

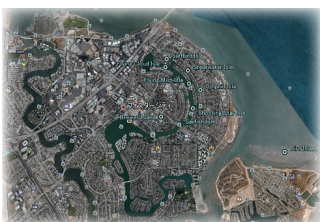


おかげさまで13年目を迎えることができました。皆様のご愛顧に感謝いたします。

エコバウリフォーム・ニュース

5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）

米国ニューアーバニズム開発視察2013 / サンフランシスコ・フォスターシティ



Googleで見たフォスターシティとラグーン



内覧した奥田邸のファサード 外壁はシダー材



Central LakeとLeo J. Ryan Memorial Park



ラグーンの水面は常時穏やか



水鳥がのどかな風景に溶け込む憩いの水辺

1970年代の海岸埋立地
 今年は米国発世界不況から回復しつつあるカリフォルニア、ネバダ、アリゾナ州の優れた住宅プロジェクトを視察しました。最初の視察地は30-40年前の新都市開発「フォスターシティ」。

1970年代、サンフランシスコ湾全体を埋立てる計画に対し「親水環境保存運動」をコンセプトとした街づくりが展開されフォスターシティが誕生しました。海面であったところをラグーン利用していますか、道路側からプライベート化された水辺はほとんど見えません。米国ではフロリダ州タンパやオーストラリアのゴールドコーストにも同じ手法の開発地があります。

ラグーン内の船はエンジンが付いていない物なら基本的に許可が得られます。水辺からはボート、ヨット、カヤックなど動力の無い船で自由に回遊でき、安全な水面利用と景観（ランドスケープ）などの豊かな住環境は、現在も人気の住宅地として成熟します。開発規模は大きく3万人近い人口を有し、広大な埋め立て地の30%を湖として残す発想は、個人所有をいかに確保するかを優先する日本の開発との違いを感じました。

資産価値の下落しない住宅地
 開発から40年を経たフォスターシティはラグーン造成、広大な公園を配しオラクルなどサンマテオ郡南部からシリコンバレー北部にかけ所在するIT産業の従業員、日系企業駐在員が在住するベイエリアの高級住宅地となっています。

シティ内の住宅はヴィクトリアン・スティック、バンガロウ（クラフツマン）、シングル、コロニアル様式などがベースとなったデザインコードで統一され非常に美しい景観を醸し出しています。フォスターシティの外壁は全てシダー材（カリフォルニア杉）のオイルステイン仕上げ。防水・防湿に優れこの地区に適材適所な建材が使われています。フォスターシティに在住30年の奥田さん宅は購入時の約8倍の評価額となっていますが固定資産税は購入時の1%。「住宅地の熟成利益は住民に還元する」というワード（英国）の住宅地開発理論が実践されています。米国のGDPの7割を占める個人消費に次ぐ経済指標が「住宅投資」。中古住宅市場の規模が新築住宅市場より大きい米国では、不動産価格は最も注目される傾向にあります。

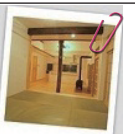


★今回内覧した邸宅の概要
 築：30年 床面積：2100sq.ft(60坪)
 価格：購入時\$16万⇒現在\$130万
 HOAフィー（住宅管理法人）：\$275/年
 米国取材：(株)アップル 大竹喜世彦
 （次号：ゴールドラッシュ時代のビクトリアン建築ペインテッド・レディのレポートを掲載します）



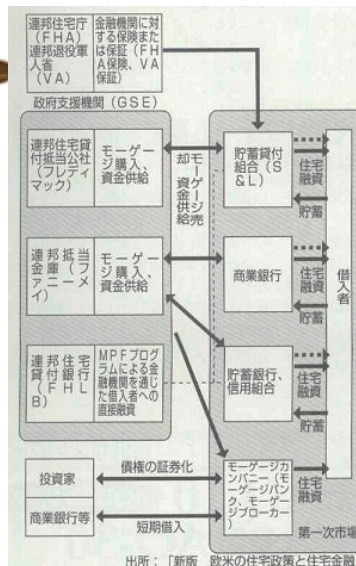
【建築と生態学】を結ぶ【バウビオロジー建築】

日本には自然とかがわかる【しつらえ】に親しみ自然共生する暮らしがあります。『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『エコジ-で健康』なコンセプトリフォーム。アップルで推進中です！



住宅の資産価値が上昇する欧米 vs 目減りする日本 (I)

資産価値を支える《モーゲージ・ローン》こそ健全な住宅金融



米国の住宅金融概略図

「世界中で日本車も家電も見ると」しかし「なぜ日本製の住宅は建っていない？」その要因に資産価値が下落する日本の住宅金融がクレジットローンであり「サラ金」と同じ「元利回収による貸し金利益」を得る目的の金融である。住宅ローンはサラ金の担保としてローン目的の住宅の一番抵当を金融機関が押さえる。押さえた住宅の売却益がローン債務額に達しない場合は、ローンの借主に債務額全額を弁済するまで追うのが日本の追跡金融（リコースローン）である。「ヴェニス商人」をご存じだろうか。借金のかたに肉体を差し出す商取引が描かれている。貨幣価値と命を同等に出来る

訳がないが、生命保険（命）を担保に住宅ローンを組む事がまかり通る世界唯一の国が日本である。米国の住宅金融「モーゲージローン」「抵当金融」はローンの借受人がローン返済を滞れば、金融機関は担保となった住宅を押さえローン債務は相殺され、追及されない債務非追跡金融（ノンリコースローン）である。金融機関は担保の住宅を市場で売却し貸し金を回収するため住宅の資産価値の増加を条件に融資する。米国ではローン期間内に住宅資産価値の維持増進を条件とするモーゲージローンを国策とし1930年代から取組んでいる。（つづきます）米国取材：大竹喜世彦

TPP 後、これからの住宅業界

米国では職を求め人々がダイナミックに移動する。職位やライフステージの変化で、よりステータスの高い地区に移り住むことが多い。米国でも核家族が一般的だが高齢者のキャンピングカーの利用は意外に多い。日本ではレジャーやアウトドアで使う車と思いがちだが、リタイア後に大陸横断しながら子供たちの住む他州の家までの移動の手段に使われることが多く「ウインターバード（渡り鳥）」と呼ばれる。リーマンクライシスをきっかけに米国発金融危機となり、一部で住宅バブルと思える様な住宅価格下落が起きた。カリフォルニア州ストックトン、サンフランシスコから



車で1時間程度の中堅都市。銀行差押え率全米1位の不名誉な都市が、今急回復している。米国経済の住宅市場の明るさは大きい。住宅は家計資産の最大部分でGDPの7割を占める個人消費を押し上げる。米国では住宅の値上がり益を担保にお金を借りる「ホームエクイティ・ローン」が普及しておりこれが個人消

費の源泉の一つとなっている。旺盛な消費が米経済の原動力であることに疑いはないが、借金をしてでも消費を膨らませる姿は、景気さえよくなればGDPも全てOKという今の日本の反面教師に感じる。住宅金融でアメリカ流のノンリコースローンがTPPで日本市場にやってくるなら、米国でそうであったように今までの注文住宅は日本でも減少するだろう。ノンリコース融資採点表に従えば市場流通性のない特殊な建物は経済価値が認められず融資対象にはならない。中古市場で値段が付かない日本のハウスメーカーの住宅を欧米で見ない理由がここにもある。大竹喜世彦

●(株)アップル、社員が参加した講習会・イベント●

- 3/27(水)【東日本大震災2周年シンポジウム】東京 主催：日本建築学会
- 4/13(土)【あかがね街道・大間々の街並み見学】群馬 主催：日本民家再生協会
- 4/16(火)【自立循環型住宅・関東2013】東京 主催：岐阜県立森林文化アカデミー
- 4/28(日)【第18回・足尾の植樹】日光 主催：足尾に緑を育てる会



次回6月号も【米国ニューアーバニズム建築視察】レポートをお伝えします

エコバウ Blog ホームページで毎日掲載中です。★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

