

WELLMAGA

JULY
2023
006

THERE IS A REASON FOR A GOOD HOUSE



つなぐ家長島モデルハウス

 *Wellnest Home*

FLEXIBILITY AND INDIVIDUALITY
THAT GOES BEYOND SIMPLICITY

POINTS OF VIEW

視点

INSPECTION TOUR OF GERMANY

ドイツ視察レポート vol. 02

6日間にわたるドイツ視察研修の中で、
参加者一人ひとりに最も深く刻まれた場所や思い出をご紹介します。

休日は家族や知人と語らうドイツ人の生き方



自分は11才の頃からまちづくりをしたいと思っていました。ストラスブール(フランス領)はドイツをお手本に路面電車を配置することで渋滞を緩和しました。また、富裕層と貧困層の住居地区をつなげるように路面電車の路線を計画し、交流の場を考えた都市計画となっていました。この研修を受けなければ理解できなかった都市計画の奥深さを知りました。日曜日はドイツもフランスも飲食店以外は閉まっています、日本だったら休みの日しか買い物に行けないのになどなの？と思う反面、休みの日に買い物ばかりしないで、カフェで家族や知人と語らい考える時間が欲しいとも思いました。戦前の日本人にはあったコミュニティの復活こそが、これからの日本でコーポラティブハウスや、行政と民間によるまちづくりの実現につながるのではないかと感じました。



神奈川 支店長
瓜生一光

7年前とは異なる視点で得た学び



私にとって7年ぶりのドイツ視察でした。フライブルク市街の視察では都市計画の歴史を学びました。それは中世大聖堂の建築に始まり、産業革命から現代に至るまでの時代背景や、まちづくりへの思い、行政の考え方、全てにおいて日本とは違うと感じました。フライブルクの街並みを一言で表すならば『美しい街並み』です。フライブルク大学、新市役所庁舎と新旧の建築物にも触れました。たまご型の新市役所庁舎を見て、太陽光パネルの設置方法、代表がずっと言い続けている東西のパネル設置、屋根形状、勾配の考え方など、われわれが推進している自動化に舵を切ったことが正しいこと、そして日本のみならず世界へ向けても発信していける技術だと改めて感じました。7年前とはまた違った視点で得た学びを、これから多くの方に伝えていきたいと思います。



西東京 営業リーダー
早田弘元

仕組みづくりが得意なドイツは思慮深い国



市民の暮らしや街並みには、自然をよりよく維持管理するための工夫があり、そしてその裏側には時間をかけて練り込まれたコンセプトやしっかりとした将来像、ビジョンがあることを学びました。例えば都市計画は、現在の総人口や総居住面積から未来の一人当たり居住面積を推定し増加傾向ならば新たに住宅用地を開発していくという計画になります。開発にはマスター計画となるFプランと街区ごとの計画となるBプランがあります。Fプラン策定には5～7年ほどかけるらしく、このような仕組みづくりが上手なドイツは何事にも思慮深い国だと思いました。全体最適化が図れず部分最適化のまちづくりになってしまっている日本ではなぜ同じことができないのか。本当の豊かさとは何か。その追究こそウェルネストホームの仕事に活かせるヒントだと思いました。



大阪 設計リーダー
村上勲

若い世代が先頭に立って国や政治を変えるという発想



ドイツは若者が主体となって国を変えたという事実を学びました。年齢に関係なく自分の考えを主張し、それが尊重されています。村上敦さんの講義で、ドイツ人の心の奥底には、「もう自分の子どもから責められることをしたくない」という考えがあり、「アウシュビッツという負の歴史」が原点となって、人権問題や政治に立ち向かう世代が生まれたと聞きました。そうした行動は若者たちへも引き継がれ、環境保護や地球温暖化対策、炭素税についても、若い世代が先頭に立って国や政治を変えていくという風土となっています。私も、「日本では無理」ではなく、環境、エネルギー、住宅といった自らが直面している課題を意識的に発信していこうと強く思うきっかけになりました。その積み重ねが50年後、100年後につながるのであれば、もっとできることがあると思います。



虎ノ門 営業リーダー
川嶋廉

母性を持ってお互いの価値を認め合える社会をつくりたい



ドイツで強く感じたことは3つあります。『未来の子どもたちのために』は皆の心に必ずあるということ。森林業で学んだ多様性の受け入れをチームではじめたいということ。そして『母性』をもっと広げたい、ということです。ドイツには、『お互いの価値を認める共生社会』がありました。多種多様な鳥の声が聞こえ、後世にも愛されるであろう美しく維持された建物や街。美しい建物には何百年も人が住み続け、道では子どもたちが思い切り遊んでいます。未来をすり減らすエネルギーの使い方はせず、自然も動物も人もみんな尊いという考え方。お互いがそこに存在することに価値を見出していました。性別も年齢も関係なく一人一人が自己肯定感を持って、100%の才能を発揮できたら、あの生き方にたどり着けるのではないかと、そしてそれを支えるのは母性だとも思いました。



虎ノ門 営業
塩沢美紗子

地球に生きる…



ドイツから日本へ帰国する飛行機の中で溢れ出した涙は、空港に着いてからも止まることがありませんでした。自分でも不思議なくらい感情が揺さぶられ、自然と流れ出た涙の理由は、ドイツで目の当たりにした『地球に生きる』という胸の奥底に刺さった強烈なメッセージに他なりません。ドイツでは、人が住むための都市計画づくりに於いて、まず自然ありきという考えがあります。生態系を決して壊さないよう、植える木々の種類から昆虫の通り道まできちんと定められ、人が住むことでそれらが壊されないよう区画を整備し、持続可能な街区になるよう計画されます。人が暮らしやすいように自然をいじるのではなく、そこにある自然の中に住まわせてもらうという考え。街の中心から少し離れれば、牛たちも優雅に暮らせる自然が広がっていました。



コーポレート本部 広報部
芝山セイラ

もっと早くドイツに行くべきでした

私は今54歳ですが、30代で行くべきでした。持続可能社会、未来に対する考え方、あまりにも日本とかけ離れたドイツのそれに、正直打ちのめされ、しばらく立ち直れなかった程です。30代で行きその先進性に気づいた早田さんがいるからこそ、今日のウェルネストホームがあることをまざまざと実感しました。ぜひ皆さんもドイツに行ってみてください。



株式会社ラクジュ 代表取締役
本橋哲幸



代表取締役社長
芝山さゆり

皆さんは「音」と聞いてどんなことを頭に思い浮かべますか？心地よい音、うるさい音などさまざまだと思います。人間の持つ五感で言えば、視覚に次いで二番目に「情報」を得る際に用いている器官である聴覚。視覚は目を閉じればシャットアウトできますが、耳はそうはいきません。私たちは、常に音を拾いながら生活していると言えます。さて、冒頭に書いた心地よい音とうるさい音。心地よい音は、例えばクラシック音楽や小鳥の囀り、台所から聞こえてくるトントントンという包丁とまな板が奏でる音もそうかもしれませんね。一方でうるさい音は、トラックや飛行機のエンジン音、踏切の音などがそれにあたるかと思います。私たちは、知らず知らずのうちに、耳から入ってくる音にときには癒され、ときにはストレスを感じていることになりました。こんな例えはいかがでしょう。外からの音がうるさい環境と、静かな図書館ではどちらが集中して勉強できますか？私は、もともと音楽教師でもあることから、暮らしの中の音は非常に気になるポイントでした。ウェルネストホームは、外からの騒音に悩まされず、内からの音漏れの心配をしなくてよい家です。子育てするにしても、静かな環境なので大きな声を出さずに優しい声で語りかけることができます。子どもが歌を歌っても「近所迷惑だからやめなさい！」と注意する必要はありません。感受性や想像力が豊かな子どもの行動を、親の都合で制限してしまったりは、せっかくの能力を育てあげられません。静かな環境は睡眠の質も上げると言われています。実際にモデルハウスに試住体験をしたお客さまの声の中には「夜ぐっすり眠れた」という声が多数寄せられています。ウェルネストホームは、長持ちや省エネ、快適や健康というキーワードがメインで知られていますが、ぜひそこに「静音性」という音のキーワードをプラスして、より多くの方にそのことを発信していきたいと考えています。

音がもたらす 快適性とストレス

SOLAR RESIDENCE

ソーラーレジデンス



物件概要 名称: Solar Residence今川 構造: 木造2階建て・6戸 場所: 京葉線新浦安駅徒歩16分 間取り: 1LDK
UA値 0.19~0.21 C値0.2cm²/m² 等級7 オール電化 温湿度計を標準搭載 トリプルガラス・ウェルネストウィンドウ・ヴェントサンを採用

日本の賃貸住宅の
未来をリードする
建物が誕生

ついに、関東で初となるウェルネスト
ホームの賃貸住宅が千葉県の新浦安市
に完成しました。その名も、「Solar
Residence今川」。名前の通り、太陽光
発電パネルを搭載した賃貸住宅で、
各部屋の80%〜90%の電気は、太陽光
由来でまかなえる建物です。写真下
の概要にもありますが、UA値は0.19〜
0.21、C値は0.2cm²/m²、等級は7。これまで
こだった賃貸住宅は、国内最上級で、
唯一無二と言えます。
以下、ゼロエネルギー賃貸住宅なら
ではの特徴をご紹介します。

光熱費は家賃に込み



月間260kWhまでであれば、電気
代はかかりません。家賃に含まれて
いる形となります。使い過ぎがあれば、
その旨をアナウンスします。入居者
と大家が二人三脚で省エネを実現し
ていきます。

太陽光発電



20kWの太陽光発電パネルを搭載して
います。発電した電力は、蓄電池にため、
夜間や停電時に利用します。15kWh
の蓄電池を2つ設置しています。

Haiot System (HEMS0.3)



太陽光発電と蓄電池、空調、換気の
4つをしっかりとエネルギーマネジ
メントすることで、近隣に比べて、
約80%〜90%のカーボンセーブを実現
しています。CO₂排出量は、一般
的な住宅の20分の1程度です。

猫の飼育可能に



集中管理の空調で、安定した室温環境
をキープし、猫や小動物の飼育を
可能にしました(冬21℃以上、夏26℃
以下の実績)。換気フィルターで花粉
の流入も抑えています。

NUMERICAL DATA

Solar Residence今川にまつわる4つの数字

88

空調した室内の空気を換気で捨て過ぎず室温を一定に保つ熱交換型の換気システムを採用。捨てる空気から最大88%の効率で熱を回収している。

100

構造材は緑の柱を使用。屋外で30年以上、シロアリ、腐れ等の被害がないという実験結果があり、理論上100年以上の耐久性があるとされている。

205

壁の断熱材の厚みは合計205mmで、一般的な住宅の2倍以上。それが賃貸住宅ではほとんど聞くことのないUA値0.19〜0.21を実現。

300

屋根・天井の断熱材には断熱、調湿、防音に優れたセルローズファイバーを300mm以上使用。一般的な住宅の1.5倍以上の量。

カーボンニュートラルを実現



使用するエネルギーの約80%は太陽
光発電由来。近隣に比べて、90%以上
の光熱費を削減します。13畳のリビ
ングを持つ1LDKに設置されている
エアコンは、6畳用1台だけ。発電
量や使用量が自動でアナウンスされ、
楽しみながらカーボンニュートラル
を実現する生活を提供します。

2050年のカーボンニュートラル

に向けて、今社会が変わろうとして
います。日本は、7年後の2030年
の温暖化対策目標として、「2013年
度比46%削減、そして50%削減の高
みを目指す」と表明しています。もう
時間ありません。今建設される
建物は、本来であればすべてカーボ
ンニュートラルでなければならな
いと言っても過言ではないとわれわれ
は考えます。

「Solar Residence今川」のオー
ナー今泉大爾さんは、力を込めてこう
語りました。
「この建物がそうした考えの先駆的
な例になると信じています」。
残り10%の系統(電力会社)から
購入する電気が出すCO₂分につ
いては、非化石証明を購入し、真の
カーボンニュートラルを実現して
います。

ONE POINT vol.03

石川副社長の
ワンポイント住まい方講座

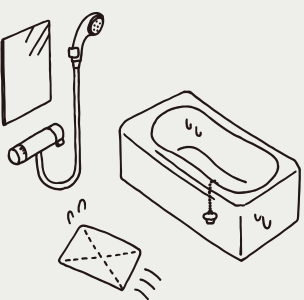
「夏のポイント」

日本の夏は、高温多湿のため、
カビの発生、フローリングの劣化、
シロアリの被害など、住宅への悪
影響が多くみられます。ここでは、
ウェルネストホームでの夏の
過ごし方について学び、より快適
な暮らしを手に入れましょう。

●エアコンは常時稼働・除湿
エアコンを常時稼働させること
で除湿をしましょう。数日程度の
旅行であれば、稼働を止めず、運
転させ続けることを推奨します。

●熱気や湿気を入れないため、
窓は閉め切りましょう
東西方向の窓は、閉じていても
直射日光が射し込みます。必要
に応じて日射遮蔽をしていた
だき、家に熱がこもるのを防ぎ
ましょう。

●バスルーム&キッチン
は要注意
外気だけではなく、室内の水回り
も要注意です。入浴後は浴槽に
溜まったお湯を排水し、バス
ルームの床に残った水は拭き
取りましょう。浴室乾燥機は
消費電力が高いため、あつとい
う間に電気代が上がるので注意
してください。キッチンで気
をつけたのは、食洗機。乾燥機能
が水分を空気中に放出するため、
湿気の原因になります。使用を
避けることは難しいですが、
エアコンを適切に稼働し空気を
循環させることで、ジメジメ
した空気を取り除きましょう。



THE LATEST NEWS

最新ニュース

来期に向けて

2023年8月より、ウェルネストホームは11期目を迎えます。この場を借り、いつも支えてくださっているウェルネストホームのオーナー様、取引企業の皆様に、11期目の方針についてお伝えしたいと思っています。

この原稿を書いているのは、6月初旬ですが、2023年5月29日、日経平均は終値で3万1233円となり、バブル景気の1990年7月以来およそ33年ぶりの高値をつけました。その後6月には3万2000円を超える場面もあり、一見、景気は上向いているように見えます。これだけ株価が上げれば人々は新たな住宅の建築に向かうところですが、しかし、大手ハウスメーカーをはじめ多くの戸建て住宅会社が苦戦を強いられています。昨年度までのコロナ禍に、相当の人々が前倒しで家を建てた反動とわれわれは見ています。

1 戸建て住宅事業

「集客が大変…」そんな同業者の悲鳴にも近い声をあちこちで耳にする中であって、われわれウェルネストホームは、こうした状況下であっても多くのお客さまにモデルハウスに足を運んでいただいています。これはオーナーの皆様のおかげです。紹介による賜物であり、改めて御礼申し上げます。とりわけ好調なのが、東京など都心部での受注です。小池都知事による東京ゼロエミ住宅補助金の助成も大きな追い風になっていますが、昨年完成した東京花小金井モデルハウス、東京日野モデルハウスも当社の性能を直接体感いただける場として、お客さまに喜んでいただいています。



こうした恵まれた環境を活かしつつ、来期もより着実に堅実に、より多くのお客さまにウェルネストホームを建てていただけるよう、努めてまいりたいと思います。

2 賃貸住宅事業

続いて来期、ウェルネストホームが力を入れていくのが、賃貸住宅です。当社は新ブランドとして、賃貸住宅商品「Wellnest Room(ウェルネストルーム)」をつくり、今後全国各地で展開していく計画です。戸建て住宅は個人の幸せを追求する商品ですが、これだけ建築費用が高騰し、土地の値段も上がっている中ではなかなか建てづらくなっているという現実があります。家を建てなくても安心して暮らせる住宅として高性能な賃貸住宅をいかに供給していくかは、私たちの重要なテーマだと位置付けています。

すでに埼玉県吉川、千葉県浦安、東京都練馬と日野、さらには名古屋市の京都市、ニセコ町などで合計11棟の「Wellnest Room」の建築が進行しています。土地の有効活用や資産運用、企業による社有地の活用、あるいは弊社の自社物件など、その目的はさまざまですが、すでに多くの地主様、投資家様からお問い合わせをいただいております。今後さらに増えることが

「ニセコミライ」建設現場よりレポート

このウェルマガでも度々お伝えしてきましたが、羊蹄山を望む広大な9ヘクタールの土地に進む「ニセコミライ」計画が、着々と進行しています。

ゴールデンウィークまでスキーが楽しめるほどの豪雪地帯ニセコ。この大地が雪解けを迎えるのは、5月です。世界中のスキーヤーから愛されるパウダースノーのメッカですが、私たち建築事業者にとってニセコの雪は、工期を狂わせ、現場作業員の手を止めさせるなんとも悩ましい存在。しかし、そんな雪深い土地でも、先行して建築していた木造アパート「NISEKO BOKKA」は無事に完成を迎え、即満室という嬉しいスタートを切ることができました。地元の有名観光地高橋牧場に隣接する「NISEKO BOKKA」は全6戸。星野リゾートの設計も手がけるwawai建築事務所によるデザインで、主にリゾートエリアで働く方々が入居しました。

そして今、まさに建築が進むのは、1棟目の木造レジデンシャル、「モクレニセコA棟」です。右下の写真は基礎工事の最中を写したものの。巨大な建物、そして土地の高低差により、人間の背を越えるほどの杭を打ち込む基礎工事が必要となっています。



この「モクレニセコ」の計画が立てられたのは、4年前の2019年でした。その頃と比較し、大きく変わったのが、皆さんご存じの通り建築費用です。とりわけニセコで問題になるのは、人件費。世界中から投資資金が流れるニセコでは、高級ホテルやヴィラ、コンドミニアムが複数棟建設され、日本中でもっとも建設作業員が不足している地域と言っても過言ではないでしょう。現地採用は難しく、札幌などの都市部から来てもらうしかないのが現状です。かつて一人当たり2万円だった日当は3万円になり、併せて宿泊費用も高騰。夏場であれば1泊8000円程度ですが、観光のトップシーズンとなる冬場は、2万5000円から3万円へ値上がりしました。作業に従事する方々は当然15連泊、20連泊となりますから、その費用は尋常ではありません。当初、分譲マンションの販売価格は、3000万円台後半から4000万円での設定を見込んでいましたが、現在、販売価格の見直しを余儀なくされており、完成を期待されている地域の皆様にご迷惑をかけないよう、あらゆる場面での調整と効率化を行っているが現地での作業を進めている状況です。国内最高峰の住宅性能はもちろんのこと、厳しい環境下での施工力向上にも挑む。そんな挑戦が現地では続いています。

セイラの広報活動記

『発信に想いを込めるには自らの体感が必要…』

イノベティブサウナイベント参加



4月29日・30日、日本経済新聞社主催の「日経イノベティブサウナ」に参加しました。会場となったのは島根県出雲市にある「食から始める地方創再生」を掲げる複合施設WINDY FARM ATMOSPHERE。「訪れたい町、働きたい町、住みたい町」を目指す理念が、ウェルネストホームのニセコ町のSDGs街区づくりへの想いと通ずるところがあると感じていました。このイベントは、実際にサウナに入って“整う”を体感しながら、異業種のゲストの方々とディスカッションや発表を行うというもの。その中で企業紹介の時間が設けられていましたが、当社では急遽私が登壇することになったのです。急に話を振られて戸惑いましたが、行ったばかりのドイツ研修のことを話しました。私が入社して広報を担当するようになったのは今年1月。その頃は人から得た情報しか知らず、それは「情報として知っているけどわかっていない状態」であり、自分の言葉に説得力がなく、情けなく悔しい気持ちがありました。そんな時ドイツ研修があると知り、行かせてほしいと早田代表と社長に直談判すると、現地記者への取材アポを取ることに引き換えにGOサインをもらえました。そしていざドイツへ…。そこで見る光景、聞こえてくる音、感じる空気、それらを自ら体感するたびに「知っている」が「わかっている」に変わっていくのを感じます。ドイツの「暮らす人々と動植物含むすべての自然が調和している」街区を見て、未来を見据えた街区づくり(都市計画)の在り方を、一刻も早く多くの方に伝えたいと思いました。イベントでは、ドイツで「わかった」ことを、自分の言葉で発信することができました。ウェルネストホームは、子どもたちの世代、その次のまだ見ぬ世代のことも考えた家づくり、まちづくりを展開しています。会社も世代交代を繰り返し、未来へ継承されなければなりません。未来へのバトンを受け取り、次世代へ渡す使命を強く感じ、それを全うしようと思えたイベントでした。これからは積極的に行動して自分で体感し、発信する言葉にはそこで感じた想いを込め、多くの方へ届けること。この広報としての活躍こそがウェルネストホームのオーナー様への恩返しになると信じています。



広報 芝山セイラ