

おうちのリフォームは楽しい!! 改修も楽しい!!



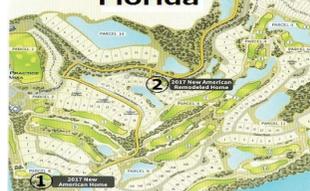
# リフォーム・アップル通信

11月号 おかげさまで18年目を迎えることができました。

## 米国の住宅地 不動産視察2017 / フロリダ州・オランド②築35年の改築

【米国の資産価値の上昇する住宅地と住宅デザイン】

Lake Nona Florida



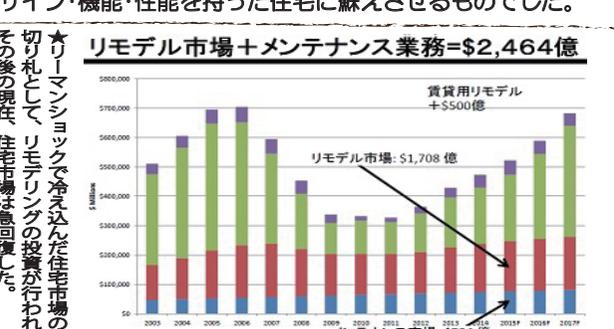
★レクシーナは、米国フロリダ州のオランドにある2000の郊外開発地

【②ザ・ニュー・アメリカン・ホーム2017 (改築)】

前回は、オランド中心地で開催された世界最大の住宅展示会IBS (インターナショナル・ビルダーズショー) と同時開催された郊外のリゾート住宅地レイク・ノナの新築戸建「①ニューアメリカンホーム」について掲載しました。今回は「②ニューアメリカン・リモデルホーム (改築)」についてレポートいたします。



2008年のリーマンクライシスにより米国の住宅市場は、深刻な巨額損失が生じた。その損失を回復するため、住宅産業ではハイレンジな所得層をターゲットとした挑戦が行われました。米国の住宅は、概ね新築2割 vs 既存 (日本の中古) 7割。その他投資物件1割の市場です。米国では所得階級ごとに衣食住に対する関心が高くそのマーケットがあり、この7割の既存住宅にリモデリングが盛んに行われました。NAHBの初めての試み「②ニューアメリカン・リモデルホーム (改築)」もその挑戦といえます。それは日本の「リフォーム済み中古住宅」の常識を超える改修であり、築35年の住宅にも拘らず、前回レポートした①新築を超えるデザイン・機能・性能を持った住宅に蘇えさせるものでした。



【米国のリモデリングに対する考え方】

「ニューアメリカン・リモデルホーム (改修)」は、リモデリングすることで、従前の居住者と比較すれば格段に所得の高い人向けの住宅に作り変えられていました。そのリモデリングの計画と施工は共に、フロリダの地元の業者によるものです。下記の画像は小さいため、動画でもご覧いただけます。↓↓↓



米国取材: 大竹喜世彦 (次回: ディズニー・アイスレーの住宅地)

## 建築デザインのワンポイント第9回

「中古住宅市場の活性化に向けて 米国に学ぶスピーディーで公正な不動産取引」

米国の不動産情報はここまで来た! 圧倒的流通を誇る米国の中古住宅市場。その規模は新築2割に対して8割の大きなシェア。また米国では不動産取引が重要な経済エンジンとなっています。それを支えているは以前もお伝えしました「MLS」という不動産情報データベースシステムです。それにより、スピーディーで透明性のある取引を可能にする不動産情報が広く一般公開されています。今回は、建築デザインの話から少し逸れてしましますが、一体どのようなシステムなのか? 米国の不動産情報「MLS」を見てみましょう。パソコンでもスマホでも興味のある方はアプリ「Realtor.com」を気軽に試してみましょう。私は、仕事柄iPhoneに入っていますが、視察場所で開くと目の前で売出し中の物件情報が内外の詳細まで! 見ることができます(右)



日本だと「個人情報ガー!」と大騒ぎになるでしょうが、70年代の当初、反対意見が多かった「MLS」も90年代のIT革命以降「いい条件の物件を早く売りたい」という合理的なマ-

これはフロリダ州オランドにあるセレブレーションという住宅地。Disneyのアイスレー時代の約30年前の開発地です。SedonaFLという団地開発所を模倣する物件が200以上預けられます。物件をクリックすると過去の売買価格、売買、学校のレベルなど付いた詳細な地域の情報も出てきます。



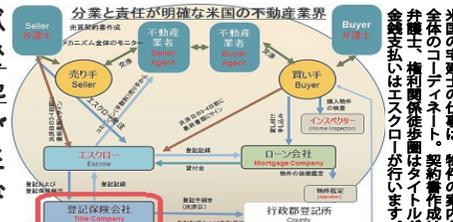
取材: 大竹喜世彦

## 日本と欧米の建築・不動産の比較 (第22回) 現行制度が阻む「所有者不明土地」?

「空家問題」だけではなかった! 今年国土交通省が発表した2016年度の全国市町村の「空家対策の現状調査」によると全国の市区町村長による行政指導は、たったの6384件で「空家等の対策計画」も全国で21%に留まります。これに対し政府は2017年度末迄に各市区町村に5割目標を掲げています。えーっ! それだけ? これら空家対策に「所有者不明」という知られざる大きな問題が、今拍車をかけています。



2040年に全国で約720万haに達する試算を公表。死亡者増の増加に伴い、相続登記されず、実際の所有者が把握できない土地が激増と推計したものです。こうした土地が原因で生じる経済損失額は、40年迄に6兆円規模に達し、北海道に匹敵する面積となります。これは法律を変えないとなりません。例えば、ある土地が複数空いたので調べたところ、すでに半数の方があの世に逝った事例。地主さんは売却したいと言っても、所有者が分からない限り、また「ハンコ」が無いと手続きできません。この「所有者不明土地」問題と似たものに、銀行で長い間放置された休眠口座があります。10年以上経過は、社会福祉に持っていけ! という議論がある訳ですが、この点に関してまだ法律がありません。要するに所有する期間は固定資産税を払いたくないので所有を明確にせず、亡なると休眠口座と同様になります。この相続未登録の問題は国がある一定期間広告を出し「公共で吸上げ有効活用する」と告知すべきだと思います。



米国の不動産業界は分業が進み責任が明確であると以前お伝えしました。日本は「買主側、売主側の宅建士が行政書士にお願いしてやる」こんな事はあり得ません。第三者のタイトルエージェンシーと言う専門が担当します。過去100年を調査しタイトル(所有者の権限)が明確なら担保保険を発行します。日本では、未熟な宅建士がこの登記や権利関係、金銭の管理まで全部やります。米国の宅建士は上記の仕事は一切やりません。地主も未登記や固定資産税未納には相当なペナルティが課されます。日本の不動産行政と業界は危ない。だから次々と問題を生んできたと言わざるを得ませんね!

「所有者不明」これが最大の問題! 増田寛也元総務大臣と民間有識者で作る研究会は10/26日、所有者不明の土地は、

- アップル、社員が参加した講習会・イベント
10/11(水) [AFL]総領事館・住宅展2017 大阪 主催: 大阪・神戸AFL総領事館商務部
10/12(木) [平成29年度・住宅省IT] - 設計技術者講習会 栃木 主催: 栃木県建築士会
10/15(日) [第10回・生涯学習情報祭り] 下野市 共催: 下野市教育委員会
10/27(金) [木造耐震住宅建築の最新技術] 東京 主催: 国土交通省

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

エコバウ Blog
毎日掲載中!!
★社会活動への参加・取組みは
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。
QR code