



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

12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・プラヤビスタ



### プラヤビスタ・オープンハウス

LA 空港から北に車で10分、プラヤビスタは、航空機製造会社ハワードヒューズの跡地を開発した巨大ニュータウン。マリナデルレイに隣接フリーウェー 405 号線に近くロサンゼルスダウンタウン、サンタモニカ、ピバリーヒルズへ30分以内で行ける。住宅内の車はバックアレーからしかアクセスできないよう歩車分離が徹底され、住戸はプーメラン型で他の家の視線を遮るように計画されている。米国ではあまり例がないが南からの採光を考えたレイアウトで住宅と自然との関わりを考慮して建てられている。プラヤビスタの住宅は、主に2x6の木造建築で街区ごとに建築様式は統一されているが、各戸のデザインに変化を与えている。コミュニティー周辺に広がる干潟は野鳥や植物の自然保護地区として保存され、トレールを歩きながらバードウォッチングなどが楽しめるロケーションである。



★プラヤビスタの街並み

どこへ視察に出かけても、建物だけではなく、センスのよい外構やお洒落なインテリアに、ついシャッターを押しつけてしまう。建築デザインには、その地域の歴史や文化を感じるようなデザイン様式に統一感があって、街全体がよくまとまっていて、気持ちがいい。インテリアコーディネーター

塩田栄子



横ストライプのカーテンが特徴の気持ちいいリビング



モダンなインテリアのリビング



この日、アールデコ建築のピバリーヒルズ市庁舎を視察。一行はネバダ州の建築視察に向かったが、アップル隊はメキシコ国境の軌跡「ランチョ・ベルナルド」(次号、新春号で掲載予定)を目指した。休憩で寄ったインターステイト5号線にあるハイウェイオアシスから海岸沿いに海兵隊の訓練姿が見えスプレーも飛行してきた。スペイン統治時代の「スパニッシュコロニアル様式」の建築デザインは、カリフォルニアの乾いた土地と青空に映えていた。インテリアコーディネーター 塩田栄子



【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8回・住宅が半値以下になる本当の理由



米国で住宅販売に挑戦した日本企業「イチウオ」の海外視察先

### 大手ハウスメーカーに対するモーゲージ

日本では住宅を購入することで大きな損失を被ることが常態化している。「住宅は土地と一体となる不動産」であるが自動車やその他一般の動産消費財と同じように考えている人が日本には多い。日本の住宅販売は、膨大な広告宣伝、営業販売で価格操作が行われ、消費者も長い間この商習慣に慣らされてきた。金融機関も住宅融資に対し正當に評価せず、住宅会社の言いなりの金融を行ってきた。それは、日本の住宅ローンが土地担保と不足

分を生命保険加入を条件とする「命がけ」のクレジットローンであるからだ。その担保額は実際の住宅の価値の6倍(販売価格の3倍)にも及ぶ「ベニスの商人商法」である。一方、欧米の住宅金融には社会科学理論に適合したアプレイザル(不動産鑑定評価)制度による厳密な評価が必須である。日本の誤魔化しの不動産鑑定とは全く違い、金融担保、課税の原点、不動産相続、不動産取引全てにアプレイザー(複数の不動産鑑定士)の評価が必須で、建物の鑑定評価に基づき住宅金融はモーゲージローンを適用する。融資額は建物本来の価値部分として直接建築工事費(=販売価格の80%の部分)だけにローンが適用され粗利の20%部分は融資対象外となる。このアプレイザル制度

とモーゲージローンを日本のハウスメーカーの建物(直接工事費40%、粗利60%)に適用すると、融資は販売額の40%だけとなる。住宅会社の言いなりの融資は不可能であり、これが欧米で日本の住宅を見ない本当の理由だ。政府は中古市場の活性化を経済対策にしようと嘯いているが、半値以下で大損する中古市場を誰が活用するのだろうか? 住宅をフロー(消費財)とし経済対策の切り札に利用してきた罪は大きい。欧米では不動産が社会資産であり、固定資産税は地方自治にとって最も重要な財源と考えられている。資産価値向上は固定資産上昇となるが地域の豊かな生活の実現と、国富の重要な部分を担い国力向上に繋がっている。(次回はモーゲージの条件とCC&RS)

## 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2)



米国の建設労働者(石工)の視察先

20-30ドル、7-8ドルと違う。現場監督(スーパーバイザー)は施工計画から実施まで厳密な工事監理を行い「技能が高くなれば、賃金が高くなる」という社会を形成している。米国の下請け(サブコンストラクター)の親方(フォアマン)の指揮で組(クルー)を組んで下請け作業を実施するが原則「一層下請け」で日本の様な「重層下請」はない。米国の住宅金融(コンストラクションローン)は経費に対し融資を行わないため、営業面でも集客のための多額な宣伝広告費を使わない努力をしている。日本では自分で大工と言えは今日から大工と名乗れる。また労賃圧縮を図るため住宅会社と労務者の間で限られた利益を奪い合う醜い「騙し合い」を行う。米国の場合、合理的な生産



ドイツの建設労働者(石工)の視察先

### 欧米の建設作業員の職能と賃金

米国は人種のもつとと言われるが建設作業は多種多様な人々が担っている。日本に比べ、資材の仕様、寸法、施工方法は標準化、規格化、単純化、共通化が進み、品質、お金、時間管理などコンストラクションマネジメントが徹底される。労務賃金は熟練工(ジャーニーマン)見習工(アプレンティス)建設労働者(ワーカー)の技能ごとに時給40-50ドル、

性向上で「期間当りの賃金の最大化」を目標とする。ホームビルダーは、他の製造業と同じ「建設製造業」として位置付けられ住宅は「土地の加工物」として取組まれる。しかし日本では国が住宅産業界を「建設サービス業」と定義した。「中抜き」という言葉を勘違いして使う大手ほど流通業に近い重層構造で下請け業者と騙し合いをしている。(次回は今後の日本の職人について)

🍎 (株)アップル、社員が参加した講習会・イベント 🍎

- 10/22-29 【米国リペアリングと住宅地開発視察】ホリテイア・リペアリング・ニューヨーク主催:住宅生産性研究会
- 11/5(水) 【米国西海岸における住宅デザインと住宅地開発視察】東京主催:住宅生産性研究会
- 11/6-8 【リペアリング教室・読図】座学と実技 宇都宮市主催:野木山想会研修部
- 11/12(水) 【Japan Home Show & Japan Tex2014】100人のインテリアコーディネーター参加 主催:日本経済新聞社

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](http://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](http://www.reform-apple.com)

