

リフォームは楽しい! リモデリングも楽しい! 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

6月号 《パッシブ・デザイン×自然素材》を多用したパッシブ・リフォームを推進中!

♡カナダへ行こう! トロント近郊の不動産視察/オークパークの混合住宅地

【カナダの資産価値を失わない TND・近隣住区開発】



1996年、Metrontario グループにより開発が始まったオークパークは「オンタリオ州の新たなマスタープラン」として、カナダ初のTND（伝統的隣住区開発）として取り組まれました。現在は、約1700世帯4000人が暮らしていますが、最終的に1万人の住宅地開発と共に小売スペース、オフィスビルを含む900万平方フィートの他、公園緑地帯35エーカーを加えた都市計画が現在も進行中です。視察は、Metrontarioのスコット氏によるガイドで、開発中のエリアとすでに入居済みのエリア、そしてアクティブ・リタイアメント（若年で富を得、仕事をしない人々）の集合住宅、ケア付き高齢者住宅の順にオークパーク全体の視察を徒歩で行いました。美しく飽きのこないクラシックデザインのTND開発は、米国発の資産価値を失わない街づくりの特徴といえ歩行者用サイドウォーク、車をバックアレイのガレージへと導く歩車道分離の安全な街づくりです。シングルファミリー、マルチファミリー、セミ-detached、デュプレックス等の住宅地は、フロントヤードにカバードポーチ、バンガロウ付きのビクトリアン様式を基本とするクラシカルな共通デザインが採用されています。



最初に目に入った竣工したばかりという6階建てのコンドミニウム（マンション）が2x4の木造であると聞き驚きました。上の画像のようなコンドやタウンハウスの集合住宅の価格は、現在約1500~5000万円。当初から現在までの戸建価格は約3000万円が、現在は約1億円となっています。米国同様に資産価値を失わないカナダ版のTND開発ですが、違いは、強制権を持つ住宅地管理法HOA（ホームオーナーズ・アソシエーション）がないことです。例えば、景観（ビュー）を構成する街路樹や公園（コモン）の管理は日本と同様に行政が税金で維持管理しています。また、オークパークは、戸建、二戸一住宅、集合住宅、高齢者住宅など街区ごとにさまざまな住宅で構成されていますが、同時にさまざまな年齢層で構成される混合型「ミクストハウジング&ミクストユース」による街づくりが計画的に実行され、偏った人口構成を防ぎ「常に衰退しない街」を実現しています。これをわが街「野本ローズタウン」と「自治医大グリーンタウン」の2つに読み替え比較します。両タウン共に、昭和58年開発、50ha超の都市計画区域戸建1500件、タウン内の小中学校、近隣公園付きと似ています。前者は私鉄デベロッパーによる一斉「戸建・建売分譲」。平均年齢42才で入居し一気に高齢化が進みました。後者は「売建て分譲、マンション群、賃貸住宅」とバランスのとれた開発行為とその後「大きな大学病院のある町」という人気にも支えられ県内屈指の資産価値が下りにくい住宅地となっています。ミクストハウジング+さまざまな年齢層と職業の人が共に暮らすミクストユースにより「一気に高齢化しない成熟した街」となっています。



戸建・連棟・集合・マンション・店舗併用高齢者住宅からなる「ミクストハウジング」クラシックデザイン



前面駐車場は外来に限る。家主の車はサイドウォークの間から「バックアレイ」へ

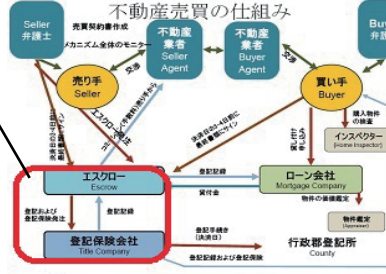
オークパークで1つのアクティブリタイアメントハウスと1つのケアハウスを視察しました。産油国である事を差し引いてもカナダの福祉は、非常に手厚い。高校までの授業料、生涯医療費もかからない。国民の責任と義務に対する自由と権利の獲得は、米国以上に民主主義的な社会であるように見えます。米国・カナダ共に住宅購入で、消費税はかかりません。不動産取得税はあっても負担は日本とは比較にならないほど少ない。住宅が消費財扱いされフロー経済の金儲けの手段としか考えない日本に対し、カナダでは住宅はストックとして資産価値が蓄積され、長く大切に使用されるため住宅の生涯支出は少ない。歴史的に移民政策をとるカナダで、魅力的な社会福祉を目指し、中国移民による投資で住宅価格が高騰。米国からの違法税逃れや医療費をめぐる偽装結婚など一部で社会問題化していることも事実です。カナダ取材：大竹喜世彦（今回は、コーネルビレッジ視察）



リタイアメントハウスはフラット（共同住宅）夫婦用の2LDKの住宅が権利金・補償金無しで3食付40-60万円/月 フィットネス・ビューティーサロン・医療サービス・図書館・キッキング教室あり

住宅より資産を築く国、失う国 第24回

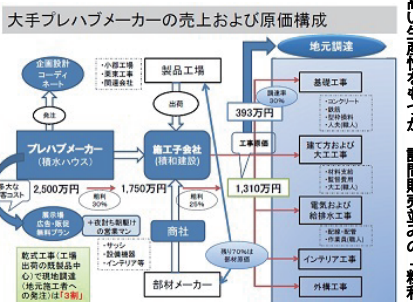
【エスクロー・タイトルカンパニー】



政府は米国の新築住宅の4倍以上の「中古住宅市場」と資産価値が上昇し続ける仕組み①不動産鑑定評価制度（アプレイザル）②不動産仲介資格確認制度（エスクロー）③MLS（マーケット・リスト・サービス）の調査を開始しています。

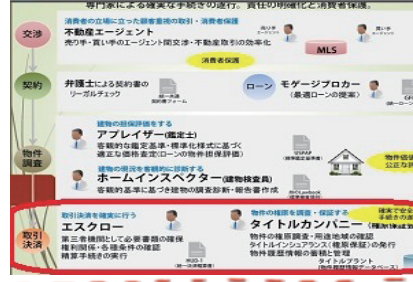
【②エスクローとタイトルカンパニー】日本の不動産は宅建士1人だけが担当。騙されそうで怖くないですか？米国では「専門家」が各段階で業務分担します。

日本と欧米の住宅・不動産の比較（第9回）日米《ホームビルダー》価格比較（最終）



【住宅が将来の貯金箱となる日】トマ・ピケティの「21世紀の資本」の通り、一般的には、国民にとって物価上昇率よりも資本収益率の方が高いため、住宅を借り上げ家賃を「とぶに捨てるように」払い続けるよりも、住宅を投資として購入し、リモデリングで維持管理をする人の方が富を高め続けることになる。という社会常識が少なくとも欧米にはあります。

エスクローとは、日本の不動産取引ではこれまで存在していない「Escrow代金支払い代行業者」と「Title Company 登記保険会社」。エスクローは素人の代金授受の不安解消のため、頭金の保金や代金決済の代行などを行います。不動産エージェントは売買契約だけ担当し、金銭には一切タッチしません。売手、買手、住宅ローン会社との金銭に関する法的な手続きと費用支払い等をエスクローが代行します。



住宅投資した人がその投資で手に入れたキャピタルゲインは、一般の金融投資以上の利益を挙げていることから、持ち家階層は「住宅を取得することで資産形成ができる」と言われています。世界の資本主義国の中でその例外が日本で発生しています。その理由は新築住宅の価格が独占販売価格で実際の価値の2倍以上で販売され、既存住宅市場（中古市場）で再販売すると確実に半値以下でしか売れないという事実です。さらに「住宅価格が上がる事はよくない。バブル経済の再燃だ」と間違った思い込みと勘違いをする人もいます。そのバブル経済崩壊から25年経って「35年超長期住宅ローン」の矛盾が貸金回収危機という形で金融機関から提起されてもまだ

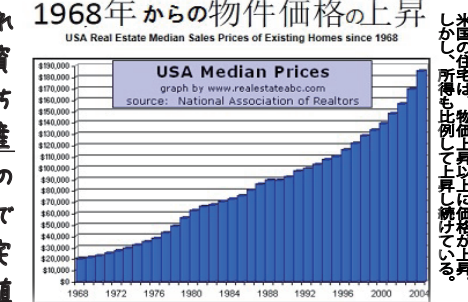
- ①アプレイザル（不動産鑑定評価制度）
- ②エスクロー（不動産仲介資格確認制度）
- ③MLS（不動産公開市場）

タイトルカンパニーは司法書士と法務局のような存在で不動産登記は郡登記所が行います。登記の瑕疵（ミス・トラブル）は全て保険金でカバーされます。売買時に残っている担保や借金などの記録も全て精査し、登記後に発覚した場合は時効なしに保険で支払われます。



不動産取引の全ての利害関係者の利益が守られ、法的に安全な取引を行うための専門サービスで、エージェントの仲介手数料もエスクロー会社から支払われます。（次回は、③MLS不動産公開市場について）

1968年からの物件価格の上昇



洗脳から抜けられないところに問題の深刻さがあります。熊本の被災住宅では住宅再建の債務負担が被災者の将来生活を破壊することは問題にされずハウスメーカーの営業マンが走り回っています。不当な住宅政策と狂った住宅産業、金融機関による「フロー経済の住宅」から生活者本位の「ストックされる住宅」へと1日でも早く転換すべきでしょう。

🍎 (株)アップル、社員が参加した講習会・イベント 🍎

5/14(土)【第7回・八溝杉の植林】栃木県那須町 主催：NPO法人森と家を結び会

5/14(土)【英語で民家を語ろう！2016年講座・実践編】東京文京区 主催：日本民家再生協会

5/28(土)【第16期・JMRA日本民家再生協会通常総会】東京渋谷区 主催：日本民家再生協会

5/31(火)【H' ヴァグ デザイン・クワッド】東京港区 主催：(社)H' ヴァグ デザイン協議会

🌱 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 H'ヴァグ イベント報告をご覧ください。

次回7月号も「カナダ住宅地・不動産視察」を連載いたします。

Reform Apple

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

0120-393-897 TEL0285-44-8208

www.reform-apple.com

《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