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

6月号 エコロジー×バウビオロギー（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・ペインテッドレディ

7棟のビクトリアン様式のスティック形式

ビクトリアン様式らしいトリムデザインやモール

隣地境界は1m程度であるが、5m奥で繋がる

リモデリングされた173㎡の最上階フロア

Jersey St.Victorian with Modern Touch

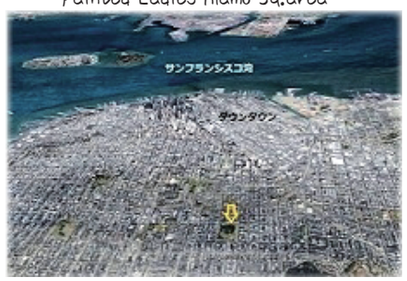
ツインピークスとペインテッドレディ

サンフランシスコ湾全貌が見渡せる海抜300mのツインピークスに上り、ゴールデンゲートを左に、ダウンタウンを中心に見て右のベイブリッジを含むサンフランシスコ全景が見えるアラモ・スクエア。ここにペインテッド・レディ(彩色婦人)というビクトリアン様式の7棟3階建てのカラフルな住宅が並ぶ。1800年代中期から後期のゴールドダッシュに沸いた頃のビクトリアン様式を再び甦らせたものだ。当時、金鉱で富を得た層が数千人規模でサンフランシスコ湾地域に居住し、富を象徴する華美な装飾を施し競い合った。建築様式はビクトリアン様式の中でも、最もサンフランシスコで人気のあった「スティック形式」。1960年代後半に、サンフランシスコでかつてのビクトリアン様式の街並みを再生し、それぞれの住宅に建設当初の色彩を復活しようというカラー・リスト・ムーブメント(色彩運動)が誕生した。熱烈な街並み保存運動家が加わり、家主たちはリモデリングで創意工夫を凝らし、不動産業者もこれら色褪せていた古い住宅に埋もれていた潜在的に優れた住宅を復活させ、激しい取り壊し運動(ラッダイト運動)の波から守っていった。サンフランシスコ地震の起きた1906年以前に約5万戸のビクトリアン様式が存在したが、現在は1万3千戸まで減少した。しかしリモデリングがくり返し行われている様子がよく判る。サンフランシスコは、このビクトリアン建築を抜きに語る事のできない街だろう。

資産価値が向上するリモデリング

その中で100年以上経過した1棟を3戸の「コンドミニアム」にリモデリングした住宅を特別に見学した。1棟の住宅の1・2・3階をフラットに分け3つの専用階段から各フロアに行き来できる。最上階の1戸は床面積170㎡、地階のガレージとバックヤード付きで1億3千万円であった。賃貸の投資に回しても月額50万円の家賃が確保できるという。至近の別の通りの物件で3階建ガレージ付き独立住宅を見学した。1億6千万円と高額であったが、外観デザインはそのままに内部に一歩入ると、現在の時代要求を十分に満たす驚くようなデザインにリモデリングされていた。それは、歴史文化を大切にする欧米の人々が資産価値を確実に向上させる手段としてのリモデリングの取り組みであった。20-30年で償却資産として壊されてきた日本の住宅が財産として大切に扱われ、資産価値を失わない日は近いだろう。米国取材:大竹喜世彦

Painted Ladies Alamo Sq.area



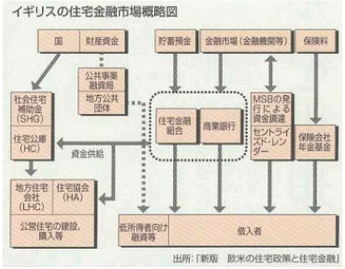
【建築と生態学】を結ぶ【バウビオロギー建築】

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『エコロジーで健康』なコンセプトリフォーム。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

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（Ⅱ）

レッチワース・ガーデンサバーブ(英国)



欧米の住宅金融概略図(英国)

日本の住宅はクレジットローンであり、命を担保とする金融である。しかし、健全な商取引とは金とモノの「等価交換」にほかならない。住宅ローン資金の担保は住宅であるのが当然であり、世界中でモーゲージローンこそ健全な住宅金融と考えられている。住宅の財産化は年金が縮小せざるを得ない日本の目指すべき方向であり TPP はそれを加速させる。モーゲージローンが住宅の抵当権を担保する以上は融資する金融機関は住宅の再販売に目を向けざるを得ない。住宅ローン債権を長期で安定運用するには住宅の再販価値が目減りしては困る。欧米の金融機関は住宅品質にコミットメントし流行を追うトレンドデザインには高い金利を課す。そうしないと住宅所有者同様に最大の被害者となるからだ。欧米の住宅はクラッシックデザインであり日本の様に流行を追わない。人々が長期的なメンテを徹底しリモデリングを繰り返すのは、それを怠った場合、住宅の財産評価が下がることを知っており、決して国民性がそうさせているわけではない。従来、日本で住宅ローンを扱うのは資金を持った銀行等に限られていたが、モーゲージローンの場合、市場から資金調達できる新しいプレーヤー「モーゲージバンカー」が登場し、業績を伸ばしている。（つづきます）米国取材：大竹喜世彦

なぜ、欧米の資産価値の維持できる住宅が≪クラシック・デザイン≫なのか

世界の住宅金融である「モーゲージローン」はローン期間中に返済不能となった場合、担保として住宅を差し押さえ、市場で売却する。その予想金額が借り手のローンの最大融資額として決定される。そのため融資は金融機関からシビアに個別に査定され、日本のハウスメーカーの様な言いなりの契約額に応じた融資は行われない。また、欧米の住宅ローンは直接工事費以外は融資の対象外である。言い換えると間接工事費である粗利、販売経費、広告宣伝費等は住宅そのもの価値とは無関係とみなされる。間接工事費まで上乗せする日本のハウスメーカーの価格では契約額の約4割しか融資が認められない。これが欧米で日本のハウスメーカーが売れない最大の理由である。さすがに、欧米であっても住宅の取引価格は需要と供給と社会的条件で変動する。しかし、歴史文化そのものを表わす欧米のクラシックデザインは、熱狂的でなくても多くの人々にとって懐かしさや審美性が評価され、飽きのこないデザインとして時代需要に応え、資産価値を持続するデザインと考えられている。一方、時代風潮を追い掛けた日本のトレンド住宅は、集客が最大の目的であるため、やがて時代に取り残され、将来の需要の対象とはならない。このように住宅の資産価値は新築で測ることはできず、売買され初めてわかり、将来の需要に応えられなければ資産価値はゼロとなる。この7月みずほ銀行がメガ銀行初の「モーゲージローン」を始めるというが従来の土地担保金融に変わりはない。建物を担保とする世界中の住宅金融と本質は全く違うものである。（つづきます）

㈱アップル、社員が参加した講習会・イベント

5/ 22（水）【コミュニティーの再生と街づくりセミナー】宇都宮市 主催：米国ワシントン州政府
5/ 24（木）【柏の葉スマートシティー・つくば住宅開発地視察】千葉県 主催：住宅生産性研究会
5/ 30（木）【省エネ関連新法・新制度徹底解説講座】東京 主催：新建新聞社
5/ 30（木）【真壁伝承館】2012 建築学会賞視察 桜川市 主催：OMソーラー㈱

次回7月号も【米国ニューアーバニズム開発視察】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
㈱アップル リフォームアップル
下野市祇園 1-20-1

㈱アップルは建設業許可法人(般-第22168号)・建築設計事務所(知事第4088号)・住宅金融支援機構適合証明登録建築士事務所(第16090044号)・シックハウス診断士協会(一級)登録業者(第08006101号)・日本住宅保証検査機構登録事業者(A8101455号)です。