

ABLE KODATE PROJECT

ABLE APARTMENT PROJECT

人と住まいと社会をつなぐ これからの賃貸住宅市場の可能性

地球環境に配慮した木材の活用・高品質かつ省エネ建材の選定によって長期優良住宅仕様の「木造スケルトン・インフィル賃貸住宅」を企画しました。既存住宅再生の選択肢を広げ、賃貸住宅の長寿命化という付加価値を生み、地域社会における住宅ストック型社会への転換の一助となります。人と住まいと社会をつなぐこれからの賃貸住宅市場の可能性と方向性を示す効果があるものと考えます。





『歴史』と『未来』の 架け橋になる戸建賃貸住宅

木造賃貸住宅の変革(フロー型からストック型へ)と質の向上を目的とし、木造APS構法(在来軸組工法と金物を融合させた革新的な接合テクノロジー構法:特許番号第4999618号)と遮音2重床工法の組み合わせにより、新発想の『木造スケルトン・インフィル賃貸住宅』(長期優良住宅仕様かつ設計基準は耐震等級3)を創出します。

天然素材の木材活用にとどまらず、地球環境に配慮し耐震強度を損なわず、容易な間取変更による長期利用を可能にします。

施工体制は地域社会密着型にて全国の工務店等が参画できる仕組みです。

安心・安全な自然素材住空間を居住者に提供すると共に、オーナー様の長期安定経営を実現する事により日本伝統木造建築の明るい未来を創造します。

戸建 3LDK

設計基準は長期優良住宅仕様

長期優良住宅で求められる耐震性と省エネルギー性能を設計基準にしています。



家具及び植栽などはイメージです。



■1階床面積: 42.23㎡(12.77坪)



■2階床面積: 43.47㎡(13.15坪)



■PH床面積: 4.55㎡(1.37坪)

■延床面積: 90.25㎡(27.29坪)

戸建 2LDK

様々なニーズに応えるカスタマイズ・システム

建物は、「間取り」「外観のデザイン」「室内のスタイル」と選んでいただきます。

間取りは、敷地に合わせて変更が可能です。借り主の満足度とオーナー様の収益性を上げるためのシステムです。



家具及び植栽などはイメージです。



■1階床面積: 29.89㎡(9.04坪)



■2階床面積: 30.80㎡(9.31坪)



■PH床面積: 3.73㎡(1.12坪)
■延床面積: 64.42㎡(19.48坪)

3階建て 戸建

狭小地を有効活用するため、
木造でも3階建てが珍しくなくなりました。



家具及び植栽などはイメージです。

3LDKタイプ

- 1階床面積: 32.29㎡(9.77坪)
- 2階床面積: 32.29㎡(9.77坪)
- 3階床面積: 32.29㎡(9.77坪)
- 延床面積: 96.87㎡(29.30坪)



ビルトインガレージ 2LDKタイプ

玄関からガレージへ直接出入り
できるタイプです。

広めのガレージはDIY等、趣味
のスペースとして活用できます。

- 1階床面積: 33.12㎡(10.01坪)
- 2階床面積: 33.12㎡(10.01坪)
- 3階床面積: 33.12㎡(10.01坪)
- 延床面積: 99.36㎡(30.05坪) ガレージ含む



超高齢者社会へ新提案。

「高齢者世代に組み慣れた土地での終の棲家を」、「子育て世代へ広く住みやすい住宅の供給」という基本コンセプトのもと、高齢世帯向けの安心・安全なユニバーサルデザイン住宅を提案します。

高齢者が、今お住まいの広く大きな家は子育て世帯に賃貸として提供し、ご自身は同一敷地内のコンパクトで住みやすいHANAREにお住まい頂くことで、空き家を増やさず高齢者により快適に住み慣れた土地で生活して頂けるプロジェクトです。



ウッドデッキはオプションです。
家具及び植栽などはイメージです。



高齢者の方でも住みやすい、 安心・安全な平屋住宅。

安全な位置に設置されたコンセント・スイッチ、一坪サイズの広い浴室、段差の解消などで安心安全を実現しています。

For Single

大切な資産を有効活用して、シングル層をサポート。

ワンルームタイプや1Kタイプは、一人暮らしの学生さんや若年層の社会人がメインターゲット。入居される方にとっては、小さいながらも自分だけの空間です。愛着が深まり、長く住み続けたいお部屋を実現しましょう。

敷地条件や立地条件は、物件ごとにさまざま。間口や奥行きサイズから間取りを組み合わせ、オーナー様のニーズに合った賃貸住宅をプロデュースしてください。



家具及び植栽などはイメージです。



変形敷地も無駄なく活用

敷地形状に合わせて、間取りを組み合わせることにより、土地の有効活用を可能にします。

1R

メインターゲットは1人暮らしの学生などの若年層。ひとつの空間にキッチンと就寝スペースが集約されますが、1坪タイプのお風呂と独立洗面台を備えた贅沢な仕様です。ワンルームタイプには、家具付プランをご用意しました。収納が少なくなりがちなプランでもロフトベッドの下には、ハンガーも掛けられる収納が備え付けられます。



家具付き
プラン



1K

1Kタイプは、学生や一人暮らしの社会人がターゲット。キッチンとベッドルームが分かれており、キッチンで調理をした後の臭いや湿気が気になる方は断然こちら。ベッドルームは6帖を確保。クローゼットも奥行900mm以上としています。独立洗面台の三面鏡もOLさんには嬉しい仕様です。



スケルトン・インフィル

※詳しくはP17をご参照ください。

プラン変更を容易に

建物自体を支える構造躯体(スケルトン)に手を付けず、なるべく内装設備(インフィル)工事のみで、プランの変更をします。

二重床の採用により、設備配管の変更も容易にできます。



1LDK

ワンルームを卒業したい社会人の憧れ。

二人暮らしのカップルや一人暮らしの女性の憧れは、リビングとベッドルームが分離された1LDK。ゆとりある大人をターゲットとしたこのタイプは、広めのリビング・ダイニングに、清潔感のあるキッチンをはじめ、人気の設備を標準で装備、お友達に自慢したくなるパブリック空間を実現します。



家具及び植栽などはイメージです。

インナーバルコニータイプ

インナーバルコニーは、リビングのようにも屋外のようにも使えるバルコニー。椅子とテーブルを置いて食事をしたり、ガーデニングをしたり、余裕のある大人には、休日に限らず優雅な時間を過ごしていただけます。



家具及び植栽などはイメージです。



外廊下タイプ

3戸以上並べる場合はこちらになります。

2人暮らしを想定して、ベッドルームは6帖以上確保しています。



ⅠAタイプ 44.71㎡ (13.52坪)



ⅠBタイプ 44.71㎡ (13.52坪)



ⅠCタイプ 47.20㎡ (14.27坪)

階段室タイプ

外廊下がないので、すっきりとした外観になります。



ⅠEタイプ 41.19㎡ (12.45坪) 1戸あたり



ⅠDタイプ 47.20㎡ (14.27坪)

広々ワードローブ(衣装部屋)は洗面所へ通じるウォークスルークローゼット(W.T.C.)とし、人気の回遊式プランとしました。自分流のライフスタイルを追求する大人にオリジナリティのある空間でアピールします。



2LDK

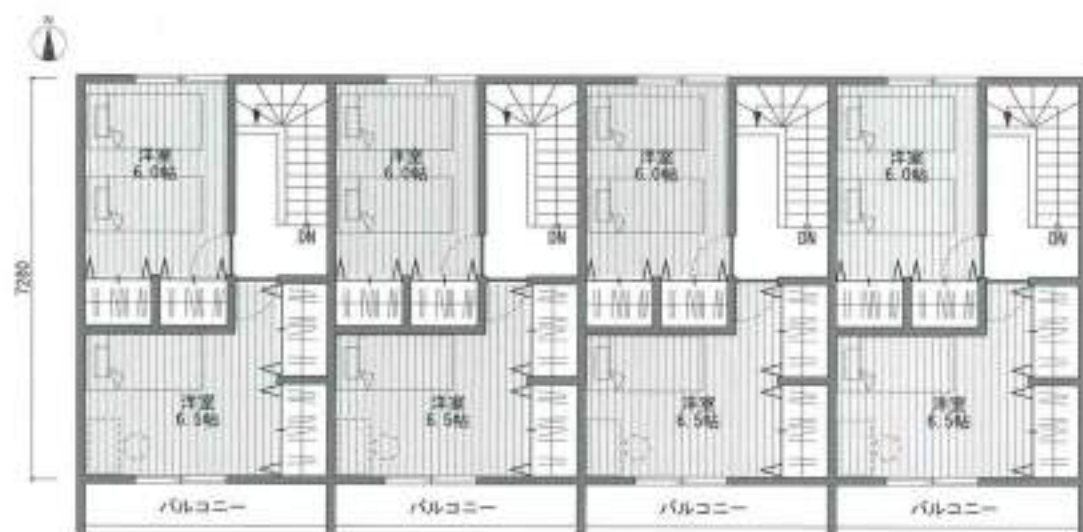
カップルから子育て世代へ。

リビングと2ベッドルームを備えたファミリータイプの賃貸住宅です。

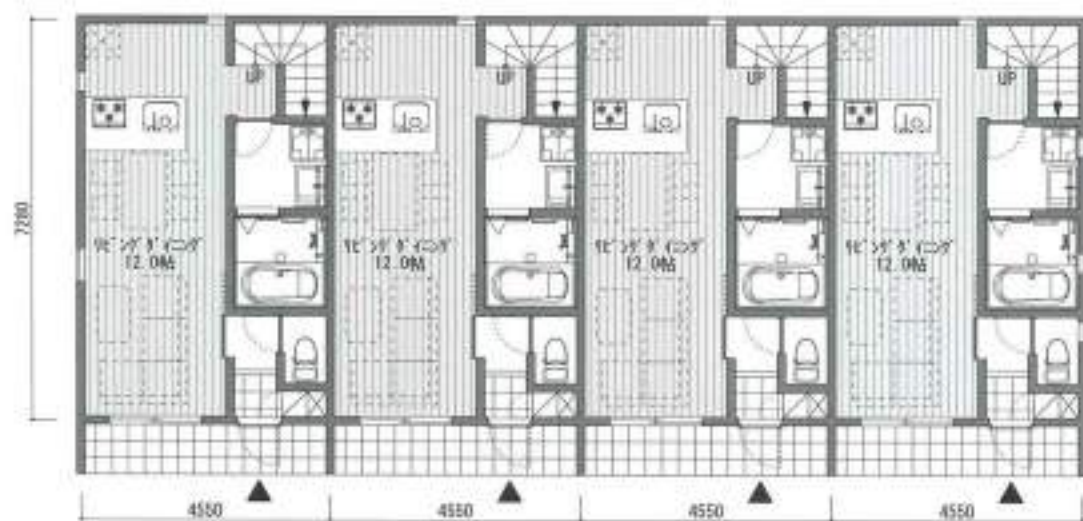
カップルから、小さなお子様がいるファミリーまで幅広い層にアピールします。



家具及び植栽などはイメージです。



2F



1F

■1階床面積: 33.12㎡(10.01坪) ■2階床面積: 33.12㎡(10.01坪) ■1住戸面積: 66.24㎡(20.03坪)

テラスハウス南入りタイプ

隣の住戸に接する側には水廻り、階段、収納を設けることで、隣戸への音漏れにも配慮したプランです。

1階リビングは南北に窓をもち、夏に多湿になる日本の風土に順応します。

キッチンがワイドカウンタータイプ

忙しい朝の食後に手早く後片付けが出来ます。

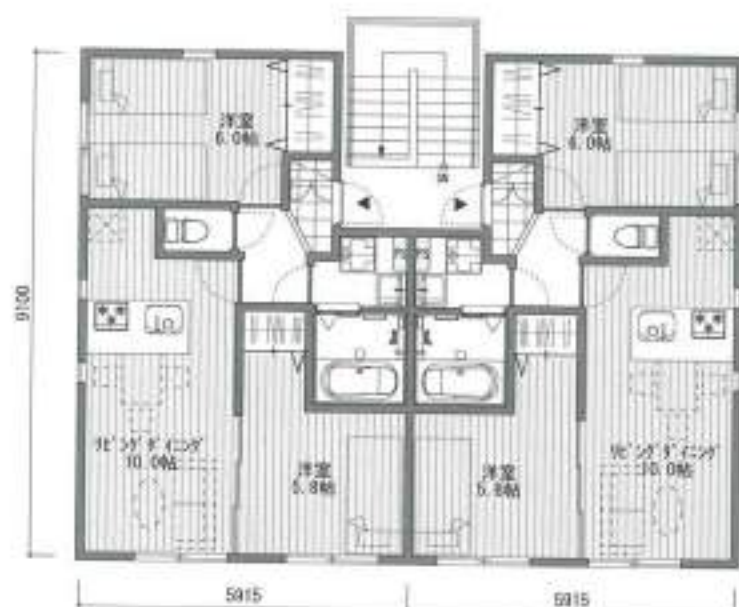


階段室型 共同住宅

外廊下が無いので、すっきりとした外観になります。



49.47㎡(14.96坪)/一戸あたり



49.47㎡(14.96坪)/一戸あたり

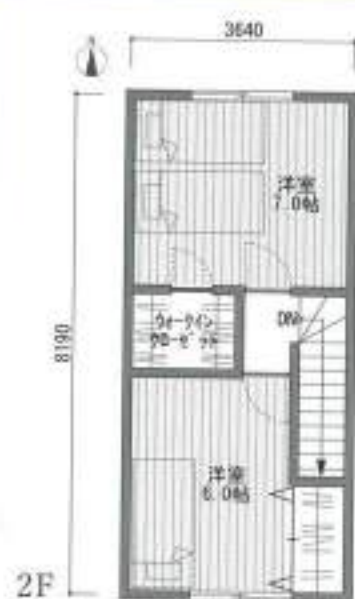
テラスハウス

全ての住戸の玄関が1階にあり、共有スペースがありません。

1階と2階を室内階段で繋ぐことで各住戸の独立性が高まり、一戸建てのような雰囲気を持ちます。入居者様が1階も2階も占有することで、お子様がいらっしゃるご家庭でも上下階の騒音の心配がありません。

共用部分がないので、メンテナンス費用を軽減できます。

※テラスハウスとは、いわゆる長屋のことで、共有スペースがないのが特徴です。共同住宅とは、法律上区別されており、それぞれ建築上の規制が異なります。



- 2階床面積: 29.81㎡(9.01坪)
- 1階床面積: 28.15㎡(8.51坪)
- 1住戸面積: 57.96㎡(17.53坪)



- 2階床面積: 34.78㎡(10.52坪)
- 1階床面積: 33.12㎡(10.01坪)
- 1住戸面積: 67.90㎡(20.53坪)



- 2階床面積: 32.82㎡(9.92坪)
- 1階床面積: 31.09㎡(9.40坪)
- 1住戸面積: 63.91㎡(19.32坪)

戸建 2LDK

家族の夢、独立性の高い一戸建て。

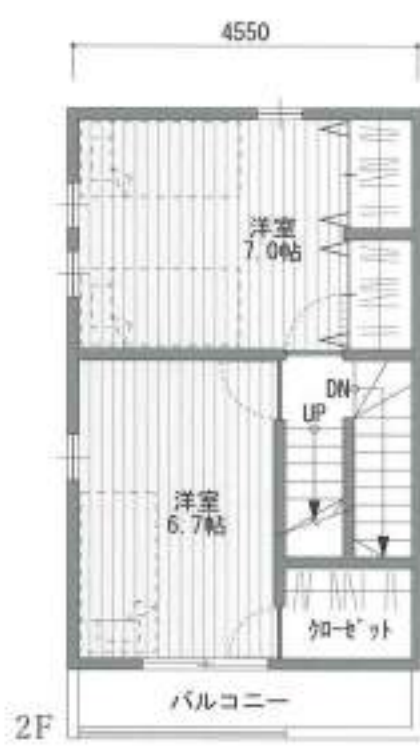
間口の小さいタイプは狭小地の活用にも有効。
将来的に分割して、売却することも可能です。



家具及び植栽などはイメージです。

屋上は、オープンエアーリビング

屋上ガーデンは、趣味のガーデニングや天体観測、お子さまの
プール遊びなど使い方はいろいろ、多様化するライフスタイル
に合わせて、さまざまなシーンを演出してくれます。



- 2階床面積: 33.12㎡ (10.02坪)
- 1階床面積: 33.12㎡ (10.02坪)
- P.H.面積: 4.96㎡ (1.5坪)
- 延床面積: 71.20㎡ (21.53坪)



ⅠAタイプ 北入りプラン

- 2階床面積: 31.46㎡ (9.51坪)
- 1階床面積: 31.46㎡ (9.51坪)
- 延床面積: 62.92㎡ (19.03坪)



ⅠBタイプ 北入りプラン

- 2階床面積: 34.78㎡ (10.52坪)
- 1階床面積: 34.78㎡ (10.52坪)
- 延床面積: 69.56㎡ (21.04坪)



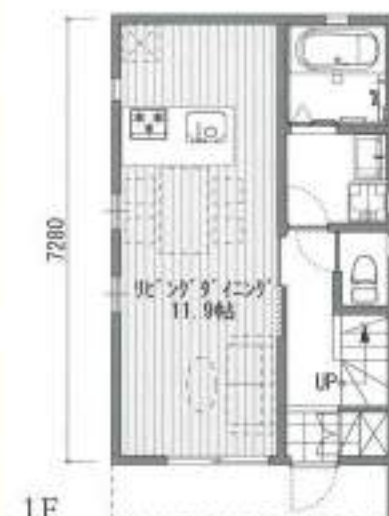
ⅠCタイプ 西入りプラン

- 2階床面積: 37.87㎡ (11.45坪)
- 1階床面積: 36.59㎡ (11.06坪)
- 延床面積: 74.46㎡ (22.52坪)



ⅠDタイプ 西入りプラン

- 2階床面積: 34.78㎡ (10.52坪)
- 1階床面積: 33.53㎡ (10.14坪)
- 延床面積: 68.31㎡ (20.66坪)



ⅠEタイプ 南入りプラン

- 2階床面積: 33.12㎡ (10.02坪)
- 1階床面積: 33.12㎡ (10.02坪)
- 延床面積: 66.24㎡ (20.03坪)

戸建 3LDK

長期視点により生まれた1ランク上の賃貸戸建
ゆとりある間取りで、家族の成長を見守ります。



家具及び植栽などはイメージです。



1Fタイプ 南入りプラン

- 2階床面積: 43.06㎡(13.02坪)
- 1階床面積: 40.57㎡(12.27坪)
- 延床面積: 83.63㎡(25.29坪)



家具及び植栽などはイメージです。

リビング階段タイプ

玄関から各居室へ行く際には、必ずリビングを通るので、家族のコミュニケーションがとりやすくなります。1階と2階をつなぐ階段がリビングのアクセントとなり、家族の物語の演出装置になります。

南北に細長い敷地の場合



2F



1F

ⅠAタイプ 北入りプラン

- 2階床面積: 42.23㎡(12.77坪)
- 1階床面積: 40.57㎡(12.27坪)
- 延床面積: 82.80㎡(25.04坪)



2F



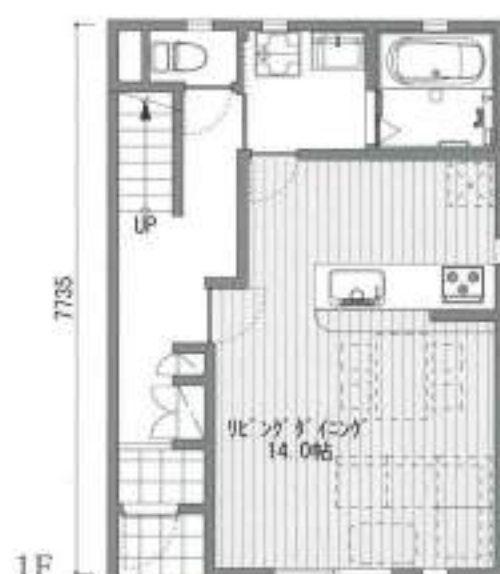
1F

ⅠBタイプ 西入りプラン

- 2階床面積: 42.23㎡(12.77坪)
- 1階床面積: 40.57㎡(12.27坪)
- 延床面積: 82.80㎡(25.04坪)



2F



1F

ⅠCタイプ 南入りプラン

- 2階床面積: 42.23㎡(12.77坪)
- 1階床面積: 40.99㎡(12.39坪)
- 延床面積: 83.22㎡(25.17坪)

東西に細長い敷地の場合



1F



2F

ⅠDタイプ 北入りプラン

- 2階床面積: 42.23㎡(12.77坪)
- 1階床面積: 40.99㎡(12.39坪)
- 延床面積: 83.22㎡(25.17坪)



1F



2F

ⅠEタイプ 西入りプラン

- 2階床面積: 44.71㎡(13.52坪)
- 1階床面積: 42.23㎡(12.77坪)
- 延床面積: 86.94㎡(26.29坪)

APS工法 について

APS工法で導く出口戦略とは？

賃貸経営は自己責任型経営法だと言われております。

失敗した計画に気付いても誰も助けてくれません。

オーナー様の建物の資産価値を下げることなく間取りの変更を可能にしておくことが出口戦略になります。

そこでお勧めなのがスケルトンインフィルです。

10年後?~20年後? スケルトンインフィルとは？



▼ 耐震強度を保ったまま、間取りを替えることが出来る!! ▼

地域の要望にも柔軟に
方向転換できるAPS工法で

成功へ導く

スケルトンインフィルの活用例



2LDK

新築時

現在の生活環境に基づいて家を建築する。

* 着色部分には家の耐震構造を支える強力な耐力壁です。



間切り壁
(インフィル部分)

建物内部の間切り壁(インフィル部分)は家の荷重を受けない壁でできています。

間切りに変更を加えても家の強度には、影響を与えません。

10年後?~20年後?

20年後、虚弱高齢者がピークを迎えています。

半分を自宅住居として、
半分を賃貸物件に変更。

・単身者向け物件



2R

地域が求める
賃貸物件に変更。

・ファミリー向け物件



2LDK/3LDK

社会が求める
賃貸物件に変更。

・高齢化施設 ・ダンスホール
・保育施設 ・学習塾



1R

在来進化論APS工法

日本：特許番号第4999618号

APS工法は国土交通省主催の**助成事業**に
3年連続で採択されています。

APS工法(アップルビン)は優れた技術が認められ
世界各国で特許を取得しています。



日本



アメリカ合衆国
(特許第4999618号)



ヨーロッパ連合



中華人民共和国

メンテナンス 〔外壁〕について

超高耐候の「プラチナコート」と「プラチナシール」で
メンテナンスコストを大幅削減できます！

忘れがちなメンテナンスもこれで大丈夫！

■ メンテナンススケジュール(モデルケース)

※このメンテナンススケジュールは、あくまで目安としてご参照ください。

	5年	10年	15年	20年	25年	30年
日常点検	年に1回 程度点検					
定期点検				5年に1度は定期点検		
一般的な塗装品		1回目の塗り替え		2回目の塗り替え		
プラチナコート		※2 塗り替え不要		※2 塗り替え不要		塗り替えまたは塗り替え
プラチナシール						打ち替え

※1 一般的な塗装品:10年サイクルを目安にメンテナンスを推奨している製品。

※2 建築物の環境条件(地域・立地)、仕様条件により、メンテナンススケジュールはそれぞれ異なります。

プラチナコート

美しい外観を長期間
お約束する
外壁用塗料です。

超高耐久仕様 プラチナシール

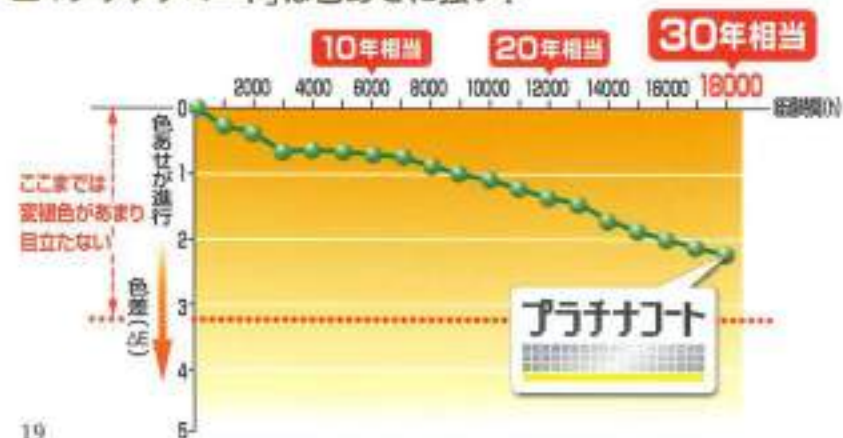
1.5倍の耐候性を実現したシリコン系 100ml

超高耐候仕様のシーリング材。
だからメンテナンスコストがおトクです！

自信の15年保証 4つの理由

- 1 変褪色が目立ちにくい
- 2 一般的な塗装品のメンテナンススケジュールと比較し、塗り替えが2回分不要になります。
- 3 分子結合力が紫外線よりも強く外壁材をしっかりとガード！
- 4 独自の厳しい検査基準をクリア

■「プラチナコート」は色あせに強い！



自信の15年保証 4つの理由

- 1 雨、湿気、熱に負けない接着性!!
- 2 伸縮繰り返しに負けない耐久性!!
- 3 長期間にわたって「切れない」をサポートする特性!!
- 4 「一般的な素材の3倍以上の耐候性」「低汚染性」「目立ちにくい」を実現!!

■「プラチナシール」メンテナンスコスト比較

(2階建て=外壁面積約170㎡における概算金額)

	10年前後	20年前後	〈合計〉
一般的なシーリング	日常点検・部分補修 シーリング打ち替え 約¥30万	日常点検・部分補修 シーリング打ち替え 約¥30万	シーリング打ち替え費用 約¥60万
プラチナシール	日常点検・部分補修 ¥0	日常点検・部分補修 ¥0	シーリング打ち替え費用 ¥0

シーリングの
打ち替え回数が
大幅減少！

メンテナンスコストで
約¥60万
もの差が！

※1 日常点検において、部分的な日当たり、はく離、亀裂、汚れなどの傷みが見られた場合は、必要に応じて部分補修や洗浄などを行ってください。

屋上ガーデンの 安心防水性能

「家」+「庭」で「家庭」ができる。



不燃性能

国の不燃認定をクリア
国土交通省 不燃認定 NM-1981

耐久性能

安心の
10・30年保証

メンテナンス不要
安心・安全の
5つの性能

施工性能

乾式工法ゆえの
素早い施工

耐震性能

地震に強い

環境性能

これからの
環境問題にも対応



屋上緑化デザイン例



比べてわかるランニングコストの違い。

木造建築バルコニー防水工法				
スカイ フロムナード	4年後 メンテナンス 不要	8年後 メンテナンス 不要	12年後 メンテナンス 不要	合計 ￥0
FRP	4年後 メンテナンス 約¥65,000	8年後 メンテナンス 約¥65,000	12年後 メンテナンス 約¥65,000	合計 ￥195,000

※室外機などを移動する際は、プライマーおよびトップコートの塗布がメンテナンスの内容になります。

10㎡の広さで見たとき、12年後には、スカイフロムナードとFRPの差額は ￥195,000 にもなります。

エコロジー

電気式床暖房

※LDK標準設置(敷設位置は図面参照)

最大
1年あたり13,252円のお得!

8帖、1日6時間使用で月額1,850円は、他暖房機器の約1/2～2/3の低ランニングコストです。

床暖房 発熱体種類	メーカー	面積(帖)	使用条件(時間)	記載電気料金(円/月)	冬季期間総額(4ヶ月)
S・WARM	S・T・CREW	8	6時間	¥1,850	¥7,400
PTCヒーター	A社	8	6時間	¥2,200	¥8,800
ガス温水	B社	8	6時間	¥3,300(ガス代) ¥1,863(ポンプ代)	¥20,652



バス

自由な入浴スタイルで、節水を実現

ラウンドバス

様々な入浴スタイルを叶えながら同時に大幅な節水を実現するベンチ付形状。底部の長さ寸法にゆとりをとる浴槽形状で、くつろぎはそのままに節水効果を向上させました。

ラウンドバスと従来浴槽の比較



従来浴槽(Cバス・実用水量207ℓ)と比べて、スマートラインバス・ラウンドバスどちらも

1日27ℓ節水 (2ℓのペットボトル13本半)



年間約**1.0万ℓ**節水!

1回当たりの実用水量(浴槽の深さの約70%)180リットル

年間水道・ガス代 約**7,900円**お得!

水道代 約2,600円 ガス代 約5,300円

年間CO₂ 排出量 約**71kg**削減

キッチン・洗面台

エコシングル水栓

お湯のムダ使いを抑える「エコシングル」



ガスの使用量

年間 約**41%カット**

年間 約**10,200円**お得

クリック感を設けることで、水とお湯をきちんと使い分けることが可能。

トイレ

超節水の『4.8L洗浄』

月々の水道代と地球にやさしい、便器標準洗浄水量4.8L。

13Lの従来便器と比較して、約71%の節水。

水道代は年間約14,200円もお得になります。



天然無垢の オリジナル家具

家具材のロールスロイス

“世界三大銘木ウォールナット”

無垢テーブル・無垢家具でやすらぎある暮らしを始めよう

ロフト・ベット



現代に活かされる日本の伝統“なぐり”加工
道具の痕跡を残し、それを味わいとしてみなすその
技法は、現代においても、デザインのひとつの要素
として注目を集めています。

マルチ・カウンター



正面中央に強化ガラスを下地に使用しております
ので引き出しを開けずにテーブル内の小物を確認
することが出来ます。

トールシェルフ



部屋をあまり狭くしたくない。
けれど収納は欲しいという方は
トール・シェルフを利用されて
はいかがでしょうか。

システム・ウォールカウンター



壁面に棚システムと作り付け家具をあらか
じめ用意することが出来ます。入居者が自
分仕様で自由に使用することが出来ます。



株式会社 E・M・LUMBER

本 社 | 〒252-0335 神奈川県相模原市南区下溝 305-1 2F
TEL:042-777-8572 FAX:042-777-8573

東京支店 | 〒151-0053 東京都渋谷区代々木 2丁目 38-11 村上ビル 2F
TEL:03-6300-6511 FAX:03-6300-6512

- 一級建築士事務所 東京都知事登録 第59210号
- 特定建設業 神奈川県知事許可(特-25)第70868号

<http://www.e-m-lumber.com>