



リフォームは楽しい!リモデリングも嬉しい!おかげさまで16年目を迎えることができました。

リフォーム・アップル通信

11月号 《バッシブ・デザイン×自然素材》を多用したバッシブ・リフォームを推進中!

米国東部の伝統的近隣住区開発/ニュージャージー州・ラドバーン(#2)

【ラドバーン開発の歴史背景】



今回の米国ラドバーン調査の目的には、戦前の住宅地でありながら、なぜ資産価値を失わず物価上昇以上に価格が上昇し続けたのかにあつた。都市経営の父と言われた英国人・エベネ

ツァー・ハワードの「明日の田園都市」として100年以上前に開発されたロンドン近郊の「レッチワース・ガーデンサバーブ」に倣い、米国人設計者のクラレンス・スタインとヘンリー・ライトが1928年に設計、1929年ラドバーン田園都市建設が着工した。世界大恐慌の真っ只中、ルーズベルト大統領はラドバーン開発を経済復興事業として取組んだ。計画は敷地125ha、人口25000人であったが、現在は60ha、3100人670戸の住宅地。これは、わたしたちローズタウン(56ha)やグリーンタウンと比較しても、徒歩圏内で関連施設まで移動可能な住宅地とわかる。が、ラドバーン開発が、資産価値を失わない最大の理由は、デベロッパーによる長期にわたる「住宅地経営」の存在がある。手離れよく販売され、その後間違なく資産価値が目減りする日本との大きな違いはココだ。



【クルドサック】
袋小路の奥に小路があり
コモン(公園)に抜ける

【クラシックデザイン】
クラシックデザインは
資産価値の向上に欠かせない
(ビクトリアン・スタイル)

【読み間違えた開発手法】 ラドバーンは、横浜市の「緑園都市」と姉妹都市である。この開発に倣おうと、日本からの開発事業者の視察は多く、「ラドバーン方式」と呼ばれ世界中で普及している技法である歩車道分離(サイドウォーク)、袋小路(クルドサック)を真似した。しかし日本では、優れた住宅地をハード(箱物)なモノづくりの技術に読み違え、短期的なフロー経済に載せることしかしなかった。一方、欧米では、国民の将来の豊かさの源泉となるストックの技術としてソフトとなるルールづくりに努めた。実際ラドバーンではHOA(住宅地経営管理協会)が設立、住宅地の基本法CC&R's(強制力を持つ民事契約)が制定され公正証書として登記された。この組織とルールこそが、住宅地経営の裏方として住宅の資産価値を維持向上させる仕組みとなっている。

【デベロッパーの役割と住宅地経営管理】



【リモデリング】
資産価値の向上する住宅には、リモデリングが不可欠である

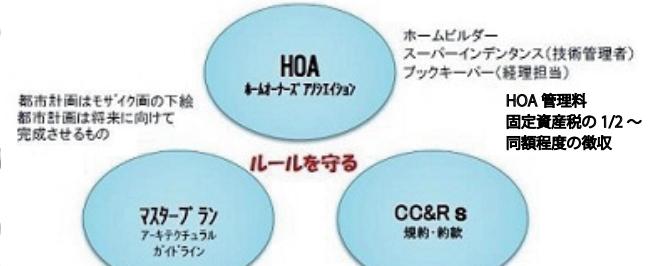


【ストリート・スケープ】
サイドウォークと長年かけて育った樹木の景観が美しい

現在、この住宅地経営手法が、資産価値を失わない米国の基本となり、住宅地の40%はHOAによる住宅地経営によるものである。日本の住宅地が手離れよく売り逃げる販売手法であるのに対し、米国は実に手離れの悪い長期にわたる商売を行っていることになるが、デベロッパーは国民の資産価値向上に係る者として地域で尊敬される存在となっている。ここで重要なことは、住宅地の経営主体であるHOAが、ルールを守らなかった人にイエローカード(罰金)を課し、レッドカード(強制排除)で強制執行できる点である。レッドカードは住宅所有者の先取特権を差し押さえる権利であり、執行は裁判による判断を要するが、判断基準はCC&R'sにより、実際の執行は専門の住宅会社が行う。HOAは住宅所有者全員に一票の投票権を与えた独立法人として登記されるが、分かりやすく言うとHOAは、住宅地経営を行う政府であり、デベロッパーは政府の下で働く事業提案権をもつ官僚機構といえる。

住宅資産形成のあり方「三種の神器」

いい街をつければ、豊かな人が集まる、いい企業が集まる



フリーホールド(土地所有)

【ラドバーンの住宅地経営】 ラドバーン開発で実践された三種の神器(ハードなルール、ソフトなルール、HOA)は、その後、米国の住宅地経営の基本モデルとなった。英国におけるハワードの田園都市構想との違いは、ラドバーンでは、個人の土地所有(フリーホールド)が認められたが、HOA(住宅地経営管理協会)が組織され、土地利用は規制された。ラドバーンで行われたTND(近隣住区開発)は、後の郊外における開発手法ニューアーバニズム開発の試金石となった。

米国取材: 大竹 喜世彦(次回は、ニューヨークの不動産視察)

住宅により資産を築く国、失う国 第18回・あなたのためのタダになる家(その2)



（1）リモデル（改修）
（2）資産価値
（3）前記の（1）住宅を州で購入するにリモデル（改修）
（4）見返す
（5）バッセー住宅
（6）バッセー住宅

『皆そうだから…』でいいんだろうか?

高過ぎた住宅は景気低迷の中で「低価格」を実現し、これは一見ともイイこと。しかし間違って海外で「ローコスト住宅」と日本的に言わなの方がイイ。年収の範囲内で取得できる住宅を「アフォーダブルハウス」と呼ぶが、ローコストは安い粗末な住宅と伝わる。住宅の価値が20余年で消滅する世界的にも唯一無二なこの国では、安く買うかということがカギなのは間違いではない。「ビーセーになるんだから、安

いに超したことはない」という訳だ。しかし、が上昇すれば上がる。だから今年より来年それでも1500~2000万するんだ?間違いなく資産を失うってわかってるのに??しかも30歳で買って、定年頃に建替えの計画するの?老後の資金はどうするの?と思われている。そこで諸外国の事情は?世界最大の住宅産業を築いた米国に目を向けてみよう!彼らは「住宅で資産を形成」する。その事を書ききれないが、簡単に説明すると…基本的に個人が注文住宅で家を建てる事は極稀で、住宅地の中に新築もしくは既存住宅(ユースドとは言わずイグジスティングハウス)を買う。新築価格=材料費+労務費。住宅の価値=(*ロケーション+*住宅地の景観維持+*住宅のデザイン+*住宅地のセキュリティ)×年数。材料費も労務費も物価

たりする家族に必要な大きさ(ムーブアップ)と、良い教育が受けられる学区に引っ越しを繰り返して、子供達が一人立ちして行く毎にムーブダウンする。最終的に、資産価値の向上で得た資金で楽しい老後を送る仕組みが100年前からある。

一方日本だけが、住宅を取得し間違いなく資産価値を失っても「皆そうだからしかたない」と未だ現状を変えられず同じことを続けている。これでは国民が豊かになれず、国力は削がれる。(次回、つづく)

日本と欧米の住宅・不動産の比較(第4回) 結果重視の米国 vs プロセス重視の日本



（1）エコニクス
（2）クレジットカード
（3）ジニアム
（4）アーバン
（5）ジニアム
（6）ジニアム
（7）ジニアム
（8）ジニアム
（9）ジニアム
（10）ジニアム
（11）ジニアム
（12）ジニアム
（13）ジニアム
（14）ジニアム
（15）ジニアム
（16）ジニアム
（17）ジニアム
（18）ジニアム
（19）ジニアム
（20）ジニアム
（21）ジニアム
（22）ジニアム
（23）ジニアム
（24）ジニアム
（25）ジニアム
（26）ジニアム
（27）ジニアム
（28）ジニアム
（29）ジニアム
（30）ジニアム
（31）ジニアム
（32）ジニアム
（33）ジニアム
（34）ジニアム
（35）ジニアム
（36）ジニアム
（37）ジニアム
（38）ジニアム
（39）ジニアム
（40）ジニアム
（41）ジニアム
（42）ジニアム
（43）ジニアム
（44）ジニアム
（45）ジニアム
（46）ジニアム
（47）ジニアム
（48）ジニアム
（49）ジニアム
（50）ジニアム
（51）ジニアム
（52）ジニアム
（53）ジニアム
（54）ジニアム
（55）ジニアム
（56）ジニアム
（57）ジニアム
（58）ジニアム
（59）ジニアム
（60）ジニアム
（61）ジニアム
（62）ジニアム
（63）ジニアム
（64）ジニアム
（65）ジニアム
（66）ジニアム
（67）ジニアム
（68）ジニアム
（69）ジニアム
（70）ジニアム
（71）ジニアム
（72）ジニアム
（73）ジニアム
（74）ジニアム
（75）ジニアム
（76）ジニアム
（77）ジニアム
（78）ジニアム
（79）ジニアム
（80）ジニアム
（81）ジニアム
（82）ジニアム
（83）ジニアム
（84）ジニアム
（85）ジニアム
（86）ジニアム
（87）ジニアム
（88）ジニアム
（89）ジニアム
（90）ジニアム
（91）ジニアム
（92）ジニアム
（93）ジニアム
（94）ジニアム
（95）ジニアム
（96）ジニアム
（97）ジニアム
（98）ジニアム
（99）ジニアム
（100）ジニアム
（101）ジニアム
（102）ジニアム
（103）ジニアム
（104）ジニアム
（105）ジニアム
（106）ジニアム
（107）ジニアム
（108）ジニアム
（109）ジニアム
（110）ジニアム
（111）ジニアム
（112）ジニアム
（113）ジニアム
（114）ジニアム
（115）ジニアム
（116）ジニアム
（117）ジニアム
（118）ジニアム
（119）ジニアム
（120）ジニアム
（121）ジニアム
（122）ジニアム
（123）ジニアム
（124）ジニアム
（125）ジニアム
（126）ジニアム
（127）ジニアム
（128）ジニアム
（129）ジニアム
（130）ジニアム
（131）ジニアム
（132）ジニアム
（133）ジニアム
（134）ジニアム
（135）ジニアム
（136）ジニアム
（137）ジニアム
（138）ジニアム
（139）ジニアム
（140）ジニアム
（141）ジニアム
（142）ジニアム
（143）ジニアム
（144）ジニアム
（145）ジニアム
（146）ジニアム
（147）ジニアム
（148）ジニアム
（149）ジニアム
（150）ジニアム
（151）ジニアム
（152）ジニアム
（153）ジニアム
（154）ジニアム
（155）ジニアム
（156）ジニアム
（157）ジニアム
（158）ジニアム
（159）ジニアム
（160）ジニアム
（161）ジニアム
（162）ジニアム
（163）ジニアム
（164）ジニアム
（165）ジニアム
（166）ジニアム
（167）ジニアム
（168）ジニアム
（169）ジニアム
（170）ジニアム
（171）ジニアム
（172）ジニアム
（173）ジニアム
（174）ジニアム
（175）ジニアム
（176）ジニアム
（177）ジニアム
（178）ジニアム
（179）ジニアム
（180）ジニアム
（181）ジニアム
（182）ジニアム
（183）ジニアム
（184）ジニアム
（185）ジニアム
（186）ジニアム
（187）ジニアム
（188）ジニアム
（189）ジニアム
（190）ジニアム
（191）ジニアム
（192）ジニアム
（193）ジニアム
（194）ジニアム
（195）ジニアム
（196）ジニアム
（197）ジニアム
（198）ジニアム
（199）ジニアム
（200）ジニアム
（201）ジニアム
（202）ジニアム
（203）ジニアム
（204）ジニアム
（205）ジニアム
（206）ジニアム
（207）ジニアム
（208）ジニアム
（209）ジニアム
（210）ジニアム
（211）ジニアム
（212）ジニアム
（213）ジニアム
（214）ジニアム
（215）ジニアム
（216）ジニアム
（217）ジニアム
（218）ジニアム
（219）ジニアム
（220）ジニアム
（221）ジニアム
（222）ジニアム
（223）ジニアム
（224）ジニアム
（225）ジニアム
（226）ジニアム
（227）ジニアム
（228）ジニアム
（229）ジニアム
（230）ジニアム
（231）ジニアム
（232）ジニアム
（233）ジニアム
（234）ジニアム
（235）ジニアム
（236）ジニアム
（237）ジニアム
（238）ジニアム
（239）ジニアム
（240）ジニアム
（241）ジニアム
（242）ジニアム
（243）ジニアム
（244）ジニアム
（245）ジニアム
（246）ジニアム
（247）ジニアム
（248）ジニアム
（249）ジニアム
（250）ジニアム
（251）ジニアム
（252）ジニアム
（253）ジニアム
（254）ジニアム
（255）ジニアム
（256）ジニアム
（257）ジニアム
（258）ジニアム
（259）ジニアム
（260）ジニアム
（261）ジニアム
（262）ジニアム
（263）ジニアム
（264）ジニアム
（265）ジニアム
（266）ジニアム
（267）ジニアム
（268）ジニアム
（269）ジニアム
（270）ジニアム
（271）ジニアム
（272）ジニアム
（273）ジニアム
（274）ジニアム
（275）ジニアム
（276）ジニアム
（277）ジニアム
（278）ジニアム
（279）ジニアム
（280）ジニアム
（281）ジニアム
（282）ジニアム
（283）ジニアム
（284）ジニアム
（285）ジニアム
（286）ジニアム
（287）ジニアム
（288）ジニアム
（289）ジニアム
（290）ジニアム
（291）ジニアム
（292）ジニアム
（293）ジニアム
（294）ジニアム
（295）ジニアム
（296）ジニアム
（297）ジニアム
（298）ジニアム
（299）ジニアム
（300）ジニアム
（301）ジニアム
（302）ジニアム
（303）ジニアム
（304）ジニアム
（305）ジニアム
（306）ジニアム
（307）ジニアム
（308）ジニアム
（309）ジニアム
（310）ジニアム
（311）ジニアム
（312）ジニアム
（313）ジニアム
（314）ジニアム
（315）ジニアム
（316）ジニアム
（317）ジニアム
（318）ジニアム
（319）ジニアム
（320）ジニアム
（321）ジニアム
（322）ジニアム
（323）ジニアム
（324）ジニアム
（325）ジニアム
（326）ジニアム
（327）ジニアム
（328）ジニアム
（329）ジニアム
（330）ジニアム
（331）ジニアム
（332）ジニアム
（333）ジニアム
（334）ジニアム
（335）ジニアム
（336）ジニアム
（337）ジニアム
（338）ジニアム
（339）ジニアム
（340）ジニアム
（341）ジニアム
（342）ジニアム
（343）ジニアム
（344）ジニアム
（345）ジニアム
（346）ジニアム
（347）ジニアム
（348）ジニアム
（349）ジニアム
（350）ジニアム
（351）ジニアム
（352）ジニアム
（353）ジニアム
（354）ジニアム
（355）ジニアム
（356）ジニアム
（357）ジニアム
（358）ジニアム
（359）ジニアム
（360）ジニアム
（361）ジニアム
（362）ジニアム
（363）ジニアム
（364）ジニアム
（365）ジニアム
（366）ジニアム
（367）ジニアム
（368）ジニアム
（369）ジニアム
（370）ジニアム
（371）ジニアム
（372）ジニアム
（373）ジニアム
（374）ジニアム
（375）ジニアム
（376）ジニアム
（377）ジニアム
（378）ジニアム
（379）ジニアム
（380）ジニアム
（381）ジニアム
（382）ジニアム
（383）ジニアム
（384）ジニアム
（385）ジニアム
（386）ジニアム
（387）ジニアム
（388）ジニアム
（389）ジニアム
（390）ジニアム
（391）ジニアム
（392）ジニアム
（393）ジニアム
（394）ジニアム
（395）ジニアム
（396）ジニアム
（397）ジニアム
（398）ジニアム
（399）ジニアム
（400）ジニアム
（401）ジニアム
（402）ジニアム
（403）ジニアム
（404）ジニアム
（405）ジニアム
（406）ジニアム
（407）ジニアム
（408）ジニアム
（409）ジニアム
（410）ジニアム
（411）ジニアム
（412）ジニアム
（413）ジニアム
（414）ジニアム
（415）ジニアム
（416）ジニアム
（417）ジニアム
（418）ジニアム
（419）ジニアム
（420）ジニアム
（421）ジニアム
（422）ジニアム
（423）ジニアム
（424）ジニアム
（425）ジニアム
（426）ジニアム
（427）ジニアム
（428）ジニアム
（429）ジニアム
（430）ジニアム
（431）ジニアム
（432）ジニアム
（433）ジニアム
（434）ジニアム
（435）ジニアム
（436）ジニアム
（437）ジニアム
（438）ジニアム
（439）ジニアム
（440）ジニアム
（441）ジニアム
（442）ジニアム
（443）ジニアム
（444）ジニアム
（445）ジニアム
（446）ジニアム
（447）ジニアム
（448）ジニアム
（449）ジニアム
（450）ジニアム
（451）ジニアム
（452）ジニアム
（453）ジニアム
（454）ジニアム
（455）ジニアム
（456）ジニアム
（457）ジニアム
（458）ジニアム
（459）ジニアム
（460）ジニアム
（461）ジニアム
（462）ジニアム
（463）ジニアム
（464）ジニアム
（465）ジニアム
（466）ジニアム
（467）ジニアム
（468）ジニアム
（469）ジニアム
（470）ジニアム
（471）ジニアム
（472）ジニアム
（473）ジニアム
（474）ジニアム
（475）ジニアム
（476）ジニアム
（477）ジニアム
（478）ジニアム
（479）ジニアム
（480）ジニアム
（481）ジニアム
（482）ジニアム
（483）ジニアム
（484）ジニアム
（485）ジニアム
（486）ジニアム
（487）ジニアム
（488）ジニアム
（489）ジニアム
（490）ジニアム
（491）ジニアム
（492）ジニアム
（493）ジニアム
（494）ジニアム
（495）ジニアム
（496）ジニアム
（497）ジニアム
（498）ジニアム
（499）ジニアム
（500）ジニアム
（501）ジニアム
（502）ジニアム
（503）ジニアム
（504）ジニアム
（505）ジニアム
（506）ジニアム
（507）ジニアム
（508）ジニアム
（509）ジニアム
（510）ジニアム
（511）ジニアム
（512）ジニアム
（513）ジニアム
（514）ジニアム
（515）ジニアム
（516）ジニアム
（517）ジニアム
（518）ジニアム
（519）ジニアム
（520）ジニアム
（521）ジニアム
（522）ジニアム
（523）ジニアム
（524）ジニアム
（525）ジニアム
（526）ジニアム
（527）ジニアム
（528）ジニアム
（529）ジニアム
（530）ジニアム
（531）ジニアム
（532）ジニアム
（533）ジニアム
（534）ジニアム
（535）ジニアム
（536）ジニアム
（537）ジニアム
（538）ジニアム
（539）ジニアム
（540）ジニアム
（541）ジニアム
（542）ジニアム
（543）ジニアム
（544）ジニアム
（545）ジニアム
（546）ジニアム
（547）ジニアム
（548）ジニアム
（549）ジニアム
（550）ジニアム
（551）ジニアム
（552）ジニアム
（553）ジニアム
（55