報道関係者各位

2026 年 11 月 16 日

株式会社テスク

寒冷地の賃貸住宅に断熱の最高等級 7 という新基準

全国初※1 全住戸で断熱等性能等級 7 を実現

ZEH-M※2 と GX 志向型住宅の基準を満たす RC 造 4 階建て企画商品

≪住人の快適さとオーナーの経営安定を両立≫

『Abita GX Vel-ONE（アビタ・ジーエックス・ヴェルワン）』発表

株式会社テスク（本社：札幌市中央区、代表取締役：丹 英司）は建物全体を魔法瓶のように外側から断熱材ですっぽり覆う当社独自の外断熱ハイパール工法を採用した企画商品「Abita GX Vel-ONE」を発表します。

2LDK15 戸と 1LDK1 戸の**全 16 戸**で住宅性能表示制度の最高等級となる断熱等性能等級 7 を達成。再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量を 43.6%削減し発電【創エネ（注１）】を含め 50%以上（注２）削減する。ZEH-M※2 と国の GX 志向型住宅の性能要件をともに満たす企画型賃貸マンションです。建物の総高さを 10m 未満に抑えバルコニーを備えながら日影規制のある敷地でも計画しやすい 4 階建てとしました。断熱層を主に RC 躯体の外側へ配置するため、室内側の断熱だけで性能を確保する方式と比べ室内専有面積への影響を抑えながら全戸等級 7 を実現します。



※１　**全国初とする根拠**

当社が 2026 年 11 月 9 日時点の国内公開情報を調査した範囲では「RC 造 4 階建外断熱」「全住戸、断熱等性能等級 7」「ZEH-M および GX 志向型住宅の性能要件」をすべて明示した賃貸マンションは確認できませんでした。この条件を満たす商品として全国初と位置付けます。公的機関の認定ではありません。

※２「Net Zero Energy House Mansion（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス・マンション）」の略です。

本リリースのポイント

1	**賃貸 RC 外断熱のパイオニアとして 30 年・750 棟 9,900 戸の実績とノウハウを結集して企画開発** ※2026 年 3 月現在
2	**断熱等性能等級 7 を RC 造 4 階建て・全 16 戸で実現。室内空間の面積への影響を抑える外断熱設計**
3	**高さ 10m 未満、バルコニー付きプランでの断熱等性能等級 7 と一次エネルギー50%以上の削減**（注２） **国の GX 志向型住宅基準達成の企画商品**

注１：太陽光発電容量は、設置条件および最終シミュレーションにより確定します。

注 2：第三者による、国立研究開発法人建築研究所「エネルギー消費性能計算プログラム」を用いた計算結果に基づきます。

国の政策より先に始めた省エネ賃貸住宅

１：1997 年から入居者の快適さと賃貸経営の安定を追求

1997 年京都議定書が採択される半年前に、外断熱賃貸マンションを開発したのは、入居者の暮らしやすさが長期安定経営につながると考えたためです。外断熱により室内の温度変化を抑え、結露・カビの発生リスク軽減や暖冷房費用の負担軽減も図ります。快適な住まいへの満足が長期入居につながれば、退去後の空室ロスや入れ替え時の改修費用も抑えられます。外断熱は入居者とオーナー双方に価値を届けるための選択でした。

75mm 厚の断熱材を標準とする外断熱複合パネルの特許を出願。その後、全国の建設会社に技術を提供するパートナー制度へ発展し、北海道から九州まで 63 社と連携。高断熱仕様の集合住宅等を 750 棟・9,900 戸供給しています。

創業 30 周年を迎える 2026 年、この考え方を GX 志向型住宅の性能水準へ発展させました。

２：外断熱だから全戸等級 7 と室内空間を両立

ハイパール工法は、RC 躯体を外側から断熱します。柱、梁、壁の温度変化と構造部の熱橋を抑え、RC の蓄熱性を活かしながら室温を保ちやすくします。断熱材を室内側だけに厚く施工する場合と比べ、居室や収納の有効寸法への影響を抑えられるため、賃貸住宅の商品性を損なわずに高断熱化が可能。アビタ GX ヴェルワンでは外断熱を軸に室内側の付加断熱と高性能開口部を組み合わせ、全 16 戸で断熱等級 7 を実現します。

３：高さ 10m 未満の 4 階建て企画商品

建物高さを 10m 未満に抑え、日影規制を受ける敷地でも 4 階建てを検討しやすくしました。通常バルコニーを設置すると熱橋（冷橋）が発生し、また窓開口も大きくなる事で、高性能な断熱等級を取得しにくくなります。アビタ GX ヴェルワンは日常の使いやすさと賃貸住宅としての市場性を保ちつつ GX 志向型住宅の基準をクリアしています。

- 日影規制、斜線制限、道路条件等は敷地ごとに確認し、配置・住戸数を調整します。
- 5 階建てや建物高さを変更することも可能です。外皮断熱性能と一次エネルギー削減率は個別に計算します。
- 全戸等級 7 と GX 志向型住宅の性能を、法人社宅・社員寮の建設に活用できます。

■ 本モデルの基本仕様

構造・規模	鉄筋コンクリート造　壁式工法　地上 4 階建て　総高さ 10m 未満
面積（企画値）	建築面積　256.32 ㎡　延床面積　1,025.28 ㎡
住戸構成	2LDK 15 戸、1LDK 1 戸　合計 16 戸
専有面積	A タイプ 2LDK 59.52 ㎡、B タイプ 2LDK 59.28 ㎡、C タイプ 1LDK 40.90 ㎡
外皮性能	全住戸　断熱等性能等級 7
外壁面	当社オリジナル DF パネル＋外装タイル仕上げ
屋上	外断熱アスファルト防水
開口部	断熱内窓、断熱玄関ドア
外部空間	全住戸バルコニー付き。
設備	寒冷地エアコン、高効率給湯、24 時間換気、LED 照明、HEMS
太陽光発電	東西外壁面に設置（本企画プラン）※建物方位、敷地条件により異なります。注 1
省エネ性能　※注 3	再エネ除き 43.6%削減、再エネを含み 50%以上削減

注 1 ：太陽光発電容量は、設置条件および最終シミュレーションにより確定します。

対応地域

本企画モデルは、省エネ基準の地域区分 2 に該当する札幌市の条件で性能計算を実施しています。地域区分 3 以降にも対応可能です。

■ 国の ZEH-M・GX 基準との比較

共同住宅の ZEH-M は、建物の階数に応じて区分が示されそれぞれ基準があります。「ZEH-M Ready」の基準を本企画満たし、さらに GX 志向型住宅が求める高い断熱・省エネ基準も満たしています。

区分・主な対象	断熱・外皮	再エネ除く	再エネ含む
Nearly ZEH-M （1〜3 階）	等級 5 相当 （ZEH 強化外皮）	20%以上	75%以上
ZEH-M Ready （4・5 階）	等級 5 相当 （ZEH 強化外皮）	20%以上	50%以上
ZEH-M Oriented （6 階以上）	等級 5 相当 （ZEH 強化外皮）	20%以上	規定なし
GX 志向型住宅 （4・5 階）	等級 6 以上	35%以上	50%以上
アビタ GX　VEL・ONE （本企画モデル・4 階）	**等級 7 （全 16 戸）**	**43.6%**	**50%以上**

札幌市が該当する 2 地域では、ZEH 強化外皮基準の UA 値 0.40 以下は断熱等性能等級 5 の UA 値基準に相当します。等級 7 の UA 値基準は 0.20 以下です。本企画は全 16 戸で等級 7 を達成し、再エネを除いて 43.6%、再エネを含め 50%以上を削減します。※「等級 5 相当」は UA 値の比較であり、ZEH-M の外皮要件には日射遮蔽等の条件も含まれます。

補助金制度について

床面積 50 ㎡以上の 2LDK15 戸は、国の「みらいエコ住宅 2026 事業」の GX 志向型住宅として補助対象となる可能性があります。札幌市（地域区分 2）では 1 戸当たり 125 万円（15 戸分）。1LDK1 戸は 40.90 ㎡のため面積要件外です。太陽光発電には国や札幌市等の補助金制度を活用できる場合があります。いずれも交付を保証するものではなく、申請年度の制度、事業者登録、立地、工事時期、性能証明、予算、審査等の条件を満たす必要があります。

価格について

本商品は、敷地条件、地盤条件および選択する設備により建築工事の総額が異なります。計画ごとに設計条件を確認し、積算のうえ見積もりを提示します。

■ 会社概要

会社名・代表者	株式会社テスク　代表取締役　丹 英司
所在地	〒060-0007 札幌市中央区北 7 条西 20 丁目 2-1 TSC ビル
設立・事業内容	1996 年 1 月　建築工事の企画・設計・施工・監理、不動産の売買・仲介・管理ほか
ホームページ　URL	https://www.tsc-jp.com

◇　本件に関するお問い合わせ窓口

株式会社テスク　本社 営業部　TEL 011-611-6623　営業時間【平日 9：00〜17：30】定休日：土・日・祝

メールアドレス✉【24 時間対応】　eigyo@tsc-jp.com

ホームページ