

WELLMAGA

OCTOBER
2023
007

THERE IS A REASON FOR A GOOD HOUSE



愛知安城きづくモデルハウス

 *Wellnest Home*

FLEXIBILITY AND INDIVIDUALITY
THAT GOES BEYOND SIMPLICITY

THE LATEST NEWS

最新ニュース

第11期経営方針会議を東西に分かれて開催



2023年8月8日と17日、ウェルネストホームは、毎年恒例の経営方針会議を開催しました。社員も大幅に増えたことから、全国一堂に集まるのが難しくなっており、今年は東西二つの地域に分かれて開催。それぞれ、およそ40人が集結し、前年度の振り返りと共に、第12期となる8月からの1年間の行動指針を確認しました。

創業者で代表の早田宏徳からは、厳しい現状についての共有が行われました。というのも、今年度は期初から利益確保が難しい状況であることが確定しています。新規モデルハウスの建設という先行投資に加え、地価の上昇と建築価格の高騰で利益を生み出すことが困難な状況が継続していることが主な理由です。建築資材だけでなく、住宅設備全般、資材を運搬するためのガソリン代などのエネルギー費用、職人さんたちの人件費などありとあらゆる費用が高騰しています。急速に進んだアフターコロナ、競争、など私たちの手には負えない社会的な要素や地政学的要因の影響が大きい期初となりました。このご時世で、当社がオーナー様のために安定した運営をするべく、全社一丸となるのが課題となりました。

現在、徹底的な経費の見直しを行い、収支の改善を行っています。創業以来行ってきた社員、取引事業者との運動会も今年は中止することを決めました。今回の経営方針会議では、幹部や社員一人ひとりがこの現状を把握し、自らの行動を変えていくことを確認しました。

20代、30代の若手社員の活躍

新規事業の好調さに期待

集合住宅を中心としたまちづくりに関心広がる

厳しい状況下ではありますが、中でも嬉しいことはあります。一つが、若手社員の成長です。

今、ウェルネストホームでは社員の3分の1を、20代、30代の若手



スタッフが占めています。ほんの少し前までは、早田が12年前に創業した時に30代だったものが多く、社歴と共に年齢を重ねた40代、50代が中心でした。現在、20代の血気盛んな若者がどんどんと志望してくるような会社になってきていて、平均年齢はぐっと下がりました。向上心が強く、社会を良くしたいという想いがある、こうした若手の成長は、私たちがとって大きな喜びとなっています。3年後、5年後が本当に楽しみです。思っています。

もう一つの嬉しいこと、それは、新規事業として打ち出した、賃貸住宅事業、ウェルネストルームが好調なこと。当社の理念に共感し、長期目線で本当にいい家を賃貸住宅として世の中に

広めていきたいと考えてくださる投資家や地主の方々が、次々と手を挙げてくださっています。このウェルネストルームに対する反響の大きさは、当初私たちが予想していた以上のものでした。すでに、東京、千葉、名古屋、京都など多数のエリアで10棟のウェルネストルームプロジェクトが進行しています。今後注力していく賃貸住宅事業の詳細は、中面にも記載していますので、ぜひご覧ください。

弊社では、北海道・ニセコで行ってきたまちづくりのノウハウがこれから全国各地で生かされていくようにという思いから、2年前より「ニセコまちづくり合同視察」を開催してきました。これまで賃貸住宅を中心としたまちづくりに関心がある、自治体や若手議員、地域の大地主の方、投資家の方に多数参加していただき、実際に現地をご案内してきました。

稼働率の高い高性能賃貸住宅を目にさせていただくことで、ウェルネストルームの可能性を実感していただき、ご自身の地域に持ち帰ってまちづくりをしたい、とおっしゃる方も出てくるほど大きな広がりを見せています。

こうしたプラスの面をさらに伸ばすことで今期も力強く仕事をしたいと考えていますので、ぜひ応援の程、よろしくお願いたします。



快適な環境で子育てを…

ウェルネストエンジニアリング加盟店の廣創建設工業にてイベント開催



7月15日と16日の2日間、福島県の鏡石町に本社を構える廣創建設工業さんにてイベントが開催されました。廣創さんはウェルネストホームの認定施工店で、2020年にウェルネストエンジニアリングに加盟。その後地域の案件を手掛けながら、本社の建て替えを計画。そして昨年、快適な住空間を体感できる多目的ルームつきの新社屋を完成させました。

この計画の裏には、廣瀬社長の社員への想いがありました…。旧社屋は、夏は暑く冬は寒いという環境。真冬は水道の蛇口を捻ると凍って水が出てこないことは当たり前で、エアコンをつけていても常にジャンパーを着ていないと耐えられなかった

とか。廣瀬社長は何とかなしたいとずっと考えていたそうです。そんな中、新社屋の計画がスタート。ある程度設計も進み、いよいよという段階で「せっかくならウェルネストホームクラスの性能にしよう」と設計計画を大幅に変更。そして、「真冬でも社員が半袖で仕事ができるように」という合言葉で工事が始まりました。

2022年12月に完成した新社屋で働き始めたスタッフの服装はお揃いの半袖のポロシャツ。合言葉が現実になりました。スタッフの皆さんは「暑い寒いを我慢しないで働けるって最高」と口を揃え、とても嬉しそう。さて、そんな快適な住空間の中で開催されたイベントは「KOSOだてイベント」。廣創のKOSOと子育ての「こそ」を語呂合わせした名称にセンスを感じました。廣創さんは多くの職人さんを抱える地元密着の住宅会社。男性が多い会社だと思われがちですが、実は女性スタッフさんもたくさんいます。イベント関係の業務はその女性たちが中心になって企画・運営。センス溢れるイベント名にも納得ですね。私は廣創さんに入社した女性に、なぜ廣創さんに入社したのかを尋ねたことがあります。すると「私は建築に関しては全くの素人でしたが、面接をしていただいたときにかく雰囲気がよくて、皆さんの笑顔が印象に残りました。イチから勉強することを決意してここで働きたいとお願いしました」と回答されました。その彼女は今、社内の人気者です。現場に向かい職人さんとコミュニケーションをとり、どんどん知識も身につけている様子。こうして仲間が頑張っている姿は嬉しいものですね。私はイベントの中で「子育てセミナー」の講師を担い、30名近いご夫婦(主にお母さん)に女の子と男の子の育て方の違いや、親として見せる姿などをお話させていただきました。私はふたりの娘を育て上げ、子育てからは手が離れました。これまでの経験や教員時代を通じて得たノウハウなどを、これからは多くの若いお母さんに以前のようにどんどん伝えていきたい。そう思っています。快適な住空間の中で…。



代表取締役 社長
芝山さゆり

ウェルネストホーム

イベントレポート

『スーパーラジエントヒーター実演会』開催



社長のコーナーにも記載がある「KOSOだてイベント」にて、「スーパーラジエントヒーター」実演会の講師を務めさせていただきました。電気調理機器もさまざまな種類がありますが、弊社ではラジエントヒーターを採用しています。

今回実演したこのスーパーラジエントヒーターは、電気のでセラミックを加熱し放出される遠赤外線が食材を温める調理器具です。スーパーラジエントヒーターによる遠赤外線の効果は、公的機関で立証されています。ガスコンロと違い、燃焼によるCO₂なども発生しないので、お部屋の空気を汚さず、地球にもやさしいのです。上昇気流が少なく油が飛び散りにくいので、お掃除もラクになります。

さらに、「おいしい」「手間なし・時短」「ヘルシー」という三つの嬉しい特長があるんです。「おいしい」を実現できる秘密は、遠赤外線放射機能による温熱効果。炭火と同じ遠赤外線での調理ができるから、中まで火が通りやすく、食材そのものの旨味を逃がしません。実演会では巨大ハンバーグを作って試食し、おいしさを体感していただきました。

「手間なし・時短」は、内蔵された温度計が温度を感知し、自動で出力を調節するため、加熱しすぎる心配がありません。また、土鍋で炊くふっくらご飯も十数分で炊き上がります。「ヘルシー」は、大学芋がわかりやすい例です。カラリと揚がるとおいしい大学芋ですが、その油分が気になる場所。スーパーラジエントヒーターなら少ない油で揚げ焼きにしてもカラッと揚がるので、とってもヘルシーです。

このように至れり尽くせりのスーパーラジエントヒーター。より使いやすく、そして安心して安全なキッチンを整えることも、快適な暮らしを考える住宅会社の役目だと私は考えています。



西東京支店
芝山セイラ

RENTAL HOUSING BUSINESS

賃貸住宅事業

50年、60年と続く
賃貸経営
時が経っても色褪せない
本当の資産を作る

ウエルネストホームが力を入れる
新事業、賃貸住宅の「ウエルネスト
ルーム」の建設が着実に進行してい
ます。

現在、東京・練馬、愛知県・名駅南で
それぞれ着工し、順調に工事が進んで
います。それ以外にも全国各地で8棟
が進捗。加えて4棟が相談を受けて
いる状況です。今後2023年から
24年にかけて、次々と完成していく
計画です。

これをお読みの皆様はご存知の
通り、2018年から北海道ニセコ
町での集合住宅を中心としたまち
づくりに関わり、2020年には、
ニセコで第一号となる8戸の賃貸
住宅が完成しました。そこからすで
に3度の冬を乗り越え、外気温マイナス
15度の極寒の大地で、温度・湿度の
データを観測してきました。厳しい
環境で経験を積み重ねたからこそ
わかってきた、何に費用をかけるべきで
、どの部分はコストカットできるか。
こうした研究によりウエルネスト
ルームは、性能と利回りの双方を実現
する新しいウエルネストホームの商品
として誕生しました。賃貸住宅では
特に重視される遮音性能についても、
研究を尽くしています。

とはいえ、これから先の販売は小
規模に行う予定です。技術や人的資本
を考えたとき、年間に建築できる数は、
6〜8棟。貴重なこの数棟だからこそ、
ウエルネストホームの理念である
「未来の子どもたちのために」を、真剣
に理解してくださるオーナー様にしか
建ててほしくないと思っています。
利回り重視の賃貸経営ではなく、長期
で保有し、本当に性能のよい住宅で
住んだ人に喜ばれる賃貸住宅をつくり
たいと思う方に建てていただきたいと
思っています。ウエルネストルームで
あれば、お孫さんの代まで家族の資産
となるでしょう。

間取りタイプは、1LDKを一つ
のユニットと考えています。太陽光
発電、蓄電池、自動制御は標準搭載とし、
電気代は賃料に含まれます。日常管理は、
弊社と地域の管理会社とが連携し行う
予定です。
ウエルネストホーム創業者の早田

人が介入しない
エネルギー消費の最適化

Haiot

ハイオシステム

2023年8月から始まった第12期から、ウエルネストホーム
は、販売価格の改正に伴い、自動制御システムである「Haiot
(ハイオ)」を標準で搭載していくことを決定しました。長年に
わたり培ってきたこのシステムについては、次回ウエルマガ
で詳しくその機能についてご紹介する予定です。楽しみに
待っててください。

現在、既存モデルハウスの改修等で、ハイオシステムの実証実験は継続しており、引き渡し済みのお客様のご自宅でもご提案を行っていく予定です。

株式会社Haiot(ハイオ) <https://haiot.jp/>



東京都練馬に建設予定のWELLNEST ROOM 完成イメージ図



宏徳が、2007年、ドイツのヴォー
バン地区に行った時から描いてきた夢、
「賃貸住宅を中心とした町をつくる」。
この夢を実現するウエルネストルーム
事業のエンジンを加速させます。今回
の技術革新には、これまでウエル
ネストホームを建ててくださった
このウエルマガを読んでくださった
いるオーナーの皆様がその一翼を
担ってくださっています。オーナー
の皆様が私たちの成長を支え、基盤
を作ってきてくださったからこそ、
賃貸住宅事業に乗り出すことができ
ました。

既存の賃貸住宅の多くは利回り
偏重で、入居者の暮らしに目を向け
ようとしていないものが多いです。
一方で、10年に一度大規模修繕が必要
なほど安普請で、それを請け負う企業
が利益を生む仕組みになっているこ
とも否めません。それなのに、自分の
持っている資産が時代についていけ
ない「座礁資産」になっていること
に気づいていない投資家が多いこと
も事実です。賃貸経営は、数十年にわたり
続いていくものだからこそ、2040年
ごろ、省エネ性能の高い住宅が当たり
前になったとき、全くもって見劣り
しない性能の住宅を今からつくって
いく。ウエルネストルームは、未来が
見えて、同時に利他の精神を持った
投資家の方にこそ建ててほしいと
思っています。

ANNUAL MEETING

47都道府県の知事が集結した

「全国知事会議」

脱炭素部会に代表の早田宏徳が出席

全国知事会は、47都道府県の知事で組織され、地域の発展
のため、幅広い分野でさまざまな活動を行っている団体です。
全国の知事が集まる「全国知事会議」が定期的開催されて
おり、今年は7月25日・26日の2日間にわたり、山梨県北杜市で
開催されました。25日に行われた「脱炭素部会」に、弊社創業者
の早田宏徳が招致され、発言するという機会を得ました。脱炭素
部会に出席されていたのは、秋田、福島、栃木、山梨、長野、奈良、
福岡、鹿児島各県知事。さらに東京都の職員がオブザーバー
として参加されていました。

今回、創エネ関連の企業も数社出席していましたが、省エネ
を軸とする企業の参加は、ウエルネストホーム1社。早田は、
「脱炭素を語る時、断熱こそがその1丁目1番地です」と力強く
8県の知事に訴えました。同日策定された、「脱炭素社会の実現
に向けた対策の推進に関する提言」には早田の発言も盛り
込まれています。

直接各県知事に私たちの活動を伝えることができ、大変あり
がたい機会となりました。また新しい出会いもありました。同じ
部会に参加されていた大手ゼネコン戸田建設の副社長・曾根
原努さんです。後日、会社を訪問し、ウエルネストホームの技術
を直接ご説明するという機会もいただきました。こうした地道
な広報活動は今後も続けていきたいと思っています。

代表取締役 創業者 早田宏徳



WELLNEST ROOM 名駅南
完成イメージ図



賃貸住宅事業の
ロゴマーク完成

ウエルネストホームの新規事業で
ある賃貸住宅事業において、提供し
ていく商品の名称が、「Wellnest
ROOM」(ウエルネストルーム)に決定
しました。

併せて、ロゴマークも完成しました。
ウエルネストホームの技術を用いた
高性能賃貸住宅の名称で、賃貸を
「一つの部屋」として考え、ウエルネスト
ホームが提供する部屋(1room)を
シンプルに表現しました。

ウエルネストホームのシンボルに
複数のドアをデザインし、一つの建物
に複数の部屋があることがわかるロゴ
になっています。

今後建設するウエルネストルーム
では、外観にロゴマークをあしらって
いくことも検討しています。



NEW MODEL HOUSE

新しいモデルハウス

住宅密集地での日射取得・アルコーブ※などが特徴のきづく家誕生

名古屋の南東約30kmに位置する愛知県安城市に、新たに「愛知安城きづくモデルハウス」がオープンしました。商品は、「きづく家」です。

モデルハウスが建つ地域周辺は、わずか5〜6年の間に土地価格が2倍になった区画もあるほどの、大変人気の高いエリアです。こうした状況もあり、周りの住宅は軒を連ね密集して建っています。隣地との距離が近いエリアで課題になるのは、日射取得です。しかし、そんな課題こそがウエルネストホームの最も強みとするところ。敷地の中でどこが最大限に日射を取得できるかを考え、設計を行っています。

愛知安城きづくモデルハウスでは、設計担当の入元太が、さまざまなシミュレーションを行い、南西の角に日射に最も適した場所を見つけ出しました。夏至や冬至、年間、日夜などのシミュレーションを行うことで、ちょうど隣家との間に太陽光が入ってくる



愛知安城きづくモデルハウス

場所を発見。その方角の1階と2階に大きな窓を設置し、1階にはリビング、2階には主寝室を配置しました。もう一つ、このモデルハウスの特徴となるのが、玄関に設けた「アルコーブ」です。今回のように住宅が密集したエリアでは、庇を出すことで越境する可能性があり、部屋を後退させてつくるアルコーブが有効です。とはいえ、アルコーブ部分は外気と接する部分になりますから、しっかりと断熱工事が必要です。その分施工には費用がかかりますが、雨に濡れずに鍵の開け閉めができ、自転車も置ける贅沢な空間と言えるでしょう。なお、「きづく家」では、庇もしくはアルコーブが選択できます。

間取りは、ウエルネストホームのモデルハウス第1号であり、オーナーの皆様に長年愛されている伏石モデルハウス（高松）の復刻バージョンともいえる回遊型。1階にリビング、ダイニング、キッチンがあり、2階に主寝室、水回り、子ども部屋、ウォークインクローゼット、エアコン室があります。伏石モデルハウスとは上下階が逆のタイプになりますが、とても暮らしやすい動線となっています。

リビング

キッチン、ダイニングとスペースを分けることで、それぞれの場所にいる家族の気配を感じながらも、落ち着いて心地よく過ごせる空間です。

キッチン

作業効率の高い壁付けキッチンです。リビングやダイニングで過ごす家族ともコミュニケーションがとりやすいレイアウトになっています。

アルコーブ

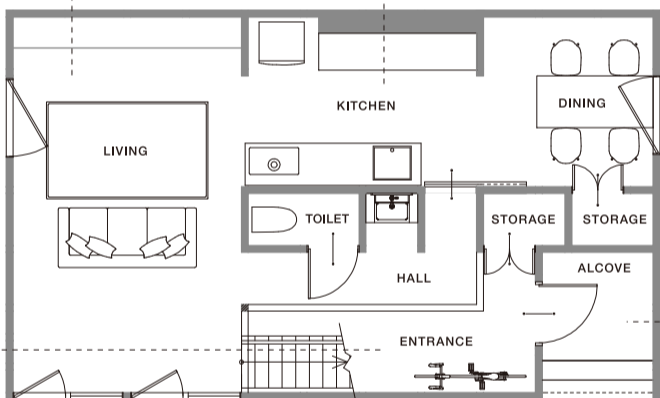
玄関を出ても広々とした贅沢な空間。雨に濡れる心配がなく、安心して鍵の開け閉めができます。



1F

土間・玄関

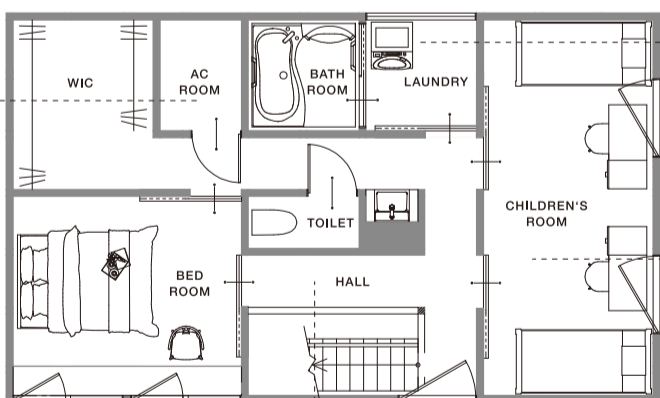
ゆったりとした土間・玄関は、大切な自転車などを置けるうえに、メンテナンス作業もできる余裕の広さです。



2F

エアコン室

空調の要の場所。この部屋にエアコンが設置され、すべての部屋に空気を送ります。室内干しのスペースとしても使用できます。



洗濯室

洗濯室を2階に配置することで、洗濯が終わってから収納までの動線もスムーズです。

子ども部屋

将来、必要に応じて、部屋を2つに分けられるように設計しています。空調ダクトも2カ所に設置しているので、温度や湿度の調整も安心です。

ホール

天井にランドリーパイプを設置。ホールが物干しスペースにもなっています。



東京日野モデルハウス



兵庫西宮モデルハウス 完成イメージ図

太陽光発電システムは、南側と北側に、6.5kWずつ搭載。蓄電池は13kWhで、もちろん自動制御システム「E.ON+（ハイオ）」を導入しています。

従来から営業している三河営業所から徒歩5分、宿泊可能なモデルハウスになっていきますので、宿泊体験のお申し込みもお待ちしております。

今年も積極的に「きづく家」のモデルハウスを出店しています。今回ご紹介した愛知安城きづくモデルハウスは、もちろんのこと、3月には

東京日野モデルハウスがオープンしています。9月には兵庫西宮モデルハウスがオープンしました。それぞれのモデルハウスで新たなチャレンジを行っていますので、どのモデルハウスに行っても楽しんでいただけます。

※アルコーブ 部屋を一部後退させて作る独立したスペース。

ONE POINT Vol.04

石川副社長の

ワンポイント住まい方講座

「秋のポイント」

秋は一年のうちで最も快適で過ごしやすい印象があると思います。しかし、近年の気候変動を見てみると、もはや夏と冬しかないような感覚さえ覚えてしまいます。涼しい風を取り入れようと思っても窓を開けてみたものの、温度が高い空気を室内に取り入れてしまい、不快な思いをするかもしれません。ウエルネストホームのような高気密・高断熱の住宅の場合、できるだけ窓は開けず、過ごしてほしいというのが本音です。

●通風は窓を2カ所開け、短時間でいきましょう

どうしても通風をしたければ、1階の一番低い位置の窓と、2階の一番高い位置の窓、2カ所を開けてください。これだけで、気密性の高い住宅では一瞬にして家中の空気が入れ替わります。ただし、暑くてベタベタした外気を入れては逆効果です。通風は外気の状態をよく見て判断してください。エアコンをあまり使わない秋だからこそ、湿気を含んだ空気を入れないようにしましょう。

●日差しが強いときはブラインドを下げましょう

日差しが強いと感じたら、外付けブラインド、またはシェードを下げ、日射による室内の温度上昇を防ぎましょう。

