

米国リフォーム最新事情

in Seattle
7/13~21日

ストリートオブ・ドリームス 2005

Street of dreams 2005

毎年10万人が訪れる全米最大の住宅展示会を視察しました。



場所：アメリカ・ワシントン州・ノーランウッズ
展示：7棟の高級戸建住宅
面積：敷地3300~7600㎡
床面積340~650㎡
価格：1.5~2.7億円
この地区の主な施主：マイクロソフト・ボーイング・アマゾン等の社員

なぜ、アメリカの人々はストリートオブドリームスを観に行くのでしょうか？（2004年のアンケートより）
自宅のリモデル（リフォーム）のため（65%）でトップでした。

アメリカ北西部のトップクラスの工務店・ビルダー・インテリアデザイナー・建築家・職人・造園業者が創り出すこの贅沢な住宅を観ることで、最新の施工・インテリア・造園・設計技術を確認することができます。アメリカ人も自宅のリモデルを行なううえで、ここの施工を参考にすることが多く今回の視察でも外せない部分でした。



案内のケリーさんと弊社大竹

ECOBAY REFORM

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・足銀すぐそば)

☎0285-44-8208 (fax共通)

ホームページで実例を多数ご紹介中。

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

レポート：アメリカのリフォーム市場

1. はじめに

アメリカ住宅市場は、歴史的な好景が続いています。その様な状況を踏まえ、アメリカのリフォーム市場の現状についてレポートしたいと思います。

なお、アメリカでは「リフォーム」ではなく、「リモデリング」または「ホーム・インブループメント」という言葉が使われています。

2. アメリカの住宅市場

アメリカのリモデリング市場について見る前に、アメリカの住宅市場全般について簡単に見ておきたいと思います。

(1) 新築、中古住宅市場

アメリカと日本の住宅市場は、それぞれ先進国中第一位と第二位の規模を持っています。1990年代半ばまでは日米の住宅着工数はほぼ同数でした。例えば、1995年の住宅着工数は、日本の147万戸に対してアメリカは135万戸で、住宅着工数の単純比較では、日本の方が多いという年も珍しくありませんでした。しかし、ここ5年ほどのアメリカの住宅着工数の増加は驚異的で、2004年には200万戸に迫る水準に達しています。これは、1978年以来の高水準で、アメリカ住宅産業の歴史の中でも極めて高水準なものです。

さらに、アメリカの住宅着工は、80%以上が一戸建てです。共同建ても、デュープレックスと呼ばれる、実質上は一戸建てとほぼ同じ住宅が数多くあります。このような点を考慮すると、アメリカの住宅市場は日本の2倍以上の規模があると言っても差し支えないでしょう。

日米住宅市場のもう一つの大きな差は、中古住宅市場の規模です。2004年のアメリカでの中古住宅販売数は、一戸建てだけで約600万戸、新築住宅市場の約3倍の規模があります。日本では正確な統計はないようですが、20万戸未満と考えられていますので、中古住宅市場の規模は、日米で30倍以上の開きがあることとなります。リモデリングは、中古住宅の購入時に行なわれることが多く、この中古住宅市場の規模の差は、日米のリモデリング市場の規模の差に大きな影響を与えていると言えるでしょう。

(2) 日米の相違

住宅市場の規模以外にも、日米では様々な点で相違があり、そのいくつかは、リモデリング市場を考える場合に重要な意味を持っています。

まず、アメリカでは、工法が日本でツーバイフォー工法と呼ばれる枠組み壁工法にほとんど統一されていることです。

工法が統一されていることが、リモデリングを技術的に容易にしている側面があります。

次に、アメリカでは注文住宅は極めて少なく、建売住宅がほとんどです。建売住宅は、間取りなどに家主の個性が少なく、汎用性のあるデザインの住宅がほとんどです。従って、中古住宅市場での販売がしやすくなっています。

アメリカでは、数年に一度の住み替えが一般的で、リモデリングは、住宅価値を維持し販売する時に少しでも高く売るための一種の投資と考えられています。従って、中古住宅市場で販売しやすくするために、デザインに個性の少ない汎用性の高いデザインが多いという側面もあると思います。

また、アメリカでは、建築時の検査（インスペクション）が大変厳しく、欠陥住宅が少ないという点もリモデリングを活発にしていると言えるかもしれません。住宅の基本的な性能についての不安が少ないので、中古住宅になっても比較的安心して売買でき、中古住宅をリモデリングすることに抵抗が少ないようです。 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。



新築以上のコストをかけてもリサイクルしたり古材を活用する人が多い。特にキッチンバスルームのリモデルは家の価値が上がるため、リモデルする人が多い。(バスルーム:タイル張り)

引き続き、次回も米国リモデル報告します。