

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

5月号

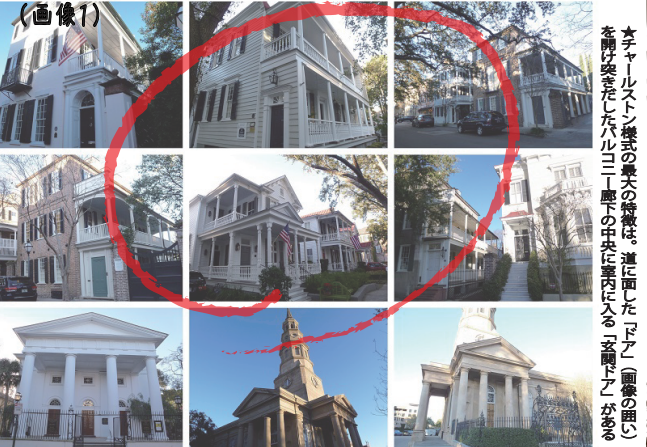
おかげさまで18年目を迎えることができました。

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(3回)

【東南部の貿易港チャールストンのChurch Street】



サウスカロライナ州チャールストンの街並みレポート続編です。ざっくり言うと以下のメインストリートに見所が集まっています。南北に走るストリート(東から) East Bay Streetは海に近く、20世紀初頭までの商業の中心地です。Meeting StreetはチャールストンのMuseum Mileと標識にあるように、博物館や歴史的スポットが多く南に向かうとコロニアル様式の住居街になります。目抜き通りのKing Streetは店舗やレストランが建ち並び繁華街で観光地です。Broad Streetは銀行、不動産、画廊などのビジネスと店舗が混在しています。このストリートから南に向かう地域は、前回もレポートしたとおり的高级住宅街になります。Church Street(上のGoogleの囲み)はその名の通りに柱が特徴的な「グリークリバihal様式」の教会も、ユダヤ教徒の「シナゴグ」もあります。このストリートの両側に建つ住宅では、チャールストンならではの伝統的な建築デザインの住宅が見れます。玄関が中央、左右対称で保守的なデザインが特徴の初期ジョージアン様式、高温多湿な中東部沿岸地域の独特な「チャールストン様式(画像1)」は表通りから廊下に入る入口ドアが設けられ、閉鎖的で奴隷制度のあった時代を感じさせる住宅が、沢山あります。このような米国のクラシカルな建築は、ルネッサンス建築が基本ですが、それらの建物に付けられる建築様式の名称は、英領時代の英国王朝に因んで付けられています。例えば、アダム、ジョージアン、ピクトリアン、クイーンアン様式といった名称です。ですのでヨーロッパの「ルネッサンス時代」の建築と勘違いしてはいけません。新築ではコンテンポラリーなデザインもありますが、これからクラシックで飽きのこない恒久デザインの住宅は、資産価値が下がり難く現在でも人気があります。米国取材: 大竹 喜世彦



◆犯罪の少ない街づくり「バックアレイ」車は隠す時代◆

米国では、住宅を所得することはアメリカンドリームでありより豊かな生活の実現に欠かせないものと考えられています。それは世界共通の願いでもあります。日米の決定的な違い。それは住宅を持つことで毎年物価上昇以上に資産価値が上昇する点です。「バブルではないか?」という人が居ますが、思い込みと勘違い。住宅は、日本のように消費財ではなく「資産」として扱われますから日本では「消費財がかかる」と言う大変驚かれます。資産価値が上がると固定資産税も年々上がり納税は大変ですが、地域の財政に貢献し国富に繋がります。そのため住宅政策は重要な国策であり政府、国民共に関心事となります。しかし資産価値は黙って上昇する事はありません。米国は自由と権利を享受し同時に責任と義務を果たすため幾つかの「我慢」もあるのです。



米国は建国以来、犯罪の長い歴史を持つ国。賊は「空き巣」に入り銃で反撃される「在宅の家」を選びません。「不在」と一目で分かる「車の存在」でターゲットを選びます。馬車の時代に駐車場はなく、隣地には多少の空間があるだけでした。その後この狭い空間を少し広げ、子供の遊び場「バックストリート」やゴミ回収の「アレイ」という小路となったのです。モータリゼーションを迎え、敷地や道路に駐車するようになりました。しかし賊が車を見て「不在宅」を狙い出しました。1970年代の郊外住宅には、まだシャッター付「ガレージ」は少なかったのです。80年代以降、新しいネイバーフッドという名の近隣が監視し合える低密度な住宅地開発が主流となり「バック・アレイ」を街区毎に設け、そこに在庫しシャッターを閉め自宅まで戻ります。(画像2)犯罪者に「不在」を知られないように「車を隠す」自衛する。「犯罪の少ない街づくり=資産形成に貢献する」この考えは現在の米国の住宅地開発の常識です。一方、日本では表向きは「移民・難民反対」を唱えながら「高度人材」と称し外国人が多数入管を潜り抜け、数か月で在留資格を与える。そしていつの間にか日本は世界第4位の超移民大国となっています。それに比例し「車上荒らし」や「空き巣狙い」は大丈夫?と私は心配になります。もはや地域防犯における大問題。対岸の火事ではないはずです。次回、サウス・カロライナ州「ビューフォートの住宅地」

設計デザインの裏話 マークスプリングス物語 / 南町田 (第3回)



「工場跡地/パークスプリングス」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マンションと戸建住宅からなる住宅地。それが2003年に完成したマークスプリングスです。そこは... 1999年まで発砲コンクリートを製造する住友金属シボレックス横浜工場があった場所です。欧米でも同じように、古い住宅地は元々が景観がよく便利な地域の一等地。新興住宅地は、工場や軍用地等の跡地が多いのです。

ここからは設計開発に当初から係った渋谷征教氏(渋谷デザインスタジオ・鎌倉)のインタビュー(連載)を掲載いたします。◆◆渋谷氏インタビュー(第3回)◆◆ 1999年、ラスベガス郊外の砂漠に川を流し塞ぎ止め「レイクラスベガス」と呼ぶ人造湖をつくり、湖の周りに世界的なチェーンホテル(リッツカールトン&ハイアット)3つのゴルフ場、タウンハウス、マンション、戸建、超高級住宅地が造られた。当時、この驚くような開発に投資する企業も決断できる日本人は誰も居なかったのだ。



当たり前だが、どのような精密なマーケット調査をしても最後の判断は人間のチャレンジする勇氣に委ねるしかない。これが米国の世界的な開発業者の醍醐味なのである。南町田の街づくりを決断できたのは、日本人には考えられない社大な開発の姿を自身の目で確かめ、チャレンジする勇氣を「レイクラスベガス」が与えたからである。多くの視察に米国西海岸を歩き回ったが、この街のスケール感は特別であった。その「レイクラスベガス」が南町田の開発の精神的な柱となり開発モデルとなった。取材: 大竹 喜世彦

日本と欧米・住宅地づくりの比較 (第27回) 《空き家ビジネスは対処法》

「空き家問題、未だ深刻」



空き家が社会問題化して久しいですが、本当に困るまで何もせず放置されているのが現状でしょう。そして一部で空き家を工夫して流動化させるビジネスが活発化しています。また一部の自治体では、仲介業者が採算の面で取扱わないような物件を、空き家バンクによってマッチングさせています。ただし、安からという需要がつかずではなく、多くの成約実績を持つ空き家バンクはごく一握りにしか過ぎません。近年活発化しているのは、地方中心に空き家を数百万円程度で安く買取り、数百万円程度で改修し、1000~1500万円程度で売る「買取再販ビジネス」です。

地方には、新築の半値より割安であり立地や物件の状態によっては十分需要が付く物件もあります。親から引き継いだ土地付きの家を数百万円で売却するのは抵抗があっても保有し続けると税負担、管理責任、さらに事故が起きた場合の工作物責任を心配し、値付け出来ただけでもましと売却する人も増えています。その代表的な事業者として先駆者が全国に拠点を置く「カチタス」(群馬県桐生市)。競売物件の買取事業から始め、近年は空き家の買取で成長し、地方都市を中心に100店舗以上を持ち、累計4万戸以上の実績を持ち、空き家の買取で収益を伸ばし、昨年末に東証1部に上場しています。



「マイナス価格の引き取り」最近、そんな空き家の掲載も可とするマッチングサイトも登場しています。「家いちば」(株式会社エアーフロー・新宿)では、空き家バンクにも掲載出来ない物件、家財道具が大量に残った物件も掲載可能です。しかし残留物の処理費用に数十万円必要という「実質マイナス価格の物件」が掲載されている例もあります。空き家の処理に困った人が物件を掲載しており、タダ同然かマイナス価格。短期滞在用や物置などネガティブな需要を開拓しています。「カチタス」も「家いちば」も結局は問題の先送り? この現象は以前からリゾートや別荘でもあり、現在の戸建も対処療法として現れているに過ぎません。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

- 3/16(金)【第4回・国際介護産業展・介護用品展】東京BIG付 主催: アティック
- 4/18(水)【大磯城山公園と鎌倉の自然散策】神奈川 主催: 野木山想会自然保護部
- 4/22(日)【第23回・足尾の春の植樹】日光市 主催: NPO法人足尾に緑を育てる会

Reform Apple
株式会社アップル 下野市祇園1-20-1
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