

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16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

9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/キャベッジタウン

【ビクトリアン住宅が続く美しい風景、散歩が楽しい】

Cabbagetown

19 紀の中頃、アイルランドからの移民が、この地域でコミュニティを形成しました。当時は、移民としてスタートしたばかりの食生活は決して豊かではありませんでした。ヤング・ストリートの東側、ジェラード・ストリートからウェルズリー・ストリートにかけての一角です。フロントヤード(前庭)にキャベツ畑を作った事により通称「キャベッジタウン」と呼ばれるようになりました。その由来は 1840 年代にアイルランドを襲った「じゃがいも飢饉」まで遡ります。ケネディ米国大統領の祖先もアイルランド系の移民ですが、このじゃがいも飢饉から逃れ新大陸に渡ってきています。同時期にカナダに渡ったアイルランド人たちの移民の多くが、トロントのこの地区に落ち着きました。カソリック系アイルランド人は、大家族が多く、数千人の大きなコミュニティができましたが、貧しい移民家庭は大変な苦勞でした。じゃがいも、小麦粉は贅沢品であったため、家の前庭でキャベツを育て主食にしました。どの家庭も毎日キャベツを煮るので一帯はキャベツの匂いが漂い、それでアイルランド人地区と分かったといわれます。



キャベッジタウンは、現在の街並みからは想像できないような貧しいエリアでした。特に Gerrard St. の南側は、世界恐慌の頃から 1950 年代にリージェントパーク公共住宅地が整うまでは、北米で最悪のアンゴラサクソン系スラム街となっていました。その後、ビクトリアン様式の優雅な住宅街へ再開発。現在の煉瓦造りの美しい街並みは、トロント市の条例により歴史保存地区に指定されています。1960年代以降、トロントの歴史街として資産価値は上がり続け、現在のキャベッジタウンの住宅は 200 万カナダドルを超えるものも珍しくありません。しかし、北米一の英系スラム街が、北米一の歴史的家屋が集中する高級住宅街に変身するとは当時誰が想像できたでしょうか。Gerrard St. の南側は現在、再々開発が進行中で、新しいコンドミニアムや大きなスーパーマーケットなどが次々と建設されています。*コトミツ: 日本のマツコ



「タウンハウス」(レンガ造の連棟アタッチドハウス)



「シングルファミリーハウス、デュプレックスハウス」(レンガ造の戸建)



【日本ではシャッター通りとなるような商店街】

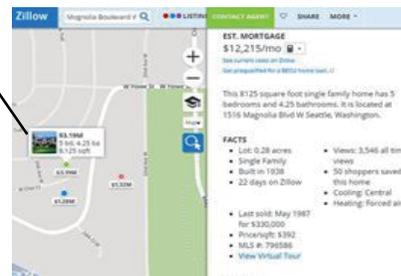
トロント市内に点在するエスニックタウン、ローカル色の濃い商店街を「ネイバーフッド」と呼びます。トロント・ダウンタウンの東に広がるキャベッジタウンは、きれいに修復されたビクトリアン様式のレンガ住宅やエドワード様式のクラシックな素敵な街並みが数ブロック続いています。ローカルが手入れしたフロントヤード(前庭)や歴史を感じる大きな街路樹、リバーテールファーム、隣接した歴史ある庭園墓場などの景観が続きます。キャベッジタウンのメインストリートであるパラメントストリートには、レストラン、カフェ、アンティークショップなどが、ごちゃ混ぜの魅力を今も作っています。1980年代からこの界隈にライター、芸術家、洗練されたライフスタイルを好む人々が多く移り住み、地元住民が好むネイバーフッドの店が増えてきました。観光地というわけでもなく、ダウンタウン中心街から少しはずれたエリアですが、最近、日本の居酒屋がキャベッジタウンに加わりました。現在も人々の集まる歴史街としてリモデリングが繰り返され、美しく維持管理、修復された街並みが数ブロック続く魅力的な場所になっています。(カナダ住宅地・不動産取材 大竹喜世彦)



住宅より資産を築く国、失う国 第26回

- 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)
- ③ MLS(不動産公開情報)

MLS: 不動産公開情報



日本政府は「新築×4倍=中古住宅のマーケット」「資産価値が上昇する」米国の仕組みをすなわち題記の①②③について米国の不動産業に倣おうとしています!

【不動産情報MLSでイチロー、松井も】

米国と日本の宅建業者の不動産仲介は随分違いますね。賃貸も住宅であれば賃貸(アパート)も分譲マンション(コンドミニアム)も同じシステムです。しかしプロは専門分野に分かれ、戸建住宅でも「営業

担当」のエージェントと「住宅ローン担当」のモーゲージブローカー、「代金決済を扱う」エスクローからホームインスペクション、タイトルカンパニーなど専門職が細分化され利用者のリスクが分散されています。日本では経験の浅い一人の宅建業者に全てを委ねてしまい、情報を比較することなくトラブルになっても泣き寝入りになるケースが多数あります。情報を集める手法も努力もなく「個人情報ですから…」とすぐに逃げます。これを米国でやると訴訟です。米国は情報は全てガラス張り、競争を阻害するものは極力排除、フェアな情報の中から選ばれる努力をするエージェント個人が報酬を得る仕組みです。MLSで左上の物件の詳細情報を見ていたら、前回の売買記録が1987年5月に\$330万ドル

なので28年間売買されず住み続けた人がいたようです。第50年の建物を3億円で買いい30年経っても価格が1割も落ちていない床面積228坪(8,125sqft)の住宅です。



上はイチロー選手がヤンキース時代の賃貸コンドで250万円/月。イチローはマリナーズ時代にシアトル近郊イサクア市に4億円の戸建を購入、現在は7億の評価。松井はトランプラザなどNYに2件を数十億円で所有中。米国不動産情報は透明性が高い!

日本と欧米の住宅・不動産の比較(第11回)



資産価値が上昇し続ける住宅地(カナダ・ミシガ市・オーガーク)

【日本だけの減価償却理論】

日本と欧米の住宅と不動産に関してだけ比較して私が言いたいのは「国民が苦勞して貯めたお金で購入した住宅・不動産が、15年後にいくらになるのか!?!」ということです。米国では、仕事に成功して「住宅を取得」したら、上りエスカレーターに乗ったのと同然です。つまり、自分が持つ住宅資産が上昇し、その上

昇分の「エクイティ(純資産の増加分)」に対して、銀行借入れの余地が生まれます。実際に家族構成が変わって売却しても不動産から売却益が生まれます。だから消費者が「お金を使うマインド」が高まり、人口増と相まって経済成長のシナリオが描けるのです。一方、日本では勤勞者が苦勞して住宅を取得した途端に「下りエスカレーターに乗った」と同然の状態になります。こつこつと頭金を貯め、この景気低迷期に「家を買うぞ!」と一念発起した「経済的余裕のある層」が、過大な住宅ローンで可処分所得が激減、さらに純資産は目減りして「自己防衛に走る」しかなくなります。しかも経済対策と称して親世代のタンス預金まで「住宅取得資金の

耐用年数と減価償却理論(#2)

非課税枠の拡大」によって吐き出され、余裕のある高齢者も老後のことを考えられ以外のお金は財布の紐を絞ります。この日本特有の「住宅資産の大幅目減り」は他の国にはない特異な現象で、ビケティの「21世紀の資本論」でさえ逆らい都心の一部を除き不動産を持つことで「蓄えた資産を減らす国民を量産」しているのが今の日本の状態です。なぜ日本はバブル経済の頃、お金が使えたのか? それは所得が増えたのではなく不動産などの資産価値が膨張し「お金が使えぬマインドが高まった」のです。異常な膨張はバブルになりますが、静かな上昇は消費マインドを高めます。米国と比較するのであれば、そんなところも強調し大胆な改革を行って欲しいですね! 大竹喜世彦

🍎 総アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 7/12(火) 【リフォーム産業フェア2016】 東京 主催: 総リフォーム産業新聞社
- 7/13(水) 【木の園舎つくり展】 宇都宮 主催: 菊吉田建築計画事務所
- 7/30(土) 【第26回エコライフ祭り】 下野市 主催: エコライフ祭り実行委員会
- 7/31(日) 【思川開発事業と地域の水資源環境】 下野市 主催: 下野市環境問題を考える会

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 ホームページで毎日掲載中です。



次回10月号も「カナダ住宅地・不動産視察」を連載いたします。

Reform Apple
リフォームアップル自治医大店
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

