



おかげさまで15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

10月号《バッシブ・デザイン×自然素材》を多用したエコバウ・リフォーム推進中です！

## Coast to Coast 環境デザイン重視の住宅地／カリフォルニア州・パサディナ



環境基準 LEED で改修されたパサディナ市庁舎



ミッション・コロニアル様式(サウスパサディナ)



スペイン・コロニアル様式(アルハンブラ)



プリアーブル様式(サン・ガブリエル)



モダン様式(サン・ガブリエル)

### 【スペイン・コロニアルの町】

今年、建築視察は中国大連及び米国西海岸から東海岸主要都市の縦断となった。今回はデザイン学習として米国西海岸パサディナ、アーバイン、プラヤビスタ、サンタモニカ、サンディエゴ近郊ランチョ・ベルナルドなど多くの建築、住宅地を見学した。パサディナはロサンゼルス市の近郊都市で、ダウンタウンの北東人口14万人の中規模都市。米西戦争でスペインの支配からアングロサクソンの支配となったロサンゼルス北東のパサディナの人々にとってスペイン・コロニアル(植民地)様式は、自らの文化的アイデンティティを意識した建築デザインである。パサディナ市役所は市民のシンボリックな建築で、アーチの回廊で囲まれたパティオを持つイタリアン・ネッサンスとスペイン・コロニアルが融合した美しい景観であり、20世紀初期のカリフォルニアの都市づくりを感じる事が出来る。関東大震災後、日本では東大工学部の一派により安全重視の構造力学に重点を置き、意匠建築を陰に置いてしまった。欧米の建築教育が歴史文化を担う人文科学を学ぶ学問であるのに対し、日本の建築はシビルエンジニアリング(建築工学)を学ぶ教育に極端に偏重した。欧米がアイデンティティを感じる美しい街並み景観を形成し、日本では個々の機能・性能を追求した歯並びの悪い住宅地を形成してきた。

### 【アルハンブラという名前の街】

かつてルート66として東部と西部を結んだコロラド通りに沿って多くの店舗が

立ち並び、街の発祥地「オールド・パサディナ」は歴史的建築群が再開発され、賑わいをみせている。スペイン・コロニアル様式の高級住宅地サウスパサディナ、スペイン統治時代の名残りのあるアルハンブラに移動した。隣接するサン・ガブリエルは、フランシスコ会が1771年、カリフォルニアの伝道所21か所の3番目の伝道所として設立された場所。現在のサン・ガブリエル通りがサン・ガブリエル川の支流リオ・ホンド川を越える辺りの地点が、スペイン人によるロサンゼルス開拓の端緒である。1781年ロサンゼルス市はここで正式に発足したが、破壊的な洪水に襲われ、伝道所は、少し北の現在のサン・ガブリエル市となった場所に移転した。地図を確認してみると、ロサンゼルス川とサン・ガブリエル川の2つに挟まれた地域から都市が発展したことがよく分かる。

米国取材:大竹喜世彦(2013.2.1)



スペイン・ミッション様式:  
バハ・カリフォルニアつまり、メキシコからアメリカ西海岸のスペイン植民地時代のスペイン様式に教会建築に取り入れられたバロック風の切妻壁を取り付けたデザイン。赤い屋根瓦と壁の端が露出、アドベ(土)に漆喰塗りが特徴である

【建築と生態学】を結ぶ【バイオロジー・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『エコジーンで健康』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!



## 住宅より資産を築く国、失う国 第6回・将来、売れる額以上に融資はしない欧米の住宅ローン

### 欧米の住宅ローン VS 日本の住宅ローン



欧米の住宅ローンは、直接工事費以外与えられない。一方、日本の大手ハウスメーカーの場合は販売価格の本来の価値=直接工事費が4割であるにも拘らず6割の経費、粗利を含んだ総額にローンを与えている。当然、建物の本来の価値4割だけでは担保不足となるため土地を担保にとり、販売価格以上の生命保険を要求されることは前号でお伝えした。これが日本の中古市場の育成を阻害し数年で半値以下となる根源だ。

日本の「帝国ホテル」を設計した世界的建築家フランク・ロイド・ライト。今ではプレイリー様式として広く認知されているが、当時は先鋭的奇抜なデザインとして金融は販売価格の3割しか与えなかった。物価上昇分以上の価格で転売できる米国においても、奇抜なデザインの建築家住宅は、将来の値下がり予想で、買う人を選ぶという評価であった。金融機関は「返済不能となった際、差押さえれば元が取れる金額しか貸さないモーゲージローンが原則であり、事業資金も、住宅金融でも同じという欧米の考え方である。故に危険な地域や市場で評価の定まらない流行デザインの住宅に対し高金利か低い融資率しか適用しないのが欧米のノンリコースローンと

呼ばれる住宅金融である。ハリケーン・カトリーナの際、米国では被災建物は消滅しローン債権も消滅した。将来のリスクを評価するのが金融プロの仕事であるが、護送船団に守られ内需だけの日本では全く違う。ハウスメーカーや「自称建築家」が設計した住宅でも、金融機関の査定はなく、言い値で融資し、本人の返済能力で金利や融資率も決まる。将来の中古市場での資産価値を考える必要はなく、破産したら単に担保を押さえ何処迄も追いつけるリコースローンである。津波や土砂崩れの自然災害で建物が無くなっても、残債は本人が払い続け、二重債務者となるのが日本の住宅金融の正体である。

## 資産価値を高めるには「ライフ・スタイルではなく、ライフ・ステージで家は考える」



クイーン・アン様式の1909年の販売価格(シアトル)は6900万円の販売

米国で住宅評価(アプレイザル)する場合、機能・性能はさほど問題にされない。代わりに重視されるのが外観デザインである。住宅の関心はその美しさや魅力であり施主自身の個性や好みやマイナスマテリアルとならないようデザインの普遍性を気にする。対照的に、内装やインテリアは自分色をふんだんに出し、リフォームが盛んに行われている。米国に限らず

欧米の家づくりは将来の資産価値向上で成立し日本の様に「ライフスタイル」ではなく「ライフステージ」を基準に家は建てる。ライフスタイルは、個人によりまちまちで気まぐれの要素が高く、汎用性は低い。子供の成長や就職による転出、転勤など家族のライフステージの変化が優先される。クイーン・アンのこの住宅は1909年の建築で日本並みの小住宅だが6900万円の価格が付いている。幾世代に慕われる普遍性の高い外観デザインが資産価値を高める。日本の住宅会社の「言い値」で融資する金融機関も、将来にわたる資産価値を見越した査定能力で、住宅の担保価

値を欧米並みに定める事が出来れば住宅ローンは魅力的な収益源となり高い金利も設定でき、預金者にも高金利の支払いが可能となろう。今、低金利で得をしているのは、借入れる国民より巨大な借金をしている「国」である。住宅ローンが高金利でも、将来資産価値の上昇感があれば負担は大きくない。5%前後の金利であった昭和50年代がそれを物語る。リスクを国民、消費者に負わす社会から、業界のプロが国民を守りリスク開示、リスク分散を提示できる社会への転換が、新築の着工数の抑制や品質向上、空き家対策に繋がっていく可能性を秘めている。大竹喜世彦

### ● (株)アップル、社員が参加した講習会・イベント ●

- 9/4(木) 第1回【ICリノベーション】東京 東京 主催: 新築新聞社・新築リウング
- 9/10(水) 第2回【米国東海岸と南部の住宅・建築・都市】東京 主催: 住宅生産性研究会
- 9/13(土) 【巨家】の登録調査・実技講習会 埼玉県入間郡 主催: 日本巨家再生協会
- 9/18(木) 【アメリ建材展2014】東京 主催: 九州府政府・米国大使館商務部後援



次回11月号も【米国ニュー・バウズ4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

《地域のリフォーム工務店》  
株式会社アップル 下野市祇園1-20-1  
ホームページで施工例がご覧になれます  
www.reform-apple.com

