



リフォーム・アップル通信

9月号

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。

米国の住宅地 不動産視察2017 / インターナショナル・ビルダーズショー・フロリダ州オランダ

米国の資産価値の上昇する住宅地と住宅デザイナー



【インターナショナル・ビルダーズショー&キッチンバスショー】1月中旬のマイナス7℃のニューヨーク住宅視察を終え、一路25℃フロリダ州オランダに向かいました。コンベンションセンターで開催中の「IBS インターナショナル・ビルダーズショー2017」の各ブース見学となり、各会場ブースへと向かいました。

開催場所: Orange County Convention Center
出展企業: 1,500 以上
展示面積: 565000 平方フィート
東京ドームより広い!!

日本メーカーである「リクシル」「TOTO」「Panasonic」「リンナイ」に大勢の人だかりが出来ていました。昨年のラスベガスにおける「ノーリツ」電動工具の「マキタ」工事車両の「日産」は確認できませんでした。米最大の衛生陶器メーカー・アメリカンスタンダードをM&Aで買収した「リクシル」は最大規模でした。



会場は日本とは違い、ブース間の間仕切り壁が少なく、広い会場がより広く感じる作りとなっている。出展メーカーは世界から多種多様な。

IBS【世界最大規模の住宅展示ショー】



リモテリング(リフォーム)の動機もアメリカと日本は全く違う。日本の場合「住宅を維持したい」の延長にある場合が多い。米国のリモテリングの動機は「転売時の価格を高めたい」が多い。「住宅の機能・性能向上」よりも「ライフスタイルの改善」が主動機である。屋外で展示されている製品は、機能・性能向上よりも「デザイン」が重視され「遊び心」をくちめる物が多い。

KBIS【併設の Kitchen & Bath Industry Show】

アメリカでは、地位やステータスの向上、子供達のよりよい教育学区への居住などを理由に、平均7年毎に引っ越しを繰り返します。この生活パターンの変化をライフステージの変化といいますが、同時に現在の家をリフォームし価値を上げ転売しています。転売価格を上げる決めてとなるリモテリング(リフォーム)で最も人気があるのが「水廻り」、すなわち、キッチン、バス、サニタリトイレが上位を占めます。特に注目されていたのは日本にも上陸している「KOHLER」社です。米国の企業をM&Aで買収して躍進中の日本企業「リクシル」「TOTO」や「Panasonic」も展示ブースでは、日本のお家芸ともいえるユニットバスはタイル文化の米国では浸透していませんし、キッチンは今のところ米国製のキャビネット(家具)メーカーの独壇場です。日本企業のブースは概ね好評ですがウォシュレットによる機能・性能による差別化もポチポチといったところ。一方で、デザインで一步先を行く「KOHLER」のブースは目を見張る美しいデザインが群を抜いていました。建築の3大要素は「デザイン・機能・性能」が決まりますが、最も大切なものは?と聞くと日本人は機能・性能を挙げる。しかし欧米人からは「デザイン」という答えが返ってきます。その根底に、機能・性能はやがて新技術で陳腐化するのでリモテリングで交換すれば良いという考え方です。しかし建築の「デザイン」だけは簡単には交換できないという考え方。これはモノづくりの命をかける日本と「デザイン」の審美性を最優先とする欧米との違いを端的に現しています。日本企業は、施工と自社製品のアップセルの展示はよく出来ていますが、欧米進出の決め手は「デザイン」といえます。(次回、米国の最新住宅展示 取材:大竹喜世彦)

建築デザインのワンポイント 第7回

【米国の建築は「人文科学系」2-1】

今回は、米国の発注方式「IDIQ」について説明しました。日本の慣習と違い設計から土木建設、設備、改修、追加工事までこの方式で運用します。およそ物件件数と総額、期間を表記し入札参加者を決める日本では考えられない方式です。しかも発注側の監理技術者には民間企業から臨時に採用された技術者で概ね監理される物件が多い。日本の官工事でも、近年現場監理に民間企業からの出向者をPM(プロジェクトマネージャー)を採用するケースが増えています。米国の土木建設・設備技術者のレベルは、かなり細分化されており、これらの業務に携わる人達のステータスは前号で掲載しています。私もそうですが、日本の建築士は②Project Manager③ Architect, Senior④ Architect, Midlevel



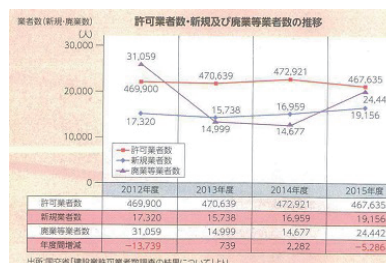
⑤ Architect, Junior ⑥ Architectural, Historian ⑦ Interior Designer, Senior ⑧ Interior Designer, Midlevel ⑨ Interior Designer, Junior (31) Cost Estimator, Senior (32) Cost Estimator, Midlevel この辺の業種までが米国やヨーロッパの建築意匠設計となり「人文科学系建築学科卒」となります。構造設計⑩ Structural Engineer, Senior ⑪ Structural Engineer, Midlevel ⑫ Structural Engineer, Junior (37) CADD/BIM Manager (38) CADD Operator, Senior (39) CADD Operator, Technician これらは「技術工学系」

「日米の設計監理の違い 設計監理は日本より超厳しい」

米国の建築学科には工程管理の学科があり卒業後は非常に専門性の高い現場監理者となります。日本の建設業では営業系で使い物にならない者をこの現場監督に充てることが多いとは大違いです。日本では、意匠担当、構造担当位の仕分けに設備技術者が加わり業務を進行します。単一民族の作業から責任範囲を明確にしなくとも3職種位で、あとは全員の総意で纏めています。しかし米国は各パートに対する専門性と責任が明確です。これは米国の建設業界と同じです。分業と専門性が高く「アイツはスパニッシュ系だ」「構造はアジア系だ」と多民族国家ならではの作業となります。ところが「建物の意匠は白人」の独壇場です。理由は次回お伝えします。 米国取材: 大竹喜世彦

日本と欧米の建築x不動産の比較 (第20回) 無許可リフォーム業に規制ルール(2-1)

住宅建築業界を束ねる米国の大きな団体は「NAHB」(日本の工務店)と「NAHB-Remodel」(日本のリフォーム業界)の2つの協会があります。前者はNational Association of Home Builders(全米住宅建設業協会)の略です。1942年にNAHBは政府支援の下、全米各地のビルダー(日本の工務店)で結成され政府から多くの支援策を引き出してきました。戸建住宅、コンドミニアム(日本のマンション)、タウンハウス(連棟住宅)を始めとする米国の住宅産業を常に牽引し新建材や新商品の開発、金融制度など業界に働きかけ「NAHB-Remodel」協会と共に米国の住宅作り



が多く求められるリフォーム工事ですが、未だ「建設業・無許可業者」がほとんど。20余年前から栃木NO1のリフォーム会社「Dr.リフォーム・サンセイ(宇都宮)」の山口敬之助会長(一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会前会長)は、無許可業者によるリフォーム詐欺が社会問題となり、対策として「建設業許可500万円の引下げ規制」を関係省庁に働きかけておりました。そしてようやく請負工事500万円以下の会社に対し、技術者配置と届け出制、登録制度を設ける動きが始まりました。取材:大竹喜世彦



一方の日本には、全国的に工務店やリフォーム会社を束ねる「工務店協会」も「リフォーム協会」もありません。また、建設業界を司る法律には建設3法として「建設業法」「建築基準法」「建築士法」というものがあります。しかし、驚いたことにこの「建設業法」の中には、消費者が全く知らず、「アッ!」と驚くような重要問題があります。それは...「500万円以下の工事」は国が軽微な工事と扱い「建設業許可」も必要なく、建築に関して無許可で契約も工事請負もできるという悪法。さらに、一般家庭の「リフォーム工事」はこの500万円以下の工事がほとんど。専門知識や技能

Point

- 500万円以下の工事に技術者配置
- 実効性のある制度検討が開始
- 建設業許可が会社の信用に

建設業の許可票

商号又は名称	株式会社
代表者の氏名	代表取締役
建設業又は特定建設業の種別	許可番号 許可年月日
一般建設業	建設業許可 建設業許可 建設業許可
一般建設業	建設業許可 建設業許可 建設業許可

「塗装業者」もいち早く「建設業許可」を取得「県知事登録」の動きが加速しています。消費者の判り易い、業者選択の基準となってくるでしょう。

アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 7/12(水)【リフォーム産業フェア2017】主催: (株)リフォーム産業新聞社
- 7/20(木)【伝統工芸・伝統再興士講習会】主催: (社)住まい教育推進協会
- 7/27(水)【米国の住宅・建築・都市と不動産セミナー】主催: 住宅生産性研究会
- 8/9(水)【第50回定期例会「ナール」】主催: 日本「ナール」研究会

次回10月号も「米国住宅地・不動産内覧」を掲載いたします。

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。

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