



おかげさまで14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

4月号 《パッシブ・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！

ワシントンDCのもう一つのTND開発 / メーランド州・レイクランド



レイクランド：石積のコミュニティ・サイン



クラフツマン様式のバンガロウ型式



伝統的ジョージアン様式 外壁は化粧レンガ



窓とドアの装飾(ペデメント)は各戸微妙に違う



車は見えない場所には止めてられない
バックアレイを通り車は裏手へ

【セントランドとレイクランド】

前号の米国視察レポートはワシントンD.C.から西50kmの住宅開発地セントランド。その隣接地であるレイクランドを取材した。セントランドは伝統的近隣住宅地(TND)を目指し偽物(フェーク材)を一切使わず歴史文化を尊重するコンセプトを徹底した本物だけの素材で街づくりが行われた。一方の隣接地で開発されたレイクランドは、構造材と化粧材を分離しフェーク材を多用し住宅購入者の予算に合った合理的な住宅地として開発された。2つの住宅地を歩き比べてもデザインコードは全く同じで違いは判り難い。よく観察するとこけら葺きの屋根材はアスファルトシングル材、外壁の下見板は樹脂サイディングに変えられ、歴史文化を新しい時代感覚で演出した取り組みが行われ、またタウンハウス、デュプレックスのような低層高密度開住宅も建設されている。このようにセントランドとレイクランドは、同じ伝統的近隣住宅地(TND)として街並みデザインという点では共通である。帰国後に2つの住宅地の位置情報を確認できたが視察中は住宅地を示すサイン以外にその“隔て”を感じることはなかった。フロリダ州シーサードで資産価値の向上する住宅地として、その後の米国の主流となった伝統的近隣住宅地(TND)開発の創始者で経営者であるロバート・デービスの「隣接する住宅地同士は徒歩で自由に行き来出来る事が望ましい」という言葉を思い出した。

【スタジオとブーメラン現象】

セントランドと同様にレイクランドにおいても住宅の40%には「スタジオ」と呼ばれる1LDKの賃貸用に利用できる住宅がある。その多くは「キャリッジハウス」と呼ばれる車庫の上に造られた部屋であり、全てコテージ風の小さな切妻屋根が掛けられていて、緑の森の中にコテージが建つような優しい風景が印象的だ。スタジオの使い方は、大人になる段階の子供に独立(巣立ち)の準備として使用する例が多い。米国では18歳という親の扶養義務がなくなる前に社会人として成長する目的で自宅から追出し「独り立ちできる生活」を近隣で経験させ、他人のスタジオで金銭感覚を養う。本当の独立まで自宅に帰ることを「ブーメラン」と呼んでいる。日本同様に米国でも親子は別居することが一般的であり核家族でもある。余談だが米国のフリーウェイで老人の運転するキャンピングカーを見かける。子供の暮らす他州までこれで移動し、子供の家に数か月間滞在する彼らを通称「ウインターバード」と呼ぶ。日本におけるキャンピングカーはレジャーとしてのイメージが強いが、米国でのキャンピングカーの用途は実に多彩である。米国取材:大竹喜世彦(2013.10.19)

外壁:樹脂製の下見板 フェンス:白のタテ格子で統一



共通デザインコード: ジョージアン様式
クラフツマン様式

【建築と生態学】を結ぶ【バウジオロジー建築】

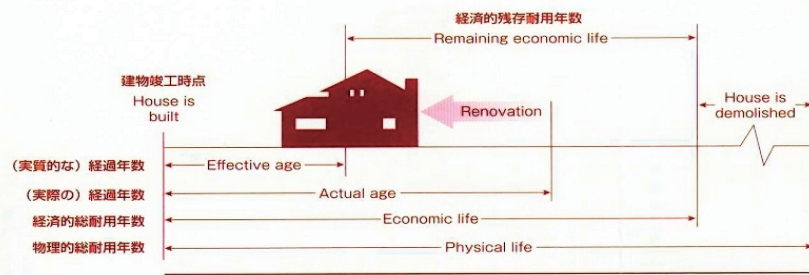
日本には自然とかかわる【しつらえ】に親しみ自然共生する暮らしがありました。『エコバウ・リフォーム』は自然素材を多用する私達の考えが詰まった『エコジーンで健康』なコンセプトリフォーム。リフォームアップルで推進中です!



住宅の資産価値が上昇する欧米 vs 目減りする日本

国が舵を切った住宅の資産価値評価法 / 悪しき慣行は終わる? (その5)

米国における戸建住宅の鑑定評価・耐用年数の考え方



(資料) Appraisal Institute 「Appraising Residential Properties」14版

米国の鑑定評価では、実質的な経過年数 (Effective age) と、経済的残存耐用年数 (Remaining economic life) を建物価格の判断要素としており、実際の築年数は査定上考慮に入れていない。

Effective age は、建物の劣化や維持修繕の状況等に基づいて鑑定士の判断によって決定されており、建物の減価は、この Effective age に基づいて算出される。

前回まで、日本以外の国には不動産鑑定(アプレイザル)が存在し、日本の様な「築年数」では評価しない。「残存経済的耐用年数」という統

一指標をもとに金融機関が担保評価を行っている。国は米国式の不動産評価方式の来年度中の採用に向け国交省と金融庁が改革を進め

ていることもお伝えした。金融機関が中古住宅の担保評価を適正に行えば、中古住宅を担保にローンが組める。従来の様に建物をゼロ評価したり担保不足を土地や生命保険で担保する悪癖はなくなる。国が新築住宅と同様に税制優遇を結びつけば、中古住宅は取得しやすく、不動産取引の価格も上昇する。現在の様に自治体の固定資産税収も極端に目減りしない。将来、新築と中古住宅戸数が逆転する時期は2020年と専門家の間では予測され産業構造は大きく変わる。今後の国交省と金融庁の改革の動きに注目していきたい。(連載終了)

後記 3.11 から3年を経過して・・・日米・住宅ローンの違い(モーゲージ)

東日本大震災から3年が経過した。いまだに東北では、生活再建までほど遠い道のりが続いている。一昨年6月に岩手県の盛岡市から陸前高田、住田町まで、日米の住宅関係者と復興の状況を視察してきた。その時驚いた事は「津波で建物が流されても、住宅ローンだけが残る?? そんな国は世界で日本しかない!」と米国視察団が語ったこと。米国も竜巻やハリケーンカトリーナなど大きな自然災害があり多くの人々が家を失った。しかし、米国の「モーゲージローン(住宅ローン)」では過失の無い災害で国民が住宅を失えば建物の



日米視察団による住田町・陸前高田仮設住宅視察



ワシントン州政府代表から住田町町長に義援金を手渡された



水田に見えた場所は住宅地 海水が残ったまま

市場価値を担保に設定された住宅ローン残債は、住宅と共に消滅し土地を手放して終わる。被災者の再建築に対し負債はすでに無く、新たにローンが組める。一方の日本の住宅ローンは「クレジットローン」である。「2重ローン」となる仕組みである。米国視察団は、日本の金融機関が返済不能な2重ローンを被災者に負わせ、それを容認している政府、日本の住宅政策の残酷な現状に驚いていたのだ。憲法で国民の生命財産を守る事は国家の最大の役目であり、対価として私たちは納税義務を果たしている。大竹喜世彦

♥(株)アップル、社員が参加した講習会・イベント♥

- 2/ 28 (金) 【米国建材セミナー2014】 東京・米国大使館 主催: 米国政府商務局
- 3/ 3 (月) 【温熱心理・生理測定法基準講習会】 東京 主催: 日本建築学会
- 3/ 5 (水) 【第20回建築・建材会2014】 東京台場 主催: 日本経済新聞社
- 3/ 19 (水) 【米国の環境デザイン住宅地視察・調査報告会】 東京 主催: 住宅生産性研究会



次回5月号も
【米国ニュー・バウ・リフォーム視察】
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
ホームページで施工例がご覧になれます
0120-393-897 TEL0285-44-8208
www.reform-apple.com

《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

