



リフォーム・アップル通信

10月号

おかげさまで19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2018 LA ロサンゼルス東部の街・ダウンニー



米国中東部でローカントリーと呼ばれる都市チャールストンから西海岸の都市ロサンゼルス(LA)に移動してきた住宅地レポート。前号からLA周辺の7箇所を連載してまいります。今回はLA東ダウンタウンから、あのDisneyLandのあるアナハイムの中間に位置し、70年代POPSの大スター「カーペンターズ」を生んだ「ダウンニー」の視察第2弾です。前号では60年代のカーペンターズの住まいや70年代に投資で建てたアパートがリモデリング(改修)が繰り返され今なお現役で使われ続けている様子をお伝えしました。今回はダウンニー市内のごく普通の住宅地を不動産検索サイト「Realtor.com」を使い徒歩で現地取材いたしました。



◆これが日本なら「個人情報ガーッ！」と大騒ぎ◆

皆さんも米国に行き「美しい街並み」があったとしましょう。そこでこの「Realtor.com」をスマホで起動しGPSの検索ボタンを押すだけで「Sale中」の住宅がズラリと地図上に現れます。誰かがそこに住んでいても住宅の内部画像が次々に出て、さらに歴代の購入履歴、価格推移、販売登録から〇〇日経過、学校の数、場所など、これから住みたいと願う人々の住宅そのものと周辺情報を手に入れることができます。もちろん日本に居ながら、移住や投資を考えるとにも簡単に見ることができます。この販売物件はMLS(Multiple Listing Service)というリストに登録されるオンラインデータベースです。これを日本のレインズと似ているという不動産屋がありますが、情報量、透明度、正当性妥当性は比べようのない先進的なものです。米国には「Zillow(ジロウ)」という他の住宅検索サイトがありますが、図情報も含まれ、米国のわたしの友人たちはこの「Realtor.com」をよく使っています。このサイトのMLSですが事業者版となるとさらに専門的で欲しい情報が満載となります。例えば地域の水道光熱費、税金、水害、災害記録と地図、学校のレベル、教員比率、独身、離婚率まで！もし、これが日本なら「エーッ！個人情報ガーッ！」と大騒ぎする人も出るでしょう。しかし、住宅の売買は「なるべく早く高く売りたい」「少しでもいい物件を安く手に入れたい」…90年代以降、住宅市場における人々の時代要求が、このようなオープンな情報提供へと進化させてきたのです。米国取材：大竹 喜世彦

236 Results

Property Price 売却価格の推移

Date	Event	Price
18/07/13	Listed	\$839,900
03/03/29	Sold	\$550,000
03/03/21	Sold	\$545,000
03/01/17	Listed	\$550,000

Property Tax 固定資産税の推移

Year	Taxes	Total Assessment
2017	\$8,253	\$680,114
2016	\$8,141	\$666,780
2015	\$8,028	\$656,765
2014	\$7,365	\$608,000
2013	\$6,641	\$573,000
2012	\$6,676	\$573,000
2011	\$7,043	\$616,103

「徒歩で気になった「家」の前でスマホのアプリを起動」!!
*販売物件の情報は「オープン化」され、リアルタイムで見れます
*事業者用となると「地域の独身率・離婚率」「生徒/先生の比率」…
*驚くほど情報がオープン化されています

🐾🐾🐾 (次回「アーバインの住宅地」を連載いたします)

設計デザインの裏話 マークスプリングス物語/南町田(第7回)



★マークスプリングス(南町田)の完成イメージ

「米国に倣うスピーディーな計画」
東京・町田ではプログラミング(配置計画)担当者が、分譲地内の道路付け、出入口、公園や公共施設等々を建築基準法の条件の中で、販売面積を如何に最大効率で算出する仕事に入りました。一方、全体計画を担当するマスタープランナーと効率だけでなく、感度の高い本格的な街づくりの折り合いを付けるか?景観と建物のデコレーションに拘るばかりの計画では事業が成立しません。その調整はディ

レクターが担当しますが、欧米型のこのマークスプリングスの計画には投資家が同席し進行了しました。渋谷Design Studioはプログラマーのスケッチとマスタープランナーのスケッチと同時進行しシビル(土木設計)担当者と協議。この手の作業を延べ1週間ほど掛け本格的な街づくりがスタートしました。これは米国に倣った南町田の珍しいケースといえますが、米国では、これら開発前の設計手続きの前にステイトメント(文書)による趣旨・テーマ、コンセプトが与えられます。一見、非常に面倒くさい作業と思われるかもしれませんが、米国ではこの作業がわれわれ日本人には驚くほどスピーディーに行われているのです。取材:大竹 喜世彦



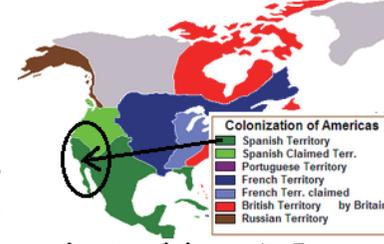
★マークスプリングスの最終的な都市計画は右図が採用された(渋谷Design Studio 提供)



アメリカン・ハウス・スタイル(第2回) 《スパニッシュ・コロニアル様式》



「スペイン領・カリフォルニアの歴史」
メキシコを含むパナマ・カリフォルニア半島はスペインの植民地でした。特に南カリフォルニア・ロサンゼルスは「スパニッシュコロニアル様式」が非常に多い都市です。



★スペイン領あったところ(緑色)パナマ・カリフォルニア半島(黄色)の範囲

海外旅行に行き「格好イナ〜」と思う建物のまてで記念撮影して結構ありますよね! そんな時にこれは「〇〇様式」でどんな「歴史文化」を担ってきたのか? がちょっと分かれは少し違った楽しみが増えるのでは!?
ということで米国の建築様式の連載を始めました。米国は1776年に建国した240年の歴史の浅い国に対して、日本は世界最長の2678年も続いている国家という思いもありますが、米国には16世紀後半からイングリッシュスコットランド、フランス、スウェーデン、スペイン、オランダの植民地時代があり、その歴史伝統文化が各地に残っています。新大陸の米国に渡って来た人々は、祖国の伝統文化に倣いそのアイデンティティを建築に表現しました。

スパニッシュデザインの語源は、ムーリッシュ(ムーア人のデザイン)、ビザンチン(アレキサンダー時代のギリシャデザイン)、ゴシック(中世教会建築デザイン)、ロマネスク(アーチとドームを生かしたデザイン)の影響を広く受入れたデザインで、イスラム教、キリスト教が融合したスペインの気候風土の中で形成されました。第1の特色は、屋根瓦で日本の本瓦に相当



屋根瓦の断面、瓦の裏面に排水溝が設けられている

するシリンダー形のもの、行基瓦のようなS型の2種類が使われていること。第2の特色は、開口部(扉と窓)で上方が半円形になったもの、長方形の扉や窓の場合でも欄間や底を設け、額縁飾りを豪華に造る装飾がこの建築様式の特徴です。20世紀になり1915年パナマ・カリフォルニア博覧会がサンディエゴで開催されました。各パビリオンの共通デザインにスパニッシュコロニアルが採用され、スパニッシュ・エクレクティック様式とも呼ばれました。

米国取材: 大竹 喜世彦



★カリフォルニア州・ダウンニー

絵アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 9/28(金)【コフレ・マーケティング実践seminar】東京 主催: 新建新聞社
- 10/10(水)【第12回国債「デ」EXPO】東京 主催: リト・イクジビジョン・ジャパン(株)
- 10/12(金)【第15回国債77&グ・ブラツ】東京 主催: リト・イクジビジョン・ジャパン(株)
- 10/17(水)【品質向上のためのICT活用塾】東京 主催: 新建77&グ



次回11月号も「米国住宅地・不動産内覧」を連載いたします
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
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 土日も休まず営業中

《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

