注目の住宅成績表

米国人は統計や偏差値をつけることが好きである。日本の学校でもあるような成績、経済指標は勿論のこと、家電や車を購入するときの評価やレストラン、病院の評価まで多岐にわたっている。住宅においてもその例外ではない。住宅を総合的に評価する偏差値はないが、消費者が住宅を購入するとき住宅の価値に影響を与えるいくつかの指標を判断材料として利用することが多い。

これまで住宅の価値に大きな影響を与えてきたのは学校区や犯罪率であった。
学校区では住宅の通学区域となっている公立小中高の学校における学力テストの結果が毎年発表されるため、これを使って評価をしている。ＡＰＩテストと呼ばれるテストが一般的にもっとも良く使われる。詳細は当社ホームページ（www.ocfudosan.com）やグレートスクールズ（www.greatschools.org）をご覧いただきたい。確かに学校区の良いところは住宅価格が高い。たとえばカリフォルニア州公立校でトップスクールが多く存在するアーバイン市では学校のために引越しする孟母三遷家族が多い。それもこの地域からだけではなく、中国、韓国、イランといった外国からわざわざ子供をアーバインの学校区に入学させるケースが増えている。そのためある学校では定員をオーバーし入学待ちになっている。少子化が問題になっている日本と違って米国はまだ出生率が高く、移民も多いため、今後大学受験競争が激しくなると予想されている。その中で授業料が無料の公立校で成績が良いところは非常に人気が高い。したがってその学校区に位置する住宅は当然人気が高く、価格もそれに応じて高い。

日本に比べて犯罪率の高い米国では、住宅を決めるときに必ずしも便利さよりも安全を重視する傾向がある。いわゆるダウンタウンから車で5分の場所より、30分のドライブでも安全なところを選ぶことが多い。さまざまな価値観、宗教、人種を持ち合わせ、貧富の差も激しい米国で犯罪率が高いのは当然のことかもしれない。また日本と違って銃を所有することが国民の権利として認められているため、銃による犯罪率が高い。犯罪率は各自治体の警察がデータ管理している。米国各地域における犯罪率はwww.bestplaces.net/crimeやwww.cityrating.com/crimestatistics.asp といったウェブサイトを参考にしていただきたい。

人々は安全なところを求めて少々の不便さを犠牲にしている。一般的に犯罪率の高い町の中心から郊外で移る傾向がこの数十年続き、いわゆるドーナツ化現象がニューヨークやボストンなど一部の都市を除いた多くの大都市圏において見られた。ロサンジェルスはその典型でこれまでダウンタウンは働くところで住むところではなかった。そのため夜はゴーストタウン化し、朝夕の通勤時間帯には異常な交通渋滞が慢性化するという都市としての

機能障害が顕著に出ている。
近年ようやくダウンタウンを人々が暮らせる場所にしようとする動きが活発になり、それまでホームレスが住んでいたような使用されていないオフィスビルや倉庫をデベロッパーが改装してアパートやマンションとして再生する事業が進んでいる。いわゆる都心回帰がさまざまな都市圏で広がりをみせている。

また住宅のエコ度を偏差値に表したのがＬＥＥＤ(Leadership in Energy and Environmental Design)ポイントである。ＬＥＥＤは米国グリーンビルディング協会によって開発・運用されている建築物の環境配慮基準の認定制度で、エネルギー効率やサステイナブルな建築物を普及させるためにつくられている。実際に認証についてwww.usgbc.orgを参照されたい。認証にはポイントにより適合、シルバー、ゴールド、プラチナの各レベルに分けられている。ＬＥＥＤは民間のボランタリースタンダードであり、対する日本のCASBEE(Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency)は国土交通省が管轄する政府主導型となっている。
ＬＥＥＤについてはまた別の機会に詳しく触れてみたい。

以上のような偏差値に最近新たに加わったのがWalk Score(徒歩基準値)である。これはシアトルにあるソフトウェア企業フロントシート社が2007年に始めたものである。(www.walkscore.com/ranking)　ウォークスコアではアルゴリズムを使って住宅からカフェ、レストラン、スーパー、映画館、公共交通機関などにどれだけの距離があって便利なのかを偏差値にしている。消費者は学校区や安全などこれまでの偏差値だけでは、住宅を評価する十分な判断基準ではないと考え始めている。これはベビーブーマーが老齢化したことやガソリン代の高騰やエコ意識に高まりなどで、車に頼らないコミュニティーに住みたいという意識が強まっているためと考えられる。

都市型の住環境を推奨する非営利団体CEO for Citiesが全米にある９万軒以上の住宅を対象にウォークスコアと住宅価格の相関関係を調査した結果によると、ウォークポイントが１ポイントずつ上がるごとに平均３０００ドルの住宅価値が上がると発表している。ただこの評価システムはまだ住宅からアメニティーへの直線距離を測って算出されているため、

地形（特に坂道の存在や川の対岸にある場合）や交通量など実際の歩きやすさは考慮に入っていないため今後の改良が望まれる。