



うちのリフォームは楽しい!! 改修も楽しい!!

リフォーム・アップル通信

10月号

おかげさまで18年目を迎えることができました。

米国の住宅地 不動産視察2017 / フロリダ州・オランド①レイクノナの新築

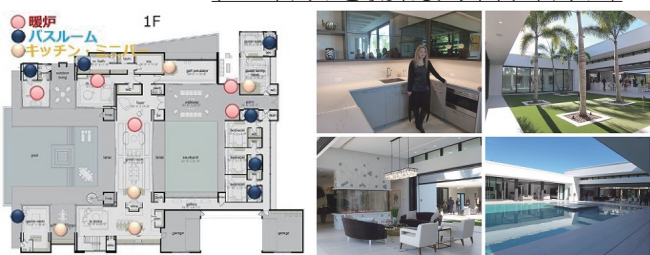
【米国の資産価値の上昇する住宅地と住宅デザイン】



【①ザ・ニュー・アメリカン・ホーム2017（新築）】
ニューアメリカンホームは、新しい時代の住宅を構想し2017年の米国の住宅傾向をデザイン、建材、住宅設備、工法などを広く社会に訴えかける戸建住宅見学会です。それは、オランダの中心地のコンベンションセンターで開かれる世界最大の住宅展示会IBS（インターナショナル・ビルダーズショー）とは別に用意されたオランダ郊外のリゾート戸建住宅地レイク・ノナで建設された戸建見学会（ニューアメリカンホーム）となります。その戸建住宅とは、社会的な影響力が強く、その地域の最高レベルの設計会社とビルダーによるもので、見学会終了後は売却される住宅です。米国に限らず欧米には、日本のような全国チェーンの住宅メーカーという産業はありません。代わりに存在するのは、気候風土の違う全米各地にある工務店（ホームビルダー）が各地域の家造りを行っています。そしてそれらを束ねる全米組織が通称ナブ（NAHB：ナショナルアソシエーション・ホームビルダーズ）となる訳です。このNAHB主催の今年のニューアメリカンホームで特徴的だったのが、従来通りの「①ニューアメリカンホーム（新築）」に加え「②ニューアメリカン・リモデルホーム（改修）」が新たに加わったことです。この②のレポートは次回に掲載いたします。米国の住宅市場は、国家の経済指標に大きく影響する点は日米共通です。しかし常に住宅需要層をマーケティングし実現性の高い計画が行われている米国の場合、ターゲットとする消費者層が曖昧な日本とはかなり違うものがあります。米国に限りませんが欧米の住宅は、需要層を予め決定し計画に取り組みます。

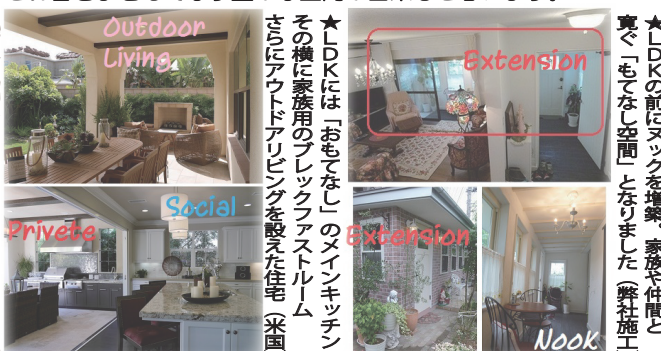


サマーキッチンと呼ばれるアウトドアキッチン↑



NAHB Professional Builder 【プライベート＆ソーシャルの考え方】

「ニューアメリカンホーム」のような大きな住宅を購入する、社会的に大きな仕事をする人は、好き嫌いの関係ではなく、相応の仕事をするため関係者との信頼関係を作ることが重要です。それは一般社会でも、同じで対住宅の規模こそ違っても、全ての階層でそれぞれに行われています。欧米では相互の理解を高めるために豪華な接待でなくても人間的に知り合う機会が必要と考え、そのため住宅にお客を招き、ホームパーティを盛んに行います。映画でよく見るシーンで想像できます。日本も戦前までは、自宅に人を招くことは一般的でしたが、都市化が急大し、住宅は「遠・高・狭」の関係でお客を招く環境を失い、代ってレストラン、ホテル、喫茶店など住宅以外でお客をもてなすようになりました。わたくしはこの「自宅のもてなし」が多くなればイいなぁと思っています。下の写真は、数年前のLA近郊のアーバインの住宅ですが、通常の大きなLDKを接客用に、ヌックやブレイクファストルームと呼ばれる小さめのスペースを家族用に設けた例です。これらがあるとお客さまをもてなす豊かな空間が出来ると思います。



今回のニューアメリカンホームを日本の関係者が見学すると、どうしても日本のモデルハウスと同じ視点で見えてしまう。すると想定される米国人の生活がよく理解できず、本来の設計の意図が読み取れない。つつい「物づくり」として見て中には、壁を叩く人までいます。ニューアメリカンホームは、社会的な活動を盛んに行う入居者を想定し設計されたもので、一般の住宅とは基本的に違ってはいますが、家族が団欒したり、子供たちが友人と仲良くなり、人を招き宿泊しあったりということは、子供が社会人になるためにも重要な経験となります。日本では「物づくり」として建築教育が行われ、人々の住生活とその環境教育は行われていません。あえて言えば家政学として住居学や、芸術教育として人文科学（ヒューマニティーズ）の要素が加わると日本の住宅もイイ感じになってくると思われます。

米国取材：大竹喜世彦



★LDKの前にヌックを増築、家族や仲間と寛ぐ「もてなし空間」となりました（弊社施工）

建築デザインのワンポイント 第8回 「米国の建築デザインを日本人がなかなか担当できない現実」

米国の建築は「人文科学」
米国の建築は不動産業界と同様に分業が進み責任が明確である事をお伝えしました。また多民族国家ならではの「設備は南米」「構造は日系」など担当分野の傾向があり、「デザインは白人系」の独壇場といえます。これは差別ではなく建物の資産価値向上に最も寄与する「デザイン」について人文科学を学び白人文化を最も理解する設計者が担当する自然の流れといえます。工学的な視点で「モノづくり」に長けた日系人が構造やエンジニアリングを担当する理由も理解しやすいと思います。特に米国西海岸のインテリアデザインは白人系が担当し、構造や設備は日系、英語圏のフィリピン系、南米メキシコ系が担当する事が多くなります。先月デザインの世界的サイトHouzz主催セミナー（東京・渋谷）が開催されました。米国シアトル在住で活躍される日本人デザイナーMidoriYoshikawaさんが来日、講師を務めました。シアトルのあるノースウエスト地区とはいえ、日本人が米国で実績を上げる例は少なく、白人系が多い中でデザイナーを熟手することは、喜ばしいことです。横道に逸れますが、トランプ大統領の支持層は低所得白人層と言われますが、建築設計や技術者は、社会的ステータスを持ち、低所得でなくても党派は別にして隠れトランプは、



米国 Street of Dreams 受賞など活躍中の吉川さんと（田園調布・U邸にて）

が開催されました。米国シアトル在住で活躍される日本人デザイナーMidoriYoshikawaさんが来日、講師を務めました。シアトルのあるノースウエスト地区とはいえ、日本人が米国で実績を上げる例は少なく、白人系が多い中でデザイナーを熟手することは、喜ばしいことです。横道に逸れますが、トランプ大統領の支持層は低所得白人層と言われますが、建築設計や技術者は、社会的ステータスを持ち、低所得でなくても党派は別にして隠れトランプは、

結構多いです。「不法移民への生活保護、イリーガルに対するオバマケアは許せない」といったアメリカン・ファジーシップを持つ愛国心の強い人が多く、米国人が苦手な文化系と技術系を同時に大学で学んだ人、設計資格を取得した軍人、Aクラスのマイスター熟練大工が設計資格を取得した人も居ます。業界には偏向報道のないフェアな社会、公正な税負担を願う保守的な人々も多いようです。取材：大竹喜世彦

日本と欧米の建築x不動産の比較（第21回）あなたが頼むリフォーム会社は大丈夫？

✓「リフォーム専門工事業の規制強化」
✓「ユーザーの利益保護の動き鮮明に」
リフォーム工事など500万円未満の工事のみ請け負う会社に対し「技術者の配置や届け出制や登録制度」に国が動き始めました。現行の建設業法では、500万円未満の工事を請け負う会社は、建設業許可がなくても営業が出来ます。その理由は「公共の福祉に対する影響があまりなく、事業会社の登録の負担が大きい」という理解し難いもの。しかし、国はリフォーム市場が6.3兆円規模となり「住生活基本法」で謳われるように、住宅ストック（既存住宅のリフォーム）を促進するためにユーザーの不安を取り除き、安心して

この場合は「軽微な工事とみなされ、建設業許可を受ける必要がありません。逆に言うと上記以外の場合は、「許可が必須」です。

- ✓建設一式工事ではなく、1件の請負代金が500万円未満の工事
- ✓建設一式工事、1件の請負代金が1,500万円未満の工事
- ✓建設一式工事で、請負代金に関わらず、木造住宅で延べ面積が150㎡未満の工事（主要構造部が木造で、延べ面積の1/2以上を住居用にするもの⇒1/2以上が店舗の場合は許可が必要！）

円未満の工事でも、建設業「無許可業者」を従来の建設許可制度の中に組込む、別の制度を設け「届け出制もしくは登録制」にする段階です。こうした国の動きの中で「無許可リフォーム会社」では「建設業許可業者」となる会社が続出しています。

①あなたが注文を出す軽微な工事を行うリフォーム会社は大丈夫ですか??
建設業許可を受けず、未だに営業しているケースが多く業界は「闇業者」「詐欺業者」を含む玉石混合の状態です。
②「建設業許可証」を必ず確認しましょう！
建設業許可を受けるには、5年以上の役員経験、工事実績、工事台帳、損益計算書、貸借対照表の提出等の審査があります。
③消費者に見え難いですが下請会社もチェックしてください。この規制の流れで、軽微な工事会社でも、建設業許可取得へ向けた動きが加速しています。あなたが選択しているリフォーム会社にもう一度、要✓チェックです。

リフォームを行える環境を整備する必要性が出てきました。現行の建設業法では、無許可業者に対して書面主義や一括下請負の禁止、明らかに建設業者と誤認される表記の禁止など一定の規制を設けています。不正事実の申告があれば、営業停止にできる仕組みがありますが、罰則規定が無いに等しい状況です。そこで国は、500万円未満の工事でも「技術者の配置と無許可業者への規制」を強化しています。具体的に、500万

（株）アップル、社員が参加した講習会・イベント
9/28(金)【名古屋市東区白壁・街並み保存地区視察】名古屋 主催：(株)アップル
9/29(金)【I社「一・イ・バ・ジ」2017】大阪 主催：(財)省工ネセンター
10/11(水)【第11回「国際」-「EXPO」】幕張メッセ 主催：リト・イク・イ・ビジョン・ジャパン(株)
10/12(木)【アメリカ総領事館・住宅ビナ2017】大阪 主催：大阪・神戸アメリカ総領事館商務部

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
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



次回11月号も「米国住宅地・不動産内覧」を掲載いたします。
エコバウ Blog 毎日掲載中!!
★社会活動への参加・取組みは「リフォームアップル」WEBページイベント報告をご覧ください。