



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

3月号 《バシブ・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・バンクーバーの不動産視察/ウエスト&ノースバンクーバー



バンクーバー市内から対岸となるウエストバンクーバーからノースバンクーバーへ

連載中のカナダ住宅地不動産視察レポート(昨年5月号から)は最終回となりました。香港返還後のバンクーバー市内はコンドミニアム(マンション)による高層化が一気に進み、対岸のウエスト&ノースバンクーバーにおいても湾岸は高層化、丘陵地の戸建住宅地は、既存住宅のリモデリングが一気に進んでいます。今回のカナダ視察で、既存住宅のリモデリングこそが、住宅市場全体の牽引役となっていることを、あらためて確認できました。それは、元から一等地に建つ古い住宅が中古住宅となってもリモデリングにより新築以上に価格を押し上げ、価格上昇は続くという事実。70年以上経過したストック住宅を見て、日本の社会的ニーズとして採用されることを、再確認したカナダ不動産視察となりました。

物件②【ウエスト・バンクーバーの既存リモデル住宅】



住宅の中から、ウエストバンクーバーのバラードインレットの水面を眺望でき、南下がりの傾斜地に建設された眺望を最優先した斜面住宅です。

場所: アンドウバーククレセント
敷地面積: 398坪
住宅延べ面積: 3000㎡
販売価格: 約4億円
住宅: 3階建て、部屋数16
キッチン: ベッドルーム4、バスルーム4、フルバス3

物件③: ノース・バンクーバーの新築物件



丘陵地帯の南斜面からの眺望が抜群のバルコニーが1ヶ所に備わっています。フラスコ(前面)も平面のイメージがあります。新築住宅は、販売促進のイメージがあります。新築住宅は、販売促進のイメージがあります。新築住宅は、販売促進のイメージがあります。

住所: カーナーボンアベニュー
敷地: 1.86坪
延面積: 227㎡
価格: 3億8千万円
キッチン: 2

物件④⑤【バンクーバーのリノベ(用途変更)・マンション】



物件④: バンクーバー中心街に、あった鉄筋コンクリート造。オフィスビルを、1フロアの部屋・倉庫用途変更。アパートにリノベーション。

場所: ホービー・ストリート
歴史的建造物であったレンガ造りの元の倉庫を用途変更したものです。

物件⑤: これもリノベーション。マンションです。

場所: ホーム・ストリート
住居面積: 127㎡
価格: 約1.2億円

今回は、今年1月6日からのNY・オランダ・チャールストンの住宅地視察・不動産内覧レポートを連載いたします(取材: 大竹)

住宅デザインのワンポイント 第2回 『日米の設計監理の違い 設計監理は日本より厳しい』

【米国「コミッショニング」豊洲なら...】
今回は、このコラムで「コミッショニング: Building Systems Commissioning) 第三者による設計・工事監理) についてお伝えします。米国では、政府が建設する主要な建物の新築、補修、拡張工事に係らず民間業者に発注した設計(Design Phase Commissioning) には、随時第三者監査が行なわれます。この監査委員会は日本の専門家チームのような権威主義で構成されず、あくまでも米国政府のNEBB(環境調整事務局: National Environmental Balancing Bureau) のライセンス保持者によって監査されます。しかも最新の法律により策定されるライセンスのために若い人が非常に多い。日本のように大学名誉



教授は出て来ません。これが日本とは本当に大きな違いでコミッショニングの費用も莫大ですが、設計途中の技術的な問題や、数値だけで解決できない問題まで事案として取り上げ、明確に報告されます。この米国のコミッショニングの目的は、豊洲問題とは幾分異なりますが、環境基準は当然、過剰設備や脆弱な構造また各基準に対する対処法についても審査されます。米国政府の建物は、完成した建物の機能性能が設備だけでなく建物の容積について

責任が追及されます。例えば、学校が竣工したときに教室が余れば、計画当時と竣工時で子供の人数が異なっても、人身御供で責任を取らされる。工期延滞の責任は当たり前です。



この厳しい現実立ち向かうため、役所担当官は、行政法上、プロジェクト単位で民間技術者をみなし役人として役所の名刺で各部門を担当させます。管理職以外は、まず囑託が多いですが問題が公になれば、関係者は公表されライセンス剥奪となります。豊洲のような犯人捜しを続けられません。(つづく)

速報! アメリカ << インターナショナル・ビルダースショー >> アメリカ・オランダ

2017インターナショナル・ビルダースショー(米国NAHB協会主催: 1月10-12日)は、ディズニーワールドの街フロリダ州・オランダで開催されました。このショーは米国のDesign&Construction Weekの一環として569,000平方フィートの展示会場に1500のメーカーとサプライヤーの展示と、建築専門家による160以上のセミナーを開催し、毎年約10万人の見学者を集める建築一大イベントです。今年も参加し米国の住宅産業の底力を感じさせられました。その中であって今年のTOPIXは、何と言っても日本企業の圧倒的な出展の規模・内容と言えます。従前のショーでは、マキタの電動工具やノーリツ給湯器、日産の作業車が出展するといった程度でしたが、



今年は圧倒的な「LIXIL」「TOTO」に「Panasonic」。ノーリツに代わる「リンナイ」の出展がアジア勢で飛びぬけた存在感を示し、ブースは千客万来。M&AとLBOで米企業を買収し世界進出を大いにアピールしていました。米国の住宅産業は2007年のリーマンショックにより、非常に厳しい時期を経験していますが、2015年までに以前の住宅産業まで回復しました。その1つの大きなエネルギーは、この既存住宅のリモデリングです。日本の従来の新築偏重は欧米では通用しません。米国の住宅の総取引量の約80%以上は既存住宅(イグジスティングハウス)です。その市場を如何に制するのか? 期待がかかります。(米国・オランダ取材: 大竹喜世彦)

● (株)アップル、社員が参加した講習会・イベント ●

- 1/6-15 【米国住宅視察・不動産内覧】 NY・オランダ・チャールストン 主催: HI/CPM住宅生産性研究会
- 1/18(水) 【ZEH補助事業適合のための省エネ講習】 東京 主催: 財・建築環境・省エネ機構
- 2/2(木) 【木材活用による地域建築と健康を考えるセミナー】 加須市 主催: OMI-ラボ
- 2/14(火) 【第67回国内住宅・街並み研修会】 東京・豊島・文京・台東区 主催: 住宅生産性研究会

★ エコパワ 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 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いただけます
TEL 0285-44-8208
www.reform-apple.com

《地域のリフォーム工務店》