



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

11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

インテリアコーディネーターが行く！環境&デザイン重視の住宅地/カリフォルニア州・アーバイン



アーバイン住宅地・モデルホーム

各居住区（居住区は国道5号線とバイパス405線によって分割されている）住宅所有者の協会が、家の外観（住宅の塗装色、屋根のデザインや植樹の種類等）に関する規制を行っている。厳しい地域では、家の前の駐車すら制限を受ける。

《アーバイン内の不動産価格》

毎年値上がり続け、新築・既存住宅共に同じ割合で値を上げている。従前に住宅不動産を購入した人がそれを売却すると売買差益キャピタルゲインが生まれる。米国では、一定期間以上居住した住宅資産に対し売買差益（限度額有り）に課税が免除される仕組みがある。住宅不動産に対する相続税が課せられないといった税制上の利点もある。

インテリアコーディネーター 塩田栄子

★アーバインの住宅地家並み



テーマカラーがグリーン



グリーンで統一されたベッドルーム



主夫に必要なランドリールーム

ロスアンゼルス空港から南へ45分、カリフォルニア州オレンジカウンティのアーバイン住宅地を見学した。広大な農地だった場所を開発し、カリフォルニアアーバイン校を中心に都市計画が策定され、1971年の住民投票により当初の計画を大幅に上回る大規模開発計画が認められた。教育機関が充実していることや、低い犯罪発生率で知られる都市である。大切な都市の景観には計画段階からの配慮が行われ、緑地帯、貯水池、公園等が配置され、景観を守るために厳しい規制が行われている。

わくわくするインテリア、思わず何回もシャッターを押したくなるようなインテリアを見ることができました。各棟ごとにテーマカラーが決められ、中に入るとダイニングの赤い椅子が目に入る。二階の子供部屋へ行くとドライウォールという塗り壁に赤をベースにしたステンシル。統一感があるので全体がとてもよくまとまっていて気持ちいい。壁にペイントしてある旗のベビールームの配色も面白かった。紫色は癒しの色でもあるので、ここに寝たらもしかして心落ち着くかも。

壁がシンプルなので柄のあるカーテンがとても引き立つ子供部屋



島の地図が柄になっている冒險心をそそるドライウォールに描かれた絵

【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-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7回・叙勲授与と日本の住宅政策



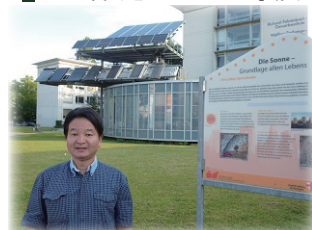
名簿集の使われ方と似ても似つかない建物総合

日本では首都圏の一部の物件を除いて、不動産物件のロケーションや周辺の住環境を全く評価せず、築年数に応じて価格が下落する。西側先進国で金利を払いながら、毎年元金割れし下落するものを「資産」として扱う住宅販売はあり得ない。基本的に「長期保有」すれば、物価上昇以上に不動産価格は上昇している。ハイリスクな投機を除き一般的な金融商品よりも不動産購入は最も安全な投資、資産形成だと誰もが言う。このギャップが日米

の可処分所得、購買力の差になっている。”住宅を購入することで資産形成できる国”(=米国)と”資産を失い借金しか残らない国”(=日本)のどちらが個人消費が旺盛になるか、子供たちでも分かる。故に、個人消費を伸ばすため、新築住宅需要を刺激し、割高で入居後急落する住宅を供給すればするほど、日本の個人消費は先細り地方では少子化や高齢化以上のWダメージが与えられる。なぜなら新築で刺激された需要拡大は、地元に残るより県外の大手ハウスメーカーや大手マンションデベロッパーに吸い上げられる割合が増大しているからである。この10年、日本の環境は大きく変わったが、住宅の販売手法や資産価値だけは変わらない。今でも

住宅取得後の資産価値急落の現象はずっと続いている。電気料金と同様に『総括原価方式』で販売に掛かる広告宣伝費、労働生産性の低い営業活動、重層下請構造の間接経費が半分以上含まれている。大手ハウスメーカーの会長に巨額な利益を上げた企業家として旭日大勲章が与えられたが、実際の販売価格の半分以上の価値の住宅を販売し、新築時すでに半分以上の価値の住宅を中古市場に出しても価格が下落することは最初から判っている。これほどの価格低下がなければ、個人消費はもっと活発になり、住宅を長く大切に使うメンテナンスや周辺の住環境に目を配るインセンティブも起きていたことだろう。

憂慮すべき職人が消える日本 vs 労働生産性の高い米国の建設現場(その1)



（左）職業訓練校で学んだ職人が現場で活躍している様子

東日本大震災後、合板や価格が高騰し賃金のよい復興事業に引き抜かれ職人の姿が現場から消えた。これほど物流が整備され供給が必要に追いつかない筈が無い「断熱材」は倉庫に隠蔽され、火事場泥棒の様に自らの利益のため悪用し卑しい売り惜しみと価格高騰を招いていた。その間に政府は危機感を表明したことは一度もなく行政も責任はないと嘯いていた。結論から先に言えば建設労働者とい

う職業に人生を掛ける人は少なく、それは農業や林業同様に日本だけの特殊な現象といえる。欧米のどこの都市へ行っても建設労働者は尊敬され工場労働者よりも高い賃金を得ている。その理由は、建設業の生産性が高く、日本の工務店と職人の様な「狐と狸の騙し合い」で利益の奪い合いで賃金を高めてきた訳ではない。米国のホームビルダー（日本の工務店）の粗利は20%とほぼ固定的だがサブコン（下請け）が工期当りの粗利、労賃を最大化するよう現場の労働生産性を高めた。米国政府は1966年住宅生産計画法を施行し、工場生産住宅政策オペレーション・ブレイク・スルー（OBT）により現場生産をプレファブの

工場生産に置き換える政策を行った。これに対し全米ホームビルダー協会（NAHB）は反対し、標準化されたホームプランシステムと合理的な2x4工法により現場生産性を工場生産性以上に高めた。またホームビルダー経営を希望する者はコンストラクションマネジメント学部（CM）、建設労働者を希望する者には職業訓練校で技能を研鑽する場を設けた。これは米国に限らずドイツの職業訓練校も同じである。一方の日本の住宅政策は、住宅生産工業化路線を変更せず建設労働者も工務店経営者を希望する人も減少し続けている。（次回は米国の職人について）

米国取材:大竹喜世彦

（株）アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 10/9(木) 特別講演会【木造耐火構造告示で変わる耐火建築】東京 主催:木造耐火住宅研究会
- 10/16(木)【木造軸組工法住宅の許容応力度設計セミナー】東京 主催:(公財)日本木材技術センター
- 10/17(金)【JAPANTEX2014・インテリアコーディネーター100人にインタビュー】宇都宮 主催:(公)インテリア産業協会
- 10/22-29【米国現地リサーチと住宅地開発視察】ホリワイ・フイテ・ワイルド・ニューヨーク主催:住宅生産性研究会



次回12月号も【米国・住宅地開発視察】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

株式会社アップル 下野市祇園 1-20-1
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

