



おかげさまで12年目を迎えることができました。皆様のご愛顧に感謝いたします。

# エコバウリフォーム・ニュース

9月号 エコロジー×バウビオロジー（建築と生態学を融合させた人間中心の建築設計です）

## 米国リモデリング&ニューアーバニズム建築視察 / 第9回・リモデリングを支える建材センター

【リモデリングを繰り返す理由】公的な年金制度がない米国において住宅取得による資産形成は最大に関心事であり、老後に備えるため一般的に住宅は金融投資と考える傾向があります。ライフステージの変化で住み替え、リモデリングを繰り返し資産価値を向上させ、売却益を得ることが一般的です。具体的には家族の成長と所得上昇に合わせ住み替え「ムーブアップ」、家族と所得の衰退と共に小さな家や老人施設に住み替え「ムーブダウン」して住宅資産を社会生活に繰り入れています。資産価値を向上させる手段として「リモデリング」は盛んで投資として取組まれています。このような背景から欧米の中古住宅（欧米では既存住宅）の規模は日本の4~5倍とかなり大きく、また第三者によるインスペクション（検査）も盛んで、良質な既存住宅のマーケットの存在が特徴です。

【住宅専門の建材センター】欧米の住宅は資産形成に大きな影響を持つことから、全米には2万㎡超1万店を超える大型建材チェーンの存在は欠かせません。米国の「ホームデポ」や「ロウズ」の店内は住宅資材のみの展開です。ドイツなどヨーロッパの「バウハウス」も同様ですが、日用雑貨や食品までを販売する日本のホームセンターとの違いは歴然です。それだけの需要に対して巨大供給が存在しますが主に新品の建材を販売しています。

今回視察のシアトル郊外の「リストア」

の建材は新品ではなく、全て中古品の建材センター。拡大中のこのカテゴリーショップは、アンティーク店に見えますが、建材は全て中古建材。文字通りリモデリングや解体で発生する建築資材を回収し販売する中規模の店舗で、木製建具からサッシ、照明、ドアノブやハンドル、衛生陶器、タイル、石材、レンガ、フェンスと幅広く展開しています。重要なのは、新品でも中古でも欧米の建材は標準化、規格化、単純化、共通化されているため、例えば窓の交換の場合、だれでも簡単に交換でき、リフォームに適しているという点です。日本なら、各メーカーの規格はバラバラでリフォームには適さず「古いものは捨てる」となることでしょう。また「リストア」では中古品の提供者も販売業者も資材にリサイクル税のような減税額に値するチケットを発行する行政許可を取得し、州政府が民間の非営利団体のリサイクル事業に正当性を与え、税額算出を委任している点にも驚きます。エコ事業、エコ対策、節電が国民の義務であるかの如く、政府と民間が手を組んで国民を躍らせ多額の税金を投入する傍らで、資源を無駄に発散させる住宅を40年前後でスクラップ&ビルドする悪循環は改善されず、然も我々は環境配慮しているかの如く広報し、巨額の富を得る日本の住宅産業との大きな相違を見せつけられたような気がしました。

取材：(株)アップル 大竹喜世彦

全米NO1の「ホームデポ」(左) 中古建材の「リストア」(右)



100年前の住宅の増改築現場(東シアトル)



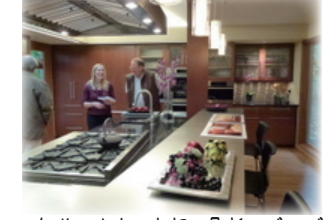
80年前の住宅リモデリング(シアトルパラード)



外壁リモデリングでは古いレンガを採用



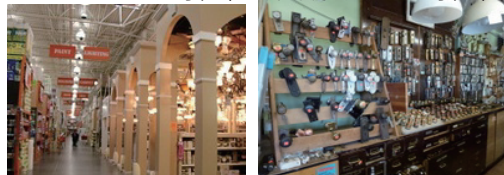
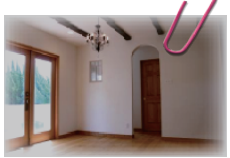
現在の生活要求に応えたりモデリング



80年前の住宅も内部は最新リモデリング

### 【建築と生態学】を結び【バウビオロジー建築】

日本には自然とかかわる【しつらえ】に親しみ自然共生する暮らしがありました。『エコバウ・リフォーム』は自然素材を多用する私達の考えが詰まった『エコロジー・健康』なコンセプトリフォーム。アップルで推進中です！



## いい暮らし×居心地よい パンパンな家が好き

### 自然エネルギーについてもっと知ろう

再生可能エネルギー固定価格買取制度の価格

太陽光 (10kW以上)	20年	42円
太陽光 (住宅)	10年	42円 (ダブル発電は34円)
風力	20年	23.1円
小型風力	20年	57.75円
地熱	15年	27.3~42円
中小水力	20年	25.2~35.7円
バイオマス	20年	13.65~40.95円

固定価格は年度ごとに見直し、一度売電がスタートすると当初の価格・期間で固定

電気料金が月額7000円の家で、今年度1か月平均87円の負担増に

注：太陽光(住宅)は発電量から自家消費分を引いた余剰分だけを買取る現行制度の価格に補助金を足したものの

【スタートした再生可能エネルギー】固定価格買取制度も7月1日からスタートしました。経産省によると今年、買取対象として認定する再生エネルギーだけで250万kWもあると発表しています。80年代以降の原発1基が110~130kWで原発2基分に相当するといえます。天候に左右され実際には約30%としても0.7基分というのは驚きです。これは良いけれど、惜しい気もします。なぜなら、皆バラバラに動き、効率的な予算配分、地域分配、エネルギー源の分散が出来ていないと思うからです。

「自然エネルギーは不安定」と反対派の人は言い、高価な蓄電池に依存していますが本当はそれだけではなく、まず地域の分配。全国各地が同じ天気はないし晴れも雨の地域もあります。日本中が太い電線で繋

がれば、地域分散による電力の平準化が可能となり、蓄電池に補助金を使うよりも違う気象の地域に太陽光を設置するほうが経済的と思われます。2つ目はエネルギー源で、自然エネルギーには地熱、風力、太陽光、バイオマス、水力などがあります。水力は水環境負荷の点ではイマイチです。太陽光と風力の2つの組み合わせは先程の地域分散と同様の効果があると思います。太陽光が最大限の場合、風はあまり吹かず、風が強く吹いていると太陽はあまり照っていないことが統計で分かっています。この逆相関の関係を活かして全国を太い電線で繋ぐには時間がかかるとは思いますが、地域においては、この太陽光と風力の2つの組み合わせであれば、比較的早く実現可能であると思います。

## 『資産価値を備えた欧米の住宅』と『住宅貧乏となる日本』#3

価値が分かる人が、価値のあるものを高い値段で買うのは、正当な取引で誰も文句は言いません。しかし『なんでも鑑定団』で、価値が分かるプロが査定した時、もし本来の価値よりも高いものを掴まされたら、購入者は大きなショックを受けます。取引の基本は「等価交換」で、良質な材料を使って、確かな技術力を持つ技能者が腕を振るって、会社が維持できる「適正利潤」を得た上で示された『高額な住宅』であれば、正当な取引です。適正な価格

であれば高くても購入者の満足度は高いままでしょう。ほとんど劣化もなく、機能や性能、ロケーションなどの変化がない築1年のプレハブ住宅を、多くのプロ(不動産仲介業者)が査定して、自分で出せる金額が「適正価格」だと考えたなら、恐らく割引きの3千万円でも出さないでしょう。だとしても「高いものを掴まされたね」と言わざるを得ません。米国では「アプレイザル」という不動産を客観的に評価するシステムがあるから、営業マンが口先で支払い能

力を聞き出して、割高の住宅を売り付けばすぐにバレます。少々大きですが、消費者保護と地方経済を守るためには、適正価格で住宅が供給できる日本版「アプレイザル」も必要だろうと考えています。総合展示場のモデルハウス改築費用に1億円も掛け、年間20棟程度しか売っていないハウスメーカーが堂々と新聞記事で語っていること自体、広告主のご機嫌を伺うマスメディアとメーカーの構図が変わらず続いている証拠ですね...

### アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 7/26-27 1ヶ月間限定対象【ライティングコーディネーター講座】東京 主催：日本インテリアコーディネーター協会
- 8/7(火) 建築士対象【木造住宅の耐震診断と補強方法講習会】主催：栃木県建築士事務所協会
- 8/15(水) 住宅建設業経営講座【CC-CJSCJ外D-R】東京 主催：住宅生産性研究会
- 8/22(水) 住宅建設業経営講座【TQM・トータルソリューション】東京 主催：住宅生産性研究会



ホームページで毎日掲載中です。次回もアップルの【米国建築視察】レポートをお伝えします

★エコ建築&環境の取り組みは。。。リフォームアップル [www.reform-apple.com](http://www.reform-apple.com) イベント



# Reform Apple

リフォームアップル自治医大店  
0120-393-897 TEL0285-44-8208

自治医大で唯一の住宅リモデリング専門会社  
ホームページで施工例がご覧になれます  
[www.reform-apple.com](http://www.reform-apple.com)  
株アップル リフォームアップル  
下野市祇園 1-20-1

