



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

3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2018 / サウスカロライナ州・チャールストン(#1)

【米国人気ランキング2位「住んでみたい街」チャールストン】



今年の米国住宅地・不動産視察は、亜熱帯のビーチが連なる南東部のサウスカロライナ州から始まりました。英国から最初に独立した13州の中でも最初に独立宣言した都市で州最古の港湾都市のチャールストンは、奴隷貿易や奴隷による大農場(プランテーション)という過去の歴史を残した都市です。今回は、元US旭化成社員で、現在は自宅をエアB&B(日本の民泊)として活用され現地在住20余年の日本人女性Yuriさんに不動産案内をお願いしました。また現地リアルター(不動産業者)の同行により現地のリアル情報をたっぷりと伝授していただきました。まずはチャールストンのダウンタウン歴史的保存地区の北から海岸まで南下(画像下)。海岸沿いのチャールストン様式の住宅地(画像右上)を経由しチャーチストリートの古い住宅地(次回掲載)を北上、すべて徒歩で移動しました。



ダウンタウンに残る英領時代のジョージアン、ピクトリアン、グリックリバイバル様式のコロニアル建築は、独立戦争、南北戦争前の米国の歴史文化を今に伝える生き証人といえます。このチャールストンのダウンタウンの大通りキングストリート沿いには、歴史的建造物を使った店舗やホテル、教会など公共建築が集まっています。建物の窓は同じ形状で種類も少なく、その窓の配置が歩いていてもリズムカルな街並みを形成しています。建物は左右対称の安定した形状のジョージアン様式と少し威圧感を感じるセカンドエンパイア(第二帝政)様式やフェデラル(連邦)様式が特徴です。重厚なイオニア柱のフロントヤードが特徴のグリックリバイバル様式は圧倒的な存在感です(画像2列目左)。

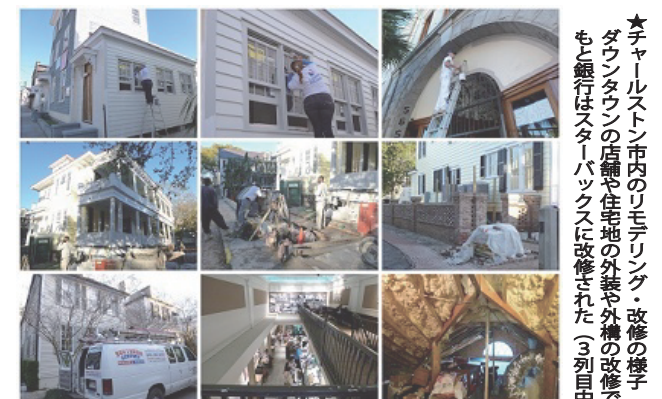
◆チャールストン様式・デザインの特徴◆

海岸沿い高級住宅地には、高温多湿な夏の環境に見合ったチャールストン様式と呼ばれる住宅がたくさんあります。玄関や庭に面して柱列がつくるせり出したポーチで海風で涼をとるバルコニーが独特です。道路に面してつくられた玄関を通ると、庭に面したリビングポーチが続くシングルハウスと呼ばれるもの。そして中廊下形式のダブルハウスの2種類があり、自分たちの住む街に対する誇りと愛着、アイデンティティを感じさせるデザインです。



◆住宅ストックに欠かせない「リモデリング=改修」◆

下の画像は、この日に会った改修現場のもの。至る場所で作業車が止まり、住宅内部や外構の改修を繰り返していました。古くなくても壊さず使い続ける。住宅は一度作られると街並みや風景のモザイク画の一部を担う大切なクラスターとなります。そして町の風景、歴史文化そのものを担っていきます。この考えこそが「ストック社会の実現」への第一歩ですが、日本だったとくに「解体」され消し去られていたでしょう。フロー経済下の日本では、口先で「ストック活用」と言いながら、実は喉から手が出るほど「スクラップ&ビルド」で「建替え」お金儲けしたい人たちが山ほど(笑)残念でなりません。米国取材:大竹喜世彦



★チャールストン市内のリモデリング・改修の様子
ダウンタウンの店舗や住宅地の外装や外構の改修です。
も「銀行はスターバックスに改修された」(3列目中央)

設計デザインの裏話 第1回・マークスプリングス物語 / 南町田

「資産価値向上へのチャレンジ」

横浜北部・南町田の「マークスプリングス」は2003年(平成15年)に完成。高く聳える建物に取り囲まれたヨーロッパの城壁を思わせる街並みを特徴としたマンションと戸建て住宅からなる住宅地です。



将来にわたり資産価値が維持できるサステイナブル・コミュニティの構想に基づきオリックス不動産(旧オリックス・リアルエステート)に開発された住宅地区と日常生活に必要な施設が集まる一大コミュニティ。それが筆者も何回も訪れる「マークスプリングス」です。

開発当時の行政、住宅建設、不動産開発関係者、そして住宅購入者などに向けて、資産形成が可能な住宅地開発として大変注目されました。現在もウェイティングリスト(入居希望)が絶えることのない画期的な事業。



その外から見ただけでは分からない開発計画を当初から設計開発に係った渋谷征教氏(渋谷デザインスタジオ・鎌倉)にインタビューしました。渋谷氏は筆者も所属するHICPM(住宅生産性研究会・東京)の会員であり、その設計コンセプトについて連載いたします。

◆◆渋谷氏インタビュー◆◆

この物件の場所は、後の「南町田マークスプリングス」の敷地だった。住友系列の工場跡地で、その日のうちに現場へ駆けつけ、夕刻近くではあったが、敷地全体を見渡せた。5.5haの綺麗に整備された敷地を見渡し、限なく歩き回った。マスタープランはオリックス不動産に持ち込んだ長谷工がボリュームだけは、数案検討しており、実際に計算どおりの現場を見渡した時からこの物件のランドデザインは欧米的なイメージでもヨーロッパではなく、米国西海岸をモデルにイメージスケッチを始めた。LAからサンディエゴまでのそれもロングビーチからハンティントンビーチ、またアリゾナやラスベガス近郊のモデル地区を探するため、10日後には米国西海岸へと飛んでいた。

取材:大竹喜世彦

日本と欧米・住宅地づくりの比較(第25回) 35年間・持続可能な「相当」とは



戦後の日本は、様々な法律や制度を欧米先進国に学び、安全で安定した社会と経済成長を実現してきました。住宅取得に一般の国民に限られた収入の中で家を購入し易いように住宅金融公庫が設立され長期ローンが実行されるようになりました。高度成長期の日本は、物価が上昇する「インフレ」が当たり前で、賃金も毎年上昇し、株は5年で倍増しました。長期ローンを組んでも、実質的な返済の負担は減る社会が続きました。住宅ローンも20年程度の返済期限から、木造で35年返済が可能な「ステップ償還」という返済初期に有利なローンも登場しました。

しかし、バブル崩壊以降にそのステップ償還は多くの返済不能事故を起こし遂には住宅金融公庫もその役割を終えることとなりました。35年後も価値が続く確実なものとは、高い給与を得るアッパーミドルや多くの資産をもつ富裕層が、いつ首切りに遭い所有資産が紙クズになるか分からない状況で、長担保として確実なもの=これが欧米の不動産の考え方。米国の住宅販売は、建設業法により等価交換販売と「原価公開の内訳明細書」の添付が契約時に義務付けられています。住宅ローンは「等価交換の住宅が相当」になるのは当然ですが、融資する金融機関では市場価値があるのか厳しく査定されます。融資期間中に返済不能となった場合に相当を処分すれば、貸し金が戻る、これが等価交換金融です。ですので融資前の不動産鑑定評価(アプレイバル)や建物自体の詳細調査(インスペクション)も金融機関はプロの専門家を雇い非常に厳しい審査をします。契約は宅建士だけでなく、弁護士や権利保

全、金融業者などの専門のプロたちが住宅取得に対してコミットします。住宅の資産価値向上という共通目標に向け住宅取得者だけでなく業界全体で取り組みます。そしてこの住宅の資産価値上昇は、自治体の固定資産税と富裕層の増加は多くの財源を生み、自治体にとってプラス要素となります。一方日本の住宅ローンは未だに「個人の属性=勤務先や年収など現在の返済能力」により融資が決定されます。日本の労働環境は大きく変わり、大企業勤務や公務員でも、組織が無くなる不安定の中、将来の返済能力も見通せない時代に、現在の年収の5~6倍のローンが破綻する可能性が高い事は金融機関がよく分かっている筈です。融資対象ではない土地や団体信用保険、生命保険まで担保にとっても、肝心の住宅不動産の相当の価値は査定しないのです。この異常な状態をずっと続け「個人の属性」だけで35年の低金利ローンで融資する事はどう考えてももう成り立ちません。米国取材:大竹喜世彦

(株)アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 2/1(木)【建築物の防火避難規定の解説2018】東京 主催:(一財)日本建築センター
- 2/15(木)【耐震技術認定者講習会】東京 主催:日本木造住宅耐震補強事業者協同組合
- 2/16(水)【ENEX2018・I社・I社・I社・I社】東京 主催:(財)建築環境・省エネ機構
- 2/18(日)【首都圏・北関東甲信越地区合同会員集会】東京:認定NPO日本民家再生協会

次回4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
www.reform-apple.com

TEL0285-44-8208

QRコード