住友不動産ハウジングの
木造賃貸住宅

J·RENT

住友不動産ハウジング

辿り着いた答え、木造。

環境貢献、コスト、性能、デザイン性。
さまざまな視点から賃貸経営のベストな形を追求した結果、
私たちが辿り着いた答えは、「木造」でした。

全国規模でさまざまな開発を手がけている全国屈指の総合ディベロッパー、住友不動産。
そしてそのグループ会社である、注文住宅事業や、新築そっくりさんのリフォーム事業を担う住友不動産ハウジング。
幅広い分野の建築実績における先進性やデザイン性に加え、
グループで連携し土地を購入して開発・運用することで収益を得る土地活用事業のノウハウで、
お客様の賃貸住宅経営を強力にバックアップします。

環境貢献、ライフサイクルコスト、住宅性能、コストパフォーマンス、デザイン性、住み心地…。
住友不動産グループの総合力と長年の経験を活かし、
「木造」でのコスト削減や可変性の高さ、通気性や調湿性に優れた快適な住環境の提供など、
様々な視点から追求した「ベストな賃貸経営プラン」をご提案します。

当社グループ実績

注文住宅「PREMIUM」

オフィスビル「新宿ファーストタワー」

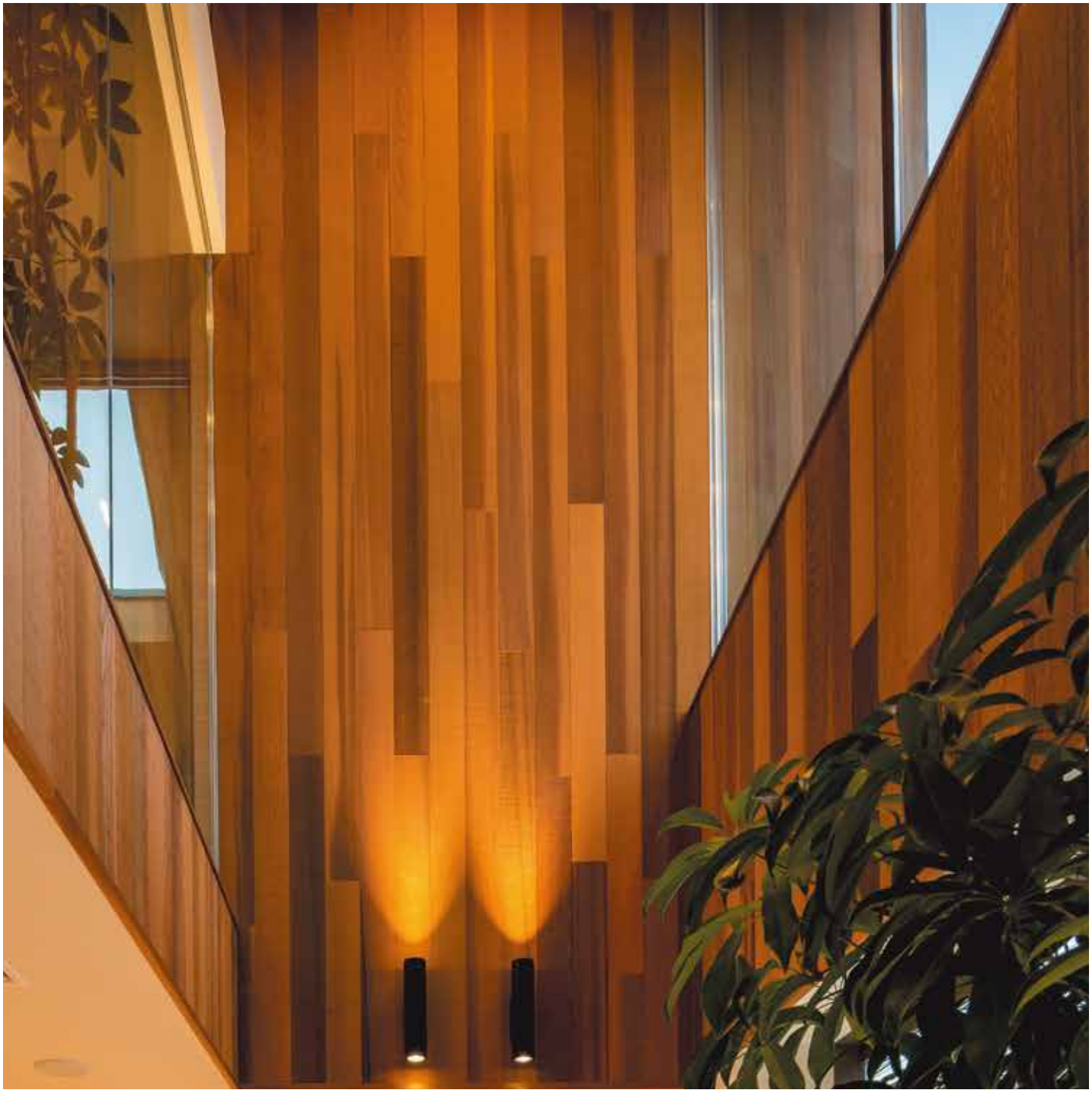
分譲マンション「シティタワー武蔵小杉」

高級賃貸マンション「La Tour南麻布」

分譲マンション「グランドヒルズ元麻布」

01 進化する木造建築

高品質化が進む木造中高層建築は、環境に優しく、気候変動にも対応。



環境保全への貢献

従来の建築材料よりもCO_2排出量を削減できる木造建築。
森林資源の持続可能な管理にも貢献しています。

サスティナブルな資源の活用

木材は「植える→育てる→伐採する」というサイクルにより半永久的に再生可能な資源。
このサイクルは森林資源の持続可能な管理に不可欠であり、木造建築に用いることでその環境保全に貢献しています。

森林の多面的な機能を維持

木造建築による木材の活用は、国土の保全や土砂災害の防止などの機能を維持することにつながります。
森林を守ることは、地球温暖化防止や生物多様性の保全にも寄与し、地球全体の健康に貢献しています。

炭素固定の促進

樹木は生育過程でCO_2を吸収し、酸素を放出。この過程で木材は大量の炭素を蓄積します。
木材が建築物として利用されると、その炭素を長期間固定。その結果、木造建築は温暖化の抑制に大きく貢献しています。

自然な調湿機能と快適な住居環境

木材は熱を伝えにくい性質。
自然な調湿機能により、木造建築は1年を通じて快適環境を実現します。

高い断熱性能による省エネルギー効果

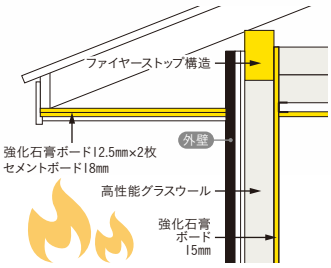
木造建築の断熱性はコンクリートの約10倍、鉄の約350倍。
冷暖房のエネルギー消費を大幅に削減することで、省エネルギーに大きく貢献。

02 火災に強い 準耐火・耐火建築

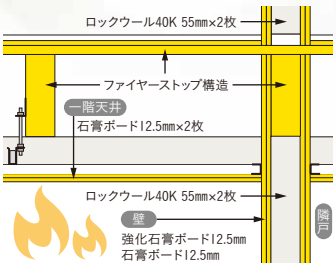
住友不動産ハウジングの「2×4木造住宅」は、優れた防・耐火構造が標準仕様。

燃え広がりを防ぐ「ファイヤーストップ構造」と、
木材への着火を抑える「石膏ボード」「強化石膏ボード」を標準採用。

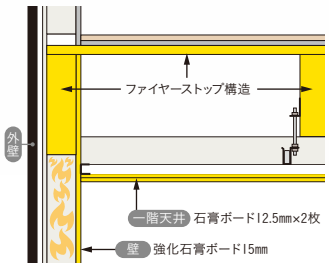
外壁・軒裏は防火構造。
近隣火災時の類焼から守ります。



万一の内部火災の際も
他住戸への火の拡大を遅らせます。



火の通り道をふさいで、
家全体への火災拡大を抑えます。



60分準耐火構造

「マンション表記」が可能となる木造3階建て共同住宅

火災に強く、建物の倒壊を防ぎ、他の建物への延焼を抑制するための構造です。

「60分準耐火構造」とは、建築基準法で規定された準耐火構造のうち、火災発生時に60分間、建物の構造を維持できる耐火性能を持つ構造です。60分準耐火構造と認められるためには、住宅の延焼のおそれのある部分（開口部以外）の耐火性能を表す等級が「等級4」もしくは耐火構造であることが条件です。60分間の耐火性能で、避難時間や初期消火時間を確保できるため、安全性が高いのが特徴となります。

60分準耐火構造の基準

主要構造部の耐火性能

- ☑ 柱・梁・壁・床・屋根・階段が60分間、倒壊・崩壊しない
- ☑ 火災時の遮炎性能・耐熱性能
  遮炎性能：火の広がりを防ぐ性能
  耐熱性能：熱の伝達を防ぐ性能

使用材料の要件

- ☑ 不燃材・耐火ボード・耐火塗装材など耐火性の高い建材を使用
- ☑ 木造の場合は、石膏ボードや防火パネルなどで被覆

開口部の防火設備

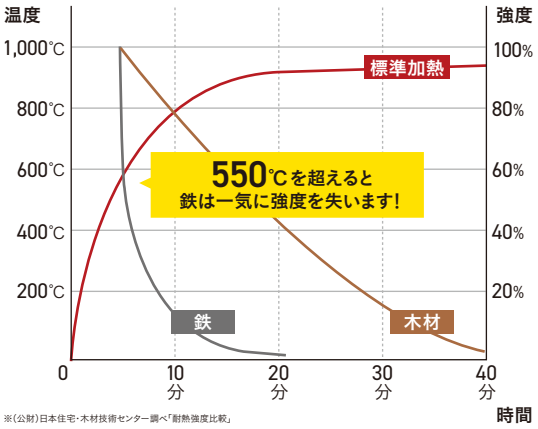
- ☑ 窓や扉には防火戸を使用
  防火戸：耐火性能のある扉
- ☑ 防火ガラスなど、開口部からの火災進入を防ぐ構造

火災保険料を抑えられるのは、高性能の証。

住友不動産ハウジングの2×4木造住宅は、木の特性を活かした防・耐火構造です。

木材は、1,200℃を超える火災時でも強度が長く保たれるので、初期消火や避難時間の確保といった観点から、鉄より安全性の高い素材といえます。住友不動産ハウジングの「2×4木造住宅」は、ファイヤーストップ構造や強化石膏ボードを標準採用し、準耐火構造の基準をクリア。火災保険料率の構造区分でも、鉄骨造やRC造と同等の構造として扱われています。さらに「2×4耐火建築」の場合では、最も少ない火災保険料が適用されています。

木材は耐熱強度が高い



※（公財）日本住宅・木材技術センター調べ「耐熱強度比較」

耐火建築物は火災保険料も抑えられる

火災保険の料率区分［住宅専用の共同住宅］	建物の構造
M構造（マンション等）	①RC造建物 ②耐火建築物［当社の2×4耐火建築］
T構造（耐火）	③準耐火建築物［当社の標準仕様］ ④鉄骨造建物（②耐火建築物に該当する建物を除く） ⑤省令準耐火建物
H構造（非耐火）	上記①～⑤のいずれにも該当しない建物

GK すまいの保険（住友不動産お客様向け火災保険6つの補償プラン）より抜粋

03 耐震等級3 標準性能

長期目線の賃貸経営プランを叶える、倒壊ゼロ※の安心感。

※阪神・淡路大震災における構造別全半壊率（2×4工法）（社）日本建築産業協会調べ

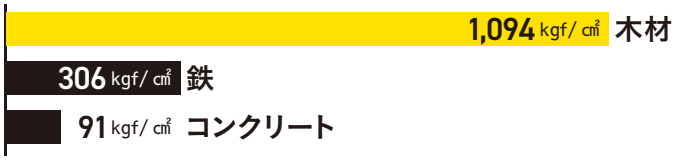
image photo

木は軽いから、揺れにくい。
圧縮比強度は鉄の約3倍、コンクリートの約12倍。

■水平荷重が建物に及ぼす力

※応答加速度が1,000galの場合
※いずれも各階65㎡の総2階建（延床面積130㎡）を想定。

■圧縮比強度比較



外力に強いモノコック構造

2×4工法・2×6工法

2×4工法・2×6工法の家は、6つの面で支える壁構造。枠組材と構造用面材を釘で一体化させた立体盤面のダイヤフラム。このパネルで構成した6面体で建物を支える、モノコック構造です。地震や台風などの外力を各面に効率良く分散し、6面体すべてで外圧に耐えるので、どの方向からの外力に対しても建物全体でバランスよく受け止めて、優れた耐震性を発揮します。

耐震等級3が示す耐震性能

倒壊ゼロ[※1]の安心感

耐震等級は、建物の耐震性能を示す指標で、1～3の等級で評価されます。
「等級1」は、阪神・淡路大震災相当の地震でも倒壊しない程度の強度とされ、一般住宅の耐震性能の基準となっています。

住友不動産ハウジングでは、等級1の約1.5倍の強度とされる「等級3」が標準[※2]。
これは、消防署や警察署といった防災拠点となる建物と同等の耐震性です。

※1：阪神・淡路大震災における構造別全半壊率（2×4工法）（社）日本建築産業協会調べ　※2：プランにより耐震等級2の場合もございます。

■耐震等級（構造躯体の損傷防止）

「地震に対する構造躯体の損傷（大規模な修復工事を要する程度の著しい損傷）の生じにくさ」を等級で表示します。まれに（数十年に一度程度）発生する地震力[※3]が建築基準法で定められており、これに対して損傷を生じない程度のものを等級1としています。

※3：想定する地震の揺れの強さは、東京を想定した場合、震度5強に相当

引用元：国土交通省｜新築住宅の住宅性能表示制度 かんたんガイド（2022年11月7日版）

■震度に対する被害発生確率

震度	耐震等級	被害発生確率
震度7	等級1	28%
	等級2	7.9%
	等級3	3.5%

引用元：日本地震工学会論文集 第7巻、第6号、2007

04 制震・耐震

住まう人の安全はもちろん、建物自体の損傷も大幅に低減。

住友不動産ハウジングの2×4工法には「強い壁」があります。

POINT 1 壁倍率4.8倍の強い耐力壁を標準採用。

※構造計算により壁倍率を変更する場合があります。

POINT 2 その秘密はパーティクルボードと密な釘打ち。

※構造計算により、構造用面材にパーティクルボードを使用しない場合があります。

壁倍率とは 壁倍率1は、壁の長さ1mあたり1.96kN（200kgf）の力を加えた際に、変形角が1/120以内に収まる強さを示します。数値が大きいほど強い壁です。

掲載内容は2025年3月現在のものです。商品改良のため、予告なく仕様等の変更を行うことがありますのでご了承ください。

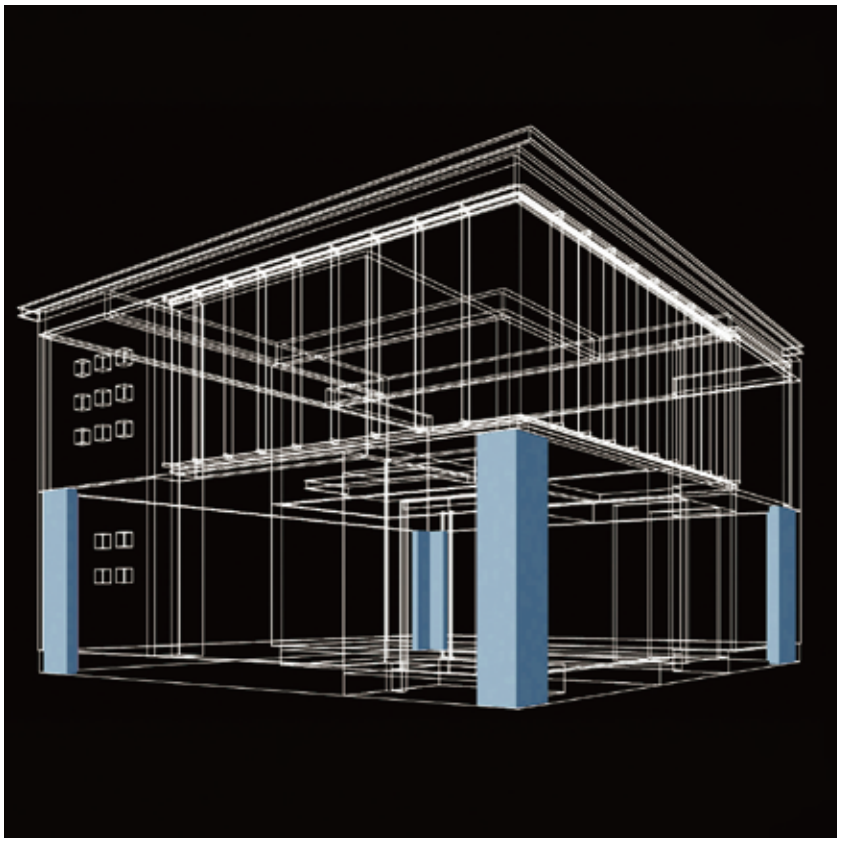
制震システム

2×4工法 オプション※1
TRCダンパー

特殊粘弾性ゴムを組み込んだダンパーが、地震の揺れに応じて伸縮してエネルギーを吸収。揺れを約50%も低減※2し、家具の転倒も防ぎます。また、7回にわたる震度6強の加振実験で損傷が少ないことを確認。繰り返す地震にも高い効果を発揮します。

※1：建物プラン・仕様により設置できない場合があります。

※2：当社モデルプランにおける地震応答解析結果による変形抑制効果。
建物形状、配置プラン、地震波等によって異なります。



耐震システム

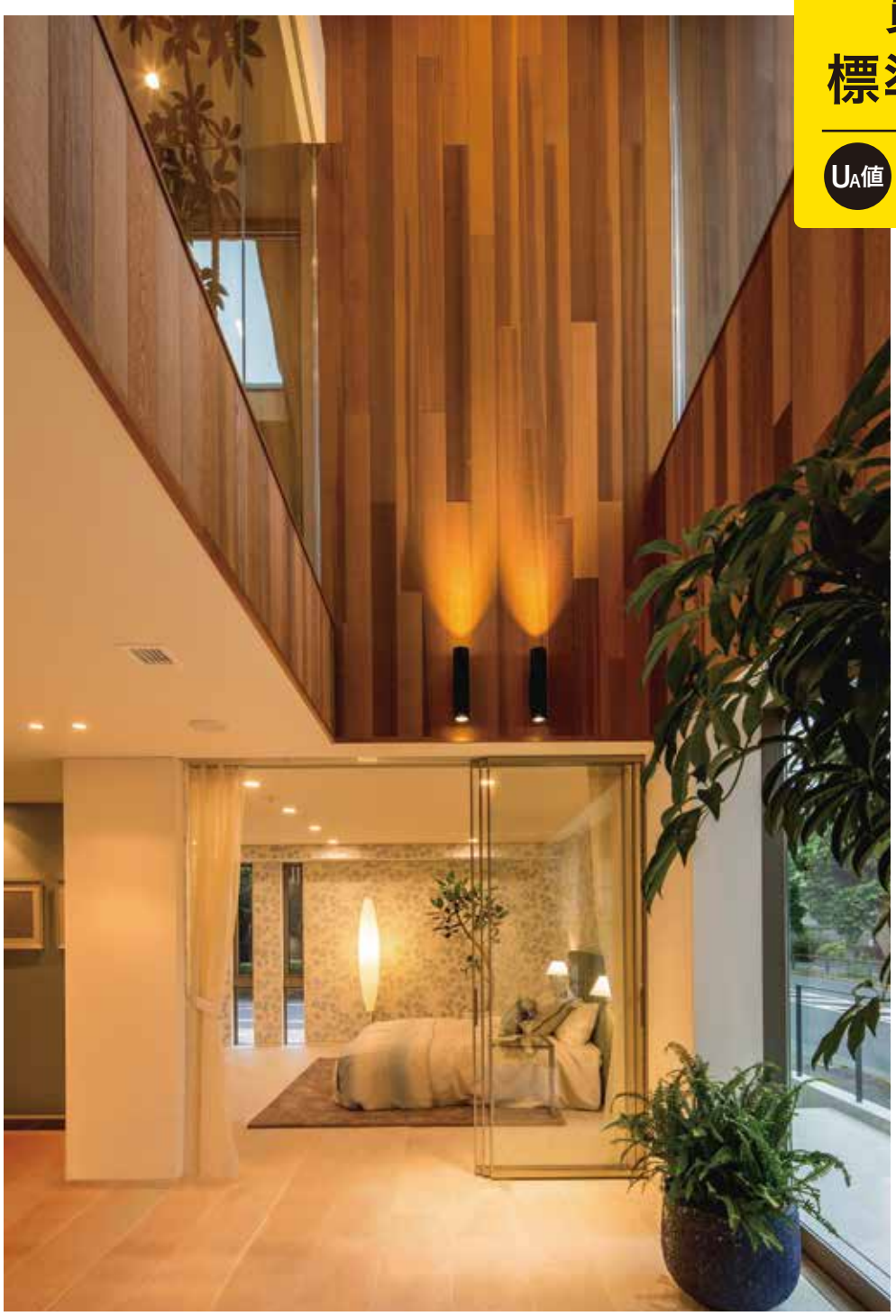
2×4工法 オプション
ニューパワーコラム
〈特許第4875721号〉

地震力が集中する1階コーナー部を強化し、耐震性を約30%程度アップ※。建物の四隅をパワーアイアンで強化することで、コーナー部に集中する地震エネルギーを受け止め、ねじれ破壊を防ぎます。また建物の外観には影響を与えず、どんな外観デザインにも対応します。

※数値は自社基準のモデルプランでの計算に基づくものであり、
建物のプラン・仕様および地震波の種類により異なります。

05 断熱×遮熱

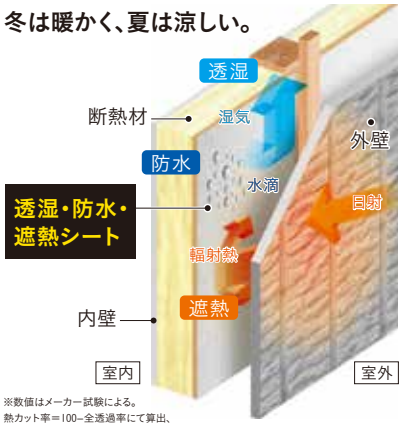
優れた断熱性を誇る省エネ住宅は、住み心地抜群。
入居率の向上と入替率の低下につながり、安定の賃貸経営を実現します。



賃貸住宅でも標準で「ZEH水準」

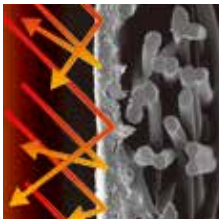
UA値0.46以下の高断熱

熱カット率98.8%※の
透湿・防水・遮熱シートで、
冬は暖かく、夏は涼しい。

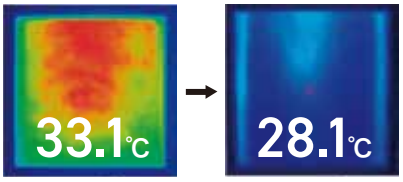


※数値はメーカー試験による。
熱カット率＝100−全透過率にて算出、
測定方法：フーリエ変換分光光度計による全透過率測定。

高耐久特殊
アルミフィルムで
輻射熱をカット



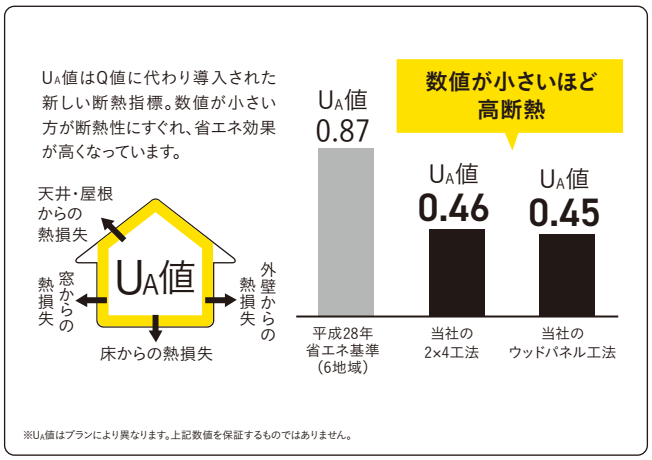
一般的な透湿・防水シートに比べ
壁面温度が5℃ダウン



高気密の一体構造に加え、透湿・防水・遮熱シートを採用。

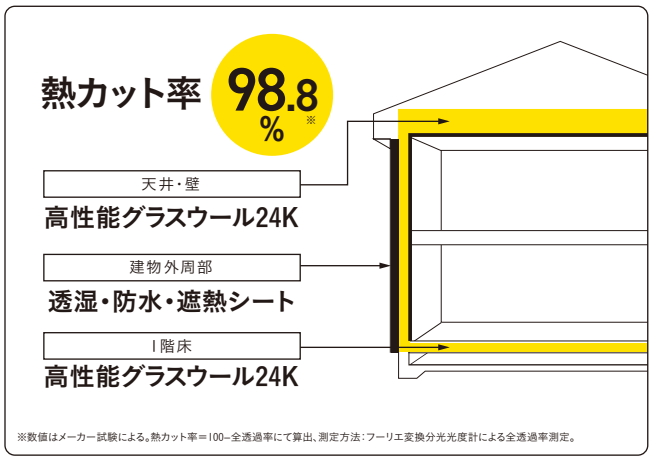
平成28年省エネ基準を大幅に上回る断熱性能

断熱性に優れた木の壁・床・天井を緊密に結合。気密性の高い一体構造で、熱が出入りする隙間がありません。さらに、高性能グラスウールを採用し、構造体の中に厚く隙間なく充てん。家全体を魔法びんのように包み、高い断熱性を実現しました。断熱性能を表すUA値も、国の省エネ基準を大幅にクリアしています。



透湿・防水・遮熱シート採用でさらに性能UP

建物外周部に、熱カット率98.8%※の高い遮熱性をもつ透湿・防水・遮熱シートを採用。夏は屋外からの輻射熱をカットして涼しさを保ち、冬は屋外への熱の放射を抑えて暖かさをキープ。高断熱構造と高遮熱性を組み合わせ、1年中快適で省エネな暮らしを実現します。



優れた省エネ性能によるメリット

一年中快適

省エネ住宅は高断熱・高気密だから、室温が快適に。
夏は涼しく、冬は暖かく過ごすことができます。

体への負担が低減

部屋ごとの温度差が少なくなるため、風邪や熱中症、
ヒートショックなどのリスクが抑えられます。

光熱費削減に貢献

冷暖房効率がアップし、光熱費削減に貢献します。
太陽光パネルを設置すれば、さらなる削減も期待できます。

睡眠の質がアップ

寝室内の温度が快適になることで、
睡眠の質の向上が期待できるようになります。

掃除がラク

結露が発生しにくくなるため、掃除がラクに。
また、カビやダニの発生も抑えます。

省エネの“見える化”

賃貸住宅でも性能が求められる時代

2024年4月より、一定の条件をクリアした住宅には「省エネ性能ラベル」が発行されるようになりました。住まい選びの新たな基準となっています。

1. エネルギー消費性能
2. 断熱性能
3. 目安光熱費〈任意項目〉
4. 第三者評価BELS（ベルス）
5. ZEH（ゼッチ）水準
6. ネット・ゼロ・エネルギー〈第三者評価時の表示項目〉

※上記の省エネ性能ラベルはイメージです。

06 劣化対策等級3 標準性能

劣化対策等級が最高ランク※1だから、融資期間35年のローンに対応。

※1：地域・プランにより等級が異なる場合があります。

構造躯体

劣化対策 最高ランク※1 **等級 3**

床下・小屋裏点検口設置
床下空間は330㎜以上の高さ
※1：地域・プランにより等級が異なる場合があります。

劣化対策等級の評価基準による **耐久性 75年以上**※2

※2：「住宅性能表示制度」で定められた劣化対策等級3は耐久性75～90年とされています。

適切な防湿・防水・防蟻対策

適切なメンテナンス

安心・快適な30年保証金属防水

高耐久外装材

耐久性 30年以上

※一部オプションを含みます。
※3：定期点検の結果により、部分補修が必要となる場合があります。住宅の地域、環境や使用条件によって劣化の進行状況が異なります。

30年間メンテナンス不要※3

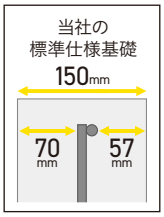
メンテナンスコスト削減

建物自体の耐久性もアップ

ベタ基礎

RC造の長期優良住宅認定基準による **耐久性 75年～90年**※4

※4：「住宅性能表示制度」で定められた劣化対策等級3は耐久性75～90年とされています。



RC造の長期優良住宅認定基準
50㎜
▼▼▼
当社の標準仕様基礎
57㎜ 厚!

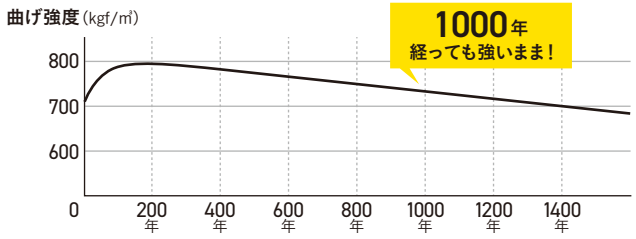
コンクリートのかぶり厚を厚くすることで、劣化の原因となるコンクリートの中性化を遅らせて、耐久性を向上させています。

省メンテナンスで経営コストを大幅にカット。

優れた防水・防湿性能で、腐朽しにくい。

古くから建築物の素材として使われている木は、伐採後の約200年は年々強度を増して、その後も長く伐採時の強さを維持します。断熱性能が高く、鉄やコンクリートに比べて結露が発生しにくいため、腐朽しにくく長持ちします。

■檜の曲げ強度経年変化



※NHKブックス「法隆寺を支えた木」（西岡常一・小原二郎）

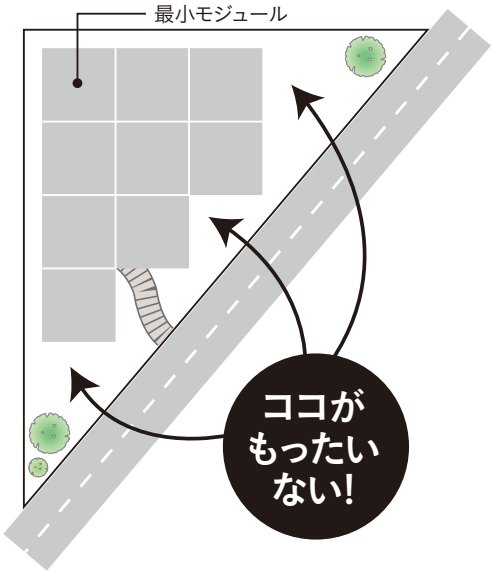
07 敷地対応力

優れた敷地対応力で、敷地を最大限に活用。

うちの土地は三角形の変形敷地。
ちゃんと建つのかしら？

どの工法も、敷地形状に合わせ
柔軟に対応します。

例えば、鉄骨系住宅は…



構造や間取りを構成する
最小モジュールが決まっている

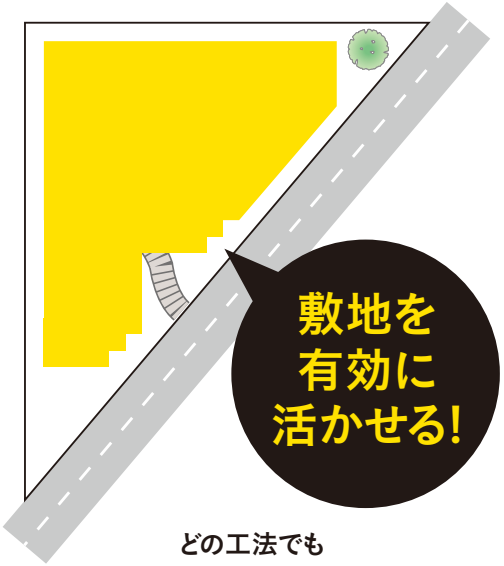
▼

建物形状の自由度が低い

▼

敷地にムダができる！

住友不動産ハウジングの木の家なら



どの工法でも
構造・間取りのサイズを
ミリ単位で調整できる

▼

建物形状の自由度が高い

▼

**敷地いっぱいに
建てられる！**

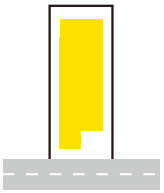
※法的規制により建てられない場合もあります。

こんな敷地形状も大丈夫！

細長い敷地

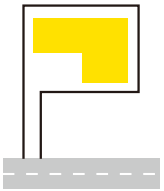
間口の狭い敷地でも、暮らしやすい間取りと、耐震等級3の強い住まいが実現できます。

※3階建は耐震等級2が標準となります。
※地域・プランにより等級が異なる場合があります。



旗状敷地

大型クレーン車が入らない敷地でも、スムーズに施工できます。

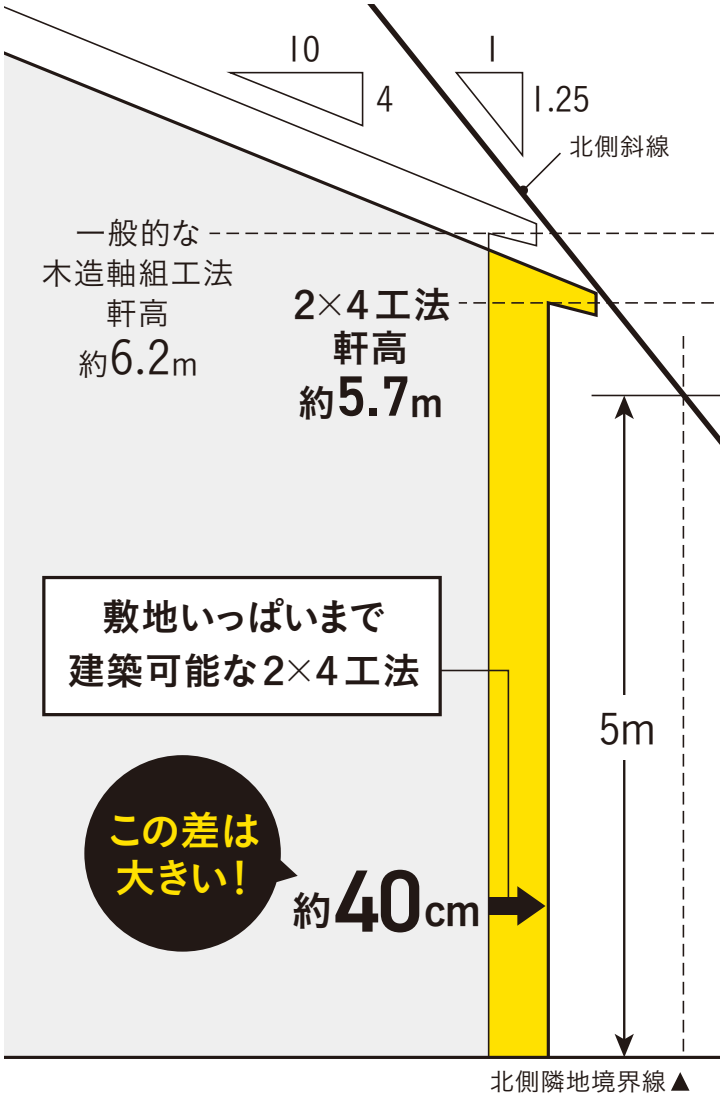


結論 対応力がスゴいから、敷地を選びません！

「斜線制限」が厳しいため、
希望通りにいくか不安です。

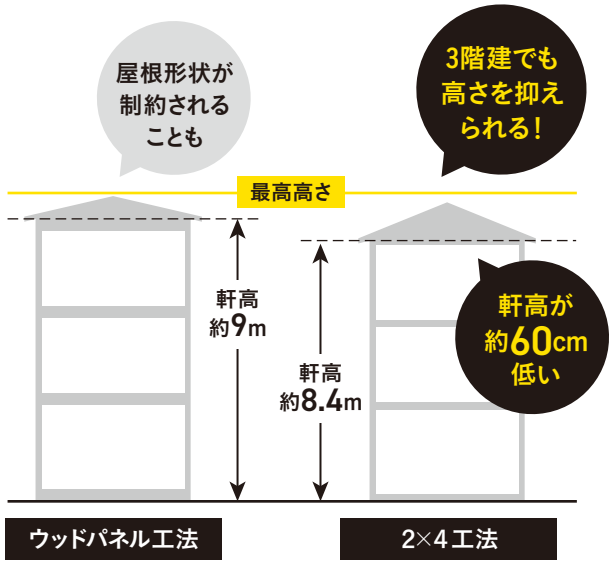
規制を上手にクリアするのは
2×4工法が有利です！

斜線制限には軒高の低い2×4工法が有利



思い通りの家を建てるには、
法的規制や制限をクリアしながら理想を形にする、
柔軟な設計力が欠かせません。
木の家ならではの設計の自由度を活かし、
緻密な設計対応力で最適なプランをご提案します。

都市部の3階建てならさらに有利!



結論 規制をクリアし、ご希望の実現にこだわります!

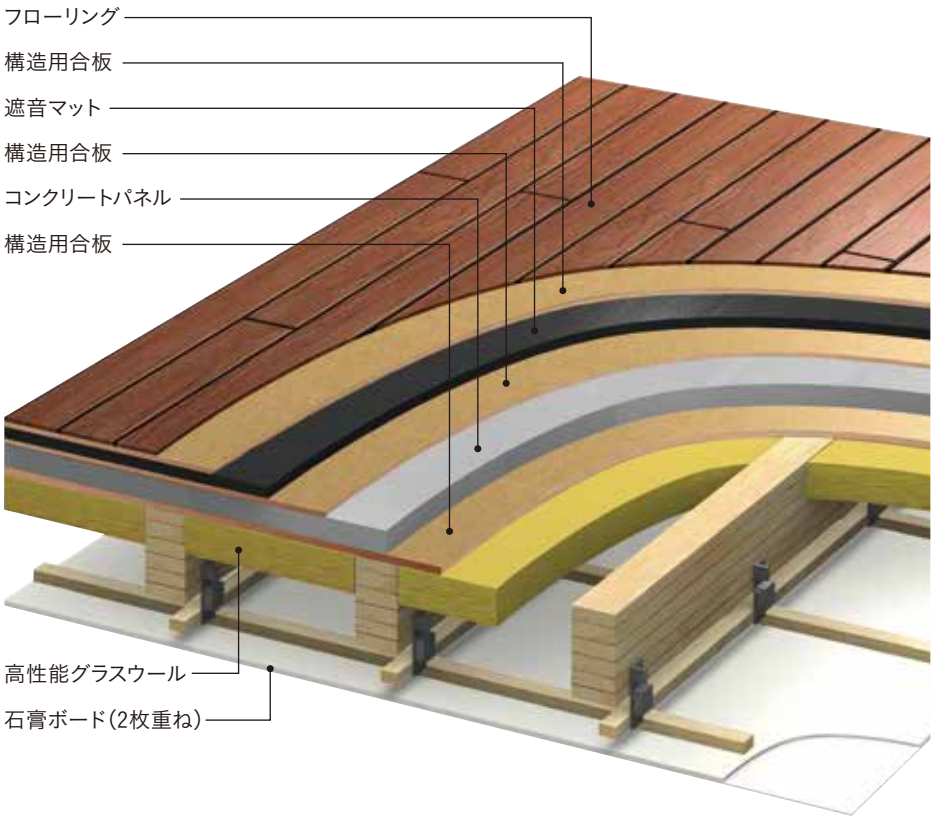
08 遮音

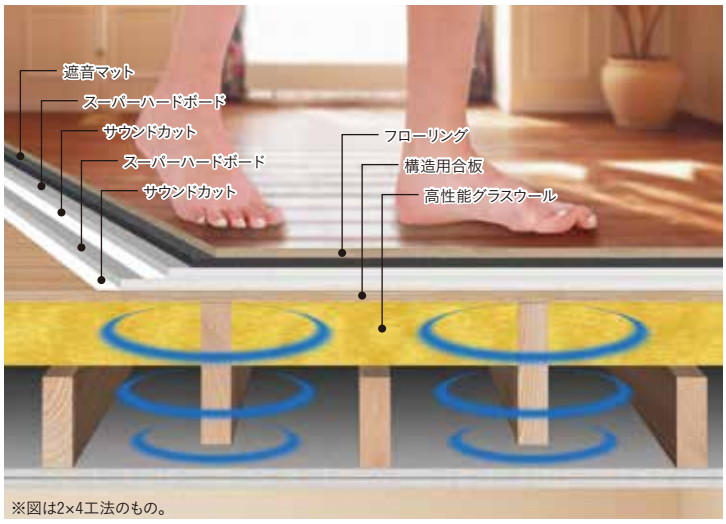
優れた遮音性能で、上下階間の音の問題を解消。

優れた遮音性を発揮するLH-55の界床構造

界床 オプション

制振材を裏貼した遮音フローリング、ゴム製18mm厚遮音マット、35mm厚コンクリートパネルなどの複層構造床と、高減衰ゴムを用いた防振吊木採用の吊り天井で、さらに遮音性を高めたオリジナル「界床構造」もご提案します。





※図は2×4工法のもの。

上下の音を伝えにくい吊り天井&遮音床

界床 標準

階層間の天井には、上階の音を直接下階に伝えにくい「吊り天井」を採用。遮音マット、石膏ボード二枚重ね、構造用合板などを重ねた「遮音床」、吸音性の高い高性能グラスウールとともに、気になる生活音の伝わりを抑えます。

09 光触媒タイル

環境配慮機能と外壁通気工法で、キレイ長持ち×高収益。

住友不動産ハウジングのオリジナル高耐久外壁材

ハイドロテクトタイルは光触媒を応用した日本初の環境浄化技術です。

強さと美しさが長持ちして60年間省メンテナンス

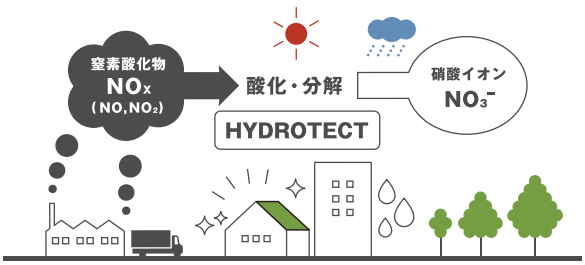
※住宅の地域、環境や使用条件によって劣化の進行状況が異なります。
※高耐久仕様の場合でも点検の結果により、補修等が必要になる場合があります。

HYDROTECT

空気清浄効果

光触媒を利用して大気中の汚染物質を浄化します

大気中の汚染物質を活性酸素で除去し、浄化する

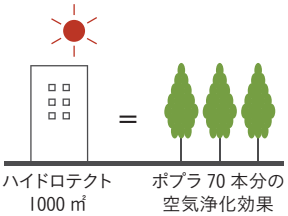


※硝酸イオンは雨などに流されて、土壌中で植物の肥料になります。

ポプラに換算した場合

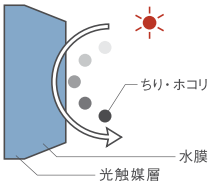
※空気浄化効果は、メーカーの試算によります。
※ポプラは最も空気浄化効果の高い植物のひとつと言われています。

出典：国立環境研究所、
（独）環境再生保全機構「大気浄化植樹マニュアル（改訂版）」



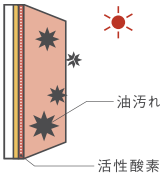
セルフクリーニング効果

雨水と太陽の光を利用して建物をキレイに保ちます



ちり・ホコリの吸着を抑える

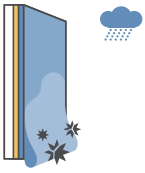
「親水性」により空気中の水分で水膜を形成。静電気による汚れの吸着を抑えます。



油汚れ※を落ちやすくする

※排ガス・排煙など大気中の汚染物質

光が当たると「活性酸素」を生成。汚れを分解し、付着力を弱めます。

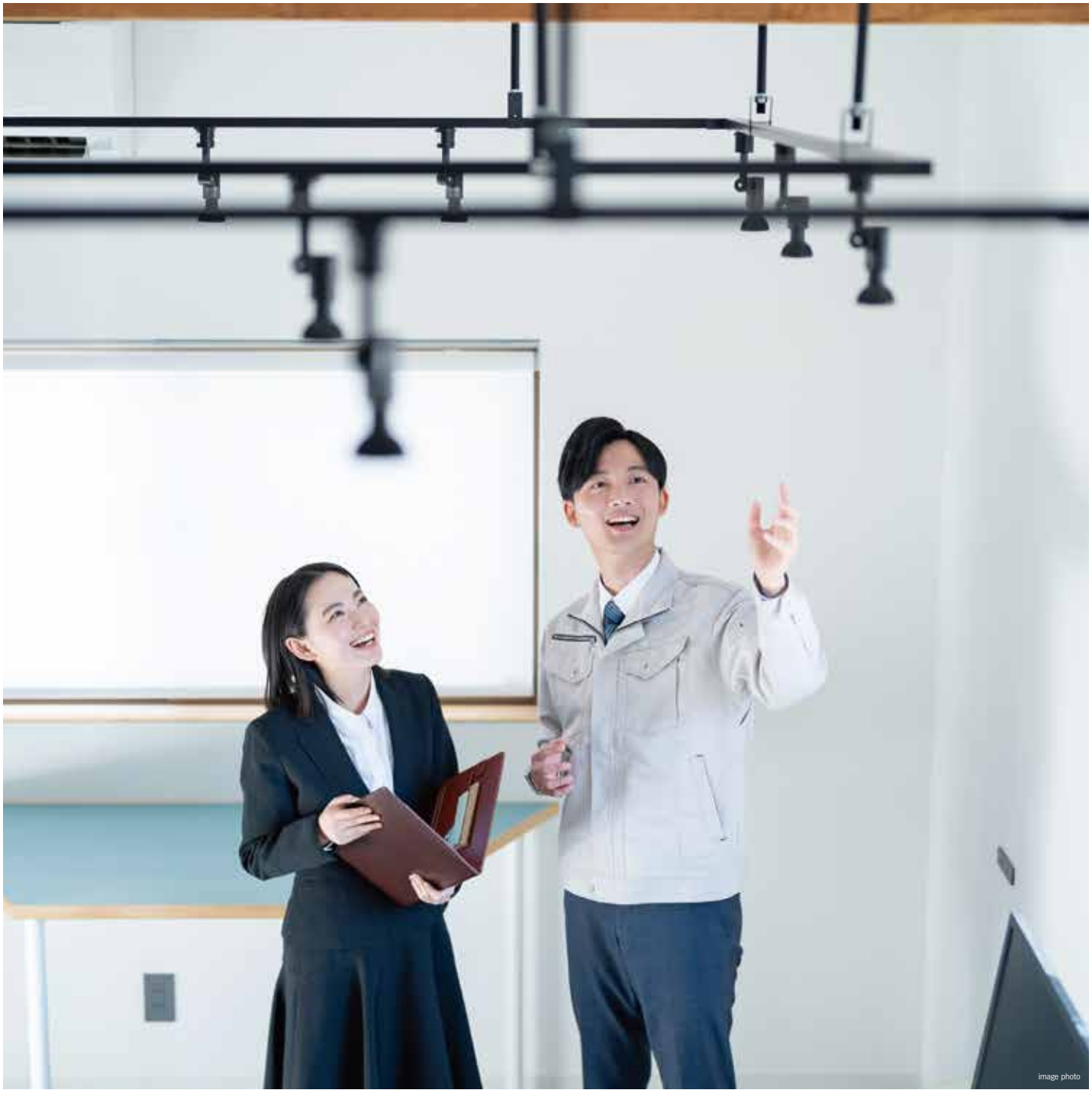


雨の力で洗い流す

「親水性」により、雨水が表面に広がり、汚れを浮かせて洗い流します。

10 安心の長期保証

長期保証のメンテナンスプログラムで、高い資産価値を守り続け、安心の賃貸経営を実現します。

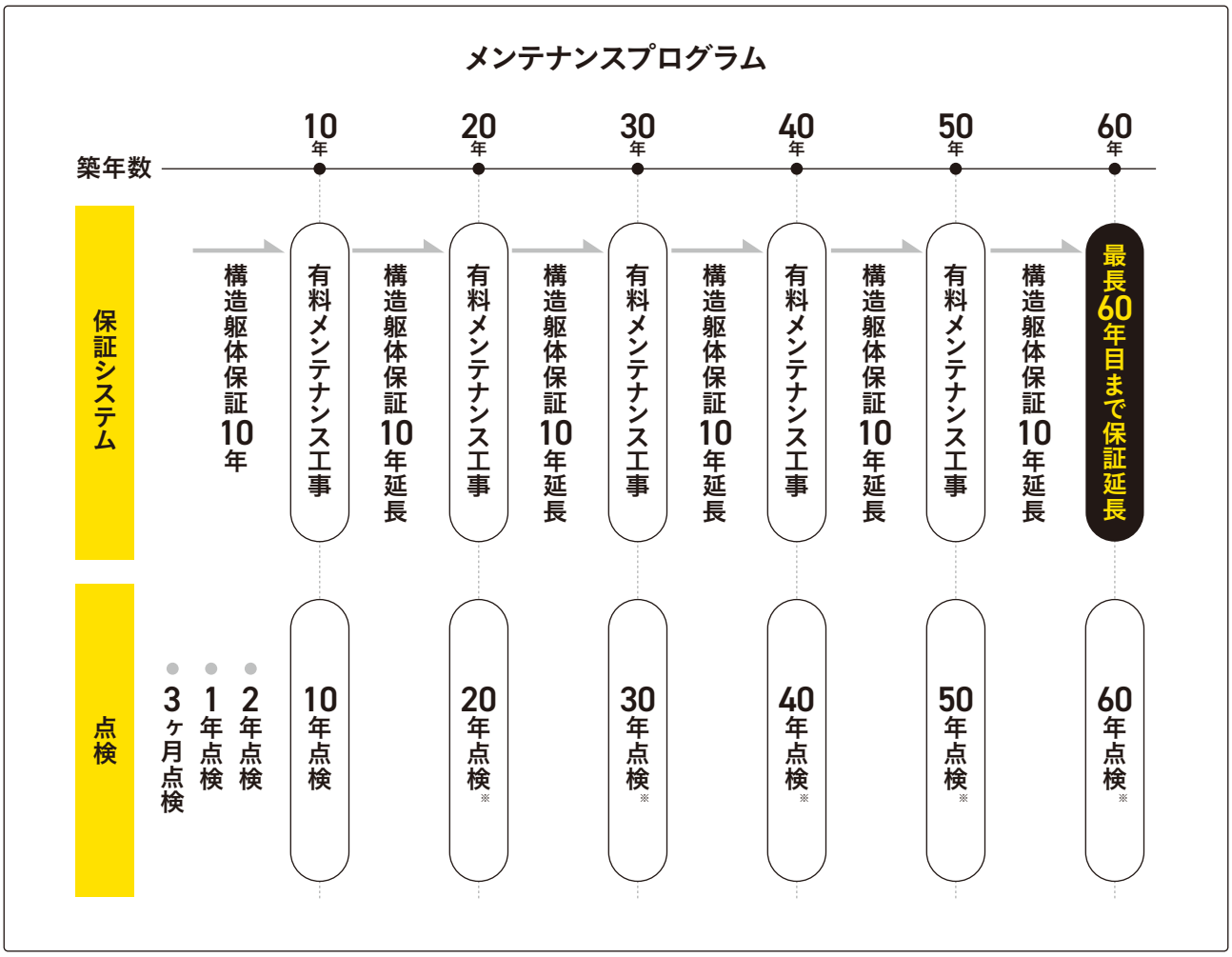


長期60年保証※

長期保証のメンテナンスプログラムで、大切な資産を守ります。

業界に先駆け、20年前から構造躯体（瑕疵担保の対象部分）の長期保証システムを導入してきた当社では、保証延長により最長60年間保証する「長期60年保証システム」を実施しています。さらに、住まいの点検を定期的に実施していくため、お引き渡しから3ヵ月、1年、2年、10年後に専任スタッフが定期点検サービスにお伺いするなど、末永く住まいを見守り続けています。

※10年ごとに当社が必要と認めた有料メンテナンス工事を実施し、保証適証の発行を受けた建物については、10年間保証が延長され、次回10年後には無料点検をいたします。
【注意】防蟻については一部地域において10年目以降、5年ごとの保証となり、保証延長を行うためには5年ごとの防蟻処理が必要となります。



アフターサービス

お客様センターが24時間365日受付

ご契約後のお客様の声に的確、迅速に対応する「お客様センター」を設置。入居者のトラブルから管理会社へのサポートまで24時間365日受付対応。遠隔地のオーナー様はもちろん、賃貸併用住宅にお住まいのオーナー様も安心してお任せいただける住友不動産ハウジングならではのサービスです。

サポートプログラム

ご契約前のご相談からきめ細かくサポート

ご契約前のヒアリングからお客様のご要望を丁寧にお聞きし、物件に即した各種調査を実施。建築計画・事業計画のご提案から資金・税金の相談まで、賃貸経営のプロフェッショナルとして、ワンストップのサポート体制を整えています。

11 意匠×機能

デザイン性と機能性が紡ぐ、夢み心地の毎日。

住友不動産ハウジング

ご相談・お問い合わせ・資料請求は

0120-241-386

E-mail : shugo@sumitomo-rd.co.jp

すみふ　れんと

※掲載写真はイメージで、一部標準仕様以外のものが含まれます。また、印刷のため実際の色調と多少異なる場合があります。
※商品改定により、予告なく仕様等の変更を行う場合があります。※プラン・地域・敷地条件等により、対応できない場合があります。※本カタログの掲載内容は、2025年5月現在のものです。

GAC-JBF2506-1000