので、金銭をお支払いするものではありません。また、地盤沈下・津波・火災による損害は対象外となりますので、地震保険の加入を推奨します。
- ※3: 法定耐用年数は建物の減価償却費の計算に用いる基準であり、構造や使用用途によって区分されています。実際の建物寿命とは異なります。
- ※4: 当社では鋼材の板厚が6mm以上のものを「重量鉄骨」、6mm未満の場合は「軽量鉄骨」としています。建物全体では構造計算に基づきさまざまな厚みの材料を使用し、主に1、2階の柱、制震耐力壁の斜材等で重量鉄骨材を使用。なお、その他の部位では軽量鉄骨を使用しています。
- ※5: 柱やアタックフレームの移動には一部制限があります。隣地境界線と建物との距離については、別途法令上の制限に従う必要があります。メンテナンスのために、敷地境界と建物の間にはスペースが必要です。
- ※6: 制震ハイブリッド構造は、2階の一部の柱を除き、室内に柱型が出ません。
- ※7: 標準仕様での建物本体のみの金額(税別)です。付帯工事費や諸経費、その他工事費等は含まれません。建築エリア・敷地条件(地盤)等により金額は異なります。最終金額は正式見積りでご確認ください。
- ※8: 大判タイルには光触媒機能はございません。
- ※9: 雨水がかからない部位(軒下など)や、汚れの種類(鉄さび、黄砂、シリカスケールなどの無機汚れ)、分解能力を超える量の汚れ(こけ、鳥・虫の糞、樹液、換気扇下の過度な油汚れなど)が付着した場合には、セルフクリーニング効果が十分に発揮できない場合があります。(シリカスケール:水あかなどに含まれているケイ素が、空気と触れたり蒸発を繰り返すことで発生する水あか)。「キラテック」は、当社の登録商標です。
- ※10: 建物の一括借上げには、一定の審査が必要となり、地域や条件などによってご利用いただけない場合があります。定期的に賃料の見直しを行います。あわせて、周辺市場の変化など借地借家法第32条の規定により、賃料は減額となる場合があります。一括借上げ契約の期間中においても解約となる場合があります。また、オーナーさまから更新の拒絶をされる場合には、借地借家法第28条の規定により、正当な事由が必要となります。
- ※11: 「35年あんしん初期保証」には条件があります。詳しくは適用条件をご確認ください。
- ※12: 保証延長には有償メンテナンス工事の実施など一定の条件があります。詳しくは適用条件をご確認ください。
- ※13: 「目安光熱費表示制度」は任意の制度です。詳細・導入時期については国土交通省住宅局にご確認ください。

◎ 『Vieuno LUGALO』の詳細はこちら

<https://homes.panasonic.com/chintai/lineup/lugalo.html>

◎ 『地震あんしん保証』の詳細はこちら

<https://homes.panasonic.com/common/jishin-hosho/>

**ご参考**

■ 賃貸住宅ブランド「ユアメゾン」について

当社は、土地オーナーの不動産活用について“持続資産”をコンセプトに、資産価値が長続きする賃貸住宅ブランド「ユアメゾン」を2020年より全国で展開しています。「ユアメゾン」の提案は、①洗練された外観を演出する耐久性の高いタイル外壁 ②建物と入居者を守り抜く頑強な構造体 ③それぞれの土地の特性を生かす設計対応力 ④賃貸経営をトータルでサポート ⑤入居者のニーズに応える多彩な暮らし提案を特長として、賃貸オーナーの安定した収益のために事業を末長くサポートします。

◎ 「ユアメゾン」の詳細はこちら

<https://homes.panasonic.com/tochikatsuyou/chintai/>