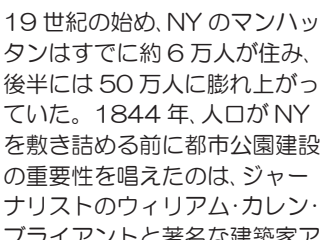


3月号 《パッシブ・デザイン×自然素材》を多用したパッシブ・リフォームを推進中！

♡ 米国不動産視察 at ニューヨーク(第3回) / セントラルパーク・ハーレム再開発

【セントラルパークの歴史】NY不動産視察3日目の朝。



ソンドリュウ・ジャクソン・ダウニングで、政治的な力が功を奏しセントラルパーク建設が実現した。多数のデザインコンペから建築家フレドリック・ロー・オルムステッド、カルヴァート・ヴォーが選ばれ、20年の難工事の末、1873年セントラルパークは誕生した。1934年頃からニューディール政策を背景に芝生の整備、彫刻リクリエーション施設が整備され、60年代以降はメトロポリタンオペラなどの恒例催事が、80年代からは公園の修復と保全を目的としたセントラルパーク管理委員会が創設され活動は続く。85年にはジョン・レノンの記念碑ストロベリー・フィールズが設置された。セントラルパークの東西北の建物は7-8階、つまりパリのようにな静かな中層の住宅が多い。ジョンが住んでいた72thのダコタハウスは西側のパークサイド。この界隈はここ数年、最も値上がり率が激しいコンドミニアムがひしめく。日本もオリンピックで湧く代々木公園を守れば、周辺の資産価値が宝物のようにになる。そうした視座に立ってない役所やマンション業者が安売りし、渋谷区は短期資金回収の高層マンション建設を始めようとしている。

【ハーレムの歴史】



最初に入植したオランダ人は、NYを「ニュー・アムステルダム」マンハッタン北部を母国の港町に因み「ニュー・ハーレム」と名付けたのが1664年。1800年代初頭は富豪たちが大邸宅を構える高級住宅街に、1880年、鉄道開通に伴い、ダウタウンからイタリア、アイルランド、ユダヤ系移民が流入、1904年の地下鉄開通により中・上流層の流入で住宅建築ラッシュが起きた。が、過剰投資と大恐慌を契機に地価暴落、空き家が増大した。その頃、南部の黒人が職を求めNYに移動しハーレムは瞬く間に米国有数の黒人コミュニティとなった。1920年代後半、ハーレムはジャズなどの黒人文化が大いに華開く黒人街となった後も、アラブ、韓国、南米系の移民が流入した。一般にアフロ・アメリカンと呼ばれる黒人コミュニティとして知られるハーレムだが、実はこのような「エスニックのサラダボウル」状態であった。



【ハーレムの再開発】

私自身のNY視察は1983年、95年、そして今回で3度目となったが、当初のガイドブックには「ハーレムは治安が悪く行くべきではない」と書かれていた。NYは歴史的に見ると9.11で失った旧ワールドトレードセンターのあったダウンタウン、つまり南の方から栄えていったため、北部のハーレム地区は荒廃地区となった。クリントン民主党政権時代に連邦政府がエンパワーメントゾーンという再開発重点推進地区を定めて財政補助を行い、具体的施策は、地元の非営利団体が中心となり、開発プロジェクト「ハーレム125丁目:端から端までがつくり再開発プラン」が実行された。その範囲は、NY在住でなくても、地図で見ても、ブロードウェイから2ndアベニューまでの広範囲が対象となった。1999年、125丁目のメインストリートに「スタバ」がオープンし、2001年、クリントン元大統領が事務所を開設する頃から、ハーレム再開発は一気に進んだ。



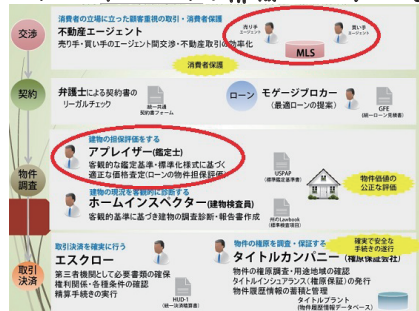
マイケル・ジャクソン、ダイアナ・ロス、マーヴィン・ゲイ、スティーヴィー・ワンダーもここからデビューした。



NY取材：大竹喜世彦（次回、ハーレム視察・再開発#2）

住宅により資産を築く国、失う国 第21回・米国の不動産評価アプレaisal(1回)

が利益中心(日本:フロー)で適正な不動産取引(米国:ストック)との違いがよく分かる。米国の不動産では「アプレイザル(不動産評価)」が基本的な役割を担い「MLS(マーケット・リスト・サービスという不動産情報)」が公平かつオープンで広く社会で共有される。一方の日本の不動産情報「レインズ」が消費者を囲込む業者のためのクローズドな情報とよく分かる。



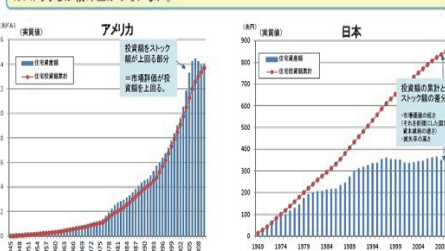
【各専門家が役割を担う米国の不動産売買】



米国取材:大竹喜世彦(次回、つづく)

日本と欧米の住宅・不動産の比較（第7回）日米《ホームビルダー》価格比較（序章）

これまで行われてきた住宅投資額の累積と、住宅ストックの資産額を比較すると、米国では、住宅投資額に見合う資産額が蓄積しているのに対し、日本では、投資額の累積を約500兆円下回る額のストックしか積み上がっていない。



「みんなそうだから…ではないか!？」
「私達が苦勞して貯蓄し購入した住宅
不動産は15年後にいくらになるのか!？」
は重要だ。米国は、普通に仕事し住宅を
取得したら「上りエスカレーターに乗った」
のと同然。つまり、自分が持つ住宅資産
が上昇し、上昇分の「エクイティ(純資産
の増加分)」に対し、銀行借入れの余
地が生まれる。家族構成が変わって売却

しても不動産売却益が生まれる。だから消費者が「お金を使うマインド」が高まり人口増と相まって経済成長のシナリオが描ける。一方、日本では勤労者が苦勞して住宅を取得した途端に「下りエスカレーターに乗った」と同じ状態となる。それでも「日本中、みんな同じだから…」と考える人が多い。一念發起し経済的に余裕のある層が、この景気の低迷期に



毎年、物価上昇以上の値上がりがある
米国の住宅地不動産
【メリーランド州・ケントランス】

「家を建てる」と大きな住宅ローンで可処分

🍏 (株)アップル、社員が参加した講習会・イベント 🍏

2 / 12(金) 【下野市北部清掃の日】 下野市 主催：環境問題を考える会
2 / 14(日) 【旧岩崎邸・東京大学近代建築散策】 東京 主催：野木山想会
2 / 19(金) 【街並み景観を造る建築デザイン〜欧州と日本の違い〜】 東京 主催：JICA国際協力機構
3 / 9(水) 【第22回・建築・建材展2016】 東京 主催：日本経済新聞社



次回4月号は米国住宅地
不動産視察の最終回です!
5月号より「カナダの住宅地・
不動産視察」を連載予定!



エコバウ Blog

ホームページで毎日掲載中です。

★工コ建築＆環境の取り組みは⇒リフォームアップル ホームページ 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
0120-393-897 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



(株)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）