



リフォームは楽しい!リモデリングも嬉しい!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

3月号 《バッシブ・デザイン×自然素材》を多用したバッシブ・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。

19世紀の始め、NYのマンハッタンはすでに約6万人が住み、後半には50万人に膨れ上がっていた。1844年、人口がNYを敷き詰める前に都市公園建設の重要性を唱えたのは、ジャーナリストのウィリアム・カレン・ブライアントと著名な建築家アンドリュー・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stead、カルヴァート・ウォーが選ばれ、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南北の建物は7-8階、つまりパリのように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なる。そうした視座に立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。



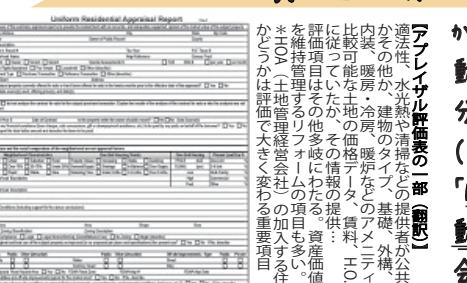
最初に入植したオランダ人は、NYを「ニュー・アムステルダム」マンハッタン北部を母国の港町に因み「ニュー・ハーレム」と名付けたのが1664年。1800年代初頭は富豪たちが大邸宅を構える高級住宅街に、1880年、鉄道開通に伴い、ダウンタウンからイタリア、アイルランド、ユダヤ系移民が流入、1904年の地下鉄開通により中・上流層の流入で住宅建築ラッシュが起きた。が、過剰投資と大恐慌を契機に地価暴落、空き家が増大した。その頃、南部の黒人が職を求めNYに移動しハーレムは瞬く間に米国有数の黒人コミュニティーとなった。1920年代後半、ハーレムはジャズなどの黒人文化が大いに華開く黒人街となった後も、アラブ、韓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



(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)

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フレイザル(1回)

不動産会社(マネジメント・プローカー)
米国の不動産エージェントは固定給の雇用ではなく自営業。所属の企業にオフィス機器利用料を支払い、企業ブランド、信用力、ツール類を利用する。優秀なエージェントは個室を、一般エージェントはフリーのデスク、研修室も揃う。不動産会社の役割は「エージェントの教育と営業活動をスムーズにするツール提供」エージェントは自ら集客し、日本の「窓に物件」を貼り集客する不動産屋とはかなり違う。



米国の「不動産評価」「不動産情報」
数年、米国各地の住宅不動産視察を行ってきた。NY視察では国土交通省不動産流通担当の小林課長らの協議の相手役で、米国の大学卒業後、NYアジア・リアルター(不動産)協会、清田義則代表の解説で調査を行った。清田氏はキャリア20年の日本人リアルターだが、合理的な仕組みの中で資産価値の向上する不動産取引を行う。日米の不動産業者の関心



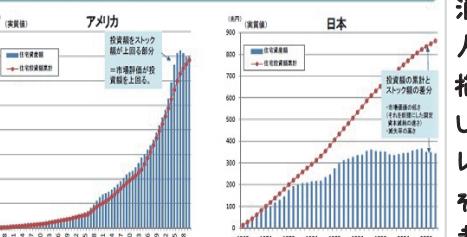
米国取材:大竹喜世彦(次回、つづく)

分所得は激減。さらに純資産は目減り「自己防衛」に走るしかなくなる。しかも経済対策で親世代のタンス預金まで「住宅取得資金の非課税枠の拡大」により吐出された。この日本特有の「住宅資産の大額目減り」は他国にはない特異な現象で、ピケティの「21世紀の資本論」でさえ逆らい、都心の一部を除き不動産を持つことで「蓄えた資産を減らす国民を量産」しているのが今の状態だ。バブル期の日本は、所得が増えたよりも、不動産など資産価値が膨張し「お金が使えるマインド」が高まったといえる。異常な膨張はバブルだが、静かな上昇は消費マインドを高める。米国の比較と合わせ大胆な大改革を行ってほしいものだ。

(次回は、日米住宅価格の比較)

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に対し、日本では、投資額の累積を約500兆円下回る額のトックリが積み上がってない。



「みんなそうだから…ではないけない!?」
「私達が苦労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!?!」は重要な。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」のと同様。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、銀行借り入れの余地が生まれる。家族構成が変わって売却

「家を建てる」と大きな住宅ローンで可



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!

●アップル、社員が参加した講習会・イベント●

- 2/12(金)【下野市北部清掃ひー】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ナー・欧米と日本の違い】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

エコバウ Blog ホームページで毎日掲載中です。

★JICA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覗ください。

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ります
www.reform-apple.com

