

おかげさまで14年目を迎えることができました。皆様のご愛顧に感謝いたします。

エコバウリフォーム・ニュース

11月号 エコロジー×バウビオロギー（建築と生態学を融合させた人間中心の建築設計です）

砂漠の実験都市・アルコサンティ観察／アリゾナ州・フェニックス



アルコサンティは水資源豊かな砂漠のオアシス



現在のアルコサンティ代表者は日本人の田村氏



ビジターセンターの広大な吹抜けのカフェ空間



自然景観をそのまま活かしたランドスケープ

【建築と生態学】を結ぶ【バウビオロギー建築】
日本には自然とかかわる【しつらえ】に親しみ自然共生する暮らしがあります。『エコバウリフォーム』は自然素材を多用する私達の考え方が詰まった『エコロジーで健康』なコンセプトリフォーム。リフォームアップルで推進中です！

【1970年代のカウンターカルチャー】
アリゾナ州フェニックスから北に車で1時間半程、メイヤーという街の砂漠の中に実験都市「アルコサンティ」という建築プロジェクトがある。日本の建築学科の生徒なら一度は教科書で見る未来の都市コミュニティである。

ソレリ氏は師である世界的な建築家ランク・ロイド・ライトの考えを継承・発展させ、社会的資源を集中させより効率的に利用し、都市スペースをコンパクトにすることで環境が維持できるとを目指していた。当時は米国ベトナム敗戦、ドルショックなどで既存の価値観が崩壊し、新しい価値観が生まれた頃だ。カリフォルニア・デービスでヴィレッジホームが開発され「スマートリズビューティフル」と言われ、ヒッピーや新しいローカルな価値観が登場してきた時代である。しかし、いち早く成熟したヨーロッパ社会が目指した建築が自然回帰し自然素材を多用するバウビオロギー建築であったのに対し、この米国のアルコサンティは化石燃料から産出されるコンクリートのシェルターからはついに抜け出すことができなかつた。

【計画40年目のアルコサンティ】
米国のアルコサンティにおけるアーコロジー（英:arcology）とは高い人口密度で住人が居住している建造物のこと。狭義としては生産・消費活動が自己完結している建築で、広義としては都市並みの人口を内蔵する建築を言う。アルコサンティは、将来的に人口5千人の都市を目指してきたが、その計画着手から40年以上を経過し全体の

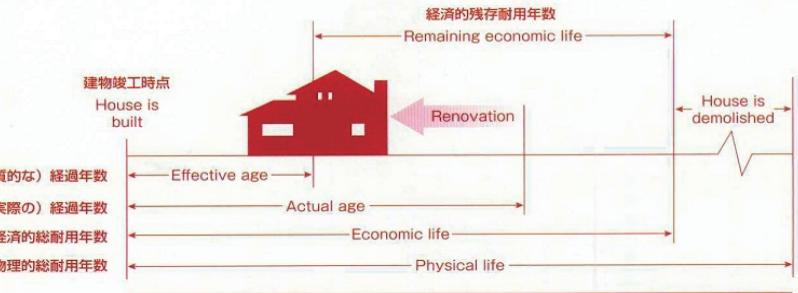
Arcosanti : hc 74 box 4136 Mayer Az 86333



住宅の資産価値が上昇する欧米 vs 日本

これからの中古住宅／決め手は金融機関の《担保評価法》(その1)

米国における戸建住宅の鑑定評価・耐用年数の考え方



(資料) Appraisal Institute 「Appraising Residential Properties」14版

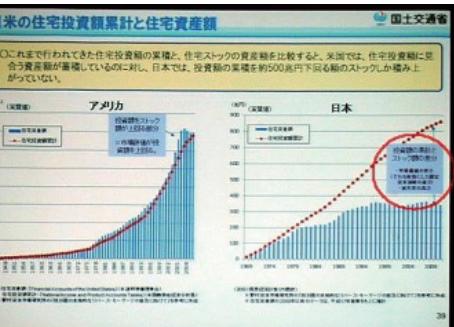
米国の鑑定評価では、実質的な経年数（Effective age）と、経済的残存耐用年数（Remaining economic life）を建物価格の判断要素としており、実際の築年数は査定上考慮に入れていない。

Effective ageは、建物の劣化や維持修繕の状況等に基づいて鑑定士の判断によって決定されており、建物の減価は、このEffective ageに基づいて算出される。

増税と世帯数減少で新築需要の進めている。今年6月の「中古住宅事前現減少が予測され、現在国を挙げて「中古住宅流通」の整備を

米国 vs 日本の住宅投資額と住宅資産額の違い

右のグラフは、国土交通省の不動産政策の資料。日米の住宅投資額と実際の資産額を見ると米国では1970年代から住宅の投資額よりも住宅の資産が上回り、住宅を購入することが個人の資産形成に繋がっていることが明確に分かる。一方日本を見ると1970年代半ばから、住宅の投資額と住宅の資産額が乖離し始め、2010年頃には、住宅投資額累計約830兆円に対し実際の資産価値は市場価値で約350兆円と4割程度の価値しかない事が判る。つまり米国人は住宅を購入する事で資産を増やし中古住宅でも高く



販売でき、家を移り変わり家族構成や環境の変化にも柔軟に対応できる。日本人は住宅を取得する事で資産を大きく目減りさせローン残債を考えるとともも売れず、家族構成や生活環境の変化にも住み替える

本から見直し築20-25年で建物価値を「ゼロ」と見なしてきた従来の慣行を改め、築30年、40年経過しても一定性能を持つ住宅であれば住宅の資産価値が反映される市場をつくろうとしている。画期的な構造改革が始まる。そもそも日本だけが20-25年でゼロとされた原因は、最初に価格査定する仲介不動産業者。その査定は、一般社団法人不動産流通近代化センターの発行する「価格査定マニュアル」が用いられる。が、不動産業者は現地調査に行つても主要部のグレードを確認するのみ。細かな仕様や劣化状況は判断できていない。（続く）大竹喜世彦

事が出来きない悪循環を生んだ。日本人が「土着民」で土地に執着していると解説する人がいるが、それは不動産業者に刷り込まれた洗脳。都市住民のほとんどが実家から外に出て暮らしており「パラサイト」と呼ばれる人は少数派。国は正しい中古住宅流通がテーマのようにアナウンスしているが、資産価値のないものを行政や業界主導で流動性を高める事はまるで『なんでも鑑定団』のように、本物か偽物か分からぬ消費者がまたババを引く。投資額に見合う住宅供給から改めない限り住宅の詐欺行為は続くだろ。

アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 9/ 27 (金) 【インテリア＆リフォーム展】東京 主催：日本経済新聞社
- 10/ 18-24 【米国リモーディング＆コーラーピーム視察】シカゴ・ワシントンD.C.・ボストン 主催：住宅生産性研究会
- 10/ 25 (金) 【アーチソン・ホームショウ2013】東京 主催：社・日本能率協会 後援：外務省・経産省・国交省
- 10/ 26 (土) 【民家フォーラム2013】千葉 主催：日本民家再生協会

エコバウ Blog ホームページで毎日掲載中です。★エコ建築&環境の取り組みは。。。リフォームアップル www.reform-apple.com イベント



次回12月号も
【米国リモーディング＆開発視察】
レポートをお伝えします

Reform Apple
リフォームアップル自治医大店
0120-393-897 TEL0285-44-8208

自治医大で唯一の住宅リモーディング専門会社
ホームページで施工例がご覧になれます
www.reform-apple.com
株式会社リフォームアップル
下野市祇園 1-20-1

