

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

7月号 《パッシブ・デザイン×自然素材》を多用したエコバウリフォーム推進中です！

## 米国ワシントンDC 近郊の伝統的開発地（#2）／ジョージタウン



ジョージタウン大学は石造のゴシック建築



【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『エコシ-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！

**【エリザベス・テラーが住んだ街】**  
ジョージタウンは米国で最も人気のある住宅地である。ワシントン、リンカーン、ジャクソンなど米国の歴代大統領が生活し、ケネディーの上院議員時代、エリザベス・テラーも結婚当時住み、「ホームスイートホーム」のJ・H・ペイン、ヘンリー・キッシンジャー、ディーン・アチソンなど錚々たる政治家が現役時代に生活していた街だ。明治初期、津田梅子が留学し、帰国後、津田英学塾を設立した。米国の政財官界、芸能界など有名人達が競争して居所を求める生活した場所がジョージタウンである。

ジョージタウンの歴史は、1703年、スコットランドからの移民ニニアン・ビオールが現在のジョージタウンのほぼ全面積318haを開発した事に始まる。当時の英国はジョージ王朝であり、ルネサンス建築の全盛期であった。スコットランドにおける建築は、ジョージアン様式を中心とし、ジョージタウンの住宅デザインに大きな影響を与えた。しかしジョージタウンの名称は、米国独立時のジョージ・ワシントンや英國ジョージ王朝に絡むものではなく、開発者ニニアン・ビオールの子孫ジョージ・ゴードンによる命名である。独立戦争後、連邦政府の首都はニューヨーク、フィラデルフィアを経てワシントンDCに移された。ジョージタウンの黄金時代には郊外にマナー・ハウス（莊園領主の館）、市街地には英国のアダム形式に倣ったフェデラル様式のタウンハウス、ジョージアン様式のテラスによる住宅地が建設された。1789年にはカト

米国取材:大竹喜世彦(2013.10.20)

←ケネディの住居:N-3309番地

映画エクソシストの急階段



エコバウ Blog ホームページで毎日掲載中です。

## 住宅により資産を築く国、失う国 第3回・住宅の価値と純資産価値（エクイティ）



ハウスの改修（ド・ア・ターチ・アーチ）

る」と言いながら、実物を見ないで建築年数だけで償却資産の残存価値を「住宅の価値」と評価しました。健全な維持管理修繕を施せば、住宅は建設当時の効用を恒久的に維持でき物理的にも社会的にも償却資産ではありません。償却資産とは一般的に、店舗、工場など社会的に効用を失う資産に対し会計法・税法上の減価償却として、投資額を経費処理する手段に使われます。そこで評価された残存価値はあくまで帳簿上の価値に過ぎず、市場取引の需要と供給の関係で決められる本来の価格ではなく住宅不動産の実資産価値を表しません。住宅を取得するためには、抵当権（モーゲー

ジ）を設定し、住宅ローンを借りた場合にその個人または法人の住宅資産額（エクイティ）は、市場取引価格から住宅ローンの残債額（デット）を差し引いた額になります。次回は、世界の不動産金融「モーゲージローン」と日本独特の不動産金融「クレジットローン」の違いについてお話をいたします。大竹喜世彦（次号続く）



は築いて営む年で美しく煉瓦造のパーソナル・アーチ

## 総量規制・都市計画が連動した街づくり／ドイツ・ライフルク市・ヴォーバン地区



画像は数年前のドイツの省エネ住宅「パッシブハウス」の視察。ドイツは長期的な人口動向と都市計画に基づき新築総量規制されている。日本では国土交通省が市場原理に任せ、建設業者が目先の仕事を求め、世帯数を大きく超えた家作りが続けられた。需給バランスは崩れ空家率14%。供給過剰は住宅

の資産価値減少の要因となる。住宅の総量規制は、都市計画を正しく実行する事であり、20年、40年後の人口動態世帯数を想定し、人口と世帯数が増える地域では住宅数を増やし、減っていく地域では新築は抑制し既存住宅の再活用に力を入れ、地域の住宅の資産価値を守っていく政策である。この場合、大量生産をコアビジネスとする全国規模の住宅メーカーの存在意義は薄くなるため、大量生産を必要とする海外途上国に移動もしくは業種変換やローカル化する。人口増の地域では新築とリフォーム、人口減の地域ではリフォームを行う地域にあった家づくりを行う地域



次回8月号も  
【米国ニューバーニズ開発視察】  
レポートをお伝えします

（綱）アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 6/ 4 (水)【ライフル・コン2014】東京 主催:イギリス・ライフル・コンサルティング事務局
- 6/ 11 (水)【パッソウ・テ・サイン未来会議】東京 主催:（社）パッソウ・テ・サイン協議会
- 6/ 18 (水)【第17回リフォーム産業ワーキングクリア】東京 主催:リフォーム産業新聞社
- 6/ 24 (火)【自立循環型住宅・関東セミ】東京 主催:自立循環型住宅研究会関東支部

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](http://www.reform-apple.com) イベント

Reform Apple  
リフォームアップル自治医大店  
0120-393-897 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](http://www.reform-apple.com)

