

Happy Life Navigation

Vol.12 2016 Spring

# Ha\*Navi

特集

スタイルいろいろ

“おうちパーティ”を楽しもう！



連続誌上セミナー第1回

増税時代だから身につけたい  
不動産相続対策の勘所

桧家グループ課題解決シリーズ④

リビングケアの挑戦

「新たなモデル戦略で、  
介護の新しい歴史を創る」

## 世界の住まい見聞録

～海外研修リポートから～

2

リポート:石田 誠 (株) 桜家ホールディングス マーケティング部  
視察:北米研修ツアー(2015年3月9日~14日)



# 街並みもトータルに デザインする北米住宅地

環境デザインの思想で  
つくられた街並みと住宅は、  
コミュニティが  
維持管理していく

アメリカでは、単に街並みが美しいと  
いうだけでなく、電線の地中埋設など、  
設備面でも美観を維持することに  
こだわった住宅地が人気です。開発に関  
わるデベロッパーや住宅会社は住宅の外  
観はもちろん、車庫の位置やアプロー  
チ、植栽など、細部にわたって環境デザ  
インの考え方を導入して住宅地を造るの  
が当たり前になります。さらに  
こうした住宅地では、そこに住む人たち  
が、コミュニティ全体で維持管理するシス  
템が構築されているところもあります。  
共益費で住宅の修繕や、地域の景  
觀を整える清掃などが行われているので  
す。街並みと家を整え、長く暮らすこ  
とが資産価値をアップさせていくという  
考え方方が深く浸透しているからと言える  
でしょう。

北米住宅というと大きな家のイメージ  
ですが、最近では北欧風の比較的コンパ  
クトなテラスハウスの集合住宅で構成さ  
れた住宅地も増えています。日本の  
土地事情からすれば、地域と住まいのあ  
り方において参考にできる点があります。

### ■テラスハウス



#### カラーで個性を表現した 人気上昇中のテラスハウス

子どもが将来独立することを前提に、夫婦の暮らしを充  
実させ、大きな家ではなく、必要なスペースをコンパクトに  
集約したテラスハウスが、アメリカでも人気です。外  
観はデザインに統一感をもたせ、カラーやちょっとした  
装飾でそれぞれの住宅の個性を演出出。



#### コンパクトでありながら アメリカ的なニーズに応える

テラスハウスでもガレージは必須です(左下写真は2台分!)。また美観を損ねるという理由で洗濯物を外に干せないため乾燥機付きランドリースペースが扉付きで確保され、同様に給湯器置き場も室内にあります。リビング・ダイニングは、母親が長時間を過ごし、家族のコミュニケーションを取りやすいセンターキッチンが多く採用されていました。



### ■分譲住宅



#### 車庫の位置を決めて、 街路の美観を実現

各家の車庫を家の裏側にし、リビングポー  
チと呼ばれる玄関のある表の街路を、植  
栽豊かな遊歩道風にした分譲住宅地。これにより家の正  
面と街並みの見栄えが格段に美しい! こうした住宅地では、集合ポストを採用しているところも多い。



# Ha\*Navi vol.12 2016 Spring

H | a | p | p | y |    L | i | f | e |    N | a | v | i | g | a | t | i | o | n |

- 2 世界の住まい見聞録  
街並みもトータルにデザインする北米住宅地



- 4 特集  
**スタイルいろいろ  
“おうちパーティ”を楽しもう!**

◎人数、活用スペース、食事スタイルを選んで気張らずスマートにおもてなし  
◎簡単&見栄えGOODなパーティレシピ  
◎パーティで活躍するアイテム



- 9 おすすめ SELECTION  
ホームパーティでも大活躍。屋上のリビングは進化する!  
[屋上庭園 青空リビング×COLORS]



- 10 My feeling, My home 【新築の家・T邸】  
**人が集いやすく、すっきりとした  
暮らしが実現できる家**

- 14 MM (マネー マネジメント)上達のツボ  
改修体験談・後編 修繕費は計画的に積み立てを!

- 16 最先端の木造建築を欧州に学ぶ②  
森林・木材産業の発展と開発 その中で生まれた最先端の木造建築

- 18 連続誌上セミナー第1回  
増税時代だから身につけたい不動産相続対策の勘所

- 22 桧家グループ課題解決シリーズ④  
リビングケアの挑戦 新たなモデル戦略で、介護の新しい歴史を創る

- 24 革新的なサービスの提供を!  
桧家グループ、新たにマンション仲介事業へ進出。

- 25 Information Gallery

- 26 Owner's Room / 読者プレゼント

- 27 桧家グループ住まいのコンシェルジュデスク開設



屋上庭園  
青空リビング×COLORS  
三段展示場

Publisher :  
株式会社 桧家ホールディングス  
『Ha\*Navi』編集部  
〒100-0005  
東京都千代田区丸の内1-8-3  
丸の内トラストタワー本館7階

©Hinokiya Holdings Co.,Ltd.  
※本誌掲載の写真・記事の無断転載  
および複写を禁じます。

クタクタの原因になる  
頑張りすぎは禁物！

「おもてなし」を意識しすぎると、あれもこれもと頑張り過ぎて、結果的に「グッタリ疲れで、パーティはもうこりどり!!」なんていうことになります。そうなら、ないためには、あるいは参加者も巻き込んで、準備や後片付けに手間をかけずにできることを工夫するのが一番。「お気に入りのわが家に人を招いて、気軽にごはん」それがパーティ上手への近道です。招かれた方も肩肘張らずに気軽に参加できて、みんながハッピーで楽しいパーティになります。

場所やスタイルを替えて、  
いろんなパーティにトライ

パーティを思いついたら、最初に参加する人数、年齢層、好みなどを考えてみましょう。カジュアルなパーティの場合、「料理は持ち寄り」も一つの方法です。参加する方も気軽ですし、「疲れないパーティ」にするためには大事なポイントです。「ご馳走」してしまうと、「お返しのご馳走」の義務感につながってしまうからです。

そしてパーティはおうちの中のどの場所がいいのか、どんな食べ物や飲み物がいいのか、シミュレーションしてみます。そうすると、案外パーティのテーマやスタイルが見えてきますし、工夫の仕方やアイディアも、より具体的になるはずです。

# スタイルいろいろ “おうちパーティ”を 楽しもう!

春は新しい生活がスタートする季節。お子さんは入園や入学で、家族に新しい友達ができる季節です。

そんな新しい友達との親しさをぐっと増すために、ホームパーティを開いてみてはいかがでしょう。

一緒に「食べる、飲む」は効果絶大です。わが家でできるパーティスタイルと、どんなご馳走を楽しみたいかを、あらためてチェックしてみましょう。

持ち寄り料理を  
大皿に盛り付けて

パーティ上手な欧米の人たちの間でよく行われているのが、参加者がそれぞれ1~2品の料理を持ち寄る「ポットラックパーティ」。身近な人たちのパーティでは、ホストだけに負担がかからないおすすめのスタイルです。持ち寄った器そのままでもいいですし、パーティらしい雰囲気を出したいなら、大皿に盛り付ければ華やかさを演出することもできます。



撮影:三郷展示場

# 人数、活用スペース、食事スタイルを選んで 気張らずスマートにおもてなし

気負わず、  
構えず、  
ワイワイ。



見た目は豪快、作り方は  
オープンで超シンプル。  
パーティメニューにもつ  
てこいの「ぎゅうぎゅう  
焼き」。

## アウトドア

普通のおにぎりがとても美味しく感じるよ  
うに、青空の下でのご飯は格別です。おうち  
パーティでもそれは同じ。テラスやテッキ、  
パーティオ、ガーデン、そして屋上などでの  
パーティはみんなを開放的にしてくれます。  
バーベキューなど、煙や臭いを気にせずで  
きますし、子供たちのお行儀を細かにチェック  
しなくとも大丈夫！ バーベキューなら  
男性陣にも活躍の場ができるので、パー  
ティの手作り感、参加気分も満喫できます。



豪快に楽しみたいアウトドアパーティ。屋上の青空リビングでのパーティを楽しむ人も増加中。

## テーブルを囲んで

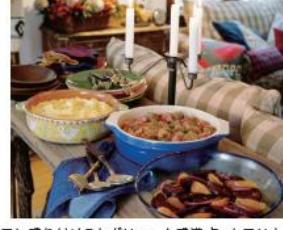
人数が少ないときは、ダイニングの着席  
スタイル。カジュアル感覚ならば、鍋類、ホット  
プレートを使った焼き物、フォンデュなど  
にするのがいいでしょう。ソース類やディップ  
類などを工夫すれば、品数以上に楽しめ  
ます。「作って食べる」は、食べ物や火の加  
減や料理の仕方など、自然と会話が盛り上  
がります。皿盛りの料理にする場合は、1人  
分を1枚の大皿にダイナミックに盛り付け  
て供するのもおすすめです。



人数が少ないときは、より親密感のある着席スタイルを。  
鍋や焼内、鉄板焼きなら準備も簡単！

## ビュッフェスタイル

テーブルやカウンターに大皿に盛り付けた  
料理を並べて、好きなものを取って食べる  
というビュッフェスタイル。着席スタイルに  
するには人数が多いと思うとき、またいろ  
な人と話したり触れ合ったりすることを  
目的にしたいときには、セルフサービスで自  
由度の高いこのスタイルがおすすめです。  
分けやすさや取りやすさに配慮したものや、  
手で食べられるフィンガーフードを多く用  
意したいものです。



大皿に盛り付けるとボリューム感満点。大皿はカウン  
ターやテーブルに並べます。

## 小さな工夫でパーティ気分アップ！

お総菜風の料理をアフタヌーンティー用のケーキスタンドに盛り付け  
る、飲み物のストローに小さな旗を付ける、飾り付きの串に刺す、キャ  
ンディみたいにラップで包む……。普段の食事のときはちょっとだけ  
違う演出や小さな工夫が、テーブルの華やかさをアップして、パー  
ティ気分を盛り上げてくれます。



## 話題の「ぎゅうぎゅう焼き」もおすすめ

SNSから人気が高まり、1冊の本にもなった  
メニューが「ぎゅうぎゅう焼き」。オープンの  
天板に好きな野菜と鶏肉やウィンナーなどを  
ぎっしり敷き詰め、オリーブオイルと塩、ロー<sup>ズマリー</sup>で味付け。180°Cで30分焼き、さ  
らに200°Cで10分程を目安に焼いたら少し  
放置します。具材は自由なので、ぜひオリジ  
ナルに挑戦してみて！ 材料により火加減を調  
節。根菜類はあらかじめ火を通しておけば、  
焼け具合は確実です。



「村井さんのぎゅうぎゅう焼き」  
株式会社KADOKAWA刊  
1,000円（税別）

# 「ピンチョス」

見た目が楽しくて、食べやすい  
アイディア次第でいろいろできます

ピンチョスは、もともとはスペイン料理で

「楊枝に刺した一口で食べられる料理」のこと。

手で食べられる料理「フィンガーフード」のひとつです。

何種類かの食べ物を刺すことで、見た目がとても楽しくなります。

おつまみ系だけでなく、デザートやフルーツなどを

ピンチョス仕立てにしてもいいでしょう。

ソースやディップを添えれば、

個々に味付けする手間を省けます。

彩り重視。  
市販品もどんどん  
取り入れて!

## えGOODな レシピ

のが、パーティ料理の理想形。

も最適の3品を中心にお紹介します。

アや食材をプラスして、

挑戦してみてください。



### 材料・作り方

#### 1 ポテト+唐揚げ+ブロッコリー

ポテトは1cmの厚さに切り、花型で抜いて180°Cの油できつね色に揚げ、塩をふっておく。鶏もも肉300gは一口大に切り、酒・水・しょうゆ各大さじ1、しょうがの絞り汁小さじ2をふりかけて揉み込み、片栗粉大さじ2をまぶして、180°Cの油で表面がカリッとするとまで5~6分揚げる。もちろん市販の物でもOK。ブロッコリーは塩ゆでに。

#### 2 きゅうり+アボカド+ゆでエビ

きゅうりは1cmの厚さに切る。アボカドは一口大に切り、変色しないようにレモン汁をかけておく。エビは背わたを取り、酒をふりかけてから、楊枝を刺して形を整え、塩ゆでにする。



#### 3 モツァレラチーズ+バジル+プチトマト

一口大のモツァレラチーズをバジルの葉で包み、彩りの異なるプチトマトを刺してできあがり。ハーブソルトとオリーブオイルを後からかける。

#### 4 かにかまの手まり寿司+大根とにんじんの甘酢漬け

米1合分に寿司酢(酢大さじ2、砂糖大さじ1、塩小さじ1/2)を混ぜる。一口大の寿司飯にわさび少々とかにかまをのせて軽く丸め、ラップに包んで絞り、形を整える。大根とにんじんは3mm厚さに切り花型で抜き甘酢(酢・砂糖各大さじ1.5、塩小さじ1/4)に30分漬ける。大根の上に手まり寿司をのせ、上に大根・にんじんを重ねて串刺しにして固定する。



#### 5 竹輪+大葉+チーズ+貝割れ

竹輪は3cm幅と1cm幅に切る。5mm角に切ったプロセスチーズを大葉で巻き、切れ目を入れた竹輪(3cm)で包む。1cmの竹輪の穴に貝割れを通して下の余分な部分はカット。



### 華やかさを添える花氷

ドリンクに入れればおしゃれに見えて、話題作りにも最適なのが花氷。ライム、レモン、ミントやペパーミントなどのハーブ類、ブルーベリーやラズベリーなどのフルーツ類の小片を氷で固めてアイスクューブにします。十分に沸騰させた湯を冷まし、製氷室を弱めの設定でめると透明感のある氷ができます。





## 材料・作り方

## スウェーデン・スタイルに

- 1 サンドイッチ用パン18枚には、バターを塗り、以下のABCを3組ずつ作ります。胚芽ブレッドなど色の異なるパンを使います。
- 2 1枚パンを敷き、1段目にクリームチーズ、パンをのせて2段目にサーモンとケイパー、3段目にキュウリ&ハムと、繰り返して全部を重ねます。
- 3 室温でやわらかくしたクリームチーズを周りに塗り、バラのように丸めたスマートサーモンとイタリアンパセリを飾ってできあがり。

## 材料・作り方

## ケーキ風に積み上げてデコレーション

- 1 サンドイッチ用パン18枚には、バターを塗り、以下のABCを3組ずつ作ります。胚芽ブレッドなど色の異なるパンを使います。
- A クリームチーズ+スマートサーモン+ケイパー/B ゆで卵のディップ(ゆで卵2個をマヨネーズ大さじ2、マスタード小さじ1で和えたもの)+レタス/C キゅうり+ハム+マヨネーズ
- 2 それそれを半分に切り分けて重ねて並べ、カラートマト6個、赤と黄色のパプリカ各1/2個、ピクルス3個をカットしたものと、チャーピルとイタリアンパセリを飾ります。

## 「サンドイッチケーキ」

デコレーションで  
カジュアルフードがご馳走に変身!

フィンガーフードの代表選手サンドイッチ。スウェーデンではお祝いメニューとしてサンドイッチケーキが定番。パンと複数の具を重ねていき、クリームチーズやサークリーム、あるいはマヨネーズディップなどで周りやトップをコーティングしてから飾り付けて、甘くないケーキを作ります。パンの種類を変え、カラフルなサンドイッチを作って重ね並べ、飾り付けるだけでもパーティ気分に。パンに生クリームやフルーツをサンドして、スイーツに仕上げることもできます。

簡単&見栄  
パーティ

「手間がかからず、見栄えがいい」  
子供たちにも食べやすくて、持ち寄りに  
もちろんあなたのアイディ  
オリジナルバージョンにも

## 「スコップケーキ」

## 市販品を上手に活用すれば、ケーキもひと手間で!

「スコップケーキ」の名前の由来はみんながすくって食べるから。

今回は21cm角の耐熱ガラスの器で作りました。

市販のスポンジケーキ(丸形でもいいし、ロールケーキ用でもOK)を敷き詰めて、生クリームでデコレーション。クッキーをつぶして使ってもおいしくできます。

スイーツだけでなく、オープン料理など何でも応用できます。

## 材料・作り方

- 1 スポンジケーキを2cm厚さに切り、器に合わせて敷き詰めます。
- 2 生クリーム350mlにグラニュー糖35gを加え、ボウルの底に氷水をあてながら、角が立つまで泡立てます。全体を3等分にします。
- 3 1の上に生クリーム1/3量を広げ、5mm厚さにカットしたイチゴ10個。ラズベリーとブルーベリー各20個を並べます。
- 4 残りのスポンジをのせ、1/3の生クリームを塗ります。
- 5 残りの生クリームを絞り袋に入れ、周りの飾りと、いちごをのせる台を9カ所作ります。イチゴ9個、ラズベリーとブルーベリー各10~15個、ミントの葉を彩りよく飾ってできあがり。



## ■ ビュッフェスタイルなどで活躍



### 大容量ドリンクディスペンサー

ホームパーティに最適。ガラス製の大型ボトルのドリンクサーバー。上部の口が大きいので洗いやすい。別売りで専用卓上ホルダーあり。●Yorkshire Mason Jar Drink Dispenser W19×D19×H32cm 容量8L 5,940円(税込)／D



### スマートな保冷剤 ワインクーラー

冷凍庫で2~3時間冷やしておいたドーナツ型の専用保冷剤を底部に入れれば、飲み頃のワインの温度を長時間キープ(8℃の場合、約2時間後に1℃上昇)。場所を取りらず、氷不要なので片付けも楽。●クールワインクーラー φ120×H265mm(内径105mm) 3,780円(税込)／F



### 食卓の演出にひと役買う ケーキスタンド

磁器製の白い丸皿には、ケーキや菓子類、フルーツなど何をのせてもゴージャス感がプラス。スンドウがたためて収納場所を取らない。●折りたたみ式 ケーキスタンド 3段ホワイト お皿3枚付き W310×H455mm、直徑各227mm 4,950円(税込)／E



### ワイングラスを支える ビュッフェメイト

立食パーティでは、食事中、グラスの置き場に困るもの。ビュッフェメイトをプレートの縁にかませてグラスをセッし片手で持てる。カラフルなビュッフェメイト、全6色。同色のグラスマーカー付き。●ファンヴィーノ グラスマーカー&ビュッフェイト セット 702円(税込)／F



## ■ テーブルを囲むご馳走アイテム



### 多機能 ホットプレート

平面プレート、穴空き焼き肉プレート、たこ焼きプレートのほか、ハーフプレートも2種あり多様に使える。プレートをのせる本体ガードは取りはずして丸洗い可能。●ZOJIRUSHI ホットプレート やきやき EA-GV35 外寸54×37.5×12cm オープン価格／B

### 深さで使い分ける大型角鍋

煮る、蒸す、少量の油で焼く、無水料理、オーブン料理など多様な使い方ができる長方形の角型鍋。フタも含めて全面5層で、いろいろな卓上調理に活躍。IHでもお応じシピック付。●ビタグラブ・ダブルグリル鍋 洗グリル(フタ)W35×D20.6×H3.5cm、深グリルW35.8×D22×H7.3cm 19,984円(税込)／C



### フォンデュだけでなく マルチに使える

こげつきにくい熱伝導プレート付きの耐熱セラミック製マルチパン。直火、オーブン、電子レンジでも使用でき、フォンデュ以外にも利用できる。アルコールコンロのスタンドセットとベース、デザートフォーク5本、へら付きパーティメニューも含めたレジビック(1,050円)もあり。●ザーブオンデュ鍋セット マルチパン 外径20cm、高さ14cm、沸水容量1,700cc 15,120円(税込)／A

## パーティで活躍するアイテム

パーティに便利なもの、雰囲気アップに役立つものをお紹介します。

普段の生活でも大活躍してくれるものがたくさん。

生活目標で「あったら便利」を意識して、日常もパーティもフルに使いこなしましょう。

## ■ 夜のアウトドアを 魅力的に照らす



### ランタン風の卓上ソーラーライト

チップ型の高輝度LEDが上部から照らし、ろうそくが灯ったように見えるソーラー充電式卓上ライト。広がる光が美しい。●LEDガーデンソーラーライト ジェトリー グランドランタンキャンドル H26cm 3,980円(税込)／G



### 足下をカラフルに照らすイルミネーション

星のうきに太陽光で充電するソーラーライト。暗くなると自動点灯。白色のほか、赤緑青にライトの色が変化する切り替えスイッチ付き。陶器は中国・景徳鎮製。●イルミネーションポーツリーフ WJ-674 1,890円(税込)／H

## ■ 空間をグレードアップする家具・設備



**サイズが変えられるダイニングテーブル**  
スタイルッシュな白のエクステンションテーブル。伸ばして最大2mの長いテーブルになり、パーティの人数によって調節可能。●Steady伸長ダイニングテーブル W140-200×D85×H72cm 75,492円(税込)※椅子は別途／C



### コンパクトな 昇降テーブル

簡単なレバー操作で天板の広さや高さが変えられるリフティングテーブル。大人数が集まるときや料理を並べると、またリビング用のローテーブルとしてなど用途が多彩。●フレキシブル伸長式リフティングテーブル 天板W45または90(2段階)×D90×H21.5~73.5cm 41,040円(税込)※椅子は別途／C



### 屋上を、いつでも人が集い くつろぐスペースに

桧家住宅オリジナルの「青空リビング」にプラスできる全天候リビングセット。●青空リビング×COLORS ※詳細は左ページ参照。



屋上で朝食を楽しんだり、夜は星を眺めつつワインを味わったり、バーベキュー・パーティを開いたり、過ごし自由自在。

「屋上で朝食を楽しんだり、夜は星を眺めつつワインを味わったり、バーベキュー・パーティを開いたり、過ごし自由自在。」

## ホームパーティでも大活躍。 屋上のリビングは進化する!

【屋上庭園 青空リビング×COLORS】

「屋上をもう一つのリビングにしたい！」と希望する家族が増えていました。スペースを一つ得した気分になります。スケートボードやテラス、デッキの上に憩われるのは、なんといつても空が近くで見晴らしもよく、より開放感が得られるからでしょう。我が家も上手に使いたいのですが、「屋上」に憩われるのは、なんといつても空が近くで見晴らしもよく、より開放感が得られるのは、ちょっとした充実感。プラン次第でプライバシーも得られます。

屋上を居住空間と考える場合、ネックになるのが雨ざらしの問題です。リビングやダイニングとして必要な家具類は、紫外線や風雨に耐久性を持ち、メンテナンスが簡単なものを厳選しなければなりません。

「青空リビング」は防水性などハード面の安心はもちろんのこと、リビング・ダイニングのアイテムが加わりさらに進化。住まいの新たなプランを考えるならおすすめ選択肢の一つです。すでに青空リビングのある家なら、それをフルに活かすために居住空間づくりについてプロにご相談を。

「屋上をもう一つのリビングにしたい！」と希望する家族が増えていました。スペースを一つ得した気分になります。スケートボードやテラス、デッキの上に憩われるのは、なんといつても空が近くで見晴らしもよく、より開放感が得られるからでしょう。我が家も上手に使いたいのですが、「屋上」に憩われるのは、なんといつても空が近くで見晴らしもよく、より開放感が得られるのは、ちょっとした充実感。プラン次第でプライバシーも得られます。

### 青空の下、至福のリビング&ダイニング空間

ここまで進化！設備・家具を揃えたプランの1例です。  
新築やリフォームでの屋上設置を考えている人は要チェック。  
家具がほしい人には、一部単品販売もあります(★印)。

Long pot

グリーンも  
スタイルに。  
配置は自由自在

ロングポット

Low dining table

テーブルは天板の  
取り外しが可能。  
パーティでも活躍



●天板取り外し時



ローダイニングテーブル(コンロ付き)★

Tile & Gravel

クールなタイルと  
外周の白い玉砂利を標準装備



ホワイトまたはダークの陶磁器タイル



白い玉砂利

Low  
dining sofa  
& chair

アルミの骨格に  
人工ラタンのソファ&  
チェアは座り心地GOOD



ローダイニング  
ソファ★



ローダイニング  
チェア★

Lag

人工芝素材のラグは  
手触り良く、くつろぎ感アップ



ラグ

### 屋上庭園 青空リビング×COLORS

★の商品は、桧家ネットからお求めいただけます。▶ <http://store.shopping.yahoo.co.jp/hinokiya-netstore/>



ローダイニングソファ(1脚)  
ブラウン/ベージュ ¥79,000(税別)

ローダイニングチェア(2脚セット)  
ブラウン/ベージュ ¥67,000(税別)

ローダイニングテーブル(コンロ付き)  
ブラウン/ベージュ ¥92,500(税別)

お問い合わせ 株式会社桧家リフォーミング ☎0120-77-4146

# feeling My home

[ T邸 ]

— 3LDK —

●エリア——神奈川県茅ヶ崎市

●家族構成——夫婦

# 人が集いやすく、すつきりとした 暮らしが実現できる家



1 白の外壁に、扉や門柱にダークブラウンを配した外観はシンプルでスタイリッシュ。2 深みのある玄関ドアの色が外観のアクセントになっています。

「親身になつていっしょに  
考えてくれる」を実感！

5年前に結婚したT様ご夫妻。結婚当初から、家賃を払い続けるよりは、いざれは家をもちたいと思っていました。そんなとき、初めて訪れた展示場で、最初に見学した住宅メーカーとの間で、契約寸前にまで至ります。「営業の方がかなり強引というか積極的で、見学からの1カ月ほどで、見積もりも設計もできあがつて、本当にハンコを押す寸前でした。でも冷静に考えたら、自分たちの求めているプランではないって気づいて……。やめることにしました」

こうした経験で、家づくりへの気持ちは一気にしばんてしまつたといいます。「もうできないんじゃないかなっていう気持ちになりましたね」とご主人。

その後、住宅購入をサポートするサイトを通じて紹介されたのが、桧家住宅でした。「前回のことで懲りていたので、自分たちの家への希望もしっかり固めていました。桧家住宅に決めたのは、担当してくれた小泉さんが、無理しない家づくりを提案してくれたことですね」とご主人。



「前のときは、何か希望するたびに、金額が積み上がっていく。ローンの返済額も膨らんでいく。でも小泉さんは、ボーナス払いを使わず、無理なく返済できることを考えてくれました。他社ではこういう気遣いはなかつた。初めて私たちに寄り添って家づくりを考えてくれる方と出会えたと思って、決めたんです」と奥様。

と、青空リビングのプランにしました」とご主人はいいます。

また、リビング横に書斎を確保したのはご主人にとって大正解。「小さな空間だけど集中できていますね。収納も工夫していただきたいので、とても使いやすいです」

一方奥様は、すっきりとした生活をしたかったので、収納はたくさんつくりたいと思つていたそうです。「お友達が来たときも、さつと片付けられる。ちょっとしたことですが、そう思えるだけで、お友達を招くのも気持ちがすごく楽ですよね」

インテリアは白を基調に、家具や設備にダークな色を配し、とてもスタイリッシュな印象に仕上げられています。クロスなどの内装材や扉などの建具は奥様のセレクション。「オプションになりましたけど、おしゃれ感を出したかったので、メーカーショールームにも足を運んで選びました。いろいろ悩みましたが、それも楽しかったですよ」と奥様。

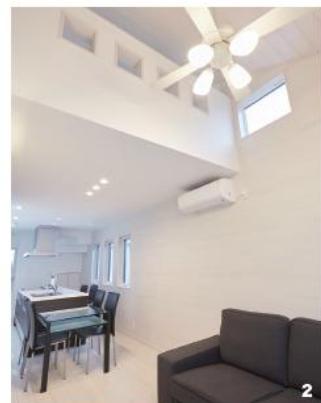
将来の家族の変化も考えて、ご夫妻の希望は主寝室と子供部屋2室の3LDK。



青空リビングはこれから家具を揃えて、バーベキューなどを楽しむ空間にしたいそう。

ご夫妻は、大空間のLDKで過ごす時間が大のお気に入り。共働きなので、キッチンにも2人で立つことが多め。楽しく過ごせる満足感いっぱいの家が、仲良しご夫妻の暮らしを彩っています。





KODAWARI  
01  
2階リビングの大空間  
LDK

いろいろな時間を二人で共有できる場所

浴室まわりとトイレ以外、2階スペースをほぼ占める大空間のLDK。リビング部分は吹き抜けがあり、固定階段で小屋裏に続きます。バルコニーのようにリビング側をオープンにしつらえ、1階から上がる階段も含めてすべてがひとつながり。ご夫妻が、最も多くの時間を過ごす空間だけに、仕切りを極力なくして明るくのびのびとした室内環境をつくりだしています。

**1,2**ダイニングの上にロフト風小屋裏収納を設け、リビング上部は吹き抜けに。ファン付きの照明がインテリアのアクセントになっています。高気密高断熱なので、大空間のLDKでもエアコン1台で快適性は十分。**3**LDK、書斎、小屋裏などどこにいても家族の気配を感じながら生活できます。キッチンの奥に屋上へ上がる階段が。**4**対面でコーヒータイムのひとときを過ごせるくらいの大きなアイランドキッチン。**5**キッチンの収納は家電収納付きのキッチンウォールキャビ。食品、食器、家電などがすべてこの中に收まります。



KODAWARI  
02  
快適バスタイム  
Bathroom

ゆったりとして、  
使い心地は想像以上

2階にあるバスルーム。ここも白とダークブラウンのコーディネートで、広さをもたせてくつろげる空間を確保しています。また洗面・脱衣室に大型の収納棚を設けています。タオルなどのリネン類、洗剤などのランドリー用具だけでなく、下着類など、脱衣室まわりで必要なものが一気に収納でき、今後、物が増えてもすっきりと片付いた使いやすい空間をキープできます。

**6**洗面脱衣室の大型クローゼット。可動棚で収納物に合わせられます。  
**7**足を伸ばしてゆっくりつかれる大型のバスタブを設置しています。浴室はダークブラウンをメインカラーにして落ち着いた雰囲気。

KODAWARI  
03  
プラスして満足!  
Extra Space

ちょっとしたスペースが、将来の暮らしにもゆとりを

必要だからというだけでなく、少し余裕を持って設備や空間をプラスしているのが、T邸の大きな特徴です。特に収納関係にはその考え方方が際立っています。勧められてプラン上では必要性を迷ったものでも、実際に住んで使ってみると、予想以上に便利であったり、使いやすかったりするものが多く、住まいのゆとり感につながっているとおっしゃっています。

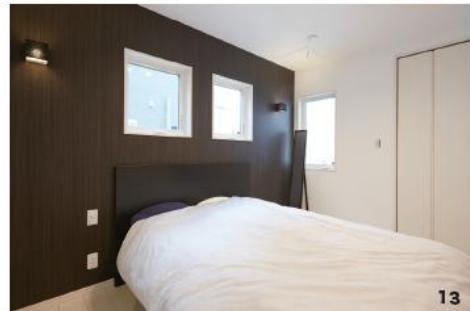


12

10

11

**8**階段上スペースにリビングとつなげてつくられたDENのような小さな空間は、デスク&収納を造り付けて、家に仕事を持ち帰ることもあるというご主人の書斎にしました。**9**ポーチから見た玄関内。正面引き戸の向こうは土間収納にもなるシューズクローケー。**10**壁一面を使ったシューズクローゼット。**11**玄関を入れると壁には、照明付きのニッチがあり、空間のアクセントになっています。もちろん小物もディスプレイできます。**12**引き戸を開けると、そのまま廊下にウォークスルーできるようになっていて、ファミリー玄関としても利用できます。現在は、まだ2人暮らしで収納物も多くないので、開け放したままでのゆとりを感じさせる玄関スペースです。



13

**13**主寝室もシンプルに。ものはすべてクローゼットに収めてスッキリ。**14**、**15**3つ並んでいるのは、すべてクローゼットの扉。ベッドに近い一番手前がメインのウォーキンクローゼットで、真ん中と扉が開いている一番奥は、階段下を利用したもの。中でつながっています。

15

● T邸 DATA

1階面積 — 46.37m<sup>2</sup>(14.00坪)  
2階面積 — 47.20m<sup>2</sup>(14.25坪)  
PH面積 — 4.96m<sup>2</sup>(1.50坪)  
延床面積 — 98.53m<sup>2</sup>(29.75坪)  
小屋裏面積 — 10.76m<sup>2</sup>(3.25坪)

-----収納-----



同世代ということもあり、とてもコミュニケーションしやすかったとおっしゃっていましたよ。ご要望については、いつもできるだけお二人の暮らしをリアルに考えた上でご提案させていただきました。実際に住まいになってから、「使い勝手がよい!」とても気に入っている」という言葉をいただきながら、私も充実した気持ちになっています。

(担当:(株)桧家住宅東京 港北インター展示場店長 小泉貴由)



指南役：北見 久美子（ファイナンシャルプランナー）

きたみ・くみこ CFPファイナンシャルプランナー、消費生活アドバイザーとして、個別コンサルティング、雑誌・書籍の執筆、TVコメンテーター、セミナー講師などで活躍。著書に、「50歳からのお金のきほん」（オレンジページ）、「20代から身につけたいお金の習慣」（中経出版）、「親のお金の守り方」（朝日新聞出版）など。

## 改修体験談・後編

# 修繕費は計画的に積み立てを！

## まずは家のメンテナンス時期を考える

前号でわが家のサンルーム雨漏り

事件（？）のことをお伝えしました。

その後数十万円をかけてサンルームの床の防水塗装をやり直し、雨漏り不

安は解決しました。

でも、築28年なので、2回目の大規模メンテの時期になっています。屋根の塗装、雨樋の交換、外壁の塗装、窓枠のシール目地打ち替えなど。足場を組むのも必要ですから200万円～300万円はかかりそ

うです。

マンションなら修繕積立金を毎月おさめていますので、大規模修繕は計画的に行われます。しかし戸建ての場合には、いつやるかは自分したいです。だれも催促してくれないので、あとまわしになりますがちです。

ご相談を受けた方の中には、60代の年金生活なのに、家の傷み方がひどく修繕費をどう捻出しようかと悩んでいた方がいました。

## 家族のイベントと家のメンテを連動させて計画を立てる

あとまわしにしないためには、自分のライフプラン表をつくり、家族の予定とともに、家のメンテ予定も書き込むと真剣になります。

30代、40代の方は、教育費づくりや住宅ローンの繰り上げ返済のために貯金を頑張っていることと思いますが、家の修繕費も必ず必要になる費用です。毎月少しずつでも貯める習慣にしましょう。

預け先選択のポイントは、強制的に貯まつてること、心理的に流しにくい、この2点です。

『残ったら貯めよ』、では、なかなか貯められません。勤務先に社内預金や財形制度がある人は、こうした天引き貯蓄が確実に貯められてベストです。天引き貯蓄制度がない人は、給与振込口座や入金口座で、自動積み立て契約をするのが手軽です。運用を防ぐには、「家のメンテ用」と「目的」に積み立てします。「旅行



我が家は一回目のメンテは積み立てしていたので問題なし。でも次回分は貯金から出せばよいと考え積み立ててしまませんでした。そうすると、貯金がどんどん減る感じがしておよび腰になってしまっています。

積み立てで資金準備がきちんとすれば、負担感が軽減されしっかりとメンテに取り組めます。まだの方は、少額からでもかく積み立てをスタートすることをおすすめします。

### ■家のメンテナンスプラン＆ライフプランの一例(築5年から積み立てる場合)

修繕費積み立ては、築10年までの5年間で180万円、その後10年毎に300万円ずつを積み立てるプランの一例です。

積み立て途中で修繕が必要になればその時点の積立金を活用。積み立て計画は家族のイベントに関する出費と、収入や貯蓄などを考慮して計画を立てましょう。

築年数(年)	5	6	7	8	9	10	11	20	21
家メンテナンスプラン		築10年目までのメンテ					築20年目までのメンテ		
修繕費積立金		屋根表面・雨樋つまり除去・外壁表面塗装・シール目地打ち替え・水回り点検&部品交換・防蟻処理・室内補修・パロコニー表面塗装・太陽光発電点検など(200万円前後)					水回り配管部品交換・クロス張り替えなど内装補修・太陽光発電点検交換など(300万円前後)		
月積立金額(万円)	3	3	3	3	3	2.5	2.5	2.5	2.5
年間累計(万円)	36	72	108	144	180	30	60	30	60
家族のイベント		30代世帯					第1子小学校 車の買い替え		
40代世帯		第1子中学校 第2子小学校	第1子高校 第2子中学校	第1子大学 第2子高校	第2子小学校	第1子大学 第2子高校	第1子大学 第2子高校		

検索リフォーミング「お住まいの部位別メンテナンススケジュール」より  
[http://www.hinokiya-reforming.jp/sec/after\\_maintenanceflow.html](http://www.hinokiya-reforming.jp/sec/after_maintenanceflow.html)

5年目の  
お客様へ



桧家住宅の家に快適にお住まいいただくために

## 5年目床下無料点検のご案内

建物をシロアリの被害から守り続けるために、指定の施工業者により床下無料点検を実施させていただきます。  
点検終了後、床下の状況をお客様にご報告申し上げるとともに、保証延長のための有償工事を提案させていただきます。

〈現在の床下の状況を確認する上でも、是非ご利用ください〉

### 点検1 シロアリ被害の有無

### 点検2 床下環境の点検

## 防蟻保証延長工事のご提案

建物をシロアリの被害から守り続けるために、新築時の防蟻保証が終了する時期に再度実施する防蟻工事を「防蟻保証延長工事」といいます。

シロアリ対策は、被害を未然に防ぐ「防蟻保証延長工事」が重要です！



### シロアリの被害

地震、風水害、火災につぐ第4の灾害といわれているのが、シロアリによる被害です。「住まいのサイレン・トキラ」と呼ばれるシロアリの被害は、建物の外観からはなかなか発見しにくいため、気がついたときはかなり被害が進行しているケースもあります。



お客様のお住まいは、シロアリの被害を防ぐ「防蟻工事」が新築時に実施され、5年間の防蟻保証が付与されております。

防蟻工事の効果は、一定期間を経過すると失われ、新築時の防蟻保証も終了します。

### 「防蟻保証延長工事」のメリット

「防蟻保証延長工事」を実施されたお施主様には、以下の内容が保証されます。

保証期間内に、万一封止シロアリが発生した場合、「駆除工事」を無償で再度実施致します。

保証期間内に、万一封止シロアリが発生し、建物に損害が発生した場合、500万円を限度として現状復帰に必要な修復費用を賠償致します。

保証期間は  
5年間  
延長されます

[防蟻保証書]



#### ■お客様個人情報の提供について

床下点検を弊社の指定業者に指示するために、お客様のお名前、電話番号、住所等を指定業者に提供することになります。

※弊社と指定業者との間では、お客様の個人情報保護のための契約を締結済みです。

後日改めて指定業者より、調査希望日をお問い合わせさせていただきます。ご不明な点は下記連絡先までお問い合わせください。

HINOKIYA

株式会社 桧家リフォーミング

〒347-0028 埼玉県加須市南小浜 509-1  
Tel:0480-67-1717 / Fax:0480-65-5544

〈お問い合わせ〉



0120-77-4146

<http://www.hinokiya-reforming.jp/>

最先端の木造建築を欧洲に学ぶ②

# 森林・木材産業の発展と開発 その中で生まれた最先端の木造建築

自然の恵みのひとつである木材産業。そして、その恵みを最大限に生かす方法。新たな加工・接着の技術や、工法の開発、計算方法等、さまざまな研究と開発を行うことで、木材利用先進国となつたオーストリア。そこには木造建築の未来が見えてきます。

## CLT工法による 高齢者施設

木造建築の可能性を最先端の木質材料であるCLTを使った事例で紹介いたしました。

この建物はオーストリア・ザルツブルクから南へ15km、昔は塩の集積地として賑わつたザルツハッハ川沿いにあるハーラインという人口18,000人の小さな町に建設された高齢者施設です。モダンな今風の建物ですが、実はこの建物一階こそ鉄筋コンクリートで造られていますが2階から5階までの4層は木造です。

しかも入居者用の居室として使われている2階から5階は、それぞれ部屋ごとに家具から設備までを組み込んだユニットとして工場でつくれられ、現場にそれぞれのユニットを運んでき、積上げるという合理的な工法でつくられています。



ユニットはベースになる床・壁・天井部分の箱をCLTでつくり、ガラスの入った窓や入口のドア、家具「ツカーネトイ」、洗面、シャワーブース等の水回り設備まで

外部の工場で組み上げた後、トレーラーで運んできます。外壁を銅板で覆つてしまいますので完成してしまうとそのような事は全く分かりません。

## 鉄筋コンクリートと 変わらない総コスト

CLTは製品自体がまだ割高ですが、建設「コスト」は高くなりますが、工期が短くなりますので総「コスト」で考えるならば同じだそうです。この建物は元々鉄筋コンクリートで建てる予定でしたが、総コストが同じなら公共の建物である高齢者施設は、木を多く使つた方が環境にやさしく

## 個性的なバルコニー CLT工法ならではの

森林の伐採と植樹を繰り返すことで温暖化対策に繋がるとの理由でCLT工法の建物になつたといういきさつがあります。

建物を外から見たときに先ず驚くのが外観のアクセントにもなつてゐる大きい跳ね出したバルコニーです。写真のように3m近くも大きく跳ね出たバルコニーをつくる事は、鉄鋼や鉄筋コンクリートとは違ひ一般的に木造建築では不可能です。CLTならではの特徴だと思います。

バルコニーはコンクリート板が敷いてありますので、見た目で木造だけは分かりません。強度を確かめるべく敢えてバルコニーの上で飛び跳ねたところ思つていたより大きく揺れて驚きました。改めて木造である事に気づかせてくれました。





## 木材をふんだんに使った心地よい空間デザイン



個室への入り口が少し凹んでいるのは個室のユニットと廊下側のユニットを並べた際にできる壁の厚みに加え隙間ができるから。意識して見ないとCLT工法で建てられた建物に気づくことはありません。



廊下を道に見立て、プライベートな空間である個室3室に対しファブリックな空間である共有スペースを1か所設置。廊下が道で共有スペースは公園と言ったところです。



廊下の突き当りは壁が無く全面が大きな窓。數は少なくとも十分に明るさが取れるよう効果的に配置されました。



建物内の壁と床は構造材をそのまま見せていませんが木材をふんだんに使用しているので窓が少ない廊下でも明るさと温もりを感じます。



**合理的なユニット工法**  
シャワーブース・トイレ・洗面台も工場で取り付けられます。工場でユニット作成され、トレーラーで運搬されています。



CLTの構造材がそのまま使われている天井、仕上げ材等は貼られていません。天井材と上階の床材はそれぞれ別なCLTを使用。その間に配管や配線の為の空間があり空間がある事で上階の音の問題も解消しています。



個室内部から入口方向を見る。  
左側の壁に付いている家具(収納と棚)や天井近くの間接照明は工場で取り付けられている。照明器具やスイッチ類の配線は予め結線の為に一か所に纏められて工場から出荷されています。



個室内部の奥の壁には高齢者が景色をいつでも見る事ができるよう開放的な大きな窓が付いています。オーストリアの冬はとても寒いので窓下のセントラルヒーティングとフェルト地の厚手のカーテンは欠かせません。

## 最先端木造建築が生まれる環境

最後に  
今回の欧州視察ツアーは木材利用先進国であるオーストリアを中心に回りました。

オーストリアでは民間企業だけでなく大学でも木材利用技術の開発を行う為の大規模な施設があり、新たな木材の加工技術・接着技術・工法の開発・計算方法の研究等に積極的に取り組んでいました。

またオーストリアは国土の殆どを森林が占め、その他目立った産業があまりない現状の中で、国を挙げて木材産業の発展に力を入れています。

今回のツアード訪ねたような最先端の木造建築はそのような環境の中で生まれました。

全く知らなかつた知識も多く、改めて木造建築の懐の深さを肌で感じました。今後はこの経験を生かし日本で出来る日本ならではの新たな住宅や新たな工法を取り入れた木造建築の開発に取り組んでいこうと考えています。

桧家ホールディングス  
マーケティング部 荒木伸介

# 第1回 増税時代だから身につけたい 不動産相続対策の勘所

個人の資産に係る悩みや問題は絶えることがありません。

今は、相続税大増税時代と呼ばれ、相続税の対象者が増えることから、益々資産税で悩む方々が増えていくと予想されます。

今号から4回連続で増税時代の資産防衛方法について、

株式会社タクトコンサルティングの関口正二税理士に誌上セミナーを開催していただくことになりました。

第1回は、不動産相続対策についてお話しいただきます。

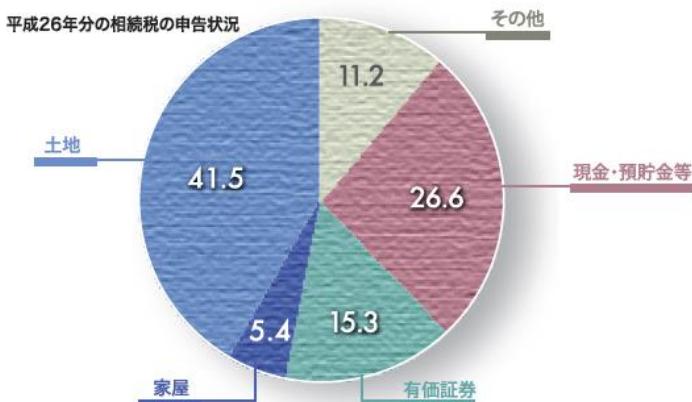
## 相続対策ことはじめ

昨年1月から、相続税の増税が実施されました。相続税の非課税枠である基礎控除が4割引き下げられ、これまで相続税に縛られた人でも「課税されるのでは?」と心配になる人が実際に増えています。

しかし相続の問題は、相続税に限られる訳ではありません。特に「不動産の相続」の場合には、いろいろと考えておくべき事柄が少なくないのです。

## 相続財産の主役は、不動産

国税庁がまとめたデータ「平成26分の相続税の申告状況について」によると、申告財産の中身は、不動産がトップです。平成6年には土地と建物で80%を超える割合を記録していました。もっとも最近の平成26年分の割合でも、土地41.5%、建物5.4%で合計46.9%とほぼ半分を占めるほど。だから相続財産の主役は「不動産」と言つていいでしよう。そうすると、個人保有の不動産の相続問題を上手に処理していくことが、相続問題全体の円満解決への近道ではないでしょうか。



関口正二 税理士

1993年、株式会社タクトコンサルティング入社。  
主な著書  
「資産家増税時代の守りから攻めの相続対策Q&A」

発行／ぎょうせい  
「もつと詳しく知りたい人のための相続大増税と節税ヒント」  
ほか



# SEMINAR

## 相続の全体を見据える

不動産が相続財産のほぼ半分を占めるといつても、これは統計的なデータにすぎません。実際のご家族での円満な相続は、家族や財産の状況全体を具体的に把握することが前提となります。まずは財産の棚卸しをすること、これをお勧めします。

不動産の棚卸しは、身近な資料なら、市町村ごとに送られてくる固定資産税の納税通知書・課税明細書を利用すると便利です。どこにどんな不動産があるかわかる仕組みだからです。特に課税明細書には固定資産税の評価額も記載されています。固定資産税の土地の評価額は公示地価のおよそ7割水準に対し、相続税の路線価は8割水準なので、おおよその土地の相続税の目安がわかるはずです。もっとも正確を期すなら、相続税の路線価から評価額を試算することをお勧めします。

また、相続税の建物の評価は固定資産税の評価額そのものですので、これもすぐわかるわけです。併せて信頼のにおける不動産業者さんに実際売るとしたらどれくらいで売れるかも聞いておきましょう。

### 相続財産としての不動産の特徴

棚卸しで、あらかたの不動産の状況がわかると思います。「相続税評価額」と「売つてみて売れそうな金額(時価)」を比較できるようになります。すると不動産は、相続税の対象となる評価額が時価よりも高いものと、そうでないものがあることに気がつくでしょう。

評価額が時価より高いということは、相続税を払いすぎるということです。相続税法では、相続税は相続時点の財産の時価に課税することが原則だからです。しかし、国税庁が公平を期すため設けた「財産評価基本通達」では時価が反映しきれない場合があるのであります。

不動産の相続では、相続税から見て不利な不動産をどうするかが一つの考え方となります。具体的には次のような土地等が例になります。

未整備地	測量、境界確定、上下水道のインフラ整備等が未了
不整形地	土地が近隣道路に接していない無道路地 道路に接していても再建築できない土地 形が悪く間口が極端に狭かったり、奥行きがなさすぎたりして効率よく建物が建てにくい土地等
がけ地	極端な場合、擁壁築造等の費用負担が必要な土地
郊外などの広大地	その地域の標準的な土地の面積より著しく大きい土地 (市街化区域の宅地である場合500m <sup>2</sup> から1,000m <sup>2</sup> が一応の目安)
別荘地	空き家状態が長い別荘の敷地等、またはインフラ整備のない別荘の敷地
賃宅地	借地権の付いた底地
共有地	相続で共有となり、売買等に関する共有者の意思決定に問題がある土地
家賃不払い等の貸家等	長期的に家賃不払いになっている貸家



『次回は相続対策の基本を踏まえ相続対策のやるべきこと、やつてはいけないことを確認していきます。』

次号につづくへ

## 相続税対策としての不動産への資産組替えをご提案します

### 資産組替え&賃貸という選択

#### ポイント1 不動産への資産組替え

不動産にかかる相続税は、土地部分が「路線価」、建物が「固定資産税評価額」により算定されます。これらは、市場価格（時価）とは無関係で、時価よりも大幅に低い評価の場合がほとんどです。この点を活用して節税が実現できます。

#### ポイント2 事業用不動産として活用する

さらに、賃貸用として活用すると、入居者に借家権と借地権が発生することで所有者の自由度が制限されるとみなされるので、相続税額もこの点を考慮して軽減されます。

相続税額の圧縮には、「小規模宅地等の特例」等、所有者の個別条件によって異なる優遇措置もありますので、最良な手法にはプロの関与が必要です。不動産での相続対策についてご相談ください（無料）

### ～相続税額が大幅圧縮できる不動産物件の事例です～

#### アルス下北沢

人気の下北沢エリア  
渋谷・新宿・都心へのアクセスも便利

小田急線・京王井の頭線 下北沢駅 徒歩11分  
井の頭線 池の上駅 徒歩5分  
小田急線 東北沢駅 徒歩8分

#### 昨年完成の新築物件

全8戸 満室稼働中



表面利回り（満室稼働中）

**4.94%**

**1億 8000万円**

▼圧縮率 **74.5%**

(賃貸時の概算:1億3400万円の圧縮効果)

#### ベルスパッツィオ池袋

SOHO 向けとして需要旺盛  
ターミナル駅繁華街最寄りながら閑静

JR ほか各線 池袋駅西口 徒歩8分

#### 満室にて安定稼働中

1フロア 1区画 全6区画



表面利回り（満室稼働中）

**5.60%**

**2億 5650万円**

▼圧縮率 **74.8%**

(賃貸時の概算:1億9200万円の圧縮効果)

上記2物件は当社保有物件です。内見等お気軽にお問い合わせください

その他、介護施設、賃貸収益物件等へ活用可能な遊休地も探しています。  
お気軽にお問い合わせください。



Fusion Asset Management Co., Ltd.  
フュージョン資産マネジメント株式会社

フュージョン資産 検索

**03-6279-4185**

当社は、桧家ホールディングスの100%子会社です

# 土地資産の活用、相続問題等、ご相談下さい!

## 桧家不動産の土地資産活用商品 PRIME ASSET<sup>■</sup>シリーズ

入居希望者が求めている  
のは、実は「戸建賃貸」です

### 戸建賃貸<sup>■</sup> 土地活用

土地 20坪  
からの  
資産活用

経営

PRIME ASSET<sup>■</sup>

[プライム アセット]

ニューファミリー層のニーズに応え、  
賃貸住宅市場でのオーナー様の理想を叶えた新しいスタイル  
の資産運用プラン。

#### オーナー様のメリット

- Point 1 早期回収** 高い入居率と初期コストの  
低減で、早期回収を実現します。
- Point 2 出口戦略** 10年後、15年後  
の時流にも対応できます。
- Point 3 相続対策** 分筆して相続が可能。  
節税・相続紛争にも効果的です。



PRIME ASSET<sup>■</sup>  
**CARNA**  
〔プライムアセット カルナ〕



白立支店介護施設  
桧家リビング久喜  
2016年4月1日オープン!

介護型高齢者施設・自立支援型介護施設

経営

### 超軽費シニアホーム

介護を必要とする高齢者の人口が年々増加している中、医療と連携した介護型高齢者施設・自立支援型介護施設の需要は年々高まっています。弊社では、これからの時代に求められる国民年金で  
人居できる低価格家賃を高品質で提案致します。

#### オーナー様のメリット

- 1 高利回りを実現** 10~15年 程度の早期回収
- 2 全てお任せで安心** 運営はサブリース
- 3 空き家リスクのない** 稼働率ほぼ 100%
- 4 入居者とオーナー様に優しい** 高品質なのに低価格

国際交流を求める入居者を視野にした  
PRIME ASSET<sup>■</sup>〔プライムアセット〕  
コミュニケーション型 シェアハウス

日本語、日本文化  
を学ぶ外国人  
X  
外国人と  
交流したい日本人

HINOKIYA  
桧家不動産  
X  
BORDERLESS HOUSE  
運営管理提携会社

個人オーナー  
&  
法人オーナー

#### オーナー様のメリット

- 1 高い利回り** 早期回収が可能 6~7年 程度
- 2 長期安定収益** 入居者目的は明確な国際交流
- 3 全てお任せ** サブリース契約「一括借上」



いつも、新しい答えを。

**HINOKIYA**

株式会社 桧家不動産  
ランデックス土地活用事業部

〒160-0023 東京都新宿区西新宿 3-2-7 KDX新宿ビル5F

お問い合わせ

営業時間：9:00~18:00 日曜日・祝日もご利用いただけます。

<http://www.primeasset.jp>

0120-443-743

桧家グループ課題解決シリーズ④

## リビングケアの挑戦 新たなモデル戦略で、介護の新しい歴史を創る

無職で介護している人266万人、働きながら介護している人290万人、そのうち毎年10万人が介護のために職場を去らなければならない状況に置かれている。年明け早々に開会した今国会でも「介護離職ゼロ」への各種施策が議論を呼んだ。

介護難民という言葉に象徴されるようにともかく施設が足りない。また介護人材も手薄で、やむなく事業をたたむところも多く最悪の倒産件数だといつ。

この深刻な介護リスクという現実にどのように向き合うべきか、株式会社「リビングケア」社長、桑原尚人氏のインタビュー最終回は、

課題解決に向けた「リビングケア」の今後の取り組みを聞いた。  
桑原氏は「私たちと一緒に介護の新しい歴史を創りませんか」と力強いメッセージを寄せた。

(編集長・出口俊一)

ざっと事業内容をまとめると、医療との連携、訪問介護、自立支援、長期滞在可能な、小規模の充実したケア、一時金なしの低価格プランを実現など、新たなモデルの戦略が具体的に描かれています。

「お蔭さまで、昨年7月にスタートしました

唯の郷南足柄はすぐに満室になりました。フル稼働です。続く12月にもリハビリ対応の唯の郷関本を開設し、こちらも上々のスタートとなりました。同一地域に展開するドミナント戦略と称しております。

その同一地域ドミナントをもう少し詳しく述べてください。

やつと緒についたところで、介護難民とか介護離職と言った介護の現状を俯瞰すると、私たちがもっとスピードを加速しないといけないんですよ」

「これは地域を絞って集中的に出店するチエーンストアの用語なのですが、つまり商圏10万人エリアをひとつとして、そこにクリニック・訪問看護・居宅支援、訪問介護、リハビリ、そして医療対応型、自立

**株式会社リビングケア  
代表取締役 桑原尚人 氏**

プロフィール(略歴)	
昭和63年	伊藤忠テクノサイエンス株式会社 (現 伊藤忠テクノソリューション)入社
平成 7年10月	ワタミフードサービス株式会社 (現 株式会社ワタミ)入社
平成18年 4月	同社取締役常務執行役員 店舗開発本部長 就任
平成20年 4月	同社取締役常務執行役員 店舗開発本部長兼 ワタミエコフォーカス株式会社 代表取締役社長 就任
平成21年	同社取締役常務執行役員 店舗開発本部長兼 ワタミエコフォーカス株式会社 代表取締役社長 退任
平成21年 5月	株式会社インパートナーズ (現 株式会社リビングケア研究所)設立 代表取締役 就任
平成22年 5月	株式会社リビングケアシステム研究所 (現 株式会社リビングケア)設立 代表取締役 就任



支援対応型などさまざまなサービスで機能回復や社会生活ができる複数の施設を開いていく、という試みです。

住み慣れた場所は一番居心地がいいものなのです。医療依存度の段階的な変化にも対応していく、という狙いがありま

す」  
現在は10施設余り、目指すのは「ズバ

「そうなりますね。積極的に進めたい。  
資金面では、桧家ホールディングスから物心両面で支えていただいてとても感謝しているんです。黒須会長から激励を賜り、近藤社長からは『遠慮なくリクエストしてください。』と熱いエールを戴いております」

#### 株式上場への期待もありますね。

「はい、中長期計画では全国100施設、もっと増える可能性もあります。  
この春には、桧家不動産との初めてのコラボで企画された埼玉県久喜市に新たな施設が開設します」

期待が膨らみますね。今後、どのような展開になるのでしょうか。

「ベースは、介護事業で唯一、経営革新認定を受けた神奈川県内の南足柄、厚木秦野、小田原に加え、海老名、綾瀬、座間、そして茅ヶ崎や藤沢エリアにも展開し、30以上の拠点を整備します。

九州エリアでは佐世保に拠点がありましたが、今年度は埼玉、大阪、また名古屋などの新しい商圈での展開を準備しています」

「はい、こうした拠点整備のハード面に加えて、人材育成と質の高いケアを担保するために、教育機関というか、メディアルカレッジ設立の構想も持っています」

「はい、こうした拠点整備のハード面に加えて、人材育成と質の高いケアを担保するために、教育機関というか、メディアルカレッジ設立の構想も持っています」

### 自立支援型介護施設 桧家リビング久喜(平成28年4月1日オープン)



株式会社リビングケア  
株式会社リビングケア

お問い合わせ連絡先 045-620-2006

リビングケア

検索

# 革新的なサービスの提供を！ 桧家グループ、新たにマンション仲介事業へ進出。

本年1月、桧家ホールディングスは、主に東京圏を中心に不動産売買の仲介事業を展開する株式会社不動産流通システム(以下レッズ)と資本提携いたしました。

今回の提携により桧家グループは、従来の仕組みを覆す革新的な不動産サービスを提供し、国を挙げて促進している中古住宅流通の活性化に取り組んでまいります。

## 株式会社不動産流通システム と業務提携

レッズは、業界では一般的な売手と買手の両方から手数料を取る「両手仲介」を行わず、「片手仲介」に徹することにより仲介の透明性を高めています。

さらに無店舗による営業展開、少数控銳のエージェント(代理人)制、新聞折込や不動産情報サイトでの広告宣伝を行わず顧客からの物件情報に基づく営業活動に絞るなど、徹底した低「コスト」経営によって仲介手数料を「無料」または「半額」とする画期的なビジネスモデルを構築しております。

今回の第三者割当増資による提携により、レッズにとっては当社グループのリソースを活用した認知度向上と信用補完、当社にとっては同社の不動産仲介にかかるノウハウの獲得、両者がもつ不動産情報を活用した新たなビジネスの構築なたであります。

とのシナジー効果が期待され、グループ全体の不動産事業の強化を図ってまいります。

## 消費者の利益を損なわない 「米国型エージェント制」で 業界に一石

不動産業界では、一般的な売手と買手の両方から手数料を取る「両手仲介」。なるべく高く売りたい、安く買いたい、と売主と買主の利益は全く異なります。双方の要望をそもそも一社で受けることに理由があります。

レッズでは「片手仲介」に徹することにより、売り買いそれぞれのベストな条件を追求。「両手仲介」のように双方の要望の板挟みならず、売主にはその時点でも最も良い条件で買主と契約できるようにし、買主には手数料の安さに魅力を感じていただいであります。



株式会社不動産流通システム

代表取締役 深谷十三氏

プロフィール(略歴)

平成6年6月 株式会社第一住創設立

代表取締役社長

平成20年10月 株式会社不動産流通システム設立

代表取締役社長



<http://www.reds.co.jp>

不動産流通システム

検索

REDs -RealEstate Distribution System-

購入 をお考えの方 売却 をお考えの方 REDSのシステム エージェント紹介 仲介の仕組み 安心サポート お問い合わせ

買うときも 売るときも 仲介手数料 最大無料!! お得なREDsのシステム

◆「メディアで話題」「株式会社不動産流通システム-REDs-」のwebサイトトップページ

# Information Gallery

- 人気グループ「ゴダイゴ」さん書下ろしの楽曲を使用したTVCM  
『Mr. HINOKIYA2016』篇の放映を開始!

結成40周年を迎えた人気バンド「ゴダイゴ」さんが桧家グループのCMのために楽曲を書下ろしてくださいました! 皆さま、もうご覧いただけましたでしょうか? さすがは日本の音楽に多大なる影響を与え続ける「ゴダイゴ」さん、昨年と同じ映像なのに、まったく新しいCMを見ているようです! メロディーだけでなく歌詞が素敵で、30秒のTVCMの中に“未来を信じ夢を叶えましょう!”という「ゴダイゴ」さんからの強いメッセージが込められています。

まだ見ていない方は是非 CM特設サイトをご覧ください!

CM特設サイトはコチラ ➡ <http://www.hinokiya-group.jp/special/cm.php>



You'll never be alone,  
I'm always there for you  
any time you need someone to lean on.  
One day your wishes can all come true  
if you believe what's in your heart  
the tomorrow of your dreams  
tomorrow of your dreams ....

lyrics by GODIEGO

- ベトナムに現地法人「hinokiya Vietnam Co.,Ltd.」を設立、  
4月よりいよいよ事業開始します!

昨年より準備を進めておりましたベトナム社会主義共和国の現地法人がいよいよ事業開始となります。社内公募で選ばれた日本人スタッフ3名と厳しい採用試験をクリアしたベトナム人スタッフ4名でスタートするベトナム現地法人では、CADを活用したお客様向け住宅プレゼン資料の作成が行われるほか、設計のコストダウンやスピードアップなど、サービス向上に繋がる業務にまで範囲を拡大していく予定です。

どうぞ今後の活躍にご期待ください。



## 住まいのエピソード

「こんなところにこだわった」「ここがお気に入り」などなど、  
オーナー様から寄せられた声をご紹介します。

- N様邸 千葉県市川市在住 Gコンセプト 40.0坪  
家族構成：ご主人、奥様、お子様2人

2階リビングの天井に勾配をつくり、プロペラファンを設置したことできafeのような落ち着いた空間ができました。自然の光が差しこみ、気持が明るくなりますね。



### 住まいのエピソードを大募集!!

新コーナー「住まいのエピソード」では、  
オーナーの皆様からの投稿を募集中です。

投稿はこちら ➡ [hinokiya.jp/episode/](http://hinokiya.jp/episode/)

## ● オーナーズサイトの登録はお済みですか?

桧家グループのお客様向け会員制WEBサイトは、お客様ごとの住宅情報やメンテナンスの手引き、リフォーム・メンテナンスのガイド、住宅設備機器の取扱説明書のダウンロードページ、また、お客様限定リフォーム特典もお知らせしております。ご覧いただくためには、会員登録（無料）が必要となりますので、まだお済みでない方は是非お早めにご登録をお願いします。

URL <https://owners.hinokiya.jp>

※ご登録には「ログインID」（本誌をお送りした際の宛名シール左下に印字してある8桁の英数字）が必要となります。

合計8桁の英数字が  
ログイン用ID(新規登録用)



【会員登録してお客様ごとの情報がご覧いただけるお客様】

2010年4月以降に建物をお引き渡しした、下記の会社（注文住宅各社）とご契約のお客様が対象となります。

・桧家住宅

・桧家住宅東京（旧桧家住宅南関東、旧桧家住宅三栄）

・桧家住宅北関東（旧桧家住宅東関東）

・桧家住宅上信越

・桧家住宅東北

・桧家不動産（旧桧家住宅建設）のお客様で“長期優良住宅”認定の住宅をご購入いただいたお客様

※ご確認いただける情報はご契約されたグループ会社により異なります。  
対象外となるお客様もいらっしゃいますのでご了承くださいませ。

※ハマハマのハウス（旧北部ハウス工業）とご契約のお客様へ  
現在システム導入準備中でございます。暫くお待ちくださいませ。

## ● お客様紹介制度のご案内

お取引内容に応じて以下の謝礼・割引をさせていただきます。

### 注文住宅

- 【桧家住宅】 ●ご紹介者：契約金額の1%（上限20万円）を差し上げます。  
●ご契約者：オプション工事20万円分をサービスいたします。
- 【パパまるハウス】 ●ご紹介者：5万円を差し上げます。  
●ご契約者：5万円を差し上げます。
- 【戸建分譲】 ●ご紹介者：10万円を差し上げます。  
●ご契約者：カーテン工事（20万円分）をサービスいたします。

### リフォーム

- ご紹介者：契約金額の1%を差し上げます。

### 外構（庭・塀等）

- ご紹介者：契約金額の1%を差し上げます。

### 賃貸戸建

- ご紹介者：8万円を差し上げます。  
●ご契約者：1棟あたり20万円分サービスいたします。

**ご紹介方法** コミュニケーションシートに記載のうえご郵送いただくか、下記「オーナー様専用お問合せ先」へご連絡ください。  
※お客様紹介制度は、契約前の紹介手続きが必要となります。

オーナー様専用お問合せ先

E-Mail [owner@hinokiya.jp](mailto:owner@hinokiya.jp)

オーナー様  
限定

## Ha\*Navi 読者プレゼント

抽選で合計7名様にプレゼントいたします!

今回の特集「スタイルいろいろ “おうちパーティ”を楽しもう！」でご紹介したホームパーティで活躍するアイテムを抽選でプレゼントいたします。左の用紙に必要事項、ご希望のプレゼントをご記入のうえ、郵便ポストへご投函ください。  
ご当選の発表は賞品の発送をもってかえさせていただきます。  
なお、この用紙は本誌や桧家グループに対するご意見・ご要望、キャンペーン等のお申し込み、お客様のご紹介など、オーナー様に自由にお使いいただけるコミュニケーションシートとなっております。是非ご活用ください。

プレゼントお申し込み締切：2016年5月31日

① ZOJIRUSHI ホットプレート  
やきやき EA-GV35

2名様

○商品サイズ：  
幅54×奥行き37.5×高さ12cm 重さ約9kg



② ピタクラフト ダブルグリル鍋

2名様

○商品サイズ：  
深グリル：幅35.8×奥行き22×高さ7.3cm  
浅グリル：幅35×奥行き20.6×高さ3.5cm



③ 折りたたみ式 ケーキスタンド

3名様

○商品サイズ：  
幅31×高さ45.5cm  
皿直径22.7cm



※プレゼント品の仕様は改良等のため変更される場合があります。またメーカー品切れの際は同等品に変更させていただきます。

住まいのコンシェルジュデスク

お困りのこととは、何でもご相談ください。

2016年4月1日、桧家グループは、  
365日対応のアフターサービス受付窓口  
「住まいのコンシェルジュデスク」  
を開設致します。

サービス開始／2016年4月1日(金) AM9:00より

営業時間／AM9:00～PM7:00 年中無休365日

当窓口においてお引渡し後に発生したお住まいに関する不具合に対する迅速な対応はもちろん、お客様のお申し出に基づき、お住まいの状況に合わせたメンテナンスのご提案やサポートを実施致します。

水漏れやトイレ詰まり、玄関の鍵の不具合など、お困りのことはなんでもご相談くださいませ。



さらに

ハウスクリーニングなどの生活サービスも提供開始致します。  
(有料)

小さいお子様がいて、掃除が十分にできない…  
共働きで掃除をする時間がとれない…  
ご高齢で思うように掃除が行き届かない…  
そんな時はお客様に代わってハウスクリーニングのプロが  
ご希望の箇所をピカピカに致します。  
ご依頼の際は「住まいのコンシェルジュデスク」までご連絡ください。



サービス提供：長谷川興産株式会社

お問い合わせ先

桧家グループ住まいのコンシェルジュデスク

フリーダイヤル 0120-62-1118

■営業時間／AM9:00～PM7:00

サービス付き  
高齢者向け住宅

# 悠楽里 まちだスカイビュー

## 体験入居キャンペーン

先着  
10名様

「施設」ではなく、快適な「住まい」として高齢者の方に快適に心豊かに暮らしていただける  
サービス付き高齢者向け住宅「悠楽里まちだスカイビュー」より期間限定の特別体験入居のご案内です。

料 金 通常2泊3日  
16,200円 ➡ 0円  
期 間 3月末まで

※お食事をお召し上がりになる場合、  
別途お食事代が必要となります。

参考：朝食648円(税込)、昼食906円(税込)、夕食1,029円(税込)  
詳細はお問合せください。

お申込み・お問合せ ☎ 0120-297-294 [9:00~18:00]



## (ゆらり) 悠楽里 まちだスカイビュー

東京都町田市鶴川3-4

<交通> 「鶴川駅」よりバス7分  
鶴川駅1番乗り場「若葉台行」「和光学園行」  
鶴川駅2番乗り場「南回り鶴川団地循環」  
「鶴川三丁目」バス停より徒歩2分

「鶴川駅」より定期送迎バス有り



4月OPEN

HUG  
TAKANAWA

港区に開設！

保育と介護、区民のための協働スペースを併せ持つ「HUG高輪」

(はぐ・たかなわ)

「HUG」には、日本語で「抱きしめる」  
「育む」の意味が込められています。

- 小規模多機能型居宅介護 **こゆらり** 高輪
- 謠可保育所 **ゆらりん** 高輪保育園
- 高輪区民協働スペース

子どもから高齢者まで地域の方々が集まる  
あたたかい大家族のような施設を目指します。



東京都港区白金1-5-38

ライフサポート

【運営】ライフサポート株式会社 東京都新宿区新宿2-5-10