



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

7・8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/コーネルビレッジ住宅地

【カナダの資産価値を失わない TND・近隣住区開発】



トロントのハイウェイ 407 を北東に向かい 16th アベニューで降りパークウェイに囲まれたマーカム地区にコーネルビレッジがあります。1990 年代の開発から人口が増え続け、現在は 12000 人が暮らす TND 開発地（近隣住区開発）です。住宅地は、バックアレイを介して家の後部にガレージを持つタウンハウス、セミ-detachedハウス（2戸1住宅）、またはシングルファミリーハウス（戸建）で構成されています。コーネルビレッジのコミュニティの基本は、徒歩中心の街づくりにより郊外へのスプロールを抑止する伝統的近隣住区です。住宅と小売店併設でさまざまな職業と年齢の人々が暮らすミクストユース（共生住宅）が特徴です。デザインコードは、英領を彷彿させる伝統的ピクトリアン様式とクイーンアン様式。バックアレイ、サイドウォーク、ミクストハウジング（住居+店舗）、集中ポストの配置、コモン（公園）など TND 開発の特徴をよくあらわした住宅地です。現地の日本人ガイドからは、美しいコーナーロッド（角地）の家は、落葉の溜まり場や、交通事故の危険から資産価値が思うように上がらないとの説明をうけましたが、勘違いのように聞き取れました。コーネル・ビレッジのもう一つの特徴は、南部サウス・エリアに、小動植物の野生のフィールドとファームがある点があげられます。

\*TND 開発 : トロント・イタル・ネイブ・ロード・デ・ラ・ロザ・ミット(近隣住区開発)



### ① TND開発①『建物のセットバック』が重要な理由

道路・緑地帯・サイドウォーク・フロントヤードがあって建物は道路幅員分セットバックしている。かつて渋滞帯→は欧米に倣い田園調布は1/2セットバックさせた。セットバックは街並み景観だけでなく『歩車分離』による安全確保が目的。

### ② TND開発②『バックアレイのガレージ』が重要な理由

前面駐車は外来車に限られる。家主の車は在宅が分からないようにサイドウォークを横切って『バックアレイ』のガレージに収める。ガレージのシャッターが降ろされるのは在宅や持ち主（家主）が分からなくするため。犯罪に強い住宅は資産価値の維持には欠かせない。『資産価値の向上する住宅地』の条件といわれる。



【バックアレイのデザイン】屋根も外壁も住宅と同じ素材が使われる。

(株)アップルは建設業許可法人(般一17 第 22168 号) 建築設計事務所(知事登録第 4088 号) 住宅金融支援機構適合証明登録建築士事務所(第 16090044 号) 日本住宅保証検査機構登録事業者(A8101455 号) 認定特定非営利活動法人・日本民家再生協会登録事業者(E-044023 号)

### 『シングル・ファミリーハウス』(戸建)



### 『マルチファミリーハウス、セミdetachedハウス』(集合住宅)



### 『デュプレックス』(2戸1住宅)



### ③ TND開発③『コモン』が重要な理由

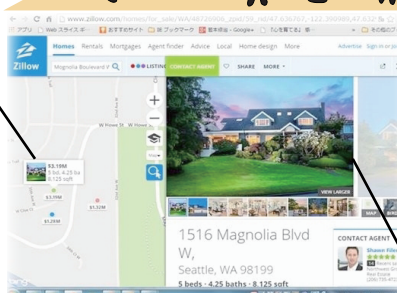
戦後の米国における低密度な「郊外型の住宅地開発」が犯罪に弱く資産価値の向上に繋がらず、1920年以前の徒歩中心で近隣の顔が見える住宅地が「犯罪に強い街」であることが判明した。1980年代以降、米国西海岸でニューアーバニズム開発、米国東部でTND開発と呼ばれ犯罪に強く資産価値の向上する住宅地開発として米国カナダで主流となっていった。コモンは共有地「公園」であるが、人々が出会う場所、また外部からの侵入者に対して監視の目の役割を果たす。この集合ポストは、居住者の氏名、家族を特定させない工夫である。

### 『コモン』(共有地・公園)



## 住宅により資産を築く国、失う国 第25回

MLS: 不動産公開情報



政府は「新築の4倍以上ある中古住宅」「資産価値の上昇が続く」米国の仕組み  
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)について  
米国不動産流通に倣おうとしています。

【透明な不動産情報MLSの本領】  
米国の不動産データカンパニー『Zillow』のサイトを確認すると、驚くような詳細データが確認出来ました。画像は私たちが案内

された1938年に建てられた既存住宅(米国では中古住宅と言わず「市場に既存にある住宅」と言います)第二次世界大戦前に建てられた家が、しっかりとメンテナンスされ、何人も所有者が変わり現在\$318.5万ドル(3億円超)で売り出されています。外観の画像はまさにこの物件。



近隣に売りに出されている物件も、会員登録していない海外在住の一般人でも全て比較することが出来、このサイトに広

- 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(不動産公開情報)

告費を出している地元不動産エージェントの顔写真と問合せのためのフォーム等すべて用意されています。プロの不動産エージェントは、さらに自社のサイトでこれ以上の詳細情報や道案内、キーボックスで開錠し案内が出来るこの「MLS(マルチプル・リスティング・サービス)」が得られ、すぐに物件案内や商談が可能です。他社に情報を隠し他の仲介業者に買いたいお客さんが居ても、全額手数料が得られる自分のお客さんにしか売ろうとしない『囲い込み』や『個人情報』云々を言い、真面目に情報収集しない日本の不動産業者や実建士とは大きな差ですね! あまり詳しい仕組みは書けませんが、米国のような情報公開、透明化は歓迎です! 次回は、情報公開の一例を掲載します。大竹喜世彦

## 日本と欧米の住宅・不動産の比較(第10回) 耐用年数と減価償却理論(第1)



【日本だけの建物の減価償却】  
欧米で日本の建物の「耐用年数と減価償却」や「消費税」について意見を求めるとどの国の関係者もその質問自体に驚かれます。日本には国宝法隆寺に白木文化の誇りを語ったり、20余年の住宅を簡単に解体する人も居ます。英国には日本の在来工法とよく似たハーフティンバー工法の築500年経過し「ブラック&ホワイ

ト」の愛称の住宅が現役で使われている。これは北ドイツからデンマークに渡ったアングロサクソンの船大工の技術であり、ブリテン島で木造住宅の工法として爆発的に普及したものです。ヨーロッパは「積石造と煉瓦造だから長持ち!」と勘違いをしている人が多いですが、実は暖房や燃料として木を枯渇させただけ。ロンドン大火(1600年)以降に不燃都市として石が無くても粘土があれば何処でも作れる建材として煉瓦が使われたに過ぎません。日本以外の国の住宅は適正な維持管理と改修がされている限り、全ての建築材料が老朽することは無いという論理です。日本の住宅だけが構造別に耐用年数が決められているため国内外から「建物における耐用年数と

減価償却の合理的な理由」や「構造別に減価償却した日本の住宅の具体例」など厳しい疑問が相次ぎました。そこで2012年、財務省は「建物の寿命耐久性に関するヒアリング調査」を早稲田大学と行っています。やはり財務省も「税務上の減価償却」と「実際の耐用年数」は分けて考え、日本の耐用年数に合理的根拠がないことに気づいています。  
www.mof.go.jp/national\_property/councils/pre/shiryoku/221021\_05.pdf 財務省・早稲田大学 PRE戦略検討会

財務省令による減価償却「耐用年数」	
減価償却率	耐用年数
10%	10年
20%	20年
30%	30年
40%	40年
50%	50年
60%	60年
70%	70年
80%	80年
90%	90年
100%	100年

次回9月号も「カナダ住宅地・不動産視察」を連載いたします。

🍎 緋アップル、社員が参加した講習会・イベント 🍎  
7/6(水)【日米不動産比較セミナー&江戸東京建物園見学会】東京 主催: 住宅生産性研究会  
7/9(土)【坂倉順三・A型住宅改修見学会】軽井沢 主催: 備後野商會・魁総合設計事務所  
7/12(火)【リフォーム産業フェア2016】東京 主催: 備後野商會・新聞社  
7/13(水)【木の園あつくり展】宇都宮 主催: 備後野商會・新聞社

🍎 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 赤い「ジ」イベント報告をご覧ください。

Reform Apple  
リフォームアップル自治医大店  
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

