

# WELLMAGA

JANUARY  
2023  
**004**

THERE IS A REASON FOR A GOOD HOUSE



 *Wellnest Home*

FLEXIBILITY AND INDIVIDUALITY  
THAT GOES BEYOND SIMPLICITY

# THE LATEST NEWS

最新ニュース



## 東京都花小金井に「えがく家」

### モデルハウスが完成

2012年に高松で創業した私たちウエルネストホームは、名古屋、大阪、そして全国の主要都市にモデルハウスを出店し、2020年には神奈川県・鎌倉モデルハウス完成により、初となる関東圏進出を果たすことができました。そして、いよいよ念願の東京出店が昨年8月に実現しました。東京の西部エリア、花小金井にウエルネストホームの最上級モデル「えがく家」を完成させることができたのです。多くのお客様に、建設中に行った構造見学会にも足を運んでいただき、その建設を見守ってくださったことに感謝申し上げます。完成後も、東京都下、近郊エリアなどから、たくさんの方に「来場いただき、私たちが誇る住宅性能を実感していただいています」。



下の図面を見ていただくと分かる通り、躯体は基本型である矩形を踏襲し

ていますが、建物外部から見ただくと、1階の張り出したルーフデッキや、2階のバルコニー、花壇など、とても矩形には見えない、デザインになっています。花小金井モデルハウスでコンセプトにしたのは、「ひらく家」でした。バルコニーや大きく開いた窓を通じて、外側に向かって「ひらく」「つながる」ことを意識し、設計しました。きっと来場いただく窓の大きさや、ペランダやバルコニーと室内が繋がって見えるような印象に驚かれると思います。

一般的に、広い開口部と住宅性能は、相反すると思われがちです。しかしながら、その二つを両立させたのが、今回のモデルハウスなのです。

さらに、完全自由設計の面白さを余すことなくお伝えすべく、ぜひいたく仕様を随所に施しました。2階リビングの吹き抜けになった勾配天井、壁一面を使用した本棚など、自由設計だからできるダイナミックな構造になっています。また、他のモデルハウスにはなかった性能として、自動化、いわゆるオートメーションの技術と蓄電システムでエネルギーを自給自足できる機能を搭載しました。現在、センシングデータで日々状況を解析していますが、昼間の太陽光発電システムだけで100%電気を自給自足できています。

性能と耐久性を維持しながら、意匠やファサードにどこまでの自由度を持たせられるか。それは人口の多い都市部でより多くのお客様のご要望に応えるための挑戦に他なりません。技術とデザインを融合させた、ウエルネストホームの新たな一幕。見学をご希望の方は、完全予約制で承っておりますので、モデルハウスまでお気軽にお問い合わせください。(定休日:水曜・木曜)

二世帯住宅を想定した場合、親世帯の主寝室となります。

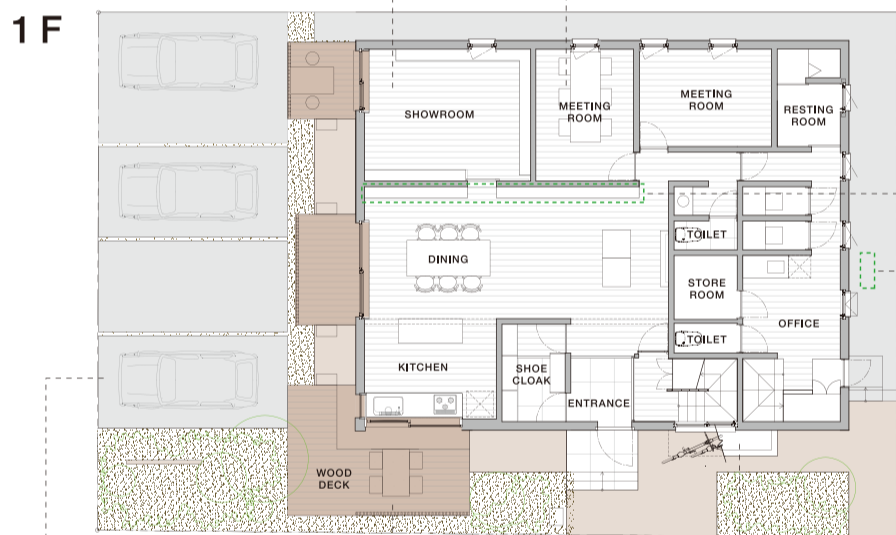
モデルハウスでは会議室スペースとして活用していますが、実際には主寝室とつながるウォークインクローゼットとして使用できます。

リビングルームには壁一面に本棚を造作しています。図書館に在るかのような静けさも体感いただけます。

バルコニーと室内がつながる場所にはデイベッドを置き、内と外が一体化したようなくつろぎの空間になっています。

テレワークに対応したスペース。お子さまの気配を感じつつ、仕事に集中できる空間。

空気の流れを活用し、洗濯物は一晩で乾かすことができます。室内干しは排気ガスや花粉の付着防止にもなります。

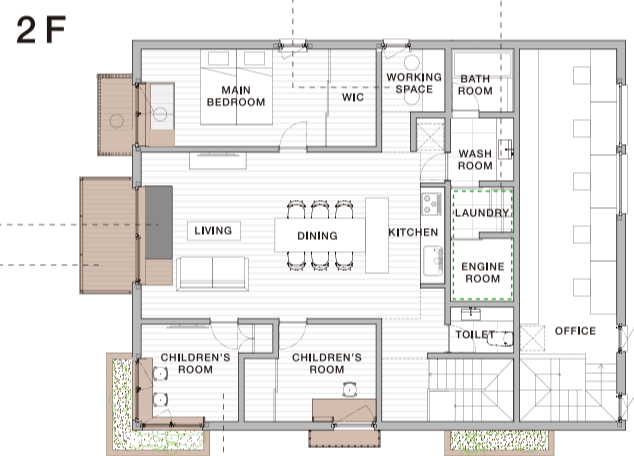


1回の充電で689kmの走行が可能。テスラ社Model3を、社用車として配備しています。

家にいながら遠足気分が味わえるウッドスペースとカフェコーナー。晴れた日の指定席です。

出窓には花壇をつくり、その花壇を屋根代わりに自転車やバイクを置けるスペースを配置しました。

テスラ社蓄電池  
パワーウォール27kWh  
を設置しています。



100年耐久性のある大きなバルコニーは、「えがく家」の自由度を表現する真骨頂といえます。

南側の子供部屋は窓の外にプランターを置き、グリーンカーテンをつくることもできます。

## HANA-KOGANEI MODEL HOUSE

### くらしのひと

#### 「太陽光発電義務化」

東京都では、2022年12月、新築建物に太陽光パネルの設置を義務づける条例改正案が可決され、2025年4月より施行されます。

背景には、2050年までに東京都内の温室効果ガス排出量を実質ゼロにする取り組み、2050年のゼロエミッション、そして2000年を基準年に、2030年までに東京都内の温室効果ガス排出量を50%削減する取り組み「2030年カーボンハーフ」があります。これらの実現に向け、東京都は再生可能エネルギーの利用拡大に大きく舵を切っています。人口1400万人、約730万世帯が暮らす大都市東京の屋根に太陽光発電を設置する、というのは確かに効率がいい話です。そもそも、都内で排出されるCO<sub>2</sub>の7割は、建物で使用されるエネルギーに起因されているとか。そうすると、家庭の屋根に太陽光発電を載せて自家発電を促すことは、CO<sub>2</sub>削減に大きく貢献できるものと考えられます。設置義務化については、当面は、新築の建築物が対象となる見込み。とはいえ、2050年時点では7割が新築住宅に置き換わると想定されており、そのすべての屋根に太陽光発電が載ることのできるメリットは絶対と考えられています。



ウエルネストホームが東京・花小金井に完成させた「えがく家」にも太陽光発電が搭載され、さらに27kWhの蓄電池を完備しています。自家発電力は80%以上という最高モデルになりますので、ぜひその住宅性能を体感しに来ていただければと思います。



YouTube

なぜ東京都が「太陽光パネル」を義務化!? 「解体新書」をもとに解説!

### ONE POINT vol.01

#### 石川副社長の

#### ワンポイント住まい方講座

#### 「冬のポイント」

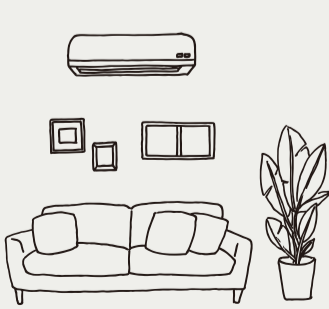
●日射取得  
冬場に大事なことは、なにはさておき日射取得です。日射だけで暖房なしで冬を過ごせるお家もあるかもしれないほど大切です。冬はブラインドやシェードを上げて、たっぷり日差しを室内に取り込みましょう。

●風向き  
内部発生熱(住宅室内で発生する熱、例えば料理時の熱やお風呂の熱、人間から発生する熱等)がどのくらいあるかをあらかじめ理解しておく、暖房なしでどのくらい過ごせるかがわかり、暖房の入れ方が変わってきます。1階で使用するときは、暖かい空気は上に行くため、風向きを「下向き」にし、シーリングファンなどで、上上がった空気を下げるとよいでしょう。

●エアコンのフィルター掃除  
2週間に1回が目安です。室外機の周辺にはものを置かないようにしましょう。

●設定温度・部屋着  
温度設定には室内での服装も重要で、半袖短パンなら25℃、長袖、長ズボンであれば20℃でも問題ないと思われがちです。室内着は、綿など自然素材系がよいです。ウエルネストホームは暖かい家なので、ポリエステルなど化学繊維でできたパジャマで寝ると汗をかき、放湿しないので寝冷えにつながります。

●寝具  
調湿効果があるといわれる羊毛の寝具を、私は愛用しています。



# MESSAGES FROM OFFICERS

役員からのメッセージ

## 「お客様感動」を お届けできるように

昨年、10周年を無事に迎えられたことは、これまで私たちのことを支えてくださったオーナーの皆様のおかげであることは間違いございません。改めて心から感謝申し上げます。

この1年は、広報活動や各地での街づくりセミナー等を、なりふり構わず駆け抜けてきました。おかげさまで日経新聞の一面広告を飾ることもできましたし、SDGsセミナーに娘のセイラと一緒に登壇する機会もいただきました。さらには、地域を活性化させる新たな事業の話も進みつつあります。

子供たちが笑顔で暮らせる未来をつくるには、どうしても長い年月がかかることは重々承知しています。しかし、その夢を追い続けていけばそこに近づいていくことになり、一歩ずつ地に足を付け、未来に通じる道をつくっていきたいと思います。そして、その道が雑草で覆われないようにするために、皆さんの応援して下さる方が必要です。

では、私には何が出来るだろうと考えたときに、真っ先に浮かんだのは、私たち

## 日本中の仲間たちと 高性能住宅の未来を切り拓く

2022年の7月末に迎えた創業から満10年の区切りを終え、当社は11年目に突入しました。おかげさまで厳しい局面はさまざまありましたが、3期連続、よい決算で締めくくることができました。ひとえにウエルネストホームを建てていただいたお客様ののおかげだと、この場を借りて御礼申し上げます。また、このウエルマガにも記載している通り、早田が長年追い求めてきた街づくりの夢も、北海道ニセコ町で進むプロジェクト、「ニセコミライ」の順調な進捗により叶いつつあります。皆様と共にその夢を追えることが私にとって至福の喜びとなっています。

さて、2023年ですが、恐らく世界経済は、紛争、円安、各国インフレにより見通しの立ちにくい状況が続いていくと思われ、住宅についてもますます買いにくい年になっていくでしょう。そんな中、どのような手を打っていかばか。私たちはこれまで以上に技術を磨き、知恵を絞っていかねばなら

の理念に共感して下さったオーナー様と、家づくりを進めて下さっているお客様と、もっと密になることで、簡潔に言う「想いの共有」です。

「想い」は人の心に響き、感情を動かすことのできるシグナル。さらにそれは世代を超えて伝承されていくことのできるものです。我が社の歴史はまだまだ11年です。でも、皆様と一緒に未来への想いを伝承していければ、きっと「誰ひとり取り残さない社会」の実現に近づくと信じています。

私はこの2年間、「契約くださったお客様へ直接ご連絡を差し上げ、御礼をお伝えすると同時に胸の内にある不安や疑問を訊かせていただきました。すると、その多くが「家の性能には期待しているし楽しみだけど、ちゃんと工程通り進むのか、予算内に収まるのか、希望する間取りは出来上がるのか」といった、ウエルネストホームの家の性能以外に対して心配している声でした。社員育成の面で大切に反省すべきことだと気づかされ、私は早速いくつかの研修を実施いたしました。満足はウエルネストホームの家がもたらした感動はスタッフ(人)がもたらす。この「お客様感動」に重点を置き、社内の意識

ないでしょう。

そんな状況にあつて、私は、昨年末ある決意をしました。

それは、住宅系YouTuberで、日本でももっとも人気のある本橋哲幸さんに、ウエルネストホームの仲間になっていただくということ。本橋さんが経営される株式会社ラクジュ(商号)設計工房ラクジュ、神奈川県横浜市とウエルネストホームは、2022年11月に資本業務提携を交わし、当社のグループに入っていただくことになったのです。

本橋さんは、「ご自身で設計事務所を経営しながら、YouTuberとして住宅をテーマに建築と不動産の情報を発信し続けています。私は、本橋さんとの出会いを通じて、日本各地に、多彩な才能を持った工務店があつて、それぞれが未来を考え、お客様の資産になる家づくりをしているということを知りました。本橋さんは、そうした会社をYouTubeで発信し応援しています。そうした理念に心から共鳴しました。と同時に、いち工務店が考え、行動するだけでは生き残っていくことが難しい現実があることも痛感しました。日本中で高気密・高断熱に挑む経営者たちが日々汗を流し、「本当の

改革、仕組みづくりに着手していきます。

また、私自身も可能な限りオーナー様と接する時間をつくるように心掛けていきます。ありがたいことに何人もオーナー様から、オーナー会やお食事会などを開催してほしいというお声をいただいています。これからさまざまな企画を通してコミュニケーションをとれる機会を設けていきたいと考えていますので、どうぞご期待くださいませ。

皆様と共に感動を分かち合い、その想いを次の世代へバトンタッチし、未来へと伝承させていく。私は人生をかけてま



代表取締役 副社長  
石川義和

代表取締役 社長  
芝山さゆり

代表取締役 創業者  
早田宏徳

取締役 営業本部長  
中谷哲郎

まだまだ道をつくり続けます。その道が、ずつとキレイに整備されていくよう、どうか皆様お力をお貸しください。本年もどうぞよろしくお願ひいたします。

代表取締役 社長  
芝山さゆり



## ドイツで再確認した 創業の理念

謹んで新春のお喜びを申し上げます。オーナーの皆様には、日頃より多大なご理解とご協力をいただいております。ことこの場をお借りして御礼申し上げます。ありがとうございます。

昨年、弊社は3年ぶりとなるドイツ研修を行いました。私自身、3年ぶりにドイツに降り立ち、創業の原点となったヴォーバン地区を8名の仲間(内社員2名)と共に訪れることができた(WELLMAGA 4面にレポートを記載)。山や森に抱かれ、自然と調和して並ぶ、建設から数十年の時を経た建物の数々が、変わりになくそこに立っていました。そして、そこで生き生きと暮らす人々の街の様子に触れ、「自分たちが追い求めている姿」を重ねることができました。改めて創業の理念を胸に刻んだと同時に、「まだまだやるべきことがある」と奮い立つ気持ちを感じた次第です。

視察したフライブルク市の新築物件のひとつに、8階建ての民間木造賃貸住宅がありました。8階建てという規模になると、さすがの省エネ先進国ドイツ

## 上手に暮らす方法を 伝える1年にしたい

新年明けましておめでとうございます。新たな年の幕開けとなりましたが、昨年より続くエネルギーコストの高騰は今後も続き、もっと深刻になるかもしれません。すでに、イギリスなど欧州の国々では、燃料費の高騰が社会問題となっています。この冬、寒さが厳しい北欧の国々の負担は大変なものだろうと思われ、

そして、そんなヨーロッパの国々よりもはるかに省エネ建築が遅れているわが国日本では、これから先、どうなっていくのでしょうか。弊社では、創業した11年前から創業者の早田が警鐘を鳴らしてきました。そしてその声に応え、建設を決めていただくお客様が増えました。これは本当にありがたいことです。その一方で、私が今最も気がなっているのは、そんなお客様たちがせっかくなら、建ててくださったウエルネストホームで上手に暮らしているだろうか、ということです。

昨春秋に、高松に住まい方に関するセミナーを開催したところ、さまざまな声をいただきました。質問も多くありま

でも珍しいとのことで、建築確認だけで1年半を要したそうです。一般的に、高層の木造建築の場合、エレベーターを支える柱や基礎部分、構造躯体については鉄筋コンクリートでつくるのが常でしたが、今回の物件は、そうした部位も含めてすべて木造。使用する木材に耐火加工を施すことで実現したそうです。われわれの先を走り続けるドイツの技術革新を見せつけられたような気分になりました。

一方で、住宅設備や太陽光発電などの自動制御性能については、わが国日本、いや、ウエルネストホームの技術に一日の長があるのを実感できたのは新たな発見でした。湿度や温度のコントロールの繊細さは、日本ならではの技術力であり、日本からドイツに伝えられることが十分にありと確信しました。

これからは家づくりの「師」であるドイツを追いかけながら、いずれは師を超えられるよう、社員たちと共に、日々努力しながら、経験と研鑽を積んで参りたいと思います。2023年も「愛顧の程をどうぞよろしくお願ひ申し上げます。

取締役 営業本部長  
中谷哲郎

したし、暮らし方の事例もお聞きしました。同時に、エアコンの設定や湿度の調整に誤解があることも分かりました。

ウエルネストホームは、住むことにより共に育っていく家だと私は思っています。だからこそ建てるだけで終わりでなく、オーナー様が個性を持ち育てていく、それぞれのウエルネストホームをフォローできる集団でもあり続けたいと思います。23年は、オーナー様の暮らしの知見をお聞きし、よりわれわれが持っている知識や経験をお伝えしながら、皆さんと共に情報を共有していく1年にしていきたいと思ひます。

ドイツでは新築のアパートより、築100年のアパートのほうが家賃が高いです。

それは、100年間にわたって、人々が愛情込めて維持してきたという歴史があるから、新築よりも信用できると見なされるから。

新しい技術や暮らしの提案を進め、お家時間がこれからもどんどん楽しくなるような、そんなオーナー様を増やすべく努力していきたいと思ひます。

代表取締役 副社長  
石川義和

# NISEKOMIRAI REPORT

「ニセコミライ」レポート

## いよいよ始動した「ニセコミライ」

「街をつくる」——多くのオーナー様に支えられ、実現に向かって突き進む創業者早田宏徳の夢が、北海道ニセコで叶いつつあります。ニセコ町市街地に隣接する9ヘクタールの敷地に、最大で450名が暮らす新しい街の建設。もちろん、そこで建設される建物はすべて、国内最高水準の断熱性能を持ちます。2022年には、プロジェクトの名称が「ニセコミライ」に決まりました。街区は、第一工区から第4工区まで、4つの区画で構成され、分譲マンションや賃貸住宅を中心とした集合住宅、そしてシェアハウスやアトリエ、カフェなども建てられる計画です。「ニセコミライ」は、ニセコ町が長年、地域課題として抱えていた住宅不足、産業を支える人手不足の解決という役割も担っています。

羊蹄山を真正面に見据える広大な敷地では、大型の建設機械が走り回り、谷や山だった土地が、少しずつならされ、徐々に平らな土地が広がりはじめられています。今年5月からはその造成された場所に、いよいよ木造分譲マンションの1号棟となるA棟が着工



します。日本最高レベルの住宅性能を持つ、全8戸の分譲マンションです。この1年でニセコ周辺の建設資材、工事費用が20%ほど上がるといふ厳しい状況ではありますが、昨年の段階で8戸すべてが完売となり、幸先のよいスタートを切ることでできました。

さらに昨年は、もうひとつニセコで新たな建築物が着工しました。2年前にオープンした賃貸住宅「ニセコヌプリ」に続く、2棟目「ニセコヌプリ2」の建設です。「ヌプリ」はアイヌ語で「山」を意味し、「ニセコヌプリ」は「ニセコの山」。1棟目では、共用廊下に設置した6畳用のエアコン2台が各フロアの4世帯を温め、マイナス15℃に耐えられる住環境を実証しています。これには、戸建志向の強いもともとニセコに住んでいる方々からも、「あのアパートに住みたい」という声をいただくほど評価されました。今回の2棟目は全6戸で、55㎡が2戸、60㎡が3戸、100㎡が1戸という構成。主にスキーリゾートが多い東山に近いことから、ホテルやスキー場で働く方々の入居が見込まれ、現地での期待も高まっています。現在、今年3月の完成を目指し、雪の中、急ピッチで施工が進んでいます。

## 2030年に向け 人気も投資も加熱

始まったばかりの新街区「ニセコミライ」ですが、その周辺では、さまざまな投資が加熱しています。星野リゾートが進出というニュースもありましたが、2030年には、北海道新幹線も開通し、ニセコに倶知安駅が誕生する計画です。開通すれば、東京駅から乗り換えなしで、およそ4時間半で到着できることになり、期待が高まっています。

2030年から31年にかけては、札幌からニセコまで高速道路が延伸する計画もあり、札幌まで1時間15分ほどで行けることになることから札幌で働く人々の通勤圏となる可能性もあります。加えて、札幌冬季オリンピックも実現すれば、さらに世界から注目されるエリアとなるでしょう。そんな環境下で、私たちウエルネストホームが、日本でも例を見ない高性能な木造分譲マンション、木造賃貸アパートをつくる意義はとて大きいと思っています。

木造分譲マンションについては、ウエルネストオール、ウエルネストウインドウを完備し、制御については自動化、オール電化を導入し、自家消費率80%前後を目指します。広さは、90〜100㎡で、屋根付きの駐車場も併設します。機会があれば、ぜひ現地にきて来ていただければと思います。



## この地球にこれからはずっと暮らすための答えがあった

ウエルネストホームでは、これまで毎年ドイツの最新技術を学ぶことはもちろん、自然と調和した街づくりや暮らしを「体感」する社員研修を行ってきました。しかし、昨今のコロナ禍の影響で、この3年間は実施することができませんでした。2022年11月、やっと再開の目途が立ち、8名が1週間にわたるドイツへの研修に出席することができたのです。今回はその時学んだことをレポートさせていただきます。

### ドイツの考え方

ドイツの都市部での都市計画では、外に向かって自然を奪い開発するのではなく、街の中の隙間をうまく活用することが優先されています。2021年の夏の夏に完成した、建築家「ヴァイセンリーダー氏」による「木造8階建て集合住宅」もその考えに沿ったもので、1階にスパーマーケット、2階に幼稚園、3〜8階は賃貸(30世帯)となっています。そもそも木造で8階建てを建てるという点に驚きましたが、今回の計画では約44%の木材削減を実施したとのこと。これは後述する「森の自然サイクル」の調和にも結びつく取り組みです。

### ドイツの考え方 II

森林の成長量と使用量(在庫量)のバランスを保つことは、自然サイクルを壊さず共存することに大きくつながります。ドイツでは「森林官」という職があり、どの木を切るかなどを細かく計算し森林を管理しています。また、伐採した木材を決して無駄にしないよう、高レベルの利用から低レベルの利用へと多段階に活用する「カスケード利用」という考えが定着しています。その結果、森林の成長量は、使用量(在庫量の2〜3%を上回り推移しているとのこと。このことにも大変驚きました。

### ヴォーバン住宅地

フライブルク市にあるヴォーバン住宅地。数十年先の未来のことを考えてつくられているこのヴォーバン地区では、自然や地形を最大限に活用した開発計画により、住宅地とそこで暮らす人々が共生するコミュニティが根づいています。そのひとつに、駐車場を宅地部分ではなく住宅地の外縁に集約し、暮らしと車の距離を切り離していることが挙げられます。その代わり、暮らしの足には、「トラム」という路面電車が街中を走っています。



## INSPECTION TOUR IN GERMANY

### ドイツ視察に初参加して

これまで参加した人たちから話では聞いていましたが、想像をはるかに超える経験ができました。特に強く感じた2つのことを紹介します。

ひとつは「歩みの重さ」です。今回訪れたヴォーバン地区は、ご存知の通り2007年に創業者の早田が、日本の建築のレベルの低さにショックを受けたと同時に、「こんな街を日本にもつくりたい」と決意したウエルネストホームの原点になった場所です。ひとりの男が16年間、血と汗と涙を流しながら諦めずに歩んできたこと。今ちょうどニセコの街づくりが進んでいますが、「いつかこんな街を...」という想いが形になっていく重みを感じることができました。

もうひとつは「オーナー様への感謝」です。先述の通り、弊社が街づくりに取り組めるほど成長してこれたのは応援してくださったオーナー様のおかげです。約1000組のオーナー様はウエルネスト住宅に住まわれる方々です。11年前には日本になかった、長持ちで快適、そして健康な家。これからはもっとそこには笑顔があることでしょうか。これまでのオーナー様への感謝を忘れることなく、想いもしっかりと背負いながら、これからも全力でこの家を広めていきたいと思います。

三河支店 倉知亨光

### SDGsフォーラムへの登壇で自覚したZ世代としての役割



2022年10月7日(金)に開催された「日経SDGsフェス」で「どまんか」に登壇する機会をいただきました。これはチャンスだと思い、等身大の私の想いを飾らずに発信しようという強い意志を持って挑みました。私は「存知の通り芝山さゆりの娘であり、

小さい頃から母の背中を見てきました。忙しくしていた母は、学校の行事等に来られないこともあり、当時はとても悲しく感じていました。でも、大人になるにつれ分かってきました。それは子供のため、会社のため、お客様のため、未来のためだったんだと。それが分かってからは、私は自分の進む道が見えてきました。母からしっかりとSDGsのバトンを受け継いで、Z世代へつないでいくことこそ私の役割だと。SDGsは身近な「衣食住」で考えると分かりやすいと思います。自然素材の衣類、フードロス、省エネ住宅などすぐにでも意識できることです。私はZ世代の代表という気持ちで、これからも多方面に発信していきます。

### 芝山セイラ

日経SDGsフェス  
「どまんか」  
アーカイブ

