

リフォームは楽しい! リモデリングも楽しい! おかげさまで17年目を迎えることができました。



リフォーム・アップル通信

10月号 《パッシブ・デザイン×自然素材》を多用したパッシブ・リフォームを推進中!

カナダへ行こう! トロント近郊の不動産視察/ナイアガラ・オンザレイク

【19世紀に開発された英国風の町】 NIAGARA-ON-THE-LAKE

トロントは、大きく6つの地域で構成され、さらに細かく区分すると100以上の地域に分かれ各地域毎に発展してきた歴史があります。そのトロントから車で約2時間。オンタリオ湖の対岸にある最初の州総督官邸が置かれ、英仏や米英戦争の舞台となったのが「ナイアガラ・オンザレイク」。1840年代に建てられた英国風の歴史ある建物が今も多く現存します。街の中心を走るクィーンズ通りは街のランドマークです。川を挟んだ対岸のアメリカ側はニューヨーク州のヤングスタウン。ナイアガラの滝までは車で30分ですが、是非、オンタリオ湖の湖岸のエリアを訪ねてみましょう。英領時代の200年前の佇まいが残る家々が建ち並び、情緒豊かな風景が楽しめます。



かつてカナダの首都であったが、米国との対立でオタワに移された。南北戦争で完全に破壊された米国が植民地時代のバージニア州のウィリアムズバーグと重なって見える



【ザ・ヴィレッジ (DPZ) による TND 住宅地視察】

かつてのカナダの首都ナイアガラ・オンザレイクを視察しました。南北戦争時代の米国首都はウィリアムズバーグで米国人憧れの地でそれと二重写しとなるこの街の歴史文化を垣間見ることが出来ました。今回、この歴史街と隣接し徒歩圏内である「ザ・ヴィレッジ」も視察しました。ナイアガラ・オンザレイクの歴史文化を下敷きに、現代的に継承発展させた開発地です。設計は、米国で著名な DPZ (アトリス・デアニエリ&パスター・ザバグ) によるもの。米国の TND 開発としてワシントン DC 近郊「セントラリス」やシアトルの「ノースウエストランディング」など資産価値の維持向上する住宅地開発として全米各地に広がり、チャールズ皇太子が提唱する英国のアーバンヴィレッジ開発地「パウンドベリー」にも影響を与えた住宅地開発です。

*TND: 伝統的近隣住区開発



【住宅のデザインとクラフツマン様式のバンガロウ】

1900年頃、北米全土を席巻した「フェミニズム運動」の結果この「クラフツマン様式のバンガロウ型式」は家事労働から女性を解放する男女平等を表すデザインとして高い支持を得ました。夫と妻が共同して家庭を築き、家族を大屋根の元で囲い込む住宅「バンガロウ」(起源は、インドのベンガル地方で英領政策の中で家全体を大屋根で覆う1.5階建ての住宅)を街並みとして重ね合わせ、この TND 住宅地開発の街並みをデザインしています。フェミニズム運動以降、家族を大切にす北米の伝統をこの地で継承させる意図をクラフツマン様式のバンガロウ型式に願いを込め美しい街並みが再現されました。ところで日本の明治の近代化はルネッサンスの建築様式が採用されてきましたが、日本の最初のバンガロウ型式の住宅は長崎にあるグラバー邸です。

(カナダ住宅地・不動産取材 大竹喜世彦) *次回はバンクーバーへ



『シングルファミリーハウス(一戸建)』

『タウンハウス(連棟)』



【中古住宅流通活性化セミナー】

住宅より資産を築く国、失う国 第27回



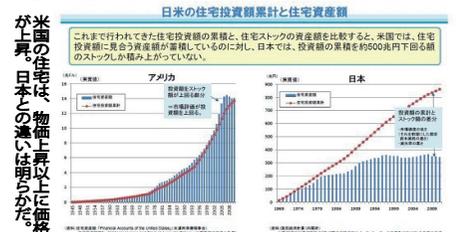
国交省本間さん(右)とモリアルター・滝田さん(左) 近畿不動産活性化協議会 滝田佳功(左) 前井一仁(左)

画像は関西不動産協会主催(大阪)の「中古住宅流通活性化」のセミナー。全国から大勢の不動産関係者が集まりました。国交省の本間さん、ニューヨークの不動産リアルター・アジア支部長滝田氏の基調講演は日本の不動産業界にはかなりインパクトがあったようです。2000年-2015年の15年間にNYの株式投資(Dow, S&P, NASDAQ)の運用益より遥かに不動産購入のリターンが大きかったことを数値が証明しています。前回掲載した大リー

ガーのイチローやゴジラ、田中マー君に限らず、海外赴任した人が不動産購入し帰国時に売却したら投資額の7割リターンがあったということ。仮に7千万円のコンドミニアムを買ったら、約5千万円の「エクイティ(値上がり益)」が得られたということです。この間、米国で「リーマンショック」という未曾有の資産デフレがありながら、この40年間一貫して不動産価値が上昇していることが確認でき、日本で住宅を取得した人々が貧困になる理由が分かります。確かに今の日本で他の欧米先進国のように住宅金融がモーゲージに変わり、不動産評価の仕組みや基準が変わり、住宅が非課税となり、耐用年数の通念を改め、不動産業法、宅建業法が変わるとは考えにくい話です。セミナーに参加した国交省の役

- ①アプレイザル(不動産鑑定評価制度)
②エスクロー(不動産仲介資格確認制度)
③MLS(不動産公開情報)

人も不動産関係者も住宅資産価値の下落に伴い税収が激減する有様に強い危機感を募らせています。TPPIは農業のみ



ならず住宅の金融、保険、販売において海外勢がこの分野を狙っており、一定量は間違いなく変わるでしょう。政府が資産価値が上昇する米国の中古(既存)住宅市場に倣い活性化を急務としています。住宅取得が将来、貯金箱となるのは万国共通の願いであり、日本だけが出来ない理由はどこにもありません。大竹喜世彦

日本と欧米の住宅・不動産の比較(第12回) 住宅が貯金箱になる日



【リターンの大きな投資が見えない!】総務省が発表した家計調査によると、世帯の実質消費支出は、前年比2%減。3年連続で前の年を下回り、2014年4月の消費増税以降、消費の手控えムードが長引いている事が改めて分かります。結局200円カレーやローエンドのガストなどが非常に好調。再びデフレ状況で、モツ鍋に焼酎スタイルに戻ったと言えます。私はCoCoを番屋の野菜たっぷりカレーが安く美味しいので大好きです。もちろん時には懐石料理に仕方なく行く時はあります。

しかしあのカレーが食べられるなら、それ以上は絶対必要とならない。つまり世の中デフレで耐えられるような商品が出来てガストでも大変美味しい、お金を使わなくてもよい世の中を作っている有難い会社がある大きな理由、それが日本にはないのです。米国の寒い所で働く普通の会社の部長は、南に第2の家を引退用として買います。だからサンベルト地帯に需要があり、それを賃してお金を稼ぐので、買って負担になりませんし、年に2週間そこで余暇を楽しみます。これが「巨大な消費」となります。最後には北の家を売却し全部キャッシュにし、これが貯金となり、経済が膨らみます。一方、EUも同じデフレの方向ですが、彼らもドンと奮発する

時があります。それがバケーションです。イタリアは収入の1/3をドイツはバケーションしないことで有名でしたが、この30年間で夏2週間、冬1週間のスキーで3週間バケーションを取る様になりました。EUのバケーション、米国の引退後の2ndハウスで経済がドンと膨らみます。この部分が日本にはありません。CoCoを番屋は富士屋ホテルの2500円カレーよりも美味しく、その意味でデフレはすでに構造的に進んでいます。それ以外で膨らませない限り日本の巨大な1700兆円という個人金融資産は出てきません。米国やEUにははっきりした消費の膨らみがあり、日本もこれに匹敵するものが手立って来るところとそうではないところを手立てするアイデアが必要ですね! 大竹喜世彦

エコバウ Blog ホームページで毎日掲載中です。
★工口建築&環境の取り組みは⇒リフォームアップル ホームページでご覧ください。
(株)アップル、社員が参加した講習会・イベント
9/3(火)【大正・昭和初期の墓路地と再生民家貝学会】足利市 主催:日本民家再生協会
9/20(火)【南部清掃センターろくろ器包装処理施設見学】野木町 主催:下野市生活学校
9/28(火)【住宅省IT設計・施工技術者講習会】宇都宮市 主催:栃木県建築士会
9/29(木)【米国デザインとインテリア講習会】東京港区 主催:米国ワシントン州政府商務局

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
www.reform-apple.com
TEL0285-44-8208