りフォームは楽しい!! りモデリング（改修）も愉しい!!

リフォーム・アップル通信

12月号　おかげさまで19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2018 カリフォルニア・アーバインの新興住宅

★4年ぶりの「アーバイン」2つの不動産視察はオレンジ郡で20年・不動産エージェントとして活躍中の西牟田ミヨさんにお願いしました。

◆「アーバイン」の新たな住宅地」を視察◆

『オレンジ郡は、治安の良さ、教育レベルの高さ、景気の上昇などから移り住んでくる人が多く、投資不動産マーケットととしても人気があります。需要が高いため、物件の価値も上がっており自分の住んでいる家からも投資が見込めます。人口が増えるってどういうこと？ うふふ…家の価値が上がるってこと↑』

大竹『どんな家でも？？』西牟田『そう、どんな家でも♪ここでは、新しい家に限らず、中古の家も毎日、売買がされている。。。家の価格が上がっているので、すでに組んだローンを売却時に返済し、別の大きな家に買い替えることもできる。家の価値は約10年で2倍といわれている。。。例えば、1990年代$200K（約2千万円）で購入した家は、今では、$700K（約7千万円）で売買されている。これは土地の値段だけでなく家屋も含む価格。日本のように家屋の価格が下がるなんてことはよっぽどのことがない限りありえない。家を何軒か所有する事、買い替える事で財産を増やすことができる。。家を持っているほとんどの人は、5年から7年で家を買い替えている。それは、家族が増えたり、人生の目標だったりと理由は様々。。そして、家を持っているほとんどの人は、2-3件投資物件を持っている。そうやって家も財産も大きくする。。。』 大竹『えー？2008年のリーマンショックがあったじゃない？』西牟田『そうねー。あのときねー。たくさんの人が家を手放しちゃったけどねー。でもねー。そんな手放した人たちは、2011年頃から家を買戻しして、暴落したはずの家の価格は、2008年よりも今は、高くなってるのよ↑』

（つづく）

★日本のバブルのような投機目的ではなく住宅価格は需要と供給によって決まります。米国は物価も住宅価格も上がりますが、賃金も向上していること、何よりも人口増が貢献しているのです。

カリフォルニア州公認リアルター・西牟田ミヨ

オレンジ郡は、カリフォルニア州で3番目、全米で6番目に人口の多い群です。アナハイム－サンタアナ－アーバインは全米の大都市にも選ばれています。ロサンゼルスとサンディエゴの間に位置するオレンジ郡は、パームスプリング、サンタバーバラ、ラスベガスなどへの週末の小旅行にも車で数時間で行ける距離です。

ビーチへのアクセスも車で15分ほどでニューポートビーチ、ラグナービーチなど米国でも有名なセレブに人気のビーチハウスも注目されています。もちろんディズニーランド、ナッツベリー等から近く1年中、アクティビティーが楽しめます。オレンジ郡はここ数年、急激に産業が進みたくさんのFortune 500（全米上位500社）に選ばれるヘッドクウォーターが数多いエリアです。

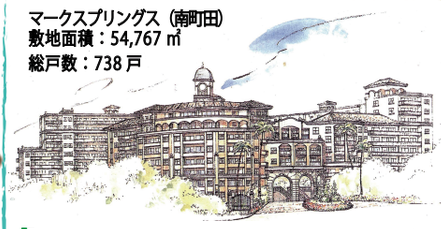
◆1億円台の「Adagio」と「Encore」住宅地視察◆

この日の不動産視察で…日本からの投資がかなり増えている理由をうかがいました。西牟田さん『安全で知られるオレンジカウンティ、その中でもアーバイン（Irvine）は全米で一番安全な市に選ばれています。学校区が良くブルーリボンに選ばれる学校も数多く教育熱心なこともあり、そのため州外はもちろん海外からも注目を浴び、年々人口が増加し続けています。』米国取材：大竹 喜世彦

（次回「アーバインの2億円台の新築住宅地＃3」を連載）

設計デザインの裏話 マークスプリングス物語／南町田（第9回）

マークスプリングス（南町田）
敷地面積：54,767㎡
総戸数：738戸



サスティナブルなコミュニティの創造

街づくりのデザインチームには文化的な要素を含む重要な作業があります。例えば、計画地の歴史的背景や地場社会の特色、人文科学的な将来の街の在り方の検討です。日・欧米の街づくりの結果が違う大きな理由に学校教育が上げられます。日本の土木建築教育は工学部・土木建築学科でエンジニアとして学ぶ、都市計画、開発計画、建築計画を欧米では、人文科学部（ヒューマニティ・デパートメント）にある建築学科（スクール・オブ・アーキテクチュアー）で過去から現在を通過し未来を繋ぐ人類が利用する空間を人類の歴史、文化、生活を学び未来への展望を造る徹底的な教育が行われます。その中で最も重要視されるものが恒久的デザインです。日本の工学エンジニア（機能・性能）が街づくりに主役で参加する様なケースは、欧米ではまず少ないです。

一方、プログラミングチームは、経済的な実現可能性（フィージビリティ）の高い計画を作成し土地の坪単価に対する収益を容積と販売面積に活かすなど現実的な仕事を担います。デザインチームは、プログラミングチームからの現実的な容積を使い如何に豊かで美しいゆとりある文化的な街並みを造り出せるかを担当します。

大きな資産価値は、すぐに陳腐化する機能や性能（エンジニア）では決まりません。普遍的で美しく飽きのこない街並み景観（デザイン）で資産価値は決まり、恒久的（サスティナブル）な街（コミュニティ）も誕生するのです。 取材：大竹喜世彦

★マークスプリングス（南町田）の最終的な平面図

アメリカン・ハウス・スタイル（第4回） 《プエブロ様式 1920-1990代》

☆プエブロ様式 Pueblo

建築デザインは、それ自体が歴史文化を伝える生き証人と言われます。今回はカリフォルニア州に多い「プエブロ様式」について。現在のカリフォルニア半島の先住民族プエブロ・インディアンは、定住農耕部族となり9世紀には、このプエブロ様式の建物を建てていました。1540年頃、ニューメキシコ州タオス近郊にサン・ゲロニモが建設され、すでにスペイン領となっていた1609年には、サンタフェに建設されたガバナーズパレス・知事官邸は、先住民族プエブロ・インディアンの建築様式を復興させたものでした。インディアン達は必需品を貯蔵するため内蔵庫を建物の中に造り、プエブロ建築様式の原型は一階部分には外部との扉はなく、人々は梯子を使い直接二階部分に登り、梯子を取り外すことによって、外部からの攻撃に対抗する建築は、さらに十分な貯蔵のある効果的な要塞建築としました。プエブロ様式はまさに、先住インディアンの建築技術をスパニッシュ様式の設計と融合させたものでした。この建築様式の特徴は平屋建てアドベ積み（日干し煉瓦）の建築で800フィートの長さ、全長にわたってポーティルズと呼ばれる庇のあるポーチが取付き、またポーチ屋根は、肘木（腕木）のついた木製柱で支えられた木の枠組みで作られています。アドベ造の壁からは、1フィート突き出した屋根の支持梁が意匠に使われ、日干し煉瓦に塗り壁というバナキュラー（土着）な雰囲気が特徴です。インディアン・プエブロ建築と呼ばれるこの建物の陸屋根は垂直の柱によって構造体が造られ、その柱に対し横に交差するように並べられ、屋根全体の軸組みは粘土に埋め込まれます。その他、ビガーズ（梁・根太）やキャナルズ（雨どい）と呼ばれる建築物から外部に突き出したものの形状もプエブロ様式の特徴といえます。このプエブロ様式は1920-30年代に米国南西部に急増し、現在でも住宅や店舗のデザインとして見ることができます。 この様式は、海が近いロサンゼルス近郊のデベロッパーによって推進されてきた地中海風パラッツォ様式やイタリアネイト様式よりも乾いたカリフォルニアの気候風土と青い空に合った建築様式のように思われます。米国取材：大竹喜世彦

（次回は「イタリアネイト様式）

☆ニューメキシコ州 サンタフェ 知事官邸 1609-1614

☆ロサンゼルス近郊 ダウニー市

☆ロサンゼルス ノース・ハイランド

弊社施工例（プエブロ様式）増改築ﾃﾗｽﾃｨｵ

☆彩 屋根：スパニッシュ瓦
外壁：スペイン漆喰
外構：メキシコタイル

㈱アップル、社員が参加した講習会・イベント

11/ 9(金)【国際ﾊﾞｯｼﾝｸﾞﾊｳｽ・ｵｰﾌﾟﾝﾃﾞｰ2018】東京 主催：(社)ﾊﾞｯｼﾝｸﾞﾊｳｽ・ｼﾞｬﾊﾟﾝ
11/21(水)【第37回 JAPANTEX2018】東京 主催：(社)日本能率協会
12/ 7(金)【住宅省ｴﾈﾙｷﾞｰ設計・施工技術者講習会】宇都宮 主催：栃木県建築士会
12/12(水)【第1回施設ﾘﾉﾍﾞｰｼｮﾝEXPO】東京 主催：日本建築士会連合会

次回 新春号も「米国住宅地・不動産内覧」を連載いたします

Reform Apple
リフォームアップル自治医大店
TEL0285-44-8208 土・日も休まず営業中

≪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

エコバウBlog 毎日掲載中!!

㈱アップルは建設業許可法人（般－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）