



おかげさまで13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

4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）

2013年・米国の長期優良住宅とニューアーバニズム開発視察

資産価値が上昇する住宅地

1月下旬から2週間に渡り、恒例の全米ホームビルダー協会（NAHB）のインターナショナル・ビルダーズ・ショーの開催に合わせてカリフォルニア、ネバダ、アリゾナの3州の優れた住宅プロジェクトを視察してまいりました。今回の視察では1960年代に開発が始まったカリフォルニア州の「シーランチ」、TOD（トランジット・オリエンティッド・デベロップメント）の代表的な開発「クロッシング」、ネバダ州のアクティブ・リタイアメント・コミュニティ「サンシティ」、ラスベガスの再開発「シティ・センター」、レイク・ラスベガス、アリゾナ州のグリーンツーリズム開発地「アグリトピア」などエポックメイキングな開発を視察しました。

（各地のレポートは次号から連載します）

全米のホームビルダーの役割

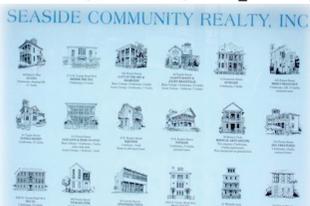
米国やEU先進国には、ゼネコンはあっても、ハウスメーカーという産業がありません。米国もEUも地域のホームビルダー（日本の工務店）が家づくりを担います。地域で明確な顧客を具体的に定め合理的事業で、入居者に高い満足（資産形成）を与える事業で約7割の紹介客を得るビルダーがよい事業者と認知されています。日本の様に住宅が流行トレンドや雰囲気、周りの空気で選ばれる事はありません。日本の住宅金融は生命保険に入る命を担保としたクレジットローンです。米国の住宅はモーゲージローンという建物を担保にしたローンです。米国の住宅購入を陰で支える金融の存在は、

非常に重要で、米国のモーゲージローンでは直接工事費だけしか融資が行われないため、（粗利や宣伝経費を含んだ総額にローンは認められない）住宅会社は、ローンの承認を得るために営業宣伝費を抑え、現場の生産性向上（コンストラクションマネジメント）により、直接工事費の圧縮を図り、住宅購入者の満足度を高めています。そのため日本のハウスメーカーの建設費用の約4割程度で住宅が供給されています。

デザインは最も重要

日本の住宅は、スマートハウスのように車や家電同様に機能・性能が重要と考えられていますが、米国ではデザインが最も重要視されます。世界恐慌の1934以降、米国では全米住居法（NHA）を制定し「住宅による資産価値向上」が国策となりました。金融機関は最悪の事態でも住宅を市場で転売し損をしない金融（モーゲージローン）の裏付けが必要となりました。米国では連邦住宅庁（FHA）が金融機関の住宅融資に対して「クラシックデザインの住宅」以外に債務保証を行わないことが決められました。プレーリー、クラフツマン、コンテンポラリー、ヘリテージ、スパニッシュコロニアル、ジョージアン、チューダー、フレンチカントリーといったクラシックなデザインは人々に愛され続け、時代を超え多くの国民の資産価値を向上させる満足度の高い住宅として、既存住宅市場で高い人気と需要に支えられてきました。ノスタルジックで懐かしく美しいと感じる景観が実はクラシックデザインによるものであり、私たちが何度でも訪れたくなる大きな理由ではないでしょうか。

米国取材：(株)アップル 大竹喜世彦（モーゲージについては次号にて掲載します）



住宅地に表示されていた共通デザイン



住宅地開発のデザインコード（シーサイド）



スペインコロニー様式



クラフツマン様式



スパニッシュ・ミッション様式

【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×居心地よいパッシブな建築がやっぱり好き

資産価値で考える《パッシブハウスvsスマートハウス》

【スマートハウスの資産価値】

スマートハウスは、家電や設備機器を情報化配線で接続し最適制御を行う住宅概念で1980年代アメリカで提唱された。日本では、3.11以降に破綻した「オール電化住宅」に替る住宅として登場した。近年、建物躯体の断熱性能はそこそこのレベルで高効率設備と太陽光発電を搭載したスマートハウスが続々と現れている。しかし考えてほしいのは、それらの将来の資産価値。米国でスマートが普及しなかった理由に、資産価値に直結するセキュリティ(犯罪)に無関係で、中古住宅が流通する際にこの設備トラブルが一番多いことが要因としてあげられる。中古住宅は10-20年のスパンで流通するが、同時に設備の寿命も迎える。



電気を作り、貯める設備も結局は、電気だらけの生活。電場と磁場の塊は第2のシックハウスと懸念されている



「新築」と「リフォーム&リモデリング」どちらを取るか？

日本の新築偏重政策が、住宅ストック（既存住宅）の資産価値を下げている。ドイツでは総世帯数約4019万世帯に対し、住宅ストックは4018万戸。人口統計を見ながら建築物がいくら必要なのか都市計画で決めているので、住宅が余ることはない。これにより、社会のインフレ率と連動して住宅の資産価値が上がる状況をつくることができる。国民は安心して住宅を買ったり建てたり、リフォームしている。一方、日本では総世帯数5000万戸に対し、住宅ストックが5760万戸。13%の家は現在でも余っている。かつ、現在も年間80万戸も作り続けている。明らかな供給過剰状態のために、需要と供給が決まる市場原理で余ったストックは

ほとんど資産価値が目減りしている。新築偏重政策なのだから政治家の言う「日本はストック社会を目指す」は空念仏に過ぎない。



高度成長期の新築政策はGDPを押し上げる効果があったが、国民の資産は減り続ける住宅貧乏をつくり出した。新築が減ったら仕事が無くなると思込んでいる工務店もあるが、2010年の建設投資で日独を比較

するとドイツは24兆円、日本は22兆円。ドイツの人口は8000万、日本が1億3000万だから一人当たりの投資はドイツの1.5倍。新築を調整しリフォームに補助・融資を拡充しているドイツの方が結果的に建設投資は多い。日本は住宅の資産価値が目減りするのでリフォームにお金を掛けようと思わない。ドイツや他の欧米先進国では資産価値が維持される手段としてリフォームは投資になる。日本でも、資産価値に直結する建築投資を促す環境を作っていければ年間30兆円の建設投資は十分に見込める。このまま新築に依存したままだと業界は衰退するしかないだろう。

（株）アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 3/ 4 (月) 【再生可能エネルギー】佐野 主催：佐野市役所政策調整課
- 3/ 6 (水) 第5回【地域工務店経営者ミーティング in とちぎ】宇都宮 主催：新建新聞社
- 3/ 7 (木) 第19回【建築・建材展 2013】東京 主催：日本経済新聞社
- 3/ 19 (火) 【耐震設計施工技術者研修会】東京 主催：日本木造住宅耐震補強事業者協同組合



次回も【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 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
（株）アップル リフォームアップル
下野市祇園 1-20-1

