一代工務店
TOTAL HOUSING ADVISER

RESIDENCE COLLECTION
NIIGATA / MAKI 01

集う時間は、
2階のリビングで。

新潟市西蒲区巻甲
新築分譲住宅 / 1号棟

家族の時間と、毎日の家事に寄り添う3LDK。



MAKI 01

2,799 万円（税込）

3LDK

LDK 15.7帖

土地 134.77㎡（40.76坪）　建物 89.23㎡（26.99坪）

新潟市西蒲区巻字新道 甲4742番20（地番）
2026年11月完成予定 / 売主につき仲介手数料不要

※外観完成イメージ。車・植栽・周辺建物等はイメージであり、実際と異なる場合があります。

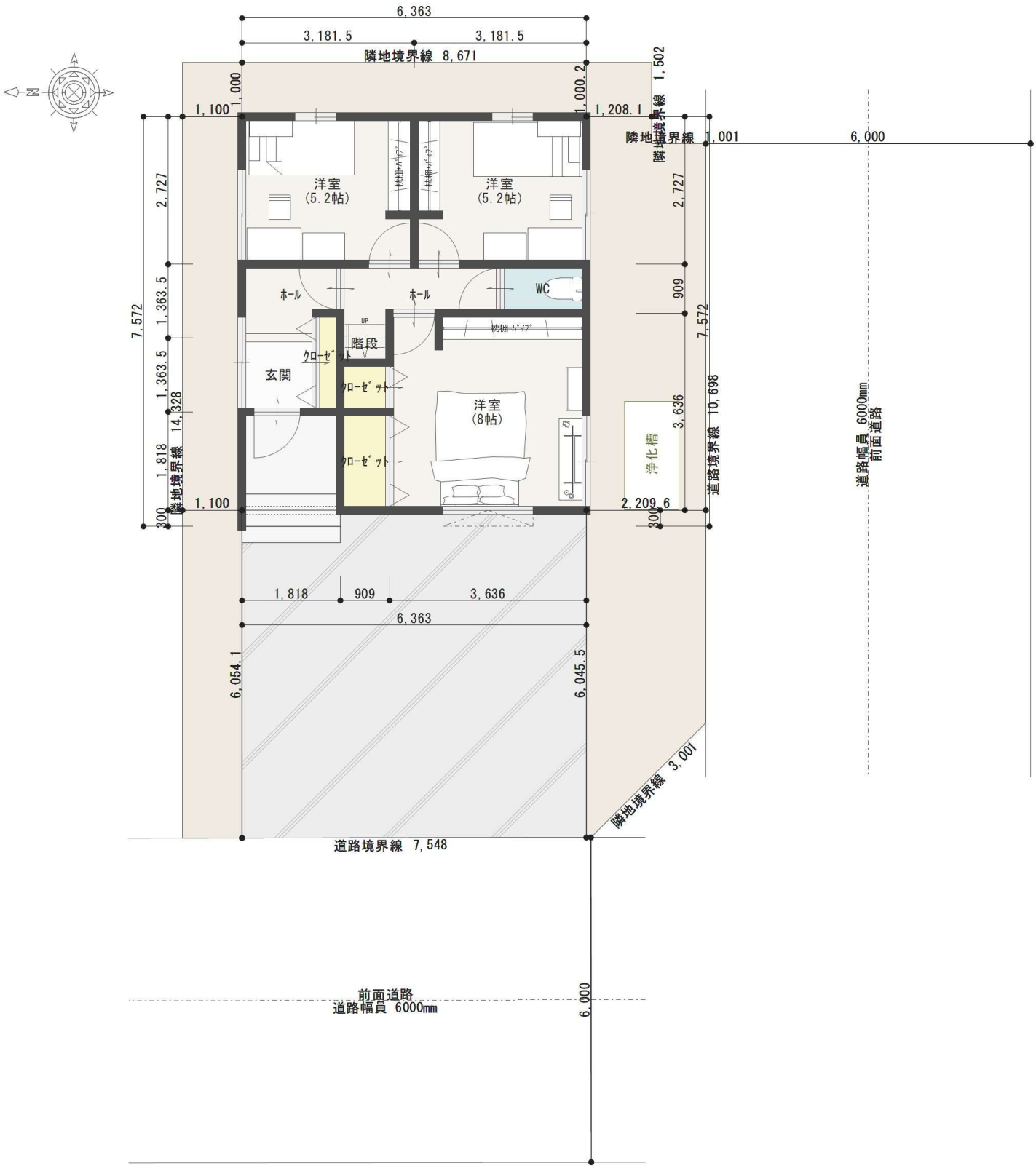
住まいのプロフィール

所在地	新潟市西蒲区巻字新道 甲4742番20
価格・取引態様	2,799万円（税込）/ 売主
土地・建物面積	土地134.77㎡（40.76坪） 建物89.23㎡（26.99坪）
構造・間取り	木造合金メッキ鋼板葺2階建 / 3LDK
完成予定	2026年11月
地目・都市計画	宅地 / 市街化区域
用途地域	準工業地域
建ぺい率・容積率	60% / 200%
接道	西側：開発道路 幅員6m 南側：新潟市道 幅員5m（公式掲載）
私道負担	369㎡の10分の1
設備	電気・ガス・水道・浄化槽
駐車場	2台分（車種・寸法は現地でご確認ください）
建築確認済証	25長01305号

価格には土地・建物・消費税・外構工事・照明器具を含みます。登記・融資・保険等の諸費用は別途必要です。

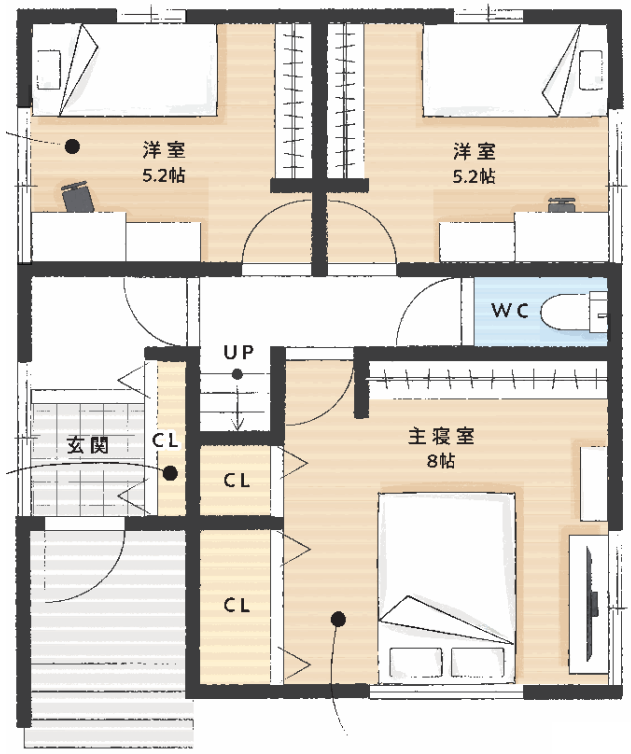
南側道路幅員は公式掲載が5m、提供配置図が6mと相違しています。正確な幅員は道路資料・測量図・契約関係書類でご確認ください。

敷地と住まいの配置



※南側道路幅員の資料間の相違は、前ページのご案内をご確認ください。

家族で集う場所も、自分の時間も。



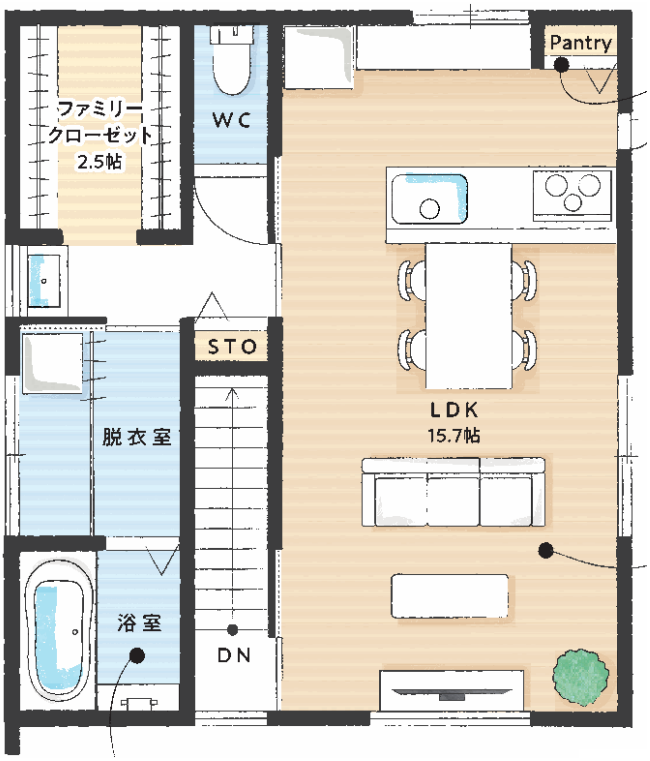
01 / 1F

家族それぞれの個室

洋室8帖・5.2帖・5.2帖の3室。

各居室の収納に加え、玄関まわりにもクローゼットを設けています。

主寝室には、衣類収納と階段下の収納を配置。



02 / 2F

集う場所と家事を、ひとつの階に。

LDK15.7帖と、2.5帖のファミリークローゼット。

キッチンの食品庫、室内物干し、浴室・脱衣室も同じフロアに。

対面キッチンからリビングの様子を見渡せる配置です。

目安光熱費　約17.8万円 / 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・設備・契約会社や方法等により異なります。

ZEH水準・ZEH Oriented

エネルギー消費性能で星3つ（太陽光発電は考慮しない）、断熱性能5を達成。ZEH Orientedの要件は評価書の特記事項をご覧ください。

※間取り図内の家具・家電等は配置イメージであり、販売価格には含まれません（標準設備を除く）。

詳しい省エネ性能は、次ページのBELSをご覧ください。

BELS

Building-Housing Energy-efficiency Labeling System

建築物省エネルギー性能表示制度

ZEH Oriented



エネルギー消費性能



削減率	BEI値
25%	0.75

断熱性能



UA値	ηAC値
0.50	1.6

再エネ設備

設備なし

種類	容量
ー	ー

西蒲区巻甲建売1号棟
住宅（住戸）

2026年9月1日交付
第三者評価
（株式会社新潟建築確認検査機構）

住宅ローン返済シミュレーション

HOUSING LOAN SIMULATION

このシミュレーションは、下記の条件で住宅ローンを利用した場合の返済例です。
マイホーム購入後の資金計画の参考としてご覧ください。



シミュレーション条件

借入金額	2,799 万円
ボーナス返済額	0 万円（なし）
想定金利（変動金利）	1.7 %（年） ※地方銀行を想定
返済期間	50 年
返済方法	元利均等返済

毎月の返済額（概算）

69,282円

ご注意事項

試算基準日	試算基準日：2026年10月　本シミュレーションは、上記時点の金利に基づき試算したものです。
金利変動リスク	変動金利の場合、借入後の金利変動により返済額や総返済額が増加する可能性があります。
50年返済の利用条件	50年返済の利用可否は、年齢や金融機関の商品条件等により異なります。

- 金利は50年間変わらない前提で計算しています。実際の金利は、金融機関の審査・金利情勢により異なります。
- 借入可能額・金利・返済期間などの条件は、年収・勤務先・年齢・その他の借入状況により、金融機関の審査で決定されます。
- 登記費用・融資手数料・保証料・火災保険料などの諸費用は含まれておりません。
- ボーナス返済を利用する場合や、金利タイプ（固定金利・変動金利・期間選択型など）により、返済額や総返済額は異なります。
- 本資料は返済額の目安であり、将来の返済を保証するものではありません。具体的なご利用条件は、金融機関へご相談ください。

一代工務店 構造の安全性

見えない部分へのこだわり



住まいの豊かさは、「強固な構造の安全性」
という土台があって成立します。
「デザインが良いから」という理由だけではなく、
「安心できる構造だから、心からデザインを
楽しむ家」を選ぶ。地震や風雨などの災害に備え、
家族の命と大切な資産を守る。
それが目に見えない骨組みに、私たちが課した
譲ることのない約束です。

一代工務店の構造へのこだわり

POINT 1

地盤へのこだわり

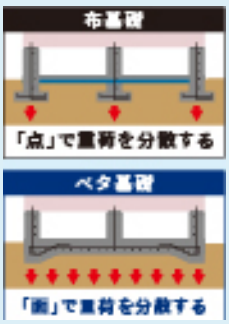
どれだけ頑丈な家でも、地盤が弱いと傾くリスクが
あります。当社は着工前の徹底した地盤調査を
欠かしません。目に見えない土台から、長期にわたり
安心して暮らせる住まいを実現します。



POINT 2

基礎（ベタ基礎）へのこだわり

当社は、床下全体を鉄筋コンクリートで固める
「ベタ基礎」を採用しています。布基礎が
立ち上がりの底面で支えるのに対し、ベタ基礎は
底板全体で建物の重さを分散して支え、耐震性と
長期的な安全性の向上を図ります。



POINT 3

躯体（木造軸組工法）へのこだわり

「木造軸組工法」に高耐久な接合金具を組み合わせ、
細部まで高品質に施工します。見えない部分にも
こだわり、建物全体の安全性を高め、次世代へ
受け継がれる住宅を実現します。



※画像はイメージです。

一代工務店の高性能ガラス窓

明るく快適な空間で心地よく暮らす



当社の住宅では、冬は暖房熱を逃がさず、
夏は日射熱を抑えるLIXILの高性能窓「TW」の
「Low-E複層ガラス グリーン」を標準採用。
家の中の温度差を少なく保つことで、
冷暖房効率の向上と光熱費の抑制に役立ちます。

住まいにおける窓の重要性

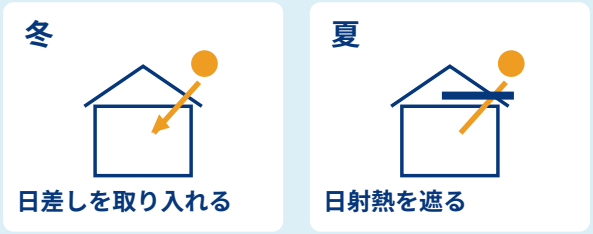
POINT 1 窓の断熱性で、熱の出入りを抑える

窓を通じた熱の出入り（模式図）



住まいの快適さを保つためには、窓の断熱性を高めることが大切です。冬は室内の暖かさを保ち、夏は外からの熱の流入を抑えます。

POINT 2 季節に合わせて日射熱を調整

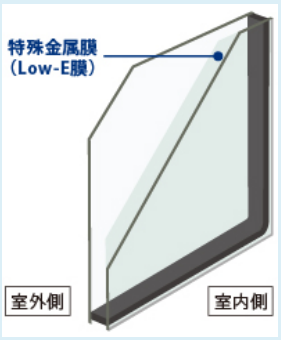


冬は日差しを取り入れ、夏は日射熱を遮る工夫が大切です。太陽高度に合わせたひさしやシェードの活用も、快適な室内環境につながります。

POINT 3 Low-E複層ガラス グリーン

片面にコーティングされた特殊金属膜（Low-E膜）で断熱性を高めます。冬の暖房熱を逃がしにくく、夏の日射熱の取得も抑え、快適な室内環境を支えます。

熱貫流率	1.1 W/(m²・K)
日射熱取得率	46%
紫外線カット率	80%
可視光透過率	72%



※写真・図はイメージです。
※性能値はガラス単体（室外側3mm・室内側3mm、
中空層16mm、アルゴンガス入り）の値であり、
サッシを含む窓全体の性能ではありません。
※効果は建物の設計・使用条件などにより異なります。

一代工務店の地震対策

制振ダンパー「MAMORY（マモリー）」

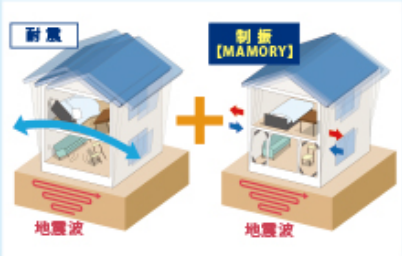


住友ゴム工業製の制振装置「MAMORY」は、
地震の振動エネルギーを吸収し、熱エネルギーに
変えることで建物の揺れを抑え、損傷を軽減します。
地震のリスクを考えた設計・施工で、
大切な住まいとご家族を守ることを目指します。

MAMORYの4つのポイント

POINT 1 耐震＋制振で、安心をさらにプラス

耐震は、建物の強さで揺れに耐える対策。
制振は、揺れを吸収して建物へのダメージを
軽減する対策です。両方を組み合わせて、
地震への備えを高めます。



POINT 2 繰り返す地震によるダメージを軽減

MAMORYは高減衰ゴムで地震の振動エネルギーを
吸収し、熱に変えることで揺れを抑えます。
繰り返す地震や余震による建物への
ダメージを軽減します。

地震の揺れ
↓
高減衰ゴム
↓
エネルギー吸収

POINT 3 さまざまな構造物で活用される技術

住友ゴムの高減衰ゴムによる制振技術は、
高層ビルや橋、熊本城天守閣や東本願寺などの
歴史的建造物でも活用されています。その技術を、
住宅の地震対策にも活かしています。



POINT 4 60年相当の耐久性（メーカー試験）

メーカーによると、ダンパー内蔵ゴムは
60年相当の耐久性を試験で確認。内蔵ゴムの
交換や定期的な点検は不要とされています。※



※写真・図はイメージです。
※効果は建物の設計・施工条件などにより異なります。
※60年相当は内蔵ゴムの試験結果であり、
　住宅の保証期間ではありません。
※住宅全体の定期点検が不要になるものではありません。

一代工務店の保証制度

住まいの安心を、見えないところから。

地盤、建物、しろあり被害。住まいを支える3つの保証で、
お引渡し後も、安心して暮らせる住まいをサポートします。

1 地盤保証

お引渡し後10年間

徹底した事前調査と、必要に応じた
適切な地盤補強工事を実施します。
お引渡し後10年間、保証対象となる地盤トラブルの
修復費用を補償し、暮らしをサポートします。



※写真はイメージです。

2 住宅かし保証

お引渡しから10年間 / 保険金額2,000万円

構造の強さと施工品質にこだわり、
お引渡しから10年間の保証で、住まいの安心を支えます。
柱・基礎などの構造耐力上主要な部分と、
外壁・屋根などの雨水の浸入を防止する部分が対象です。

株式会社 ハウスジーメン
住宅かし保険

3 しろあり保証

お引渡しから10年間 / 累計限度額1,000万円

木造住宅にとって心配なしろあり被害に、
10年間の保証をご用意。
万が一、保証対象となるしろあり被害が発生した際には、
累計1,000万円を限度として、駆除・修繕費用を保証します。

しろあり保証1000
ホクセキソパッキング工法

保証の適用について

各保証の対象物件・対象部分・開始日・保証期間・限度額・免責事項等は、
個別の保証書・保険付保証明書・約款等により定められます。

NEIGHBORHOOD / MAKI 01

毎日の暮らしが、身近に揃う。

西蒲区巻甲1号棟 周辺環境マップ



1 セブン-イレブン 下越巻店
約270m / 徒歩4分

2 ひらせいホームセンター 巻店
約280m / 徒歩4分

3 チャレンジャー 巻店
約750m / 徒歩10分

4 ウオロク 巻店
約500m / 徒歩7分

5 コメリハード＆グリーン 巻店
約500m / 徒歩7分

6 ドラッグトップス 巻店
約550m / 徒歩7分

7 ウエルシア 巻店
約230m / 徒歩3分

8 ローソン 新潟巻北店
約230m / 徒歩3分

徒歩分数は80mを1分として計算し、端数を切り上げています。

地図は位置関係を示す略図です。実際の経路・距離・施設の営業状況は現地でご確認ください。

暮らしの備えを、知る。

災害への備えを、地図から考える。

続く地図は、ご提供の土地資料に掲載された周辺の参考情報です。資料上の所在地は「巻甲4740-6」で、現在の建売地番とは表記が異なります。分筆等による地番変更前後の同一区画とのご説明に基づいて収録しています。

河川の浸水想定	資料の表示：0.5m以上1.0m未満
津波・高潮	資料の表示：いずれも「判定なし」
液状化	資料の表示：「不明」
土砂災害警戒区域	資料の検索範囲（半径2,000m以内）では確認できないとの記載
低位地帯	周辺の低位地帯を表示。最寄り掲載区域まで直線96m（資料記載値）

地図上の目印は付近の住所を示す参考点です。敷地内の浸水深・区域該当性を確定するものではありません。「判定なし」「不明」は危険がないことを示しません。低位地帯の浸水深も、本物件の想定浸水深ではありません。

新潟市公式ハザードマップ

西蒲区・巻西中学校区（令和8年3月修正）
正確な敷地位置と、最新の地図・避難先をあわせてご確認ください。
公式ページを開く / 右のQRコードからも確認できます。

内水の個別判定は今回の土地資料には掲載されていません。水害ハザードマップの位置・敷地との対応は、契約時の説明資料等でもご確認ください。

浸水想定区域（河川）



0~0.5m未満　0.5~1m未満　1~2m未満　2~5m未満　5m以上

・河川管理者（国土交通大臣、都道府県知事）から提供された洪水浸水想定区域図を製品仕様に基づき、浸水深ごとのポリゴンデータとして地方整備局または都道府県ごとに整備したものです。
・地図上のアイコン等の情報は、付近の住所に所在していることを示すものであり、該当アイコンの施設等の地点を保証するものではありません。
・「国土数値情報（洪水浸水想定区域データ）」（国土交通省）（https://nlftp.mlit.go.jp）をもとに株式会社Speee作成

浸水想定区域の判定

0.5m以上~1.0m未満

浸水想定区域（津波）



0~0.3m未満　0.3~1m未満　1~5m未満　5~10m未満　10~20m未満　20m以上

・都道府県から提供された津波浸水想定データを製品仕様に基づき、想定する津波の浸水域と最大浸水深の区分ごとのポリゴンデータを都道府県別に整備したものです。
・地図上のアイコン等の情報は、付近の住所に所在していることを示すものであり、該当アイコンの施設等の地点を保証するものではありません。
・「国土数値情報（津波浸水想定データ）」（国土交通省）（https://nlftp.mlit.go.jp）をもとに株式会社Speee作成

浸水想定区域の判定

判定なし

浸水想定区域（高潮）



0~0.3m未満　0.3~1m未満　1~5m未満　5~10m未満　10~20m未満　20m以上

・都道府県から提供された高潮浸水想定データを製品仕様に基づき、想定する高潮の浸水域と最大浸水深の区分ごとのポリゴンデータを都道府県別に整備したものです。
・地図上のアイコン等の情報は、付近の住所に所在していることを示すものであり、該当アイコンの施設等の地点を保証するものではありません。
・「国土数値情報（高潮浸水想定データ）」（国土交通省）（https://nlftp.mlit.go.jp）をもとに株式会社Speee作成

浸水想定区域の判定

判定なし

土砂災害警戒区域



急傾斜地の崩壊（特別警戒区域）
土石流（特別警戒区域）
地すべり（特別警戒区域）
急傾斜地の崩壊（警戒区域）
土石流（警戒区域）
地すべり（警戒区域）
基礎調査結果（指定前）

・都道府県知事が指定する土砂災害警戒区域（土石流、地すべり、急傾斜地の崩壊）の範囲または位置、及び種別、名称等について表示しています。
・指定済の区域に加え、基礎調査結果として公表された指定前の区域も含めて表示しています。
・地図上のアイコン等の情報は、付近の住所に所在していることを示すものであり、該当アイコンの施設等の地点を保証するものではありません。
・「国土数値情報（土砂災害警戒区域データ）」（国土交通省）（https://nlftp.mlit.go.jp）をもとに株式会社Speee作成

半径2000m以内に

土砂災害警戒区域は確認できません

液状化の可能性



液状化の可能性

低い	山地	山麓地	丘陵	火山地	火山山麓地
	火山性丘陵	岩石台地	砂礫質台地	ローム台地	磯・岩礁
やや低い	谷底低地	扇状地	河原		
中程度	後背湿地	砂州・砂礫州			
やや高い	自然堤防	干拓地	三角州・海岸低地		
高い	旧河道	砂丘	砂州・砂丘間低地	埋立地	

・微地形区分をもとに一般的な地盤特性に対応した相対的な液状化の発生傾向のを表したものであり、参考情報として活用ください。
・出典：国立研究開発法人防災科学技術研究所
・地図上のアイコン等の情報は、付近の住所に所在していることを示すものであり、該当アイコンの施設等の地点を保証するものではありません。

液状化の可能性：**不明**

低位地帯



距離の近い順

	最大浸水深(M)	面積(HA)	直線距離 (M)
1	1.1	44.48	96
2	0.8	16.69	342
3	0.5	4.37	794
4	4.2	7140.79	957
5	0.5	1.22	1101

・周辺部よりも標高が低く、排水が困難である地帯（低位地帯）を表示したものです。
・地図上のアイコン等の情報は、付近の住所に所在していることを示すものであり、該当アイコンの施設等の地点を保証するものではありません。
・「国土数値情報（低位地帯データ）」（国土交通省）（https://nlftp.mlit.go.jp）をもとに株式会社Speee作成

一代工務店
TOTAL HOUSING ADVISER

地域とともに歩む、一代工務店。

1979年、新潟県長岡市で創業。
「質の高い住まいを、より多くのお客様に、手の届く価格で」を
経営理念に、地域とともに歩んできました。
住まいの購入・売却・住み替えから、その先の暮らしまで。
お客様に寄り添い、一歩一歩、誠実に歩み続けます。

会社概要

社名	有限会社 一代工務店
本社所在地	〒940-0098 新潟県長岡市信濃2丁目5番36号
代表電話	0258-34-2221
創業	1979年（昭和54年）4月27日
資本金	1,000万円
事業内容	建築請負業・土木工事請負業・不動産売買／仲介 損害保険代理業・自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業 上記各号に附帯する一切の事業
免許・登録	宅地建物取引業者免許 新潟県知事（12）第2196号 一般建設業許可 新潟県知事（般-4）第17273号 二級建築士事務所 新潟県知事（ニ）第9363号
加盟団体	公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会新潟本部

店舗案内

長岡本社



長岡市信濃2丁目5番36号

TEL 0258-34-2221

三条支店



三条市興野1丁目16番22号

TEL 0256-36-7000

新潟営業所



新潟市西区小針6丁目6番6号

TEL 025-288-1821