

Happy Life Navigation

Vol.18 2017 Autumn

Ha* Navi

特集 スマートインテリア3

インテリアコーディネーター

三宅利佳さんのアイデア満載!

小さなシーンの
ブラッシュアップ術

連続誌上セミナー 第2弾 第3回

広大地評価のポイント～広大地の基本(1)～

ヒノキヤグループ課題解決シリーズ⑩

Z空調開発秘話・開発担当の荒木取締役インタビュー



1 アーチ、屋根の四角ドームがあり、重厚感ある旧岩崎邸(洋館)の外観。2 庭園側から見た外観。写真左手の南面には、コリント風の大きなペランダ。ジョサイア・コンドルの関心が折衷に向っていたことがうかがえる。3 2階へ続く三つ折れ階段。ジャコビアン様式の意匠が邸内内部に見える。4 1階婦人客室。天井はシルクの刺繍の布張り、イスラム風のモチーフなども。[写真提供:公益財団法人東京都公園協会]

さまざまな建築要素をミックスし イギリスに盛行した独自の様式

ゴシックからルネサンスへ
転換期のエリザベス様式を引き継ぐ

17世紀初頭のイギリス、ジェームズ1世の治下に広まった建築・工芸の様式がジャコビアン様式。その名称はジェームズズのラテン名「Jacobus」に由来します。特徴は、いくつかの建築要素を併せ持ちながら独自の様式を確立していったこと。具体的には、ジャコビアン様式の直前までイギリスで主流だったエリザベス様式と同じく、当時ヨーロッパを席卷していたゴシック建築の直線的な重厚感や、ルネサンス建築の付柱が整然と並ぶ外観が見られます。家具はおおむねオーク材が用いられていて、ねじり棒型や球根状の脚部が特徴とされています。1877年、イギリス人建築家のジョサイア・コンドルが来日し、博物館や邸宅などの多くを設計して、日本にもジャコビアン様式が広まりました。

1896年、岩崎彌太郎の長男、久彌の本邸としてジョサイア・コンドルの設計で建てられたのが、旧岩崎邸。重厚感ある外観、連なる長方形の窓、そして階段など随所にジャコビアン様式の装飾が見られます。特別なお客様を招く迎賓館として使用されていた洋館。国の重要文化財に指定され、和館、撞球室、庭園と共に一般公開されています。

Ha*Navi Vol.18 2017 Autumn

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

2 日本に息づく世界の建築様式
ジャコビアン様式 旧岩崎邸庭園

4 特集 スマートインテリア 3
インテリアコーディネーター 三宅利佳さんのアイデア満載!

小さなシーンの ブラッシュアップ術

◎3STEPコーディネート術
◎おすすめインテリア小物

10 My feeling, My home 【新築の家・〇邸】
“つながり”と“ゆったり”で
人も犬も心地よい暮らし

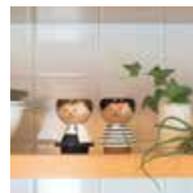
14 ヒノキヤグループ課題解決シリーズ⑩
Z空調開発秘話・開発担当の荒木取締役インタビュー

18 おすすめ SELECTION
今のお宅に住みながら施工できる。
新時代冷暖システム「Z空調」がリフォームで導入可能に!
[空調革命 Z空調リフォーム]

20 連続誌上セミナー第2弾
第3回 広大地評価のポイント ～広大地の基本(1)～

25 Owner's Room

26 Information Gallery / 読者プレゼント



今回の特集でご紹介したインテリアコーディネーター三宅利佳さんの自宅リビング

Publisher :
株式会社 檢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。



3 2



1

特集 スマートインテリア * 3 *

インテリアコーディネーター
三宅利佳さんのアイデア満載!

小さなシーンの ブラッシュアップ術

家全体のインテリアコーディネートを考えてみると、ハードルが上がってなかなかできない方も多いもの。そこで今回は、3つの小さなシーンに分けたインテリアのブラッシュアップ術を三宅利佳さんに教えていただきます。三宅さんのご自宅を舞台に、取り入れやすい3STEPをご紹介します。気軽に楽しみながら、チャレンジしてみましょう。



部屋を客観的に眺めて フォーカルポイントを意識

三宅さんが小さなシーンのインテリアを考える時、最初に決めるのは、部屋の中で人の視線が集まる場所「フォーカルポイント」だと言います。次に、その場所のサイズを考え、縦長なスペースなら縦長に、横長なら横長に合わせた配置を考えること。その次に、テイストを意識すること。モダンとキュートなど、テイストが混在しないようにするとコーディネートしやすくなります。

玄関を入ったところやソファの横、テレビ台など、小さいシーンから始めてみるのがおすすめ。テレビ台のように無機的なものには、グリーンなど有機的なものが似合います。

カーテンは常識（柄や機能）にとらわれないで、洋服と同じように着こなすを考え、セットイングの仕方で変化をつけましょう。

モノトーン、ブルーなどテーマカラーを決めるとコーディネートしやすくなりますが、クッションがたくさんある場合、柄や素材をすべて変えるのも楽しいです。色や種類がゴチャゴチャしていると感じたら、単色で引き締めましょう。

コーディネート のアイデア

物

2つと1つ

雑貨は2つ揃えて、違うものを1つ添えるとバランスが整うから不思議。額を2つ、ピンを2つ、植木を2つ…の横にオブジェを置くだけでも。

集合の美

雑貨で棚がゴチャゴチャする時は、同じ性質のものを集合させます。ガラスならガラス、猫なら猫…、すると集合の美が生まれます。



4



5

受け止める

絵や写真を壁に飾る時、それだけだと不安定に感じることも。棚やテーブルなどで受け止めると、小物も置いて安心感が。

マスキングテープ

デコレーションに便利なマスキングテープ。アートのように飾ることができ、部分的な模様替えやビスの穴を隠すのにも。

壁

コーディネート のアイデア

三宅さんのご自宅のコーディネート例をご紹介します。1 息子さんの部屋。右側の壁は自ら黒に塗り替えたそう。2 ダイニングテーブルの上、トード・ボンチェのペンダントライトがアクセント。3 娘さんの部屋。オリジナルの天蓋付きベッドでガーリーに。4 出窓の上部に自作の棚を付けたキッチン。棚の奥はオレンジ色に塗って。5 木のテーブルにフィリップ・スタルクのテーブルスタンドを合わせて。6 モノトーンのクッションの脇には、モノトーンの装丁の本を。

6



三宅 利佳 (みやけ りか)

1971年生まれ。東洋短大日本文学科卒業。防衛庁(現・防衛省)から転職。設計事務所や家具販売店、派遣でのインテリアコーディネーターを経て、2002年にインテリアコーディネート事務所[jay blue]を立ち上げる。“かっこよく散らかった部屋”をモットーに、住まい手の個性が表れた居心地の良い部屋づくりを提案。2級建築士、AFT色彩検定1級。著書に「REAL-LIFE RENOVATION インテリアコーディネーターとつくる世界にひとつの“リア住”空間」がある。
<https://jay-blue.com/>

コーディネート のアイデア

色

色の調和

同系色でまとめると空間が整います。クッション、ブランケット、ラグなどを同系色で揃え、柄や素材の違いで、クールにもエレガントにも。

差し色

白と黒、色と色、柄と柄など、同系色ではなく、ポイントにしたい色や柄を決めると、空間にメリハリを付けることができます。



3STEP コーディネート術

インテリアコーディネートレベルをスタンダード、スペシャル、プレミアムに3段階に分けて、初級から上級へとステップアップさせるコツを伝授します。まずは気負いのないスタンダードからトライして、徐々にレベルを上げましょう。

 このマークの付いた商品が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。

1 STANDARD

2+1=三宅流方程式

同じ大きさと違う大きさ。雑貨は2つ揃えて、違うものを1つプラスするとバランスが良くなると教えてくれた三宅さん。ここでは、ガラスドームの中にフェイクの多肉植物を入れたものを2つ並べて、隣にエアプランツを置きました。多肉植物にミニチュアの動物をコーディネートしたのが三宅さんの遊び心。フェイクとリアルですが、グリーンで統一感を出しています。

Shelf



数のバランスと テイストに気を配る

飾り棚やテレビ台のディスプレイの仕方がわからないという方は多いかもしれません。何も置かないのはちょっと殺風景ですし、雑誌やリモコンが無造作に置かれているのはよくある光景です。まずは、三宅さん流方程式にトライしましょう。ガラスの中に花や小物を飾るのは、取り入れやすい技。個性的なデザインが好みならエッジの効いたコーディネートもおすすめです。いずれも、数をバランス良くテイストを合わせれば、失敗しません。

 1名様

2 SPECIAL

エッジの効いた組み合わせ

イタリアのアーティスト、フォルナセッティのインパクトあるアートが主役。アートに合わせたのは、トレンドであるパイナッブルをモチーフにした陶器のオブジェ。トレイとして使用した植木鉢の受け皿には、クロコダイル形の栓抜きが添えられています。小物を複数飾ってバラつきを感じる時は、トレイで受け止めるとシーンが締まります。エッジの効いたコーディネートは、モノトーンでシックにまとめるとクールに決まります。

 1名様

3 PREMIUM

テイストを合わせて集合!

日本の家にフィットして、今や定番人気となった北欧アイテムを用いたコーディネート。華やかなボタニカル柄のファブリックパネルは、三宅さんがオリジナルで作ったもの。縦に2つ並べることによって、バランスが良くなります。ボードの下にカラフルなエッグスタンドを複数配置。黒のダーラナホースと和のお敷きで空間を引き締めました。複数飾る時は、テイストを揃えると、色や柄がたくさんあってもシーンにまとまりが出ます。





壁面装飾+ テーブル&イス

壁を上手に使うと室内は劇的にセンスアップします。絵や額を飾るだけでなく、市販のマスキングテープによる簡単なアレンジもおすすめ。特に、フォーカルポイント(視線が集中する場所)がセンス良く整っていると、部屋全体の印象も良くなる効果があります。ここでは、フォーカルポイントの壁に額やアートを飾り、下で受け止める技をご紹介します。下で受け止めるアイテムはテーブルでも椅子でも棚でもOK。同じ木のテーブルを使っても、合わせる小物で印象は全く異なります。



Wall

1 STANDARD

壁の額は下で受け止める

額を壁に飾って、下で受け止めるテクニック。小さなテーブルの上に、陶器のピッチャーとフェイクのラベンダーを飾るだけで、安定感が生まれました。ここではレースを額装しましたが、例えば端切れやお子さんが着古したワンピースのポケットを額装したり、お気に入りのポストカードを額装したりするだけでも、オリジナルのアートになります。



2 SPECIAL

家族写真は“密集”スタイルで



結婚式やお子さんの写真、家族の記念写真をランダムに並べて見せる技。形もサイズもバラバラな額をギュッと密集させると不思議と絵になります。これだけボリュームがある場合は、下で受け止めるものもレベルアップを。フィリップ・スタルクのモダンなテーブルスタンド、重ねたブルーの洋書、ブルーのガラスの花器で、おしゃれ度がアップします。ブルーの本の上の白い本は、読みかけの和書。その上にハートのお皿を載せて、リアリティと遊びをプラス。



3 PREMIUM

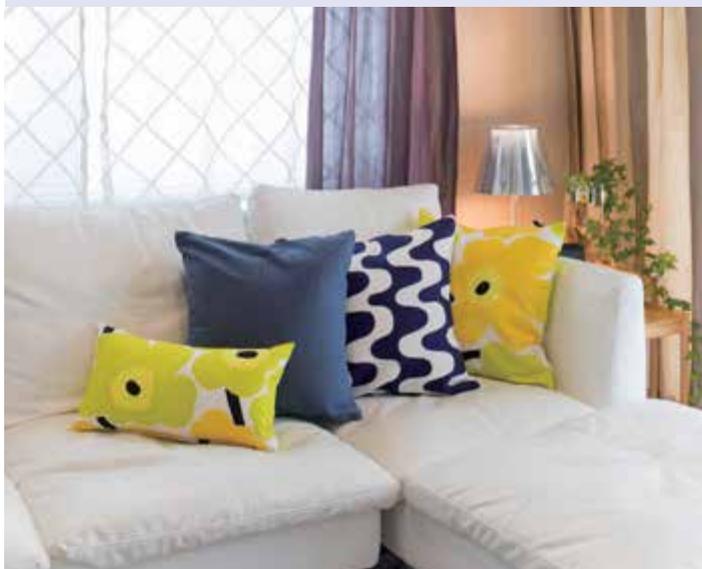
温かみのある民芸調にチェンジ

30~40年前に、アーティストである伯父様が作ったという、存在感抜群の銅板アートが主役。“民芸”をイメージして、アーム部分がウッドのテーブルライトや鳥モチーフの陶器の蚊遣り、サボテンの鉢とウッドスタンドなど、温かみのある雑貨をセレクト。手仕事感のあるテーブルランナーを敷いて、すべての雑貨がまとまるように仕上げて。テーブルの前に小さな木の椅子をプラスしたら、こぢんまりとした心地よい空間になりました。

1 STANDARD

色と柄で遊ぶ北欧テイスト

トレンドカラーのシャトルルーズグリーンが効いている花柄クッションをメインに、シンプルなネイビーと個性的な波模様のストライプ柄クッションを合わせたコーディネートです。花柄は言わずと知れたフィンランドの人気ブランド・マリメッコの定番テキスタイル“Unikko”なので、全体を北欧テイストでまとめました。シンプルであったり、時に大胆な絵が描かれていたりする北欧のファブリックは、日本の家に不思議となじみます。



Fabrics



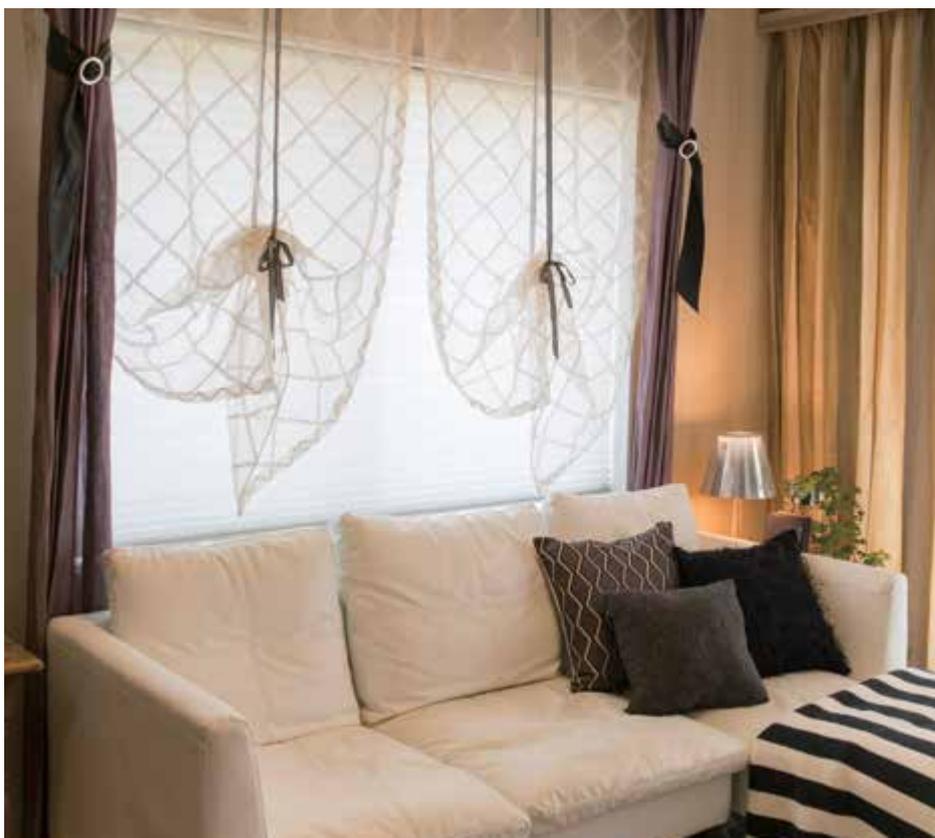
カーテンはしつらえを クッションは柄をチェンジ

例えば洋服を着る時、シャツをパンツに入れるか出すかで印象が異なるように、インテリアのファブリックも“着こなし”を替えるだけで部屋の雰囲気が変わります。今回は、カーテンのファブリックは同じものを使いながら、セッティングや小道具を変更し、どのように印象が変わるかをご紹介します。カーテンのセッティングは、簡単ですぐに取り入れられるアイデアです。クッションもカバーを替えるだけで、印象が劇的に変わります。

2 SPECIAL

しつらえをエレガントに

カーテンの“着こなし”をアレンジしたエレガントなコーディネート。レースのカーテンにギャザーを寄せ、マグネットの付いたふさかけで留めたところにキータッセルを下げて。ドレープカーテンはビショップスリーブ（ふくらんだ袖のように）にセッティングし、タッセルでまとめます。カーテンに合わせてクッションもエレガントなスタイルに。素材は異なっても、テイストを揃えると統一感が出ます。クラシカルなホース柄クッションをアクセントに。



3 PREMIUM

キリッと男前な コーディネート

ドレープカーテンのタッセル代わりに洋服のベルトを使用したアイデア。フェイクレザーと大きなバックルでエッジが効いたベルトを、ドレープカーテンの上部でキリッと締めるのがポイント。レースカーテンのレースからリボンを垂らし、ギャザーを寄せて結んで、ひと味違ったスタイルに。クッションとブランケットもモノトーンでテイストを揃えると、シックなモダンスタイルが完成。クッションのジオメトリック柄もトレンドです。



(左)Louis Poulsen AJ TABLE
幅35×高さ56cm スチール、キャストアルミ 塗装仕上、白熱電球60W (E26) ¥101,520(税込) / **A**
(右)BTC ライト 高さ約48(～最大80)cm、シェード直径16cm、土台直径20cm クロームメタル、アルミ、普通球40W ¥90,720(税込) / **B**



長く愛用できる 定番アイテム

イギリスの照明メーカーのオーナー、ピーター・ポウルズがデザインした黒い照明とデンマークの重鎮・Arne Jacobsenがデザインした白い照明。どちらもシンプルなデザインでさまざまなアレンジに使いやすく、長く使用できます。



カーテンのセッティングに

右ページSPECIALのようにエレガントなコーディネートには欠かせないタッセル。マグネットふさかけは、カーテンを両端でまとめる本来の用途だけでなく、レースにギャザーをよせて華やかに見せる時にも使える便利で手軽な小道具です。



(左)ルルシェ タッセル グレー ヒモ22cm+タッセル19cm ポリエステル、プラスチック ¥1,620(税込) / **C** (右)マグネットふさかけ 直径2.8×厚み5.2cm(1組) 天然木、スチール、マグネット 5色 ¥1,069(税込) / **D**

アクセントになる色柄もの

蝶や鳥などジャングルの生き物や植物など、生命感のあるものがトレンド。南国ムードのにぎやかな柄を部屋のアクセントに1つ加えると今風なインテリアに。一方、リネンなどのナチュラル素材を取り入れるのもトレンド。落ち着いたイエローでインテリアを明るく。



(左)トロピカルプリントクッションカバー 40×40cm コットン100% ¥1,990(税込) / **E**
(右)厚手リネンクッションカバー 40×40cm リネン100% ¥3,590(税込) / **F**

三宅さんが セレクト♪

おすすめ インテリア小物

フィリップ・スタルクが好きで、ご自宅でもポイントに使用している三宅さん。今回の3STEPコーディネート術でも、デザイナーズアイテムからチープシックな小物まで、自在にコーディネートに取り入れています。彼女ならではの目線で、便利な定番アイテムとシーンのアクセントになるアイテムをセレクトしていただきました。

どんなインテリアにも 合うフェイクグリーン



植物の世話が苦手な人でも気軽に取り入れられる本物そっくりのグリーン。日当たりの悪い場所や水をあげにくい場所など、どこでも好きなようにディスプレイできるのが魅力。種類やサイズが豊富なので、シーンや季節に合わせてセレクトできます。

(上)キセログラフィカ M(シルバー) 幅26×奥行26×高さ16cm+持ち手部分9cm(個体差あり) ポリエチレン ¥2,030(税込) / **G** (下左)垂れる葉っぱL 全長105cm ポリエステル・ポリエチレン ¥1,750(税込) / **H** (下右)ラベンダー-A 全長35cm ポリエチレン ¥389(税込) / **I** ※カップなどの小物は付属しません。

ディスプレイコーナー作りに 役立つコンソールテーブル



高低差のある小物+アシンメトリー(左右非対称)なディスプレイがおすすめ。
Knot antiques CRAY SIDE DESK 幅80×奥行45×高さ72cm 天板:パイン古材、脚:ポプラ、引出し:プライウッド ¥41,040(税込) / **J**

素材の異なる2つのコンソールテーブル。紙(本や箱)、木(花器やポウル)、土(陶器類)、布などナチュラルな質感が好みの方は、木のテーブルを、ガラスの花器やシルバーの置物などクールな質感が好みの方はガラスのテーブルをセレクトしましょう。



シンメトリー(左右対称)なディスプレイ+
キャンドルやスタンド照明のきらめき感もおすすめ。
coupe console table 幅80×奥行30×高さ76cm
クリアガラス ¥36,720(税込) / **K**

掲載商品のURL

A yamagiwa tokyo <http://www.yamagiwa.co.jp/> **B** SEMPRE HOME <http://www.sempre.jp/> **C** Francfranc <http://www.francfranc.com/> **D** TOSO <https://www.toso.co.jp/>
E ZARA HOME <https://www.zarahome.com/jp/> **F** いなごうす屋 <http://www.kusakabegreen.com/> **G** FLYMEe <https://flymee.jp/> **H** moda en casa <http://www.modaencasa.jp/>

feeling

My home

[0 邸]

4LDK+小屋裏収納+青空リビング

- エリア—— 群馬県前橋市川原町
- 家族構成—— 夫婦+犬1匹



茶を基調としたリビング。白いソファの背後に見えるのがコミュニケーションブリッジ。

“つながり”と“ゆつたり”で
人も犬も心地よい暮らし

展示場でプランを見て即決！
思い通りの家を実現

Oさんご夫妻には愛犬のモカちゃんという大切な家族がいるので、引越の際にはペット可能というのが必須条件。次第に、今度引越すなら心置きなく犬を飼える家を建てよう！と、お二人とも考えるようになりました。

当初は他メーカーも検討し、自由設計でリビングに吹き抜けのあるプランの見積りを取りましたが「金額的に折り合いがつかず、妥協しなくてはならないことが多かった」と、ご主人。そんな時、新前橋にある松家住宅の展示場でカタログに掲載されているプランを薦められ、太田の展示場で足を運びました。実際のプランを見ているうちにイメージが固まって、最初にこだわっていた吹き抜けよりも2



アクセントの茶色い門柱には人感センサー付きダウンライトを埋め込んでいます。

階の広さを優先。青空リビングがある今のプランに落ち着きました。

その後、打ち合わせを重ねて、展示場のプランから間取りを少し変える方向に。テラスは和室に変更しました。「岩手の両親が泊まりにくることがあるので、客間としても和室が欲しかったんです。畳の上で昼寝もできますし。普段は犬が喜んで使っています（笑）」。

パウダールームを広くし、洗濯機の配置やトイレの広さも変更、水回りにゆとりが生まれしました。「担当の加藤さんと何度も話合せて、希望通りの家が実現しました」。バーベキューをするのが夢だったというご主人にとって、青空リビングは魅力的な場所であり、モカちゃんが自由に遊べる場所でもあります。モカちゃんからは外が見えないので、吠えなくて近所にも安心だそうです。

栓家住宅が持つ性能+ 好みのインテリアで快適に

家具や照明などのインテリアや小物は奥様がこだわって探したものを。「家を建てる前に、好みのインテリアが載っている雑誌をスクラップしていたので、やりたいことははっきりしていました。頭の中にイメージがあれば、ピタリ来るものとことん探しました」。モカちゃんがいるので、ニオイや湿気を取るエコカラットの設置にもこだわりました。

家づくりで役立つしたのは、栓家住宅の『社長ブログ』なのだそう。いろいろな情報が紹介されているので、打ち合わせの期間も参考にしたそうです。良さを実感しているのは、太陽光発電。「加藤さんに、優良住宅になると勧められ、南側の屋根に目一杯設置してもらいました。群馬は夏の暑さが厳しいのに、室内は涼しく、冬も寒くないので、アクアフォームの断熱効果に驚いています。3月から秋までは電気代がプラスですし、光熱費は以前より掛からなくなりました」

「不満は何もない」と笑顔で話すご夫妻。すみずみまで行き届いたインテリアからも、家への愛情があふれていました。



1 コミュニケーションブリッジは、リビングや和室、キッチンとつながるスペース。ご主人が仕事をすることも。2 花がお好きな奥様。玄関脇にも季節の花が。3 お二人とも仕事で不在のことが多いので、宅配ボックスを設置しました。「とっても重宝しています」と奥様。4 青空リビングはモカちゃんのための安全な庭。この日も元気に走り回り、寝転んで愛嬌のあるポーズを決めていました。



1



2

1 テラスから変更した和室。来客のない時は、モカちゃんがぐっすりいんでいます。**2** 広々とした玄関ホール。正面に見えるのは、茶とベージュのツートンカラーにコーディネートしたエコカラット。**3** 折り上げ天井とデザインウォールキャビがシックな2階の寝室。左手にウォークインクローゼットも。



3

KODAWARI
01
茶を基調に
Based On Brown

シックな茶系が住まい全体の基調に

「まず決めたのは床と建具の色」と奥様。ナチュラルな雰囲気が好きなので、自然な木目と茶系を基調に家づくりを考えました。どの部屋もほどよく落ち着いた雰囲気でご覧に入っているそう。システムキッチンのパネルはシックなダークブラウンの木目をセレクト。キッチンウォールキャビは、木目が美しい新色のナチュラルバーチ材を採用しました。少し大きめサイズの茶色のダイニングテーブルは、イメージ通りのものを見つけるのにとっても苦労したそうです。



5



6



4

4 テーブルや椅子だけでなく、ペンダントライトもすべて奥様セレクト。キッチンのタッチ水栓は特にお気に入りです。**5** キッチンのハイチェアとコーヒーメーカーも茶系で統一。**6** ナチュラルな木目のキッチンウォールキャビには、電子レンジや炊飯器などがすっきり収納できます。

KODAWARI

02

動線

Flow

奥様のこだわりが 生きる快適な家事動線

新築するにあたって、奥様がこだわったのは動線。1階は、もともとのプランにあったパントリーをなくし、パウダールームと洗面所、浴室がまっすぐにつながる

よう変更しました。浴室でモカちゃんを洗ってすぐ、パウダールームのドライヤーで乾かすことができます。また、2階の洗面所内に洗濯機を配置。「洗濯物を干すバルコニーが目の前なので、本当に便利です」と奥様。洗濯物を干すたびに階段を上り下りする必要がありません。



8

7 キッチンの際に配置されたパウダールーム。その向こうに洗面所、さらにその奥に脱衣所と浴室がつながっています。8階洗面所の奥に洗濯機を設置。天井備え付けの物干し竿に取り込んだ洗濯物をいったん掛けることができ、とても便利。物干し竿は昇降式で使用しない時は収納できます。



7



11

KODAWARI

03

飾り付け

Decorations

落ち着いたブラウンに雑貨たちが調和

海にまつわるものや北欧雑貨がお好きな奥様は、室内の飾り付けを楽しんでいらっしゃる様子。1坪サイズの広々としたトイレには、観葉植物やヒトデ、貝殻などのオブジェが飾られ、リゾートホテルのようにゆったりくつろげる空間に。広さが十二分に確保された脱衣所も海外のスパのようなコーディネートです。ご夫妻で旅したグアムや沖縄などで海にまつわる雑貨を買ってくることも。それぞれの雑貨が心地よく調和しています。



10

9 広さがあるから施工可能な大きい窓により、空間がグレードアップ。日中は自然光で十分な明るさ。10 広さにこだわった脱衣所。備え付けのようにピッタリサイズの収納は奥様が探したもの。11 ダイニングの飾り棚には、バランス良く雑貨が配置されています。コミュニケーションブリッジの壁やカウンター上にも植物やリースが。12 リビング壁面には追加で作ったニッチがいくつか。季節ごとに飾り付けを替えています。



12



9

Photography by Jin Saito



Oさんはおしゃれなご夫妻で、外観・内観両方にイメージをお持ちでしたので、Aev04-04のプランをご提案し、ご夫妻こだわりのパウダールームやオリジナルキッチンをご提案させていただきました。また、ワンちゃんを外で遊ばせると砂ぼこりなどで汚れてしまうので、青空リビングをご提案しました。青空リビングは床がタイルなので土などで汚れる心配がありません。初めてお会った時から明るいご夫妻という印象で、最初のプラン打ち合わせから最後のお引き渡しまで明るく楽しくお話ができました。「検家住宅さんに頼んで良かったです」と言われてうれしかったですね。

(担当:(株)検家住宅 新前橋展示場 店長 加藤栄二)

● O邸 DATA

1階面積 — 78.15㎡ (23.59坪)
2階面積 — 66.24㎡ (20.00坪)
PH階面積 — 4.14㎡ (1.25坪)
延床面積 — 148.53㎡ (44.84坪)
小屋裏面積 — 18.21㎡ (5.50坪)

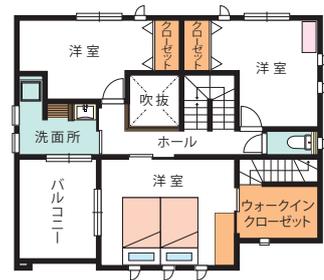
..... 収納



1階



小屋裏



2階

空調革命は、「極め技術」の結集 ダイキンの空調、協立エアテックの換気、 そしてヒノキヤの断熱と設計力 即断即決のイノベータータイプな姿勢

“空調革命”をもたらしたヒノキヤの「Z空調」の開発は、高品質でしかも100万円余りの低価格での提供をミッションに、ダイキンの「空調技術」、協立エアテックの「換気技術」そして、ヒノキヤグループの「断熱技術」といった先端的技術の「結集」によって実現しました。近藤昭社長からの開発の指示を受けて1年半、スピーディーでイノベータータイプな「Z空調」の開発の舞台裏を、陣頭にたつてきた荒木取締役に聞きました。（編集長・出口俊一）

— 猛暑が続いたこの夏は、そのZ空調の快適さを証明するように、Z空調搭載の新築住宅の販売が好調でした。はい、お陰さまで、絶好調です（笑）。
— 実績はどうでしょうか。
— Z空調の自慢というか、部屋と部屋に温度差がなく冬も夏も一年中快適で、しかも経済的といった性能の確かさが浸透してきたために、検査住宅プランド5社でご契約いただいた物件の8割以上がZ空調搭載という成果を生みました。営業現場の販売各社が頑張ってくれていることも見逃せません。

— 空調、換気、断熱といった他社と



荒木伸介取締役

の連携、技術の「結集」がうまく回りましたね。

はい、省エネハウスというか、全館空調への第一歩は、家の断熱気密性を上げる、それが一番ですね。次にどのメーカーと組むかが重要なわけですね。換気は協立エアテックさんと考えていたわけですが、さらに空調を組み込んだら面白いことになるのではないかなあ、と話していました。空調といえば、私は真っ先にダイキンさんという考えがありました。世界のダイキンですから。調べると、エアコンは、壁掛けエアコン以外では、例えばビルのビルトインとか、店舗の天井の力セットになると、ダイキンさんが一番のノウハウをもっていることがわかりました。そのために、ダイキンさんに声をかけたのです。

1年半余りのスピーディな開発

—いつ頃ですか？
—昨年2015年の6月でした。

—1回目の会議はどこで開きましたか？

はい、わが社に、協立エアテックさんとダイキンさんが集まってくれました。果たしてダイキンさんが話に乗ってくれるかどうか心配な面もありました。

—いかがでしたか？

私から、ダイキンさんと私たちが組んだらどれだけすごいことになるか、熱っぽく語りました。とりあえず一度社内を持ち帰って、ということまで返事を待っていたら、2度目の会議にはダイキンさんが技術の担当者連れてきたんです。そこで、結構、前向きだなあ、これならやれると確信しました。ダイキンさんと協立エアテックさんをつないだのは、私たちなのですが、わが社に提案するために協立エアテックさんとダイキンさんが2社だけで打ち合わせを繰り返してくれました。

—いい話ですね。

実際には火花を散らすような難しい技術のせめぎ合いになったそうですが、それがすごく楽しかったみたいです。2社共今まで他社と一緒にやってこのように真剣に提案づくりに取り組むということは珍しいことだったようです。

私たちはコスト面をやはり重視していたため、最初は簡易の全館空調でもやむを得ないのではないかと思っていました。ところが、提案書を持参してきたダイキンさんが、「いやあ、荒木取締役、面白いことになりました。ヒノキヤさんの家の性能をベースにして、しかも私たちの（ダイキンと協立エアテック）技術を組み合わせれば、簡易の全館空調ではなくて、本格的などこにも

負けないものができますよ」と言ってくれたのです。

—それはいつ頃のことですか？

7月の確か、24日でした。しかし、あくまで机上のプランですから、実際にやってみないとわからないところもありました。

—それから？

その日のうちに、近藤社長にご報告いたしました。

「実験棟を急ごう」 —即断即決の社長判断

—近藤社長はどのような反応でしたか？

近藤社長から、そういうことなら、実際に実験棟を建てて実験を急いで、との指示がありました。ためらうことなく間髪入れずの即断でした。まあ、いつものことですが、小気味いいほどの即断即決でした。では、急ごうということ、その年の寒い冬から実験でデータがとれるように、冬の寒さが厳しい上信越の佐久に土地を手当てしました。※実験棟は、長野県の佐久市内に続いて、埼玉県の伊奈町にも建てました。その概要は次のページの通りです。

—いざ、そのシステムを導入すると

なった時は、何が一番のネックになりましたか？

やはりコスト、あくまでマーケットの発想が求められます。高額な予算をつぎ込めばなんでも可能ですが、ヒノキヤの経営理念は、あくまで最高品質を最低価格で提供する、というのが至上命題ですから。

—秘策はなんでしょうか？

はい、少し話が長くなりますけど、単純に職人さんの手間代を安くする、ということも創業以来していません。では、どうするか、仕組み自体を変える、という発想でした。物理的にコストを下げられないか、建築の構造も含め見直したのです。

糸口となった「アピルの口」

—具体的には？

従来、全館空調は吹出し口を各部屋の一番遠いところの天井に確保します。そのため、タコの足のようにダクトが長くなってしまいます。そうすると、圧力損失が生じてロスが多い。電力の負荷がかかるので台数が増える。全館空調と言っても設置コストが数百万に膨らみ、そのうえ消費電力がかさむと、私たちが目指す省エネとエコのコンセプトに合わないわけですね。



埼玉県／伊奈実験棟



長野県／佐久実験棟

夏暑い埼玉県伊奈町と冬寒い長野県佐久市の住宅地内に建設したヒノキヤグループ実験棟。気象状況の違うこの2エリアで気密試験や室温の推移、消費電力量などを計測し確かなデータを基にZ空調は開発されました。実験で得られたデータにより、省電力・小馬力のエアコン2台で快適な室温を維持できることが証明されました。

—発想を根底から見直したわけですね。逆転の発想と言えるかもしれません。吹出し口を一番近いところに持つてくれ

ば、ダクトが短くなるのです。部屋から見ると壁、廊下から見ると天井。廊下は必ず各部屋に続いています。そこで、廊下の天井高を落として本体を設置し、各部屋に吹出し口を付けることを思いついたわけです。ただ、構造上既存の部材の組み合わせでは、それは不可能でした。

—どうされたのですか？

吹出し口にあたるダクトの経路をどのように確保するか、機材が収まるようにするためにその形状をどうするか、建築の構造は変えたくない、まるでジグソーパズルのように最適な細かい調整が求められました。そこで全てをクリアするために「こんなものができないか。」とメモ程度の絵コンテを描いたのです。それが、アヒルの口のような形状の部材なのですが、協立エアテックさんが「検討します。」と言ってさっそく試作品を用意してくれました。空気の流れが弱くないか、強すぎないか、冬と夏で空気の流れを変えるにはどうすればいいか、など。今考えると、この部材を開発できたことが大きな鍵だったと思っています。

設計マニュアルなどを 特許申請

—全館空調の新たなイノベーションは、作り手の発想だった？

はい、これが実際に使っているマニュアルです。機種の設定、その方法、大きさを決める計測方法、ダクトの経路、天井の落とし方、吹出し口の部屋の取り付け方、本体の位置決めと設置…その細部にわたって標準化しているのです。

—そこまで徹底されたんですね。

これは、省エネにこだわった住宅会社の長年の経験というか、知恵の発想だと自負していますが、それら設計マニュアルを含め特許申請しています。

ヒノキヤの秘伝のたれ

—そこまで手の内を明かして大丈夫ですか？

Ha*Naviの読者ですので(笑)、少しサービスでしょうか。まあ、泡で断熱の気密性を高めたヒノキヤのノウハウが秘伝のたれになっているので、この熟達のシステムをこの低価格でご提供できるのは、ダイキンさんと協立エアテックさん、それにヒノキヤグループの「連携」によるZ空調だけだと思います。

「設計マニュアルは社内で作られたのですか？」

はい、もちろんです。わが社のCADセンターで設計を行っています。社内ではないと実現しませんでした。その意味で、社内に技術開発のたくさんノウハウが蓄積されました。素敵なパートナーもできたことは、販売促進の強力な武器となったことに加え、次へのステップとなる大きな収穫でした。

「いつも、新しい答えを。」
「が私のミッション」

「最後になりますが、来年は、創業30年の佳節を迎えます。抱負をお聞かせください。」

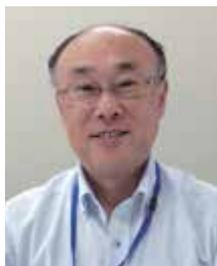
はい、「いつも、新しい答えを。」は、グループのスローガンですが、立場上、私自身の課題だと、日々思っており組んでおります。これは近藤社長の口癖でもあります。日本の家が抱える問題を解決する方法を、もっと深く考え、お客様目線を忘れずに、快適さと便利さを追求して販売の第一線の営業マンが売りやすい商品開発に取り組んでいく覚悟です。

コラボ企業ご担当者の声

Z空調は、今までのエアコン型全館空調が抱えていたインシャルコストやランニングコスト等の問題点を解決し、消費者にわかりやすくアピールできたことが成功につながったと考えます。

そして空調のダイキン様と換気システムの弊社協立エアテック、そして何よりヒノキヤ様という住宅会社が空調・換気の世界に大きく足を踏み入れ、徹底的にシンプルにし、誰もが納得のゆく、かつ体に優しくお財布にも優しい高品質な住宅を追求した結果だと思えます。

弊社協立エアテック社内の合言葉は「Z空調絶対好調だね」です。今年初めよりテレビやネットで大きく取り上げられ、最近では山手線等東京都内の電車の中吊り広告も目にし、出張で来る本社社員も話題にしています。このことが社員のやる気スイッチに火を付け、社長以下、開発、工場、各営業所に連帯感が生まれ、業務がスムーズに流れるように改善の嵐が吹き荒れています。Z空調のお陰で社内は活気に満ちあふれています。



協立エアテック株式会社
東京支店
住宅設備事業本部
篠原 宏氏

「100万円程度で全館空調が完成したら爆発的に売れるはず」これを松家HD様が信じて打ち合わせを継続していただいたことが大きかったと思います。当初は社内でも「そんなシステムが実現可能なのか」とコスト面、技術面でも不安視されたほどです。数々のハードルを三社で乗り越えてきた開発期間はワクワクの連続でした。10年延長保証を松家HD様専用アレンジしたり、中国上海出張で体感した横吹出しが採用されたり、小さい容量のエアコンが1フロアをまかなえたり、Z空調採用のお客様のことを考えながら専用の取扱説明書を書いたり、どれも良い思い出です。

昨年12月の発売開始以降は、関東エリアでテレビCMも流れ、ダイキン社内でも「ハウスメーカーが空調をPRしてくれている」と評判になりました。Z空調の取り組みが、ダイキン社内報にも掲載されたほどです。業界内の反響も大きく、現在もそれが続いております。新宿にある弊社ショールームにおいて全館空調のお問い合わせが増えているのもZ空調の影響が大きいと思います。現在、個人的にヒノキヤグループ様の住宅展示場を時間がある時は回っていますが、営業マンの方々の目の輝きが印象的です。Z空調の手応えを感じていただいているのだと思います。

三社で大事に育ててきたZ空調が世に出て、お客様に受け入れられている状況は、本当に達成感があります。今後は、これで満足することなくさらに良い商品となるよう準備をしていきたいと思えます。



ダイキン工業株式会社
空調営業本部
HVAC営業部
森本 好一氏

今のお宅に住みながら施工できる。 新時代冷暖システム「Z空調」が リフォームで導入可能に!

【空調革命 Z空調リフォーム】



Z空調とは?

家全体を空調し、大きなLDKや吹き抜けなども温度差がなく住まいを快適にする新時代冷暖システムです。夏は涼しく、冬は暖かい。一年中、温度差のない「温度のバリアフリー」を実現します。

今夏も室内の快適さの確保や体調管理に苦労されたのではないのでしょうか? エアコンなしで寝ると暑くて何度目目が覚めてしまう。点けたままだと喉の痛みやだるさを感じる…。一方、冬は暖かい布団と寒いトイレ、浴室と脱衣室の温度差などによる“ヒートショック”も心配です。そんな温度問題を解決するのが、新時代冷暖システム「Z空調」。今までは新築時のみの取り付けでしたが、ヒノキヤグループで施工された住宅はリフォームでの導入が可能になりました。

ました。

平均的な一戸建ての場合、フロアごとにエアコンを1基ずつ天井裏に設置し、そこから各部屋へ心地よい空気が送られ、温度・湿度を快適に保ちます。フィルターによって屋外からの花粉やホコリ、虫の侵入を防ぎ、新鮮でクリーンな空気を採り入れるため、花粉症などのアレルギー症状の軽減も期待できます。吹出し口で、部屋ごとに風の流れと量をコントロールすることも可能。季節に合わせて上下にルーバーの角度を調整すれば、部屋中すみずみまで快適な温度が実現できます。

今回は、実際にリフォームされた方の事例と感想をご紹介します。一年中24時間快適な空気と暮らしませんか?

※将来的には、すべての住宅を対象にアクアフォームの断熱改修をセットにしたZ空調リフォームも行う予定です。

Z空調リフォームのメリット

●1年中快適な温度

機械動力を使用した24時間給排気と熱交換ユニットによって、快適な温度・湿度に調整した空気が建物全体に行きわたります。

●工期が短くて安心

生活したままリフォームできるのに、工事期間は約1週間。仮住まいの負担や不便さもありません。※標準工事の目安。追加工事がある場合は延長の可能性あり。

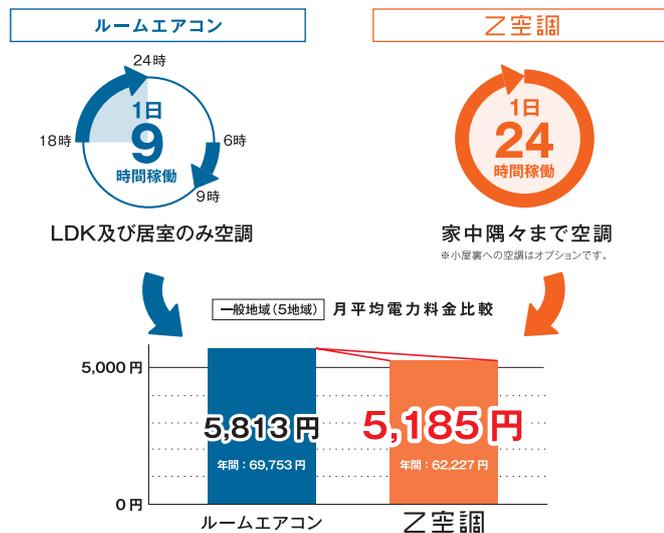
●体にも日々の家計にもやさしい

24時間稼働し、全室健康的な室内環境を保ちながら、右図のように、ルームエアコン設置の場合と比較しても料金はさほど変わりません。

●室内の美観を損ねない

1、2階の天井裏に1基ずつエアコンを設置。ダクトを通して各部屋へ空気が送られるので、配線や出っ張りなどにより美観を損ねません。

エアコンの場合と比較しても経済的!



計測場所: 埼玉県北足立郡伊奈町実験棟 (3LDK | 約35坪)
計測日: 2015年10月~2016年9月

※詳しくはこちらをご覧ください。→ <http://www.hinokiya.jp/z/>

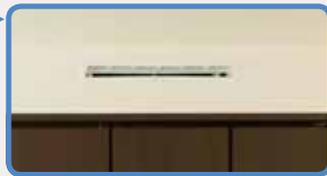
導入されたお客様のご感想

【事例1】
M様

夏の夜も、長女がグッスリ眠るように!



帰宅してドアを開けた瞬間から涼しく、部屋による温度差もあまり感じることなく快適です。夏場は長女が寝苦しさを感じて夜中にぐずりやすかったのですが、導入後は快適なようで、一切起きません! また、以前は薄暗く少しでも温度が低いところを探して昼寝をしていた犬が、今は日の当たるリビングで堂々と伸びて寝ていて、私たち以上に心地良さを実感しているようです(笑)。やって良かったと夫婦で話しています。



収納の上部に設けられた壁付き吹出し口によって、室内の温度を快適に保ちます。大きな空調設備によって美観が損なわれる心配もありません。

【事例2】
T様

快適な温度で夏の朝もすっきり起床!



外気温が40度近くでも室内は涼しく、部屋ごとの温度差もほとんど感じません。エアコンを点けたまま寝た翌朝のだるさがなく、すっきり起床できます。今まで2階の寝室と1階の温度差でその日の気温を感じていたのが、導入後は外に出て初めて温度差に気づき、上着を取りに戻ることも(笑)。でも光熱費も抑えられ、全体的には満足しています。住みながらリフォームできて良かったです。



うぐいす色の壁紙でおしゃれに換気スペースを施工。和室でも違和感なく導入できます。

Z空調リフォーム

平屋、2階、3階建てを延床面積で価格設定。間取りによる価格の変更はありません。ヒノキヤグループで施工し、屋根と壁にアクアフォームによる断熱が行われた住宅が対象です。

20坪を超え 40坪以下

標準工事費 **260万円** (税込)

40坪を超え 60坪以下

標準工事費 **360万円** (税込)

※標準以外の追加工事については別途お見積もりします。詳細は営業担当者にご確認ください。

お問い合わせ
お申し込み

株式会社 松家リフォーム

☎ 0120-77-4146 営業時間/AM9:00~PM6:00

詳しくは… <http://www.hinokiya-reforming.jp/> [松家リフォーム](#) [検索](#)

【事例1】
M様邸

before



after



工期は約1週間。住みながらリフォーム!

- 1日目 解体開始
- 3日目 解体完了 設備・木工事開始
- 4日目 設備工事完了
- 5日目 木工事完了 仕上工事開始
- 7日目 仕上工事完了
- 8日目 お引き渡し



設備・木工事/天井内にエアコン室内機、各部屋へのダクト配管そして電気工事を行います。同時に機器設備のための補強など木工事を行います。

第3回 広大地評価のポイント

〜広大地の基本(1)〜

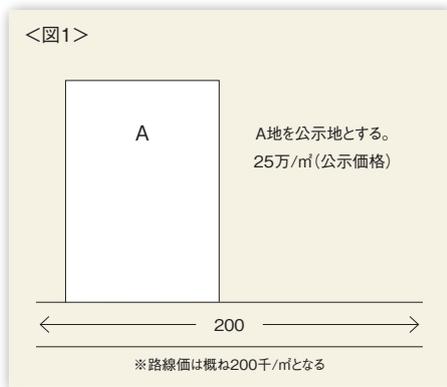
広大地は一般的な土地に比べて大きな減価要因があり、評価額が大きく下がるため税額に多大な影響を与えます。

財産の評価

相続税の申告において土地等の場合の財産評価は、本来は相続税法22条により「当該財産の取得の時における時価による」とされています。しかし国税庁は相続税法22条の時価の解釈および評価の画一性・迅速性・簡便性のため財産評価基本通達を制定し、「財産評価基本通達によって評価したものが時価である」としています。

一般的な土地の評価方法

この財産評価基本通達（以下、通達と呼ぶ）で代表的なものが「相続税の路線価」です。毎年7月初めに国税庁から発表されますが道路に値段が付いている地図上のものです。これは、当該道路に整形な土地があったならば、この数字（価格）になるといえるのです。



例えば間口10m、奥行き15m、面積150m²(45坪)の長方形の整形な土地の評価は、仮に正面路線価が20万円/m²ならば、この基本通達によれば20万円×150m²＝3000万円となります。

尚、この路線価は周辺の公示価格の80%程度に設定されています。つまり時価の8掛け程度に減額されているということになります。

広大地とは

では、都市農家さん等が所有する大きい土地はどうなるでしょう。首都圏でもまだまだ多くの農地が見受けられます。自宅敷地が2000m²(600坪)のお宅もたくさん見かけます。当然、その周辺に所在する畑などとは3000〜5000m²もあります。このような土地の評価方法はどのようにするのでしょうか。その面積が大きい故に、前述の150m²程度の土地と同じような評価方法を採用すると高すぎる評価になるといふ不都合が生じます。つまりこのような大規模な土地を買い手（市場参加者という）はいわゆるエンドユーザーではありません。ほぼ90〜100%の確率で不動産開発業者（①戸建て建売業者か②マンション業者のどちらか）が購入することになります。（尚今の段階では②のマンション業者は除外します）

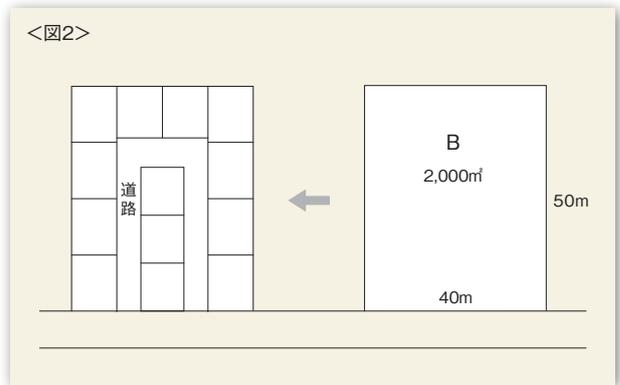


はがのりひと
芳賀則人 不動産鑑定士

仮にこの2000m²の土地を戸建て開発業者が買ったとします。当該業者がこれを戸建て用地に開発する時には道路や公園等の公共施設を築造し、区画割りすると売れる部分（有効宅地）が少なくなります。また、開発のための諸経費や開発利潤を見込むことにもなります。そうすると150m²の土地に比べて大きな減価要因が発生することになります。これが「広大地」が認められる所以です。これは土地を鑑定評価するうえでの原理そのものです。

これを図にすると図2のようになります。これは財産評価基本通達の24-4に記載されています。では広大地に認められる土地とは一体、どんな土地が該当するのでしょうか。

この知識を知っているのと知らないのとではまさに「天国」と「地獄」の差があります。何の差か？評価額が大きく下がるため税額に多大な影響を与えます。大きな資産を持っている富裕層や



適しているものを除く
わかりやすく表現するとこのようになります。

- 広大地とは
- ① 3大都市圏等において、原則として500㎡以上（それ以外の都市は1000㎡以上など）の都市
 - ② 一戸建て用地（注1）として使うのが最も有効使用と考えられる土地
 - ③ その土地を1000～1200㎡程度に区画割りする際に道路（開発道路、注2）を開設することが妥当と考えられる土地をいう。

地主の方々にとって広大地評価が認められるか否かは、今後の資産経営や一家の存亡に関わる重大な要素になります。多額の納税をするであろう方々にはぜひとも研究していただきたいと思えます。通達では広大地を次のように定義しています。

『広大地とは、その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を行う場合に公共的施設用地の負担が認められるものをいう。』

- ・ 大規模工場用地に該当するもの
- ・ 中高層の集合住宅等の敷地用地に

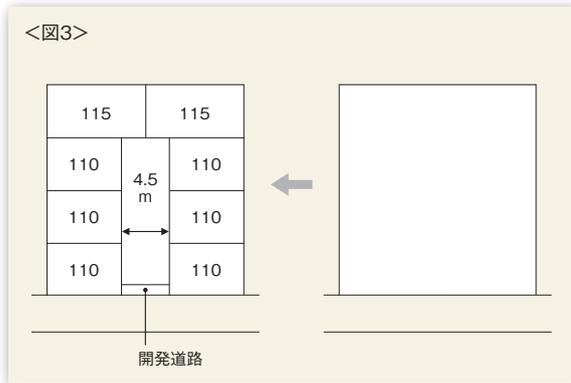
※注1：マンション適地（原則として3階建て以上の賃貸・分譲マンションが最も有効使用と考えられる容積率300%以上の土地等）と認定されれば、広大地は認められない可能性が高い。ただし、用途地域（第一低層、建ぺい率50%、容積率100%）において地主さんが建てた3階建て賃貸マンションの敷地や容積率が300%あっても前面道路の幅員や土地の形状によっては容積率が300%を満たさない場合は広大地に認められることがある。

※注2：開発道路を造る必要があるかどうかの争いが多いため、路地状敷地で間に合う（区画割ができる）ではないかという議論（つまり開発道路は必要ないという見方）

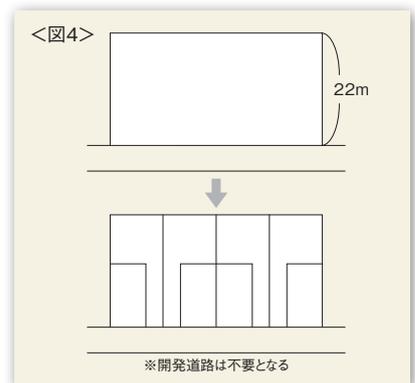
では、実際の土地を検証して広大地が認められるかどうかを見ることにします。図3の土地は現在、駐車場として使用されています。用途地域は、第一種住居専用地域・権蔽率50%・容積率1000%・面積10000㎡の土地です。

ポイント：用途地域と容積率による最も有効使用の判定
これを買う人は誰でしょうか。95%

の確率で不動産デベロッパー（建て売り業者）だと思えます。マンション業者は容積率が100%なので買う対象にはならないはず。場所によってはマンションデベロッパーが買うこともありますが、そうすると、建て売り業者は左の図のように開発道路を造って奥の方の土地にも道路を入れるようになります。これが広大地の典型例です。



しかし、図4のように奥行きが浅い土地（22m程度）であれば、奥の方は道路を入れるまでもなく路地状敷地で区画割が可能となりますので広大地は認められない可能性があります。あくまでも、公共的施設用地（開発道路）の負担が必要なものに該当要件です。



では、広大地に認められればどのようなメリットがあるでしょうか。

例えば、正面路線価が20万円/㎡で2000㎡の土地が広大地に該当すると、20万円×2000㎡×0.5＝2億円となります。広大地にならない場合と比較すると2億円の評価減になります。税率が50%の方は税金が1億円も違ってきます。このことを知っているかどうかで遺産分割対策や今後の生活設計に大きな違いが出るのは言うまでもありません。

正面路線価に乗ずる割合 (早見表)	
500㎡	→ 0.575
1000㎡	→ 0.55
1500㎡	→ 0.525
2000㎡	→ 0.5
3000㎡	→ 0.45
4000㎡	→ 0.4
5000㎡	→ 0.35(65%減価)
※これ以上の面積でも0.35%以下限となる	

今回は、広大地の基本(2)となります。

立地のポテンシャルを最大限に生かす

都心の物件をご紹介します



Crescent Hills 南青山



東京メトロ各線
「表参道」駅
銀座線「外苑前」駅
千代田線「乃木坂」駅
各駅ともに徒歩 10分

港区南青山 4-13-9
土地：462.72 m²
建物：642.64 m²
RC 造 3 階建
全 3 戸
平成 4 年 3 月築

物件価格 980,000,000 円 (税込)

表面利回り 5.15%

洗練された邸宅地に佇む低層 3 階建。
レンガ張りの低層フォルムは重厚で
気品のある佇まいです。



La Perla 荻窪 2 丁目



JR 中央線・丸ノ内線
「荻窪」駅 徒歩 12 分



杉並区荻窪 2-41-16
土地：241.60 m²
建物：688.64 m²
RC 造 4 階建 全 17 戸
平成 29 年 1 月築

物件価格 508,000,000 円 (税込)

表面利回り 5.20%

善福寺池から 4.2 km におよぶ森と広場が広がります。
閑静な住宅街に佇む RC 造 4 階建。1LDK 中心の全 17 戸。

La Perla 中野江古田



西武新宿線
「沼袋」駅・「野方」駅
各駅ともに徒歩 10 分



中野区江古田 3-26-11
土地：164.21 m²
建物：358.54 m²
RC 造 5 階建
全 16 戸
平成 29 年 2 月築

物件価格 244,000,000 円 (税込)

表面利回り 5.04%

白を基調としたとても清潔感の漂う内装。
設備充実の新築デザイナーズマンション。

Fusion 練馬春日町 Residence



都営大江戸線
「練馬春日町」駅 徒歩 3 分



物件価格 307,000,000 円 (税込)

表面利回り 5.08%

駅よりまっすぐ徒歩 3 分。
新築ながら、いつの時代にも映える
煉瓦タイルでシックにまとめてみました。

練馬区春日町 3-26-11
土地：164.21 m²
建物：358.54 m²
RC 造 4 階建
全 16 戸
平成 29 年 7 月築

不動産を活用した資産形成のお手伝い…ご相談はもちろん無料です。

土地購入からでも、完成物件でも良質な都心部好立地物件をワンストップでご提供いたします！



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

03-6858-7790

当社は、検査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、ご相談ください!

【プライム アセット】
 株式会社 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

10年、15年後の出口戦略を考えた土地資産活用

- Point 1 初期投資を抑えた高利回り
- Point 2 早期回収(10年未満)
- Point 3 分割相続・分割売却が可能
- Point 4 長い入居期間
- Point 5 多彩な外観バリエーション

[本体工事価格]

815万円※

※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棟からでもご相談ください!



高齢者施設 土地活用

超軽費シニアホーム
 桧家リビング

立地条件に左右されない土地資産活用

- Point 1 自社運営
- Point 2 20年一括借り上げ。安心経営
- Point 3 低価格家賃。空室リスクが少ない
- Point 4 高品質なのに低価格
- Point 5 地域貢献

コミュニケーション型

シェアハウス 土地活用

- Point 1 超高利回り。6～7年の早期回収
- Point 2 運営は全て業務委託
- Point 3 明確な入居目的。安定した収入
- Point 4 敷地面積 45坪～対応

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

HINOKIVA

株式会社 桧家不動産

×
 運営管理提携会社

個人オーナー
 &
 法人オーナー



入居者イメージ写真

お問い合わせ

<http://www.primeasset.jp>

 0120-443-743

営業時間：9：00～17：30 ※日曜・祝日休み

HINOKIVA

株式会社 桧家不動産

ヒノキグループ

ランデックス土地活用事業部

〒112-0004 東京都文京区後楽 1-4-14 後楽森ビル 12階
 TEL/03-6858-7861 FAX/03-6858-7865

5年目の
お客様へ



検家住宅の家に快適にお住いいただくために

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〉

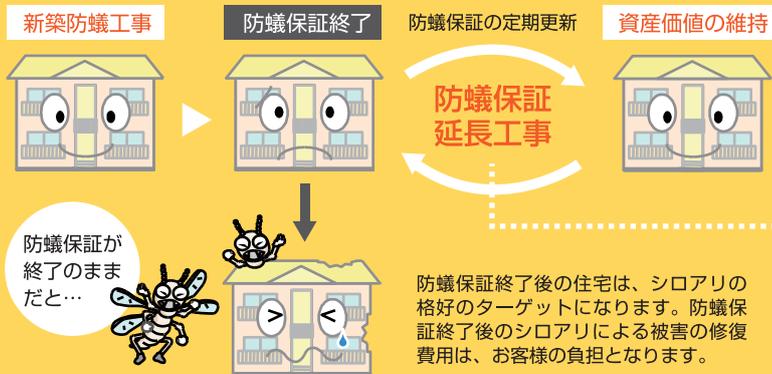
点検1 シロアリ被害の有無

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います。

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



■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 検家リフォーム

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

www.hinokiya-reforming.jp

お問合せ

住まいのコンシェルジュデスク
AM 9:00 ~ PM 7:00 (年中無休)



0120-62-1118

● オーナーズサイトの登録はお済みですか？

ヒノキヤ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ぜひお早めの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ID(新規登録用)



【会員登録して住宅履歴がご覧いただけるお客様】

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
- ・ パパまるハウス (旧北都ハウス工業)

※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。

※レスコハウス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。しばら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。
 - [レスコハウス] ●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。

- 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。

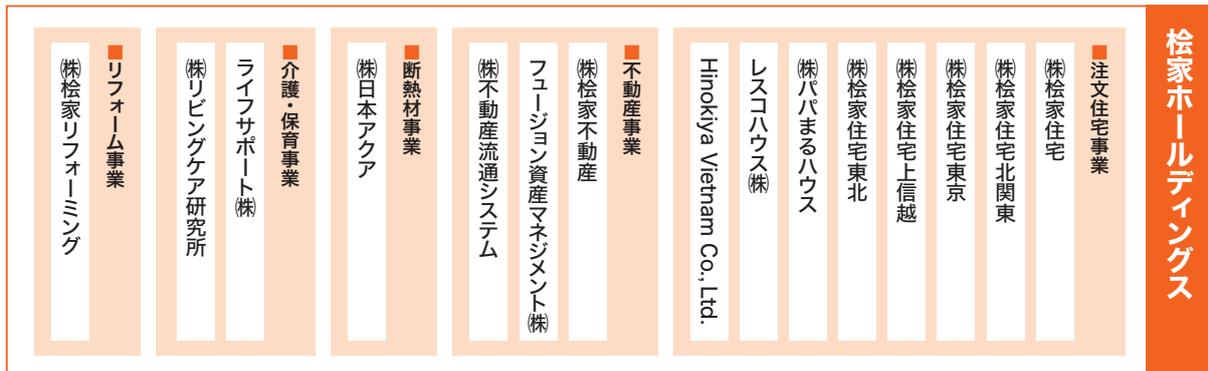
ご紹介方法 コミュニケーションシートに記載のうえご郵送いただくか、下記「オーナー様専用お問い合わせ先」へご連絡ください。
※お客様紹介制度は、契約前の紹介手続きが必要となります。

● ヒノキヤグループとして拡大・発展

平成19年株式上場後、注文住宅のみならず、不動産、断熱材、賃貸住宅といった新たな事業領域に積極的に参入し、グループとして拡大・発展しています。

“ワンストップソリューションカンパニー”

これが目指す企業グループの形です。あらゆる住宅に関する商品、サービスを取り扱うことで利便性を高め、お客様に安心してお任せいただける企業グループを目指してまいります。

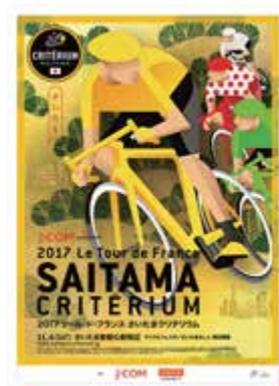


Information Gallery

● 『2017 ツール・ド・フランスさいたまクリテリウム』に協賛

ヒノキヤグループは世界最高峰のサイクルロードレース「ツール・ド・フランス」の名を冠した自転車競技イベント『2017 ツール・ド・フランスさいたまクリテリウム』に協賛します。当大会への協賛は今回で4度目となります。レースにはツール・ド・フランス本大会で各賞を獲得するなどの大活躍をしたスター選手が集結し、さいたま新都心周辺の特設コースで熱戦を繰り広げます。尚、レースの様子は「J:COMテレビ」と「J SPORTS」で生中継する予定です。当日は会場またはテレビ観戦で応援をよろしくお祈いします！

開催日程／2017年11月4日(土)
 開催場所／埼玉県さいたま市内 さいたま新都心駅周辺
 放送予定／J:COM+J SPORTS 11月4日(土)生中継
 または翌11月5日(日)テレビ東京にて録画放送予定。
 大会HP／<http://saitama-criterium.jp/>



● バロック音楽への招待状Vol.3が開催されます！

ヒノキヤグループが提供する「バロック音楽への招待状Vol.3」。今回のテーマは、18世紀にプロイセン（現在のドイツ東部、ポーランド）の君主であったフリードリヒ大王が自ら設計し建設したサンスーシー宮殿に集った優れた芸術家や音楽家たち。前半はこの音楽家たちに愛され研究されていたイタリアの音楽を、後半はこの宮殿で演奏されていた音楽を、フリードリヒ大王の人柄を思わせる上質感の漂うサンスーシー宮殿のサロンを模して、松本記念音楽迎賓館のサロンから竹口苗里さんと共にご紹介します。



竹口苗里さん

公演日時／2017年10月8日(日) 1回目14:00(13:30開場)／2回目17:00(16:30開場)
 会場／松本記念音楽迎賓館 (<http://ongakugeihinkan.jp>)
 チケット／全席自由席、大人：前売り3,500円、学生(大学生以下)：前売り2,000円
 (当日はそれぞれ500円増し) ※未就学児の入場不可
 出演者／藤井貴宏(オーボエ)、高橋弘治(チェロ)、竹口苗里(チェンバロ/パイプ・オルガン)
【チケットお申込み・お問い合わせ】 Email:invitomusica@outlook.jp TEL:090-9006-2381(笹井)

曲目／G.B.フォンタナ：ソナタ 第3番
 A.ヴィヴァルディ：オーボエソナタ ハ短調 RV.53
 C.H.グラウン：チェロソナタ ハ長調 B:XVII:53
 (チェロ&チェンバロ)
 J.S.バッハ：オーボエソナタ短調 BWV1020 他

オーナー様
限定

Ha*Navi 読者プレゼント

抽選で合計3名様にプレゼントいたします！

今回の特集「小さなシーンのブラッシュアップ術」でインテリアコーディネーター三宅利佳さんがコーディネートに採用した素敵なグッズを抽選でプレゼントいたします。本紙付属のオーナー様専用コミュニケーションシートにご希望のプレゼントを記入のうえ、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、この用紙は本誌やヒノキヤ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。ぜひご活用ください。

プレゼントお申し込み締切：2017年11月30日(木)

① ガラスドーム+フェイク多肉植物+ミニチュア動物2個セット

1名様



② ファブリックパネル2枚セット

1名様



③ エレガントクッションカバー4点&タッセルセット

1名様

- ① タッセル×2本
- ② キータッセル×2本
- ③ リネンフリルカバー ピンク
- ④ レースカバー ピンク
- ⑤ ホース柄カバー
- ⑥ トリス柄カバー



住まいのコンシェルジュデスクより

365日
受付



お引き渡し後に発生したお住まいに関する不具合の調整・補修などに対する迅速なご対応はもちろん、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いたします。

例えばこのようなお困りごとでも！



ガラス割れ 水漏れ トイレ詰まり カギ紛失 など…

お客様へ大切なお知らせ

24時間換気システムの ファンスイッチは「常時運転」に！

高気密・高断熱住宅では換気ファンのスイッチがOFFになっていますとその特性ゆえに空気が滞り、室内の湿度が高くなった際には結露が発生しやすくなります。結露防止のためにも24時間換気システムは基本的に「常時運転」を行ってください。

※「切る」スイッチはメンテナンス時に一時的にファンを止めるためのものです。

換気ファン
スイッチ



エアフィルターは定期的に清掃を！

「ルームガラリ」のゴミ除けネットや快適空間システム「ココチE」のエアフィルターと防虫ネットに多量のゴミやホコリが付着したままだと性能低下の原因となります。掃除機などを使用し定期的に清掃を行ってください。



「ルームガラリ」の清掃



「ココチE」のエアフィルター清掃

生活サービス(有償)のご紹介



エアコンクリーニング



キッチンクリーニング



洗濯槽クリーニング



レンジフードクリーニング

アフターサービス・リフォームのご相談・生活サービスのご紹介などお気軽にお電話ください。

ヒノキヤグループ | 住まいのコンシェルジュデスク



0120-62-1118

営業時間 / AM 9:00 ~ PM 7:00 (年中無休)



関東老人ホーム紹介センター

御苑相談室のご案内

ご相談
無料

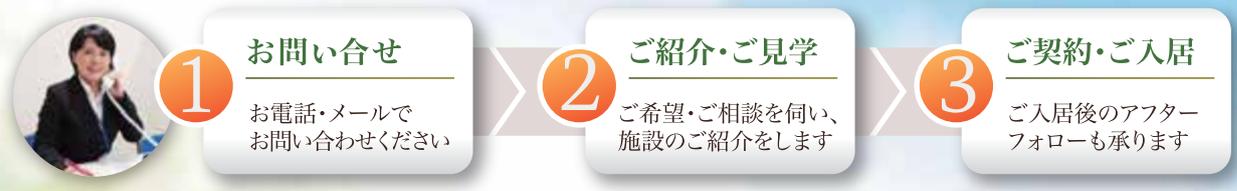
20年を超える介護施設運営の経験とネットワークを最大限に生かし、
ご納得いただける老人ホーム探しを専門スタッフがお手伝いいたします。

これまでにこのようなご相談をいただいています

- ・ いろいろな老人ホームがあり、よくわからないので教えてもらえますか？
- ・ 今は元気だけど相談できますか？
- ・ 入居費用はどのくらい掛かるのでしょうか？
- ・ 介護保険や身元保証人について教えてもらえますか？



ご相談からご入居までの流れ



関東老人ホーム紹介センター
御苑相談室
ご相談はこちら

いいな なごむ
0120-117-756
電話受付時間 / 9:00~18:00

御苑相談室 検索
info@gyoen-soudan.com

☆リニューアルキャンペーン☆
自分好みのお部屋にリフォームできます。
100万円分までのリフォームをご提供！
詳細はお問い合わせください。

限定
6室

7月に共有スペースのリニューアルを行いました！

介護付有料老人ホーム 悠楽里 えどがわ



介護付有料老人ホーム
悠楽里 えどがわ
お問い合わせはこちら

0120-625-613
電話受付時間 / 9:00~18:00

ゆらり えどがわ 検索
所在地：東京都江戸川区中央4-24-9