

# 米国リフォーム最新事情

# Roger Williams Residence from East Seattle

## シアトル東部-ロジャー・ウィリアムズ邸 東急ホームの輸入住宅設計など.. 日本でも著名な建築家の自宅リモデル



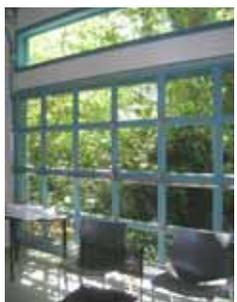
ロジャー・ウィリアムズ氏

18年に渡りワシントン州や神戸市住宅局と連携し日本・韓国・台湾・中国で活動拡大。日本では100棟以上の住宅建築に携わり、デザイン・設計・持続可能なサステナブル建築、建築レーシングのプログラムにも参加。米国商務部・ワシントン州政府・日本貿易振興機構・エバグリーン建築資材貿易振興会・米国・日本建築家協会会員。ミスーン社代表。



最初の住宅は1910年建築のもので、1973年に420万円で購入。当時かなり大掛かりなリモデル(500万)を行なった。5年後の販売価格は3400万円。リモデルは、最も経済的(付加価値)な方法で、結果的に1910年の構造でデザイン賞も受賞。非常にモダンな住宅に生まれ変わり、5年で実に2500万円の不動産価値を生んだ。

現在の住宅は、2000万円台で購入後、シアトル東部は成熟地区となり、8000~1億円で売買されている。オーセンティックなデザインが最も重要で、氏は現在もリモデルを続けているという。



寝室の壁はドライウォール仕上げ

素晴らしい  
キッチン・デザイン

ガレージ用のゲートをリビング用に改造。開放すると一気にオープンエアが...



Mr. Roger Williams Residence にて

**ECOBAY REFORM**

リフォームアップル自治医大店  
URL <http://www.reform-apple.com>

リフォームアップル自治医大店

☎0120-393-897

河内郡南河内町祇園1-20-1 ☎329-0434

(自治医大駅東口・足銀すくそば)

☎0285-44-8208 (fax共通)

ホームページで実例を多数ご紹介中。

レポート：アメリカのリフォーム市場(前号からの続き)  
アメリカのリフォーム市場(2)

アメリカのリモデル市場規模

アメリカのリモデル市場規模は、2003年に約2,330億ドル(1ドル100円換算で約23兆3千億円)と推計されています。これは、アメリカの住宅産業全体の40%、アメリカ経済全体の2%以上に相当する規模で、アメリカ経済には大変重要な産業であると認識されています。日本のリフォーム市場規模は、およそ7兆円と推計されています。単純な比較はできませんが、アメリカのリモデル市場規模は、日本のおおよそ3倍と言って良いでしょう。

アメリカのリモデル市場は、1990年代の初めから成長を持続しています。市場規模は1995年の約1,530億ドルから、2003年には約2,330億ドルに52%増加しました。このような成長の背景には、1)住宅価格の急激な上昇 2)歴史的な低金利、3)他の魅力的な投資案件の欠如という3つの条件があります。つまり、持ち家所有者がモーゲージ(住宅ローン)を低金利のものに借り換え、それによって生じた資金余力を、株式などの他の投資案件ではなく、価格上昇が期待できる持ち家のリモデルに振り向けたものということです。

リモデル市場の特徴 - 専門化の進行 -

近年、アメリカではリモデラーが提供するリモデルの内容の専門化が進んでいます。全米のリモデラー、トップ100社のうち、4分の1が幅広いリモデルを手がけているに過ぎず、その他は、ある特定分野のリモデルに特化しています。具体的には、窓・サイディング・屋根の取替え、デッキとパティオの増設を専門にする業者が多いようです。また、約10%の業者が、高級住宅の大規模なリモデル向けデザイン、サービスに特化している点が、最近の特徴として注目されます。

高額のリモデルの増加

長期にわたる好景気を背景に、高額所得者層で収入の増加が著しくなっています。そのため、高所得の持ち家所有者が部屋の増築、キッチン・バスの改築など、大規模で高額なリモデルを積極的に行なっています。1万ドル以上のキッチンの改装と、5千ドル以上のバスの改装の合計は、1995年の75万件から2003年には130万件に75%も増加しています。このような高額のリモデルが、アメリカのリモデル市場全体を牽引している側面があります。

アメリカの高所得層にとって、リモデルは投資という側面を強く持っています。日本と異なり、住宅の住み替えが一般的で、中古住宅販売市場の発達したアメリカでは、持ち家と言えども将来販売するケースが数多くあります。従ってリモデルにより住宅を少しでも高く売りたいと考えることは自然なことです。高所得者が多く住む一等地にある住宅は、築年数の長いものが多く、居住性の点で見劣りする場合があります。従って、リモデルによる居住性の改善は、住宅価格上昇につながりやすいのです。実際、増築のために支出した金額の83%は、住宅価格の上昇という形で回収されています。

DIY (Do-it-Yourself)

アメリカでは、DIYが極めて盛んです。2003年のDIY支出の合計金額は371億ドルでリモデル市場全体の27%を占めます。この数字には、人件費などが含まれていませんので、DIY市場の重要性はこの数字以上と考えられています。このような重要な市場を狙って、ホームセンターなどが、DIY教室を開催したり、工具の貸し出しを行なったりして市場を積極的に開拓しています。もっとも、高額住宅の所有者は、DIYよりもリモデラーに依頼する傾向が強いです。2003年に高額住宅の所有者がリモデルに支出した400億ドルのうち、341億ドルがリモデラーへのものであり、DIYのシェアは15%に過ぎません。

今回でアメリカ・リフォーム事情は終了いたします。 アップル自治医大店 大竹清彦



シアトル市東部の築30年程のリモデル現場。  
1階建 2階建に50%以上の増改築では建築基準法の1階部分の構造補強とノースウエスト地区のエネルギー基準法に適合しなければならない。リモデル後のこの地区の評価は8千万~1億円である。

