

Happy Life Navigation

Vol.11 2015 Winter

Ha*Navi

特 集

家族の健康は、
睡眠から。



第1回

学生住宅デザインコンテスト受賞者決定

桧家グループ課題解決シリーズ③

リビングケアの挑戦「家族の目線にそった施設運営を目指して」

世界の住まい見聞録

～海外研修レポートから～

1

レポート: 石田 誠 (株) 検査ホールディングス 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)

ビクトリアン様式の
ヘリテージハウス

**築150年の住宅が
取引されるアメリカ
伝統的なスタイルと愛情が
住宅価値をアップする**

住宅の寿命と資産価値に対する考え方は、日米ではまったく異なります。日本では住宅の平均寿命は約30年と短く、手を入れないまま築20年ともなると建物には資産価値がなくなってしまう。しかし、アメリカでは中古住宅が不動産取引の中心です。地域、街並みや景観、そして住宅そのもの。この3つが総合的に評価されて価格が決まります。住宅だけを見ると、価格は

築年数にはあまり左右されません。むしろ住みながら自分でリフォームして美しさや快適さを高めたり、伝統の香りを残している住宅に高い価格がつけられます。長く使うことが前提になっているせいか、住宅の外観デザインは伝統的、歴史的建築様式の方が好まれ、モダンな家の価格は安め。サンフランシスコで見学した物件は築150年、4階建てのビクトリアン様式のもので、広さ以上に高値で売りに出されていました。内装は伝統的な様式と洗練されたデザインを融合させ、設備は高い性能の最新のものが採り入れられていました。

クラシックとモダンを
融合させ、使いやすく

3キッチン、6ベッドルームの4階建ての大型物件。内装は、ビクトリア様式を踏襲している部分と、モダンなテイストを採り入れた部分とをうまく融合・調和させています。キッチンなどには、現代の生活スタイルにマッチするように、最新機能を備えた住宅設備や、モダンデザインの家具が導入されています。

大邸宅ならではの！
プライベート空間の
贅沢

目を見張るのはベッドルームの贅沢さ、充実ぶりです。専用の水回りが備えられ、一番明るい窓際にバスタブが配され、ガラス張りのシャワーブース、その前には大きな鏡を備えた洗面化粧台、横にはウォークインクローゼット。眠る、くつろぐ、身支度するといったすべてが、できるようになっています。

家のすみずみに
自然光で照らす工夫

4階建ての大型住宅ともなると、自然光が届きにくい場所が生まれがちです。この住宅では、4階フロア部分に光の通り道をつけることで、屋根のトップライトからの光で窓のない3階廊下を照らすなど、自然光を屋内に採り入れる工夫がされています。



やっぱりアウトドアリビング！

1階のリビング・ダイニング・キッチンから出られるデッキスペース。ガレージの屋上を利用して作られたもので、木の壁やグリーンを配して周囲からの視線を遮っています。木製のカジュアル感のある家具を配し、オープンエアでの時間をゆったりと過ごせるように、工夫されています。

Ha*Navi vol.11 2015 Winter

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 ビクトリアン様式のヘリテージハウス

4 特集 家族の健康は、 睡眠から。

環境を整え、質のよい眠りで毎日を豊かに！

◎良い眠りを得るためのライフスタイル5カ条

◎寝具にこだわり眠りをサポート

10 おすすめSELECTION 住まいの“基礎”をチェック&コート！ 塗って安心[基礎弾性塗料コーティング]

11 MM (マネー マネジメント) 上達のツボ 雨漏り&改修体験談・前編 家のメンテナンスを侮ってはダメ！

12 My feeling, My home 【新築の家・H邸】 ひとつながりの大空間に息づく 家族のきずなを形にした家

16 桜家グループ課題解決シリーズ③ リビングケアの挑戦 家族の目線にそった施設運営を目指して

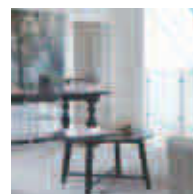
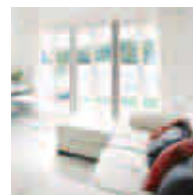
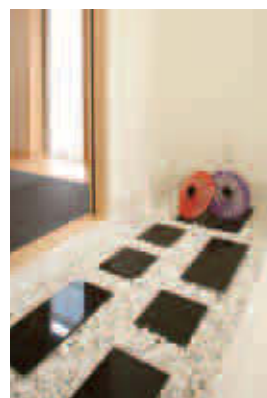
18 エネマネハウス2015

20 第1回学生住宅デザインコンテスト受賞者決定

22 第1回桜家グループ「相続&資産活用セミナー」を盛況に開催。

25 Information Gallery

26 Owner's Room / 読者プレゼント



11月7日(土)毎日新聞東京本社ビルにて第1回学生住宅デザインコンテストの表彰式・受賞パーティが行われた

Publisher :
株式会社 桜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。

家族の健康は、 睡眠から。

環境を整え、質のよい眠りで毎日を豊かに！

家族の睡眠時間、さらにその質を考えたことがありますか？

寝つきや寝起きなど直接眠りに関係するトラブルだけでなく、

眠りの質は、家族の心身の健康と深くかかわっています。

お子さんたちの成長や学力、また、健康長寿まで、その鍵を握っているのは睡眠です。

心身共に豊かな暮らしを実現するためには、良い住まい＋睡眠という発想も大切。

1日の約3分の1を占める睡眠の効果を、

十二分に引き出すポイントを考えてみましょう。

監修：白川修一郎（医学博士）睡眠評価研究機構 代表、（国立研究開発法人）国立精神・神経医療研究センター精神保健研究所 客員研究員、
（公財）東京都医学総合研究所 客員研究員、日本睡眠改善協議会常務理事。著書に、『睡眠力を上げる方法』（永岡書店）、『眠りで育つ子どもの力』（東京書籍）、ほか

世代で違う、睡眠不足とおこるトラブル

眠っていない、眠れない、眠りたくない

現代は、「眠る」ことを意識しないと、

睡眠時間を奪う誘惑がたくさんあり、どんどん不足する傾向にあります。

睡眠時間の減少が、実は生活全体のリズムを狂わせ、

それによって、どの世代も、心身の健康が損なわれる可能性が大きくなっていきます。



〔成人〕

自販機、コンビニエンスストア、深夜営業のレストラン…。夜になっても眠らない24時間社会という環境をつくりあげた大人たち。便利で快適と思いがちですが、眠りの機会を奪われると、肥満、高血糖、高血圧など生活習慣病のリスクは増えます。国内外とインターネットでつながりエンドレスの会話や「深夜仕事」が増えているのもマイナスです。



〔高齢者〕

寝つきが悪い、夜中に何度もトイレに起きる、朝暗いうちに目が覚めてしまってもう眠れなくなるなど、60歳以上では、3人に1人が睡眠の悩みをもっているといわれています。高齢化が進むと寝入りばなに足がむずむずする症状や、睡眠中に呼吸が止まってしまう症状など、さらに睡眠を阻害する症状（睡眠障害）が現れることもあります。



〔子ども〕

睡眠中は、成長にかかわったり、脳の働きを整えたりするさまざまなホルモンや物質が分泌されています。睡眠が不足すると、体の発育はもちろん、認知機能や記憶力、集中力など成績やスポーツ活動、メンタル面にも大きな影響が出てきます。テレビだけでなくゲームやメールなど、子どもにとって昼夜の区別のない誘惑は最も大きな影響を与えています。

寝る子は育つは本当。 追求したいのは、睡眠時間と眠りの「質」

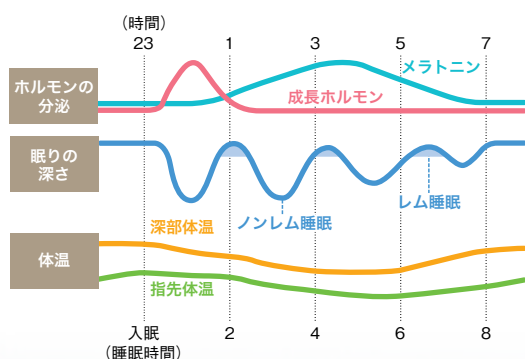


眠りには、心身を整え、健康を保つためのたくさんの効果があります。とくに、育ち盛りの子どもにとって、十分な睡眠時間を確保すること、睡眠にとってよりよい環境を整えること、それらの大切さを教え、習慣づけることは、大人の責任といえます。そのためには、大人たちが、睡眠の重要性に気づき、正しい知識を得て、上手に自分と家族の眠りをコントロールしていきけるようにならなければなりません。まず、年齢ごとに必要となる睡眠時間を知ることが出発点です。

睡眠にはリズムがあり、ノンレム睡眠（大脳を休息させる深い眠り）とレム睡眠（記憶にかかわる夢の眠り）が約70～110分周期で交互にくり返されています。子どもにとっても大人にとっても大切な成長や老化予防に大きくかわる成長ホルモンの分泌量は、入眠後最初のノンレム睡眠時に最も多くなります。つまり、寝入りばなからスムーズに深い眠りに向けることが重要です。そのポイントが体温です。深部体温といって、体内の温度を下げる睡眠に入りやすくなります。おもしろいことに、一旦体温を上げる

ことで、深部体温を効率よく下げることが出来ます。寝る前の入浴はとも理にかなった習慣といえます。さらに、「睡眠ホルモン」と呼ばれる体内時計のリズムを司るメラトニンは、日中に屋外でよく日光を浴びることで、分泌そのもののリズムが調整されます。昼にしっかり活動することが、寝つき、寝起きをよくし、質のよい睡眠につながります。逆に夜間に強い光を浴びると体内時計は乱れてしまうのです。

睡眠中のホルモンリズムと体温の変化



睡眠時間の推奨時間と限界範囲（昼寝を含む）

年齢	必要な睡眠時間 (h)
新生児 (0～3ヶ月)	(11～13) 14～17 (18～19)
乳児 (4～11ヶ月)	(10～11) 12～15 (16～18)
幼児 (1～2歳)	(9～10) 11～14 (15～16)
学童前期 (3～5歳)	(8～9) 10～13 (14)
学童期 (6～13歳)	(7～8) 9～11 (12)
ティーンエイジャー (14～17歳)	(7) 8～10 (11)
大人 (18～25歳)	(6) 7～9 (10～11)
大人 (26～64歳)	(6) 7～9 (10)
高齢者 (65歳～)	(5～6) 7～8 (9)

(National Sleep Foundation in USA, Jan.2015)

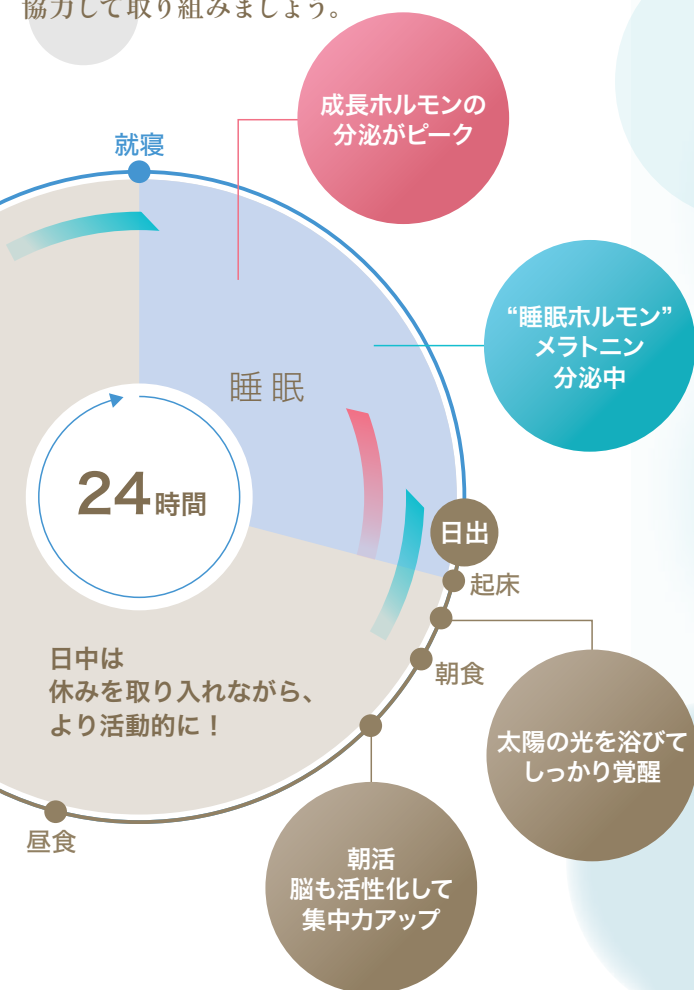
青字：推奨時間 (Recommended Range) ()内：限界範囲 (May by Appropriate)

ライフスタイル5カ条



生活リズムを習慣化

1日の生活リズムを、睡眠を中心に考え直してみましよう。お子さんがいる家庭は子どもが主役。子どもに必要な睡眠時間がわかれば(P.5)、就寝時刻が決まり、食事の時刻も決まってきます。睡眠を軸にすると、ぶれないタイムスケジュールが可能になります。睡眠不足により昼間の眠気が続くと、慢性的時差ぼけが続くようなもの。学習能力も低下し、イライラ、ストレスも募ります。



運動なくして良い眠りなし!

疲れると眠くなるのは、自然な反応。ゲームやスマホに夢中で座りっぱなし。動かないと疲れないので、眠りにくい体になってしまふのは当然です。“睡眠ホルモン”メラトニンの分泌リズムを整えるためにも、日中は屋外で活動的に過ごすのがおすすめです。運動量が落ちてくる高齢者も、ぐっすり眠るためには散歩などの運動が必要です。



脳と体を眠りモードに

安心して眠りにつくには、心身ともにリラックスした状態であることが望ましいのですが、最近は、それがとても難しくなっています。PCをはじめとするさまざまな端末により、つねに外とつながり、刺激にさらされています。テレビや映画などのエンターテインメントも24時間アクセス可能。脳はいつまでも休めません。決まった時間が来たら、それらを思い切ることが必要です。体をリラックスモードにするには、直前の飲食は禁物。体温、脈拍、血圧を落ち着かせるようにします。寝る前の入浴はとても効果的です。就寝約2〜3時間前に入浴するのが理想。ストレスを解放してくれるし、何より体を温めると、体から熱を逃がそうとするしくみが活発化して徐々に体内温度が下がり、自然に眠りモードになっていきます。

良い眠りを得るための

良い眠りのための基本は、昼夜のメリハリと規則正しさ、そして快適な環境。下ポイントを理解し、家族一緒に



4 温度と湿度を最適に保つ

眠りには適した温度と湿度があります。夏と冬の気候の差が激しい日本では、寝室の温度と湿度のコントロールが欠かせません。エアコンや加湿器をうまく使って、とくに夏は室温、冬は湿度に注意が必要です。

寝具の保温性や吸湿・放湿性にも配慮し、体が直接接する寝具内の環境を整えることも大切です。冬は乾燥機などで寝具を温めておくのも効果的。エアコン、加湿器、布団乾燥機は、良い眠りにとっての三種の神器といえます。

キープしたい環境レベル

	室温	湿度
夏	26℃	40%以上
冬	18℃	50%以上

入浴タイム
(就寝の
2〜3時間前)

夕食
日没

運動で
適度な疲れ

覚醒

昼寝をすれば
1日の睡眠時間に
カウント

音と光をコントロール

5

寝室は、遮音性を高くし、余計な音に眠りが妨げられないようにします。40デシベル(はなし声)以上で睡眠は影響を受けるとされています。

照明は、夜の入眠時には暖色系、間接照明で、柔らかなものに。朝の目覚めはできるだけ明るい日光を浴びることがおすすめです。子供部屋は眠るだけの空間ではないので、たとえばデスクまわりとベッドまわりでメリハリをつけたいものです。

★Dr.白川の“子どもの睡眠”ポイントアドバイス

お子さんの眠りのために気をつけたいこと

電子機器は、親から止める!

「布団のなかでスマホ」は睡眠にとって最悪の習慣。瞳孔が開いたところにブルーライトの刺激で、とても眠りモードどころではありません。家族みんなで約束を守ることが大切。時間を決め、親子で一緒にスイッチOFFを新習慣に! また受験勉強での夜更かしは、むしろ学習能力には逆効果の場合



合もあります。育ち盛りの時期に睡眠時間を極端に削るのは、将来を考えるとおすすめできません。

寝具、寝間着は快適、清潔に保つ!

子どもは代謝が活発で、冬でも一晩でおよそ300ccの汗をかきます。寝具・寝間着ともに吸湿性・放湿性に富んだ素材が必須。ベッドの場合はマットレスの湿気に注意が必要です。裏側が確認できるようなものを選び、カビのチェックを!

アレルゲンや感染源を避ける!

寝室は、ふとんのおかげでホコリがたまりがち。長く放置するとお子さんの体質にも影響します。まめな掃除や、空気清浄器などで喘息や花粉症の要因となるアレルギー源の除去を。また乾燥する冬季は室内の湿度を50%以上に保って、かぜやインフルエンザのウイルスをシャットアウト!

枕 *Pillow*

子どもは寝ている間もじっとしていないので、枕の高さや素材にそれほど注意する必要はありません。ただし、顔に直接触れるもの、意外に汚れるのも早いので清潔に保つことが大切です。

成人では、脊椎のカーブを損なわない高さや形状が基

本。とくに女性は、肩こりや腰痛とのかかわりから自分に合った枕選びは重要とされています。自分の首のカーブに合い、しかも掛・敷ふとんのすき間が大きくないものがおすすめ。すき間が大きく空いてしまうと保温性が損なわれ、眠りにも影響します。

寝具にこだわり 眠りをサポート

体に直接触れる寝具や寝間着に気を配ることで、眠りの質は大きく改善されます。見逃しがちなこと、誤解しがちなことがないか改めてチェックしてみましょう。



パジャマ *Night-clothes*

季節にかかわらず、子どもも大人も、睡眠中には汗をかいています。寝具もそうですが、直接肌に触れるパジャマはそれ以上に吸湿性、放湿性が求められ、それがないと蒸れたり、逆に乾燥したりといった不快感で眠りが妨げられます。冬はそれに加え、保温性が

欠かせません。保温効果にすぐれた素材が開発されていますが、その場合、吸湿性、放湿性が考慮されていないこともあるので、睡眠用には適しません。フリースなどはNG。さらに、寝ている間につけている下着の素材にも同様の注意が必要です。

ベッド&ふとん *Bed & Futon*

子どもの寝相が悪いのは元気の証拠。寝ている間に動きながら、体力を回復したり、脳や神経のさまざまな働きを修復したりしています。子どもには、畳にふとんが望ましいといえますが、フローリングでは下から冷えが伝わるのでベッドが現実的。楽に寝返りができる幅、前述の通り発汗が活発なのでマットレスを取り外して干したり裏をチェックしたりできるといった点が要注意。取り外せて自宅で洗濯できるベッ

ドベッドが便利です。

掛け・敷きふとんはセットで考え、互いに吸湿性・放湿性のある素材を選び、冬は温感、夏は涼感を保てるようにします。できれば、丸洗いできるものがよく、洗う・干す・掃除機をかけるをまめに行い、清潔に。

掛けふとんは軽くて体にまとわりつくようなもの、敷きふとんはやわらかすぎず、背骨の自然なカーブをバランスよく支えられるのがよいでしょう。

家族とともに過ごす空間として、リビングやダイニングキッチン、住まいの主役と考えられます。一方、一人ひとりの生活時間から算出すると、1日の約3分の1は眠っているわけですから、寝室も実は、立派な主役級の部屋です。さらに睡眠の役割でいえば、子どもたちの発育・成長、学習能力、メンタルのバランスをはじめ、大人の生活習

慣病の予防など幅広い機能をもっており、寝室は、住まいにとっても大きな存在価値があり、その環境整備は大いに意味があります。

いますぐできるちょっとした工夫もあるでしょうし、子どもたちが独立し巣立ったあとに、改めて行う大きな改築もあるでしょう。LDKにある程度満足したら、次は寝室の見直しを考えていただきたいものです。

桧家住宅おすすめ 寝室リフォーム・プラン

寝室の寒さを解消

根本的な寒さを解消するには、やはり断熱性能を高めるのがいちばん。家を丸ごと暖かくするならアクアフォームの断熱リフォーム。1階寝室は床から、2階寝室は屋根からの冷気をシャットアウトしてくれます。また、寝室だけが寒いという場合は、天井・壁・床を内側から真空断熱する“ココエコ”なら住んだままリフォーム可能です。

窓や室内壁を見直す

寝室は遮音効果、保温効果、結露防止、換気と空気清浄のバランスが求められます。壁面は調湿効果のあるクロスや調湿パネル、窓はダブルサッシのリフォームで、音、温度、湿度の環境改善をはかることができます。

水回りをプラスして便利&心地よく

起きてすぐ、あるいは寝る前にちょっと水回りがあったら…と思うシチュエーションは少なくありません。最近は“セカンド洗面”といったネーミングがよく聞かれますが、主寝室内に設置するプランがあり、洗面やメイクアップが寝室でできるメリットが注目されています。また高齢化に伴うリフォームではトイレ、浴室との動線を近づけたり、オール・イン・ワンにする人も増えています。安全かつスムーズな眠りへの導入や、眠りの中断を避けることができます。

質の高い眠りと健康を考えた寝室アイテム

それぞれの役割に応じた機能が充実、
質の高い眠りの条件を満たすための良品をピックアップしました。

手軽でスピーディなふとん乾燥機



ノズルを外して布団に差し込むだけですばやく布団全体を乾燥し暖める。5分で足元を暖める「足もと」モードは足先が冷える方におすすめ。

■ マットなしタイプふとん暖め乾燥機
オープン価格／A



ピンポイント加湿のパーソナル加湿器



Present ①
2名様

センサーが最適湿度に自動でコントロール。沸騰させた清潔な蒸気で加湿し、フィルター不要のためお手入れ簡単。

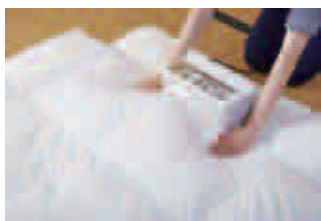
■ スチーム式加湿器
13,800円(税別・編集部調べ)／B



Present ②
1名様

上下2段の吹き出し構造により、水平方向に噴霧する低温スチームが、人の顔まわりをピンポイントで保湿する。

■ パーソナル加湿器
32,800円(税別・編集部調べ)／C



面倒なマット、ホースを使わないからコンパクトに収納できる布団乾燥機。暖め機能を含む7つのおまかせ運転付き。

■ ふとん乾燥機スマートドライ
18,800円(税別・編集部調べ)／B



このマークのついた商品をプレゼントいたします。
詳しくは26ページをご覧ください。



Present ③
1名様

吸湿性・通気性を高めた機能マット&パッド



ハニカムメッシュ表地とTEJIN V-Lapのクッション材を使用した高通気性のマット。

■ ロフテーコンフィットライト サポート
マット30,000円(税別)・パッド20,000円(税別)／D



大量のシリカゲルで強力に吸湿&消臭。洗濯もOK、干すだけで効果が復活するベッドパッド。

■ 洗える湿度調整ベッドパッド「調湿くん(R)ハイパー」 サイズ: シングル・セミダブル・ダブル・クイーン 9,155円~15,326円(税込)／E

住まいの“基礎”をチェック&コート！

塗って安心【基礎弾性塗料コーティング】

高さ40cm程度のコンクリート基礎も住まいの美観の一部を担います。オープンタイプのエクステリアを選択する人が増えて、ますます見た目が気になるようになる!?



基礎表面のモルタルに発生したヘアクラックがこだわりの外観を台無しに…。

基礎弾性塗料コーティングで…

基礎を長期間美しく守る！

塗料自体の伸びる性質と非吸水性で雨などから基礎全体を守り、長期にわたって耐久性を持続します。



表面にローラー塗りだから、短期で施工可能



弾性率
200%

- 1 非吸水の塗膜が水の浸入をガードしてコンクリートの耐久性をアップ
- 2 コンクリートに発生するクラックを、弾性が追従して表面はしっかりコート
- 3 特殊材料でなめらか、高耐候性で、変質・劣化がなくいつまでも美観をキープ

基礎弾性塗料コーティング

キャンペーン実施中!!

詳しくは電話でお問い合わせください。

キャンペーン期間:

2016年2月29日まで

お問い合わせ・お申し込みは

株式会社桧家リフォーム ☎0120-77-4146

大切な家の基礎にひび割れを発見したら、「大丈夫なのだろうか？」と心配になりますよね。

ひび割れの多くは「ヘアクラック（髪の毛のような細かくて長いひび割れ）」といい、基礎表面に施工したモルタルが乾燥収縮することによって発生したものです。発生したからと言って基礎の強度が劣化するわけではありませんが、屋根や外壁、外構にこだわったにもかかわらず、ヘアクラック

があつては美観が損なわれ、やはり気になるものです。

そんな悩みを解決するのが「基礎弾性塗料コーティング」です。弾性塗料とはバネのように一定の伸縮性を持つ塗料のことを言います。この弾性によりクラックが発生しても表面をカバーし美観を保ってくれるのです。また水害時に雨水が基礎の継ぎ目や隙間から床下に浸入してしまうことがあります。基礎弾性塗料コーティン

グ」が施工されている場合、非吸水の塗膜が雨水の浸入を防いでくれるので安心です。

まずはこの機会に家の周囲をひとまわりして、ヘアクラックなどをチェックしてみましよう。

「基礎弾性塗料コーティング」はローラーで塗る簡単施工なので、外装のリフォームと同時に基礎のリフォームをするのも良いかもしれません。

上達のツボ



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。

雨漏り＆改修体験談・前編

家のメンテナンスを侮ってはダメ！

住まいのトラブルは、ある日突然訪れる！

安心して住めるはずのマイホームの天井から、雨水が「ぼたん、ぼたん」と落ちてくる。私は最近、ひどい雨漏りを経験しました。

今年夏の暴風雨のとき、雨水が壁を伝って落ち、別の部屋では天井の真ん中の継ぎ目から雨水が落ちてきます。外は大雨、天井から雨、おおよるばかりでした。

わが家の住宅のプロフィールを簡単にお伝えすると、築27年の戸建てです。築9年の中古で取得し、築15年目に屋根や外壁の修繕を行い、もうそろそろ次の修繕をしなくてはいいないかと思っていたところでした。

下図は、検査住宅さんが作成した「お住まいのメンテナンススケジュール」から抜粋したものです。全体を見ると、「自分でできるお手入れ」や費用の目安も入っていて、親身にできているなあと感じます。このとおりにメンテナンスをすれば、家は長持ちするので

す！と、雨漏りを経験した私は力を込めて言いたい。

雨漏りの原因特定は、実は難しいことだそうです。水はいかようにも流れるので、真上で起こった箇所が原因の雨漏りとはかぎりません。どこをどう伝って雨が漏ってきたのか、大本の箇所がわかったのは、工務店さんがきて点検してくれてからです。それも数回足を運んでもらい、いくつかの点検をやってくれて、どうやらここだったことが次第です。

見て見ぬフリが、予期せぬ出費を生むことに

窓枠のシール目地の部分に向けてホースで水を勢いよくあてて点検。すると水がみるみる入ってきます。メンテナンス表には「シール目地は、日の当たる面から劣化。年に1回程度は点検を！」とありますが、全くそのとおりです。

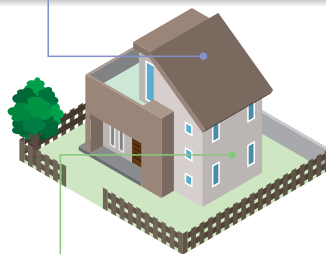
もう1箇所、重大箇所が。2階にあるサニールームの床下の防水が切れていたので、天井まで雨水が入ってきて

屋根のメンテナンススケジュールの目安（コロニアル屋根60㎡＆雨樋の場合）

5～10年	15年	20年	25年	30年
屋根表面塗装 20～30万円	屋根表面塗装 20～30万円		重ね張り（カバー工法） 75～100万円	
雨樋つまり除去 1万円～/1カ所				

自分で行えるお手入れ

季節ごと、また強風や積雪前には点検をされることをおすすめします。屋根に上がると危険な場合は、少し離れた場所からチェック。ご自分でお手入れを行う場合は、安全面に十分気をつけましょう。



検家リフォーム
「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

※屋根・外壁等の工事には、足場代（20万円程度）が必要となります。

外壁のメンテナンススケジュールの目安（外壁180㎡の場合）

5～10年	15年	20年	25年	30年
外壁表面塗装 100～150万円	外壁表面塗装 100～150万円		全面張り替え 重ね塗り 200～300万円	
シール目地打替え 15～20万円				

自分で行えるお手入れ

外壁は、コケが繁殖していたら、コケ取りスプレーなどで早めに対処を。シール目地は、日の当たる面から劣化します。年に1回程度は点検を！

いたようです。サニールームの床がふかふかしていたので、何かが起こっているとは感じていたのですが、気がつかないフリをしていたツケが、雨漏りとなり突きつけられたというわけです。修理の見積もりはウン十万円！

家の傷みは虫歯と同じで、自然に治ることはありません。放置してはダメです。するべき手入れをきちんとしていれば、傷みがくるのは先にのびず

ことができますし、修繕費用も抑えられます。自分でできるメンテナンスやプロによる点検・修理を定期的に行っていくということは、実は大きな節約になるのです。

私があわてた雨漏り経験、皆さんの家のメンテをふりかえるきっかけにしたいだけばうれしいです。

*次号は、修繕費の積み立て方についてご紹介します。



新築の家

My feeling My home

[H 邸]

3LDK+青空リビング

- エリア —— 千葉県袖ヶ浦市
- 家族構成 —— 夫婦+長女+長男

ひとつながりの大空間に息づく 家族のきずなを形にした家

何もあきらめず、予算をクリア

「すべてが理想通り。私たちのわがままを全部かなえてもらいました」と話す奥様の明るく弾む声と笑顔に、傍らで長男をあやすぐ主人が静かにうなずきます。

H様ご夫妻が住宅展示場を見学したのは、今から3年前。上のお子さんを妊娠した頃、奥様の実家に遊びに行き、時間ができたのでほんの冷やかしのつもりで立ち寄ったところ「そこで、青空リビングに出会ってしまったんです。主人が一目で気に入ってしまいました……こんな家を建てたいと思いました」俄然、マイホーム実現への情熱に火が付きました。子どもは庭がある広い家でのびのび育てたいという憧れは一気に現実の目標になり、まずはハウスメーカー選びのために、展示場と

いう展示場はくまなく回ったといいます。結局、第一印象の屋上、そしてできるだけ広いリビングの吹き抜けをはじめ、細部のこだわりを残らず予算内でおさめてくれるという桧家住宅に決定。並行して地元の不動産会社に地主さんと交渉してもらい、畑だった土地を手に入れました。

黒と直線でシャープな外観 室内は広く高く明るく、白一色

「壁も床も家具もカーテンも、そして照明も真っ白にしたかった」と奥様がいのように、玄関からリビングに入った途端、圧倒的な開放感とともに白一色の大空間が現れます。梁の数・位置など構造的に許す限り広く開口部をとった吹き抜けはご主人のこだわりです。そのリビングを仕切るものなく見渡せるオープンキッチンと、リビン



2



3



4

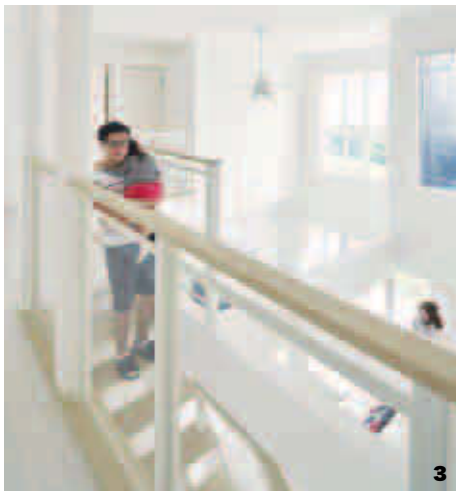
1 庭に続く窓を全開にすると外とつながる一体感も。開放感を妨げぬようエアコンは埋め込み式に。**2,3** リビングとDK、リビングと2階、H邸はすべてひとつながりの大空間をなしています。キッチン収納はグロスホワイトのキッチンウォールキャビでコーディネート。**4** 門扉、外壁は黒でシャープに。タイルデッキから芝生の形状はご主人が悩んだ末のデザインです。

グ階段は「お料理しながら子どもの様子が見えるように」「自室へは必ずリビングを通して家族と顔を合わせられるように」という奥様のこだわり。柱や梁、壁の角は安全性も考えてすべてRをつけた角丸に。2階に上がる
と、壁にはちよつとしたギャラリール風の飾り棚、寝室の一面のみに張ってあるアクセントクロスなど、随所に「展

示場で目を皿にしているいろいろなチェックした」というアイディアが生かされています。
ひとつながりの縦横に広々とした空間によそよそしさはなく、どこにいても家族の息づかいが感じられるやさしさがH邸の持ち味。住み心地は、ご夫妻そろって「満足」の一言に尽きるそうです。



1



3



4

KODAWARI

01

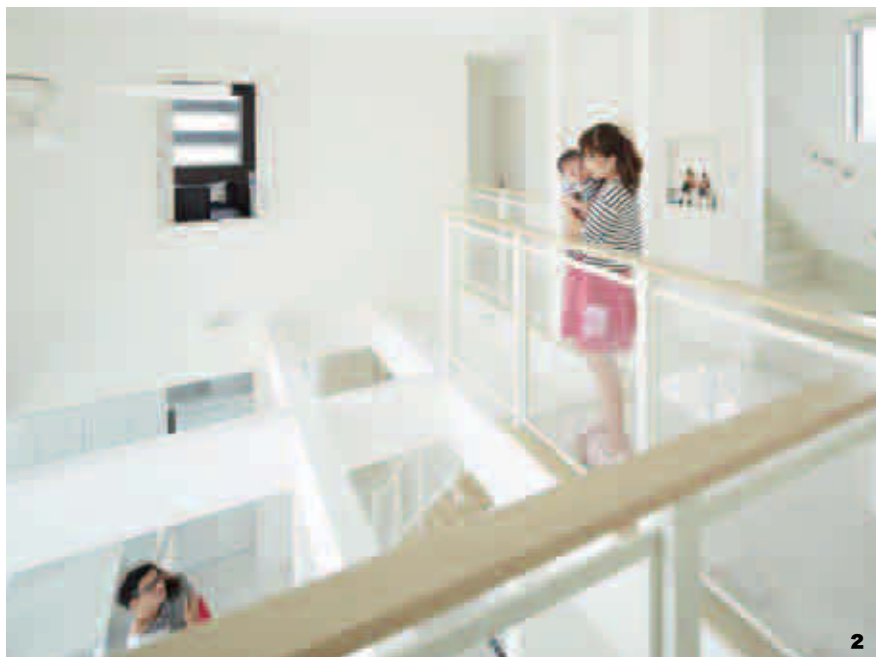
つながり

Open Structure

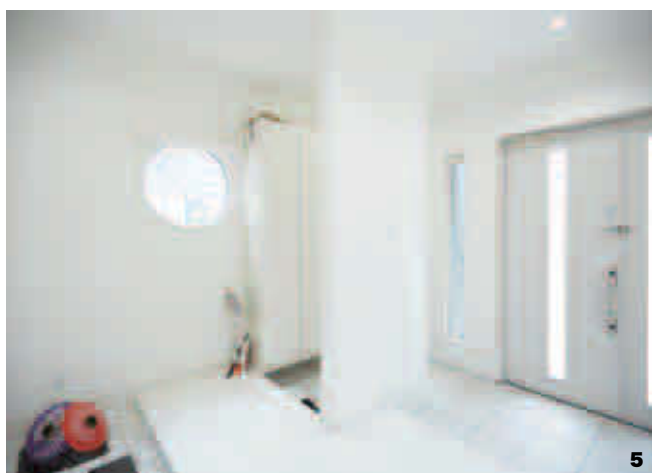
縦に横につながり、家族をやさしく包み込む

「子どもたちが自由に走り回れる家」「どこにいても家族の息づかいを感じられる家」を形にしたH邸。リビング、キッチン、そして2階自室へ。ほとんど仕切るものがなく、すべてがつながっている大空間です。死角がなく、家中を動き回る子どもにも目が行き届きます。家族との一体感を感じながら立てるキッチンになったためか、休日にご主人が料理することが増えたとか。外回りのお掃除もご主人担当。理想をかなえた家には家族を動かし、家族をつなげる不思議な力があるようです。

1 キッチンに立った奥様目線のリビング。テレビも見られ、子どもにも目が行き届きます。以前のマンションでは、家族に背を向けて調理、今はその孤独感から解放されました。**2,3** 2歳の長女と6カ月の長男。自然に手のあいたほうが子どもの相手します。その様子が見合えて連携し合えるのもひとつつながりの空間ゆえ。**4** リビングの庭側の窓を全開するとタイルデッキ、芝生とつながります。外からの風が屋内の空気を揺らし季節感が漂います。



2



5

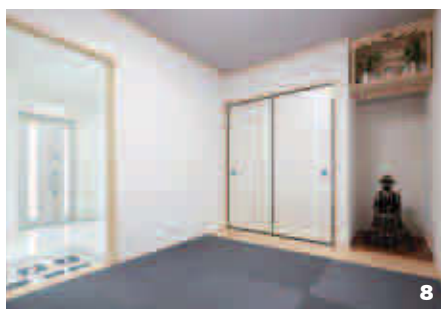
KODAWARI 02 細部へのこだわり Detail



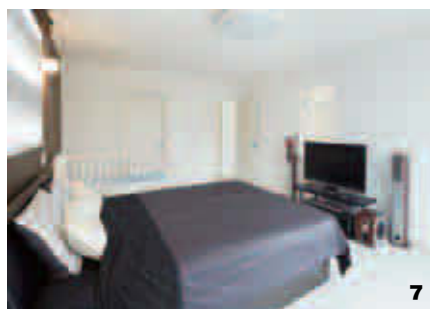
白一色に豊かな表情を与える細部の演出

いろいろな展示場を見て回り、「これはいける」という工夫はできる限り、取り入れたというH様ご夫妻。和室の踏込の敷石、市松の畳、壁にあしらったギャラリー風の小空間…。そして、随所に、黒や茶といった色に加え、小物や窓の形、柱の形などで変化を楽しみ、白一色の空間にさまざまな表情を与えています。

5 閉塞感を与えないちょうどよい仕切り感の壁で、玄関はお客様用と家族用に分かれる。和室前は小物遣いで思い切り和風に。敷石が映えます。丸い窓はご主人の遊び心のアイディア。**6** 随所に設けられたギャラリー。ゆくゆくはお子様たちの作品を飾る予定。柱は角がRに。ぶつけても痛くないという親心+おしゃれを楽しみます。**7** 寝室はシックに。頭側の壁はアクセントクロスで変化をつけました。**8** 市松の畳がモダンな和室。ミニ床の間の甲冑は、ご夫婦共同の手作りです。



8



7



6

KODAWARI 03 将来性 For the Future

子どもたちの成長と 家族の充実したときを 見据えて

ご主人が一目でほれ込んだ青空リビング。花火にバーベキューなど、子どもたちが大きくなるにつれ、友だちとの交流も増え、

これから一層活躍する予定と夢が膨らんでいます。子ども部屋は、希望があればいつでも仕切れる設計。今だけでなく、家族の先を見据えての仕掛けにも心を配りました。

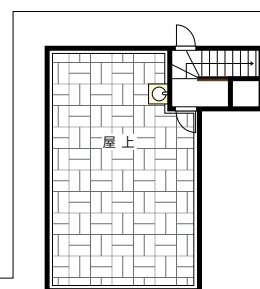


9

9 建築時は子どもたちの男女がどんな組み合わせになるかは未知数。仕切りが必要になった時のために配慮しました。**10** 東京湾の花火も楽しめるという青空リビング。子どもたちの成長とともに、これから出番がますます増えるはずです。



10

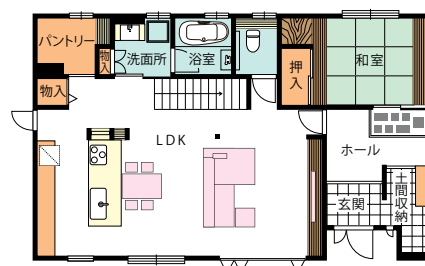


屋上

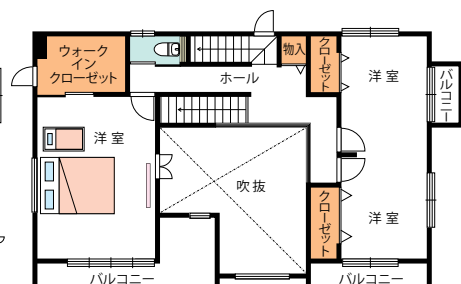
小屋裏

● H邸 DATA

1階面積 — 84.05㎡(25.37坪) 延床面積 — 150.29㎡(45.37坪) 収納
2階面積 — 62.10㎡(18.75坪) 小屋裏面積 — 4.14㎡(1.25坪)



1階



2階



奥様がちょうど出産を控えての時期でしたので、体調などご負担をかけないように配慮しながら、ともに乗り越えさせていただいたなあとという思いが大きいです。吹き抜け、青空リビングなど、こだわりの部分は、さらに気に入っていただけるように、設計、商品管理など全スタッフの知恵と技術を持ち寄って、提案させていただきました。内部は白で統一、外観は黒で統一など要望ははっきりと伝えてくださり、それを実現していくやりがいも感じました。最終的に想像していたよりよい家になったと、担当者一同感動しています。

(担当: 松家住宅 茂原展示場 石井雅宏)

松家グループ課題解決シリーズ③

リビングケアの挑戦

家族の目線にそった施設運営を目指して

介護難民700万人という厳しい時代の到来がさやかれながら

介護・福祉施設事業の倒産が過去最高という今日的なジレンマに挑む、株式会社「リビングケア」。

医療との連携、訪問介護、自立支援、個室入居、長期滞在可能、小規模の充実したケア、そして一時金なしの低価格プランを実現した桑原尚人社長に聞く。

豊富なキャリアと気高いミッションは、成功モデルのブレークスルーを予感させた。

(編集長・出口俊二)

最近のニュースは、老人ホームの相次ぐ倒産、施設での虐待など施設のイメージがよくありません。

「いやあ、胸が痛みますね。施設の倒産や身売りにはそれなりの事情がありますが、暴力や虐待の背景には、お年寄りを敬愛するというマインドが希薄なのでしょう。高齢者が安心して入居するためにはどうしたらいいか、そればかりを考えてきました。」

前職が介護の大手、ワタミの常務でした。その経験が生きた？

「はい、創業から十五年、務めました。退職してから考えたのは、何のためにやるのか、という根本的な起業の目的です。」

志と言ってもいいと思いますが、まず、高齢者は、『人生の大先輩』であるということ、高齢者の方々が人生の晩年に安心して生活できる環境を提案して社会に貢献していきたい。そのためにわが社のモットーは『人生の先輩のために』を掲げました。」

何が必要ですか？

「まず、生活機能の低下は、麻痺や廃用症候群などの身体機能の低下と、認知症などの認知機能の低下が影響しています。その機能低下を遅らせるためには理学療法や作業療法などによるリハビリ、機能の回復訓練を重視しているわけです。積極的に機能訓練、自立支援を進めています。そのためには、過剰な介護で使え



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ズ)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 株式会社ゲンパートナーズ
(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

る機能を低下させるようなことはない。その個人の状態に合わせた環境の設計や建築、介護、バリアフリーが求められます。親会社が松家ホールディングスなのでその辺は十分な施策が可能なのです。」

専門的な知識や人材が求められませんか？

「おっしゃる通りで、高齢者に関わる専門的な知識とスキルが条件です。人材の育成、確保、維持、向上という一連のプログラムの充実が必要になります。」

実務経験を踏まえてさらに学ぶというキャリアの向上を目指し、それを専門職がバックアップする仕組みを採用しています。

関わる職種は、医師、看護師、介護福祉士、理学療法士、作業療法士、それにスポーツトレーナーも配置して機能訓練を考えているわけです。」

創業から6年、施設の開設といえに入居率100%、収益モデルも見えてきた。

「いまは、お蔭さまで楽しくてしょうがありません。施設にぼくが行くと、入居者さまの一人が、ご飯を食べているわけですよ。社長って知っていてもご飯が先で、それでぐるっとまわって手を振ると、『ああ、社長さん、こんにちは、なんにもお構いしませんで…』と言葉をかけてくれる。元氣になりました、とか、足が上がるようになったんです、とか、そういう喜びの声を耳に

したり、笑顔を見たりすると、感動というか、それが、いまの私の生きがいになっているんです。」

現場には、日々、感動があるのですね。

「あります。ジーンとくるんですね。それがなかったらここまでやれなかったかもしれない。目が届く、気配りができるようにと、小規模にしたのもそのためです。」

例えば、いま看取りもさせていただいています。一般的には、施設でお亡くなりになる時に、朝とか、夜は医者が来てくれないという事情があります。が、ちゃんと医者が居て看取ってもらえるかどうか、大事なことですね。家族の目線にそったそういう施設を目指しています。」

次号につづく



リビングケア唯の郷 施設の特徴

	医療連携			個別ケア			居室		経費(円)		
	医療連携	訪問介護	訪問看護	OT	PT	スタッフ割合	個室	長期滞在	入居金	一時金	月額費用
唯の郷 愛名	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	なし	なし	10.7万
グループホーム	○	△	△	△	△	◎	◎	◎	50万前後		12万～16万
小規模多機能施設	○	△	◎	△	△	◎	◎	×	なし	なし	3千～5千/日
有料老人ホーム	○	○	○	△	△	△	◎	◎	300万～900万		20万～30万
サービス付き高齢者住宅	○	○	○	△	△	△	◎	◎	25万～30万		15万～25万
特別養護老人ホーム	◎	◎	◎	△	△	△	△	◎	なし	なし	7万～12万
老人保健施設	◎	◎	◎	◎	◎	△	△	△	なし	なし	7万～13万

※介護1割負担除く



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

エネマネハウス2015

“学生が考える、将来の家”をテーマに、大学と民間企業の連携により実際にモデルハウスを建設し展示する「エネマネハウス」。
2回目となる、「エネマネハウス2015」は10月に横浜みなとみらいで開催され、
松家グループは関東学院大学のプロジェクトに参加しました。

「エネマネハウス2015」には、審査により選ばれた関東学院大学、芝浦工業大学、山口大学、立命館大学、早稲田大学の5つの大学が参加。各大学がエネルギー・ライフ・アジアの3つのコンセプトの下、先進的な技術を用いた新たな住まい方を提案、一般向けの展示会のほか、省エネルギー性能の実証・測定も行われました。

関東学院大学が提案するプロジェクト『グリーンハット2030』では省エネルギーを実現しつつ、住まう人が「気持ちがいい」と感じられる2030年の住まいがデザインされ、松家グループは技術の提供と建物の施工を行いました。



『グリーンハット2030』の特徴

グリーンハットと呼ばれる屋上部分は、日除けを兼ねたソーラーパネルや太陽熱温水器などの創エネシステムを備えた庭園（菜園）になっています。



雨水タンク・ポンプ・灌水システムを設置し雨水を最大限に活用。晴天時には屋上庭園への灌水を行い、太陽光システムの発電効率を上げます。また夏場には濡れ縁への打ち水効果を発揮し蒸発時に気化熱を奪うことで、冷房負荷を軽減します。



暖房設備として薪ストーブを設置。潜熱蓄熱材（PCM）を充填した蓄熱壁がストープから輻射熱を蓄熱し居室側だけでなく、裏側の洗面脱衣所や浴室も緩やかに暖めます。さらにストープ内の銅管により温水をつくり砂利を敷き詰めて出来た縁側に回すことで床蓄熱材となり、冬季のペリメーター暖房が可能です。また木質バイオマスを燃料に用いることで資源循環型社会を実現しています。



光を通す透明断熱材「エアサンドイッチ」を南面、北面の壁全体に使用し、柔らかな自然光に満たされた、冬暖かく、夏涼しい室内をつくります。



『グリーンハット2030』は11月に行われた講評会で優秀賞と環境未来賞を受賞致しました。皆様からのご協力とご支持、ありがとうございます。

松家グループはこれからも環境や住まいを考えたイベントに積極的に参加していきます。

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・京王井の頭線「下北沢駅」徒歩 11 分
井の頭線「池ノ上駅」徒歩 6 分
小田急線「東北沢駅」徒歩 8 分

今年 4 月完成の新築物件
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 76.8%
(賃貸時の概算: 1 億 3800 万円の圧縮効果)

レガリア千鳥

設備も充実の
デザイナーズマンション

東急多摩川線 武蔵新田駅 徒歩 5 分
東急池上線 千鳥町駅 徒歩 6 分

昨年 5 月竣工の築浅物件
1 ルーム全 11 戸



表面利回り（満室稼働中）
5.00%

2 億 500 万円

▼圧縮率 69.9%
(賃貸時の概算: 1 億 4300 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



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



最優秀賞

[1点] 賞状・賞金30万円



作品タイトル

大きなテーブルと軒下の家

江種 航 えぐさ わたる

関西大学 環境都市工学部 建築学科 4年



記念すべき第1回のコンペで、最優秀賞に選んでいただきありがとうございます。受賞を聞かされた時は、自分が最優秀賞を取れると思っていなかったの、非常に驚きました。自分が提案したものが評価されたのだとわかり、喜びに変わりました。

今回のコンペでは「家をとことん楽しむ」がテーマだったので、家にほとんどいない夫とほとんど家にいる奥さんというよくある家族構成の家に対し、閉じきった家は幸せなのだろうか？という素朴な疑問から「住み開き」ということをメインテーマに設計しました。家は周辺環境の中に建てられるものなので、家の中だけでなく、地域のリビングになるように設計しました。この家が建つだけで住人だけでなくこんなに周辺の人たちも楽しめるということを提案できたのかなと思います。受賞を励みに、今後も社会に対して自分がいいと思えるものを提案していきたいです。

最優秀賞選評

立体的な奥行きのあるプランが、町と暮らしの関係をつくり、生活をワクワクさせています。(小泉)

開放的な家の中に、プライベートな家が入り込んでいるアイデアが楽しいと思います。(荒木)

この家に住んでみたいと思いました。(永田)

第1回学生住宅デザインコンテスト(主催・毎日新聞社、共催・松家グループ)を開催、第1回テーマ「家をとことん楽しむ」に、全国の学生から多数の応募をいただきました。9月29日の審査会で江種航さん(関西大学)の「大きなテーブルと軒下の家」を最優秀賞として選出。そのほか、優秀賞3点、HINOKIYA賞1点、入選4点を決定しました。

またHINOKIYA賞受賞作品の「ヤドカリの家」は、松家グループで商品化を進めてまいります。

第1回学生住宅デザインコンテスト 最優秀賞は「大きなテーブルと軒下の家」。



優秀賞

[3点] 賞状・賞金10万円



作品タイトル 温室に浮遊する家

川名 恵祐
かわな けいすけ

東京都市大学 大学院
工学研究 建築学専攻
修士1年



作品タイトル おばあちゃんの斜め帽子

井上 慧祐
いのうえ けいすけ

芝浦工業大学 大学院
理工学研究科
建設工学専攻 修士1年



作品タイトル dekoboko

神戸 寛貴
かんと ひろき

東京大学 大学院
工学系研究科
建築学専攻 修士2年



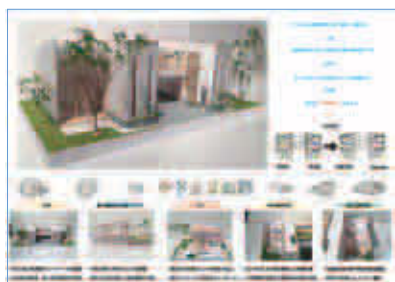
大石 幸奈

おいしい ゆきな
東京大学 大学院
工学系研究科
建築学専攻 修士1年



HINOKIYA賞

[1点] 賞状・賞金10万円



作品タイトル ヤドカリの家

西潟 健人 にししかた けんと

日本大学 工学部 建築学科 4年



この度は、HINOKIYA賞をいただきまして、誠にありがとうございます。テーマ「家をとことん楽しむ」を見た際に、祖父母と孫が庭で遊ぶ、近所の人と縁側でお茶を飲む、家族全員で星を眺め語り合う、このようなイメージが強く見えました。これにより、自分が考える「楽しい家」とは、人と人との交流が紡ぎだす物語の誕生を助長・継承していくものと定義し、コンセプトとしました。継承のためには、何世代にも亘って家族と共に過ごせる家でなくてはならないとの考えから、ライフステージの切替え時に家を住み替えるという構想にたどり着きました。本構想は、成長に応じて貝を住み替えるヤドカリからヒントを得ました。とことん楽しんで設計した作品です。

審査員／小泉誠(家具デザイナー・武蔵野美術大学 教授)、粕谷淳司(建築家・関東学院大学 専任講師)、黒石いずみ(青山学院大学 教授)、永田晶子(毎日新聞社 学芸部編集委員)、荒木伸介(株式会社松家ホールディングス)

コンテスト受賞作品の詳細に関しましてはコチラをご覧ください。

第1回学生住宅デザインコンテスト特設サイト <http://mainichi.jp/sp/j-contest>

松家グループはこれからも、次世代を担う学生たちが活躍できる場の提供を積極的に行っていきたいと思います。

10月17日(土)東京・新宿にて、 第1回税家グループ 「相続&資産活用セミナー」を盛況に開催。

当日は、税家グループのお客様や協力業者の皆さま総勢70名を超える多くの方々に参加いただき盛況に開催いたしました。

講演1

相続税の節税と失敗事例 失敗しない相続対策

あなたの相続対策は大丈夫？

税理士法人タクトコンサルティング

税理士 関口正二氏

一番手は、相続税対策の税理士法人として著名なタクトコンサルティングの関口先生にご講演いただきました。

前段では、相続税制の包括的な概略説明、民法上の相続にかかわる規定など、税務面、法律面での相続についてのお話をいただきました。これを踏まえ中段以降は、統計データを用いた昨今の相続事情、後段では相続税を減額するための様々な方策について、具体的にご教示いただきました。また、生前贈与を含め、存命中にできる相続対策とその注意点についてもご指導いただきました。



講演2

不動産を活用した相続対策の 落とし穴

フュージョン資産マネジメント
代表取締役 矢口真一

二番手は、税家グループのフュージョン資産マネジメント代表の矢口が講演いたしました。

不動産を活用した相続対策の概略にはじまり、建設業者の言いなりではじめたアパマン賃貸経営の失敗事例、高利回り目当での収益不動産投資に潜むリスクなど、具体的な事例を交えての話に続き、誤った「不動産活用による相続対策の失敗事例」と相続税節減に有効な不動産とはどういうものかについて具体例をご紹介いたしました。



講演3

揉める具体的事例とは

海谷 江口・池田法律事務所
弁護士 江口正夫氏

最後に、相続紛争を専門とされている弁護士江口先生にご講演いただきました。

相続紛争事例の専門家として、「相続」が「争族」になってしまい一族が離散、代々の家業も廃業に追い込まれた悲劇や、江口先生ご自身が相続の専門家を指されたきっかけとなった事案など、具体的なお話を紹介いただき、円満な相続を実現するために、資産を譲る側が存命中に為すべきこと、注意点を中心にお話いただきました。



相続対策セミナーは世間で多数開催されていますが、失敗例を具体的にご紹介するセミナーは珍しいとのこと、ご参加いただいた皆さまも熱心に耳を傾けておられ、盛況のうちに終えました。

税家グループは、今後もお客様のニーズを伺い、随時セミナーを開催して参りますのでご期待ください。

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 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 土地活用

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。

土地 20坪
からの
資産活用

経営

PRIME ASSET 
[プライム アセット]



[本体工事価格]

773万円※

※2棟1セットでの1棟価格です。
付帯工事費用が別途かかります。

1棟からでもご相談下さい!

PRIME ASSET 
CARNA
[プライムアセット カルナ]

※image



介護型高齢者施設

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入居できる低価格家賃を高品質で提案いたします。

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  経営
PRIME ASSET  [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
×
外国人と
交流したい日本人

HINOKIYA
桧家不動産
×
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」



入居者写真



リビング ダイニング

シェアルーム

プライベートルーム

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

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〉

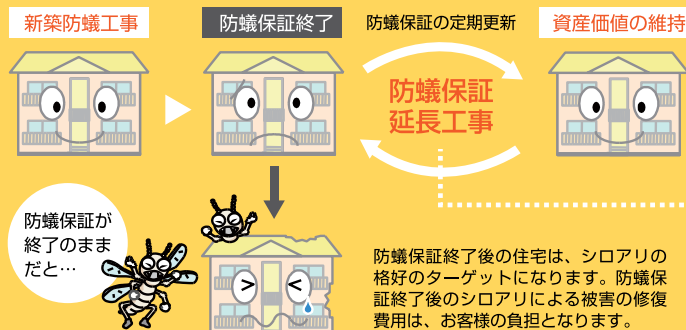
点検1 シロアリ被害の有無

点検2 床下環境の点検

防蟻保証延長工事のご提案

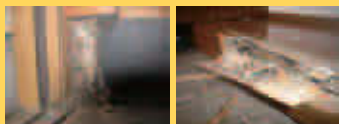
建物をシロアリの被害から守り続けるために、新築時の防蟻保証が終了する時期に再度実施する防蟻工事を「防蟻保証延長工事」といいます。

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の災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ー」と呼ばれるシロアリの被害は、建物の外側からはなかなか発見しにくいので、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、万ー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、万ーシロアリが発生し、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、調査希望日をお伺い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 桧家リフォーム

〒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/>

Information Gallery

● 日本人選手が大奮闘！ 第3回「2015 ツール・ド・フランス さいたまクリテリウム」が大盛況にて閉幕

世界トップクラスの選手が集う自転車ロードレース「2015ツール・ド・フランス さいたまクリテリウム」が10月24日(土) JRさいたま新都心駅(さいたま市中央区)周辺で開催されました。検家グループは第1回大会より公式スポンサーとして協賛させていただいており、今年で3年目となりました。メインレースではデゲンコルプ、クリス・フルーム(スカイ)、新城幸也(ヨーロッパカー)、別府史之(トレックファクトリーレーシング)ら有力選手6人がレース終盤に逃げの形勢。新城が単独逃げを決めてファンをわかせるシーンも見られましたが、最後にレースを制したのはトップスプリンターの貫禄を見せつけたデゲンコルプ選手。日本人選手最高位は別府選手の2位で大会は締めくくられました。



©Saitama City



● コンメディア・デッラルテ バロック音楽への招待状Vol.1開催!!

2015年10月23日(金)「コンメディア・デッラルテ バロック音楽への招待状 Vol.1」がルーテル市ヶ谷センターの音楽ホールにて開催されました。「コンメディア・デッラルテ」はイタリア北部で16世紀から18世紀にかけてヨーロッパで流行し、今なお各地で上演され続けている即興演劇です。本公演は初期のバロック音楽との類似性を、名曲とともにその音楽表現で伝え、解説を交えながら気軽にバロック音楽に触れていただくことを目的としたコンサートです。その記念すべき、第1回目の公演を検家グループが協賛致しました。

検家グループでは今後も多くの皆様に文化芸術分野に親しんでいただける機会をご提供していきます。



バロックヴァイオリン:木村理恵さん、パイプオルガン・チェンバロ:竹口苗里さんの奏でる名曲を、谷祐子さんのお話とともに、お客様に楽しんでいただきました。

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。

● T様邸 千葉県八千代市在住 Gコンセプト 35.5坪 家族構成:ご主人、奥様、お子様1人

子供から「いい家だね!引っ越してきて良かった!」と満足している言葉が聞けたとき嬉しかった。今の家になり子供も大人も集まる家になり、にぎやかで楽しい毎日を過ごしています。

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/



● オーナーズサイトの登録はお済みですか？

検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。

- ・検家住宅
- ・検家住宅東京 (旧検家住宅南関東、旧検家住宅三栄)
- ・検家住宅北関東 (旧検家住宅東関東)
- ・検家住宅上信越
- ・検家住宅東北
- ・検家不動産 (旧検家住宅建設) 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。

※パパまるハウス(旧北都ハウス工業)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

- [検家住宅] ●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

オーナー様
限定

Ha*Navi 読者プレゼント

抽選で合計34名様にプレゼントいたします！

今回の特集「家族の健康は、睡眠から。」でご紹介した快適な眠りのための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、この用紙は本誌や検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2月29日

① ZOJIRUSHI スチーム加湿器 2名様

○商品サイズ:
幅24×奥行26×高さ27.5cm
重さ約2.3kg



② オムロン パーソナル保湿機 1名様

○商品サイズ:
幅15×奥行32.8×高さ27.7cm
重さ約2.9kg



③ ZOJIRUSHI ふとん乾燥機スマートドライ 1名様

○商品サイズ:
幅28×奥行13×高さ35cm
重さ約4.1kg



④ 轟 友宏氏 2016年卓上カレンダー 30名様

○商品サイズ:
幅11.7×高さ13.8cm (CDサイズ)



※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。

高く売れる？

桧家グループで
建てたお住まいの

売却

をご検討のお客様

わたしたちにおまかせください。

自社物件に自信があるからこそ、最適な売却方法をご提案致します。

相談 | 査定
無料

秘 密 厳 守

無料査定サービスですので料金は一切かかりません。まずはお気軽にご相談ください。
実際に仲介をお任せいただき、売買が成立した場合のみ、所定の仲介手数料をいただきます。

グループ各社がご売却をサポート

近くの不動産屋さんに行く前に、まずは当社にご連絡ください。

【無料査定のお申込方法】 下記、いずれかの方法でお申込みください。



右頁のオーナー様専用
コミュニケーションシート

必要事項を
ご記入の上、
ご送付ください。



パソコンからのお申込

「桧家オーナーズクラブ」
にアクセスしていただき
売却査定申込はこちら
ボタンをクリック。



桧家オーナーズクラブ

検索



スマートフォンからのお申込

右記のQRコードを読み
取り、お申込専用メール
フォームにアクセスし、
ご入力ください



お申込専用メールフォーム URL

hinokiya.jp/sell/

お問合せ先

HINOKIYA

株式会社 桧家ホールディングス [マーケティング部] TEL.03-5224-5125

※株式会社桧家ホールディングスが買取、媒介行為を行うものではありません。

介護付有料老人ホーム

悠楽里

ライフサポート 20 周年記念

ゆらりの想い

“自由と尊厳”をもって、悠々自適に、楽しみのある、
心やすらぐふる里のような“居心地のよい暮らし”をご提供いたします。

ゆらりな生活

おもてなしのこころにあふれ、心やすらぐ、快適な生活。
人と人をつなぎ、笑顔をつなぐ、毎日の暮らし

年契約入居プランキャンペーン

[例]

入居一時金 (前払家賃) (非課税) 標準プラン780万円の居室の場合、

年契約プラン
入居一時金

156 万円

2年目以降継続の場合も
同額をお支払い頂きます。月額利用料
(税別)

180,000 円

消費税8%含む金額 194,400円
月額利用料は通常と変わりません。

期間限定

12月31日 まで (ご利用のお申込み期間)

居室限定

えどがわ 5室、えどがわグリーンパーク5室

個別相談会開催

両施設とも

12月31日まで

毎日 11:00～、14:30～

参加無料
要予約

ご希望の日程、お時間をご指定の上、お気軽にお申込ください。
※お時間の調整・ご試食については、ご予約時にご相談ください。
ご予約重複等によりご希望日の調整をお願いすることがございますので、
ご了承ください。

お問い合わせ・ご見学、個別相談会のご予約

悠楽里 えどがわ 東京都江戸川区中央4-24-9



0120-625-613

ゆらり えどがわ

検索

悠楽里 えどがわグリーンパーク 東京都江戸川区中央1-21-11



0120-625-623

ゆらり えどがわ GP

検索

体験入居、
ショートステイも
承ります

JR総武線「新小岩駅」南口下車 都営バス①②番乗場より
「江戸川高校前」または「江戸川区役所前」下車

