



住宅リフォームは楽しい! 改修も楽しい! おかげさまで17年目を迎えることができました。

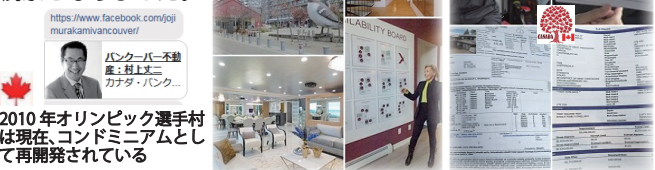
リフォーム・アップル通信

11月号《バッシブ・デザイン×自然素材》を多用したリフォーム・リモデリングを推進中!

カナダへ行こう! バンクーバー近郊の不動産視察/バンクーバー市内

【香港系中国人による不動産投資が続くバンクーバー】

トントからバンクーバーまでのフライトは7時間。バンクーバーは10年ぶり2度目の訪問となりました。今回は、現地在住28年のベテラン日本人リアルター(不動産エージェント)村上丈二氏による不動産内覧会であり、バンクーバー市内、近郊の様々な住宅用途(シングル、マルチファミリー、コンドミニアム、タウンハウスなど)住宅様式・型式(クラフツマン様式・パンガロウ型式など)非常にバラエティ豊かに、また米国の不動産情報MLS同様に透明性の高い不動産情報に基づく視察となりました。

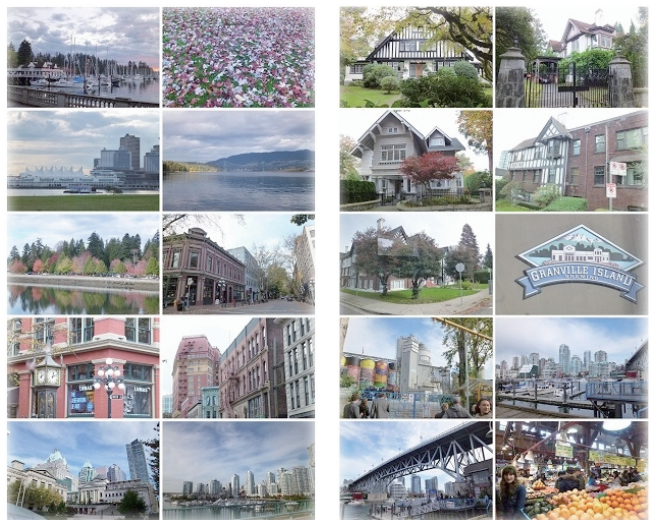


2010年オリンピック選手村は現在、コンドミニアムとして再開発されている

【英領から独立後の1871年バンクーバー島のあるブリティッシュ・コロニアがカナダ連邦政府に加盟しました。】

モントリオールからのカナダ大陸横断鉄道の西海岸側の終着駅として開業以来鉄道輸送と世界各国への貿易港としてバンクーバーは発展してきました。1888年にスタンレーパークが開園、20世紀に入りガスタウンが市の中心として、また1937年にライオンズゲートブリッジが開通、今回の不動産視察で訪れた対岸のウエスト&ノースバンクーバーの住宅地も発展しました。現在の人口は200万を超え、カナダ3位の大都市圏を形成し、自然環境と都市文化のバランスのとれた都市として、特に1997年の香港の中国返還以降は、香港系中国人の移民が急増し、不動産投資の中心的存在ともなっています。

伝統的なルネッサンス建築に高層マンション群が増えている。画像は、スタンレーパーク、ガスタウン、北部高級住宅街であるショーネシーと工場街を再開発したグランビルアイランド。



【バンクーバーの高級住宅街・ショーネシー】

日本領事の公邸があるバンクーバー北部の丘陵地、高級住宅「ショーネシー」は現地日本人不動産エージェント村上丈二さんの解説では、バックヤードは、通常フェンスを巡らし、プライバシーを重視しますが、フロントヤードは、通常フェンスはなく、郵便屋さんが庭に通り抜けるようです。画像の領事館公邸境界はセキュリティの関係でフェンスで覆われていますが、一般的には結構おらかなようです。ここの特徴は手の込んだロートアイアンが多く、ハーフティンバー工法の英国で言う「ブラック&ホワイト」のスティック様式がよく見られました。ハーフティンバーは、エリザベス1世がチューダー王朝の最後の王であり、日本では「チューダー様式」と呼ばれることが多いです。英国や米国、カナダでは、北ドイツ出身であるアングロサクソンがバイキングの船大工の技術と建築デザインに回帰したとして「エリザベス様式」と呼ぶことも多いです。そのチューダー様式は基本的に「英国のゴシック様式」のことで、石積みや煉瓦積みの組積造が一般的ですが、木造建築でも、急こう配や開口部にワンポイントでアーチを取り入れゴシック建築と呼びます。この木造建築のハーフティンバー工法を外観だけをエベレーションの化粧として取り入れたものが「ピクトリアン・スティック様式」と言います。



【バンクーバーの歴史街・ガスタウン】

バンクーバー市街地に位置する「ガスタウン」と呼ばれるオールドタウン。この歴史街は、歩いてみると誰でも分かるおと、時代ごとに特色を持ったデザイン形態の建物が、多種多様な時代ニーズに応じリモデリングが繰り返され歴史文化が堆積した地域となっています。過去からの歴史文化を現在の人々が努力し、将来の人たちに伝えていくことがどんなに大切なのかを教えてください、少なくとも建築専門家でない観光客が足を踏み入れても、古い街路灯や街並みの色彩と歴史建築に感動するに違いないでしょう。

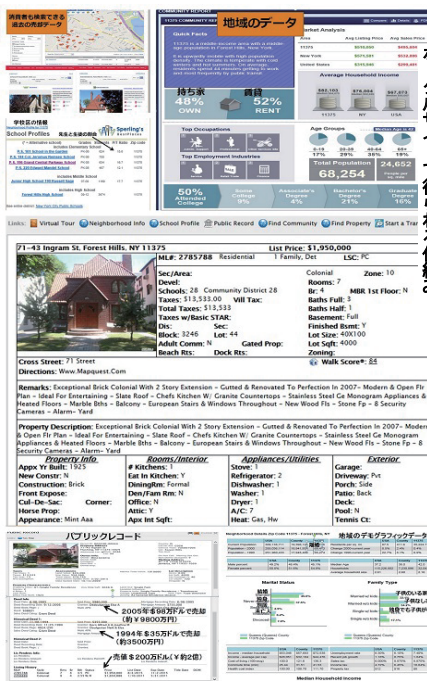


住宅により資産を築く国、失う国 第28回

①不透明な「不動産情報のオープン化」
②「クラシックデザインの住宅」の重要性

【不動産情報のオープン化は重要】

住宅取得が「アメリカンドリームの実現」と理解されている米国では、住宅購入は「住宅投資」と言い、住宅は他の投資と同じように資産価値が上昇することを期待する投資です。そのため、住宅産業は住宅を購入した人が、投資利益を期待できるように住宅地経営技術が開発実践され、住宅によるキャピタルゲインを実現することになります。その住宅市場の基本は、需要と供給のマーケットの関係で成り立ちますが、同時に高価である住宅に対して「等価交換取引」と「等価交換金融」がセットで成り立っています。また不動産取引は、透明性が高く正当性、妥当性があり社会的な「不動産情報」公開が常識となっています。これは米国、カナダに限らず



EUでも不動産取引データは過去に遡って公開され、公正な不動産情報が取引を保証し世界の常識となっています。しかし日本では「プライバシー保護」という歪んだ理屈を持ち込み、不動産情報は物件の間取り程度。これでは過去の売買記録、地域情報も得られません。これが日本だけの常識です。(;-;) 大竹喜世彦 (今回は②クラシックデザインの住宅の理由)

日本と欧米の住宅・不動産の比較 (第13回)



「これが、30年以上のプロの不動産コンサルの結論。今の日本の「不動産投資」や「賃貸経営」は、海外の投資家のように「キャピタルゲインやインカムゲインの期待」というより多くの日本人は「節税効果」を望み、不動産による「資産圧縮」が目的の資産毀損です。つまり「国に税金を取られるくらいなら、不動産投資で手元の資産価値を下げよう!」というメンタリティです。その行為が、地域の空き家増加と新築の供給過剰による将来の不動産価値の暴落、そして、地域住民、自治体の税負担に悪影響を及ぼすことに気付かず、地銀や果外ハウスメーカーの勧めに「いい提案をありがとう!」という投資話に乗っているのです。日本にとってこの行為は「GDPを押し上げる」として資

方がいいです!」これが、30年以上のプロの不動産コンサルの結論。今の日本の「不動産投資」や「賃貸経営」は、海外の投資家のように「キャピタルゲインやインカムゲインの期待」というより多くの日本人は「節税効果」を望み、不動産による「資産圧縮」が目的の資産毀損です。つまり「国に税金を取られるくらいなら、不動産投資で手元の資産価値を下げよう!」というメンタリティです。その行為が、地域の空き家増加と新築の供給過剰による将来の不動産価値の暴落、そして、地域住民、自治体の税負担に悪影響を及ぼすことに気付かず、地銀や果外ハウスメーカーの勧めに「いい提案をありがとう!」という投資話に乗っているのです。日本にとってこの行為は「GDPを押し上げる」として資

産家の貯蓄を日本経済のために使わせたと評価され、某ハウスメーカーの会長が、安倍内閣から叙勲を買えたわけです(;-;) しかし、戦後経済成長を経て、バブル崩壊後もきちんと働き、溜めた資金を「税金で取られたくない!」という「業界から刷込まれた節税対策」に乗り、資金は公的ではなく「私企業1社の売上」として県外に流出します。納税が「損」をした気になる国の税金の使い方、徴収自体に問題があると思えますが、政府が「税金を軽くしてでも経済成長を!」と考える限り、これは続いていくでしょう。本来は「自分たちの将来や老後のために、税金を支払おう!」と思わせる社会こそが人口が減少する日本にとって必要な政府、政治家の仕事ではないかと私には思えます。大竹喜世彦

絵アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 9/25(日)【木質バイオマス・ペレットストーブ 実演会】弊社店舗
- 10/6-7(木・金)【京都における近代レガ 建築視察研究会】京都 主催:住宅生産性研究会
- 10/23(日)【第5回下野市・産業祭】下野市 主催:下野市・南河内商工会
- 10/25(火)【IT'UPP・ソーラー・ミティグ 2016】東京 主催:新建築新聞社・OMY-ラー 町の工務店社

エコパウ Blog ホームページで毎日掲載中です。★工コ建築&環境の取り組みは⇒リフォームアップル WEB ページ イベント報告をご覧ください。

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

