



令和元年 10月号

# NEWS LETTER

おかげさまで20年目を迎えることができました！

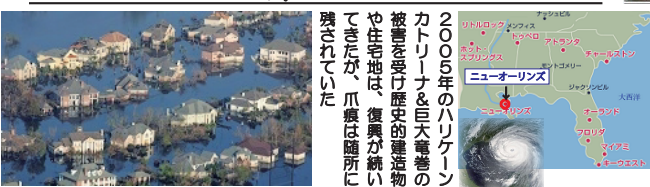


## 米国・南部の住宅地 不動産視察2019 ルイジアナ州ニューオーリンズ

### ニューオーリンズの災害地区のリノベーション



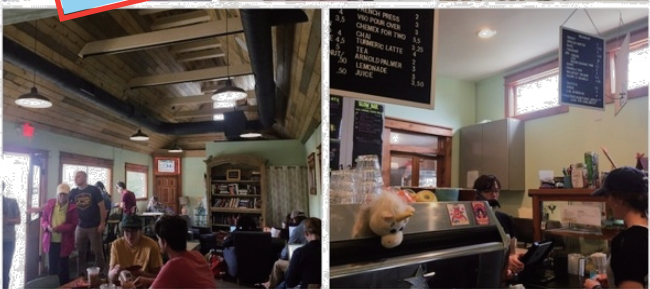
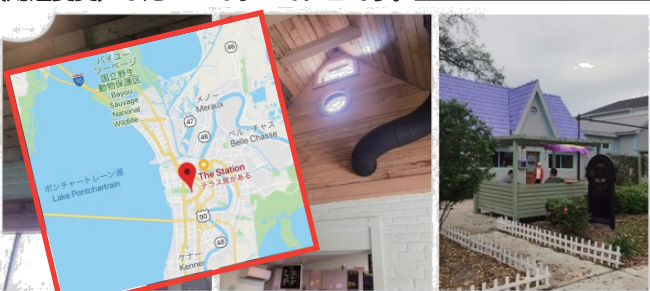
### 復興が続くミッド・シティ地区



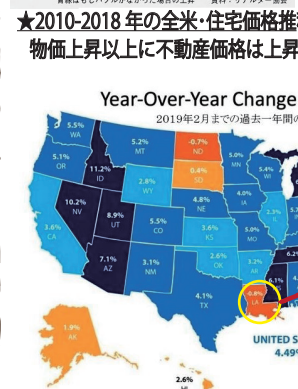
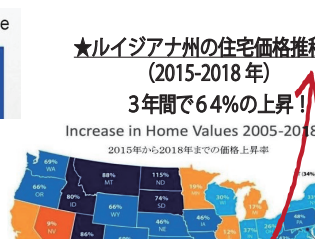
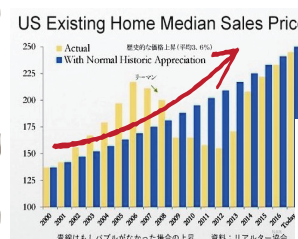
2005年のハリケーン・カトリーナと巨大竜巻の被害を受け、歴史的建造物や住宅地は、復興が続いてきたが、爪痕は随所に残されていた

南部ルイジアナ州の最大の都市ニューオーリンズは、不動産価値が年々物価以上上昇する全米の各都市に比べると、明らかに低下衰退と状況が起きました。2005年のハリケーン・カトリーナとハリケーン・リタ、そして巨大竜巻の甚大な被害により、いくつもの地区が浸水し、その復興は多数の歴史的建造物と一般住宅が破壊される恐れがありました。しかし、災害復興は新たな建替え業者（ビルダー）中心ではなく、米国では一般的な考え方として、改築者（リモデラー）の両方により行われました。

それは、地盤の高い地区でも、低い地区でも、あるいは高級住宅地でも同じ考え方です。ニューオーリンズ自体が、定位湿地帯であり、全米の他の都市とは決定的に違う点は、ベースメント（地階）の建築が昔から認められていない点でした。それは基礎の上からの改修が可能であったことも（高床）不幸中の幸いでした。下の画像は、水没した小さな住宅地のガソリンスタンドをリノベ（用途変更）したベーカリーカフェです。4400 Bienville St. New Orleans, LA



★2005年8月のカトリーナ、9月のリタの連続ハリケーン途中で甚大な被害を受けたMid Cityを通り、Lake View, Lake Vistaへ向かう途中の住宅地



米国取材：大竹 喜世彦（次回ルイジアナ州のレポート）

## 住宅は貯金箱になるか？ 資産価値の維持向上に向けて（第2回）

所有・相続も厳しい日本の住宅これから先、土地を所有しているということは、固定資産税や都市計画税などの税負担をしながら、資産価値自体も目減りしていき、子供たちも親の不動産はいらないという“三重苦”に陥ることが予想されます。土地を住宅ローンで購入し、ローン金利まで支払っている、土地を所有するメリットはありません。まさに「負債」です。それはすでに顕在化しつつあり、住宅ローン破綻準備軍も増えつつあるのです。まさに先行き明るさは見えません…。しかし危機こそ一転の大チャンス！

ヒントは『シェアリングエコノミー』所有する遊休資産の負担を分散させたいオーナーと、必要な期間のみ借りることで、所有せずに利用価値にお金を支払う人々をマッチングする、新しい市場経済があらゆる分野で広がっています。先祖代々から受け継いだ土地を、売りに売れない地主さん。親が相続対策でアパートを建てたものの、老朽化した

借金をしてアパート経営を迫られる団塊世代の地主たち。都市近郊で生産緑地の認定を受け30年間の営業期間を終えて、これ以上農業を続けるのはしんどいと思っている子供たち…。そして事業用借地として企業や店舗に貸していた広大な土地が、月極駐車場やコインパーキングとしてしか利用価値がなくなった中規模店の需要減退など。

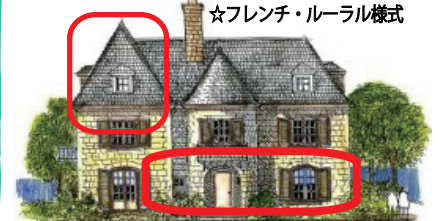


すでにここ数年でその需要が顕在化し、相続税の基礎控除が下がった恐怖とあいまって、土地所有者のアパート、賃貸マンション建築が猛烈に進みました。アパートを手掛ける住宅メーカーは史上最高益を出し、空き家や空室、アパートローン破綻が社会問題になるほど

と、土地活用や相続対策のニーズは今後も巨大な市場です。しかし金融庁の規制もあって賃貸アパート市場は沈静化、地主自身も借金によるアパート経営の怖さで身動きできなくなりました。これから土地活用の新たな選択肢が求められるのです。同じ島国で、地主が借金をすることなく地主の資産形成と、周辺土地の景観創造、住環境の魅力づくりに成功している英国に目を向けてみるとワクワクするようなチャンスが見えてきます。

英国の地主が100年以上に亘って土地経営を行い、地主のみならず住む人の資産形成や良好な街並みの形成、住環境の向上に繋がった『リースホールド』という定期借地による住宅供給です。土地を売買の対象にしないから長期保有の株式と同じです。土地の賃借人も株保有と同様の権利を持つのです。（つづく）

## アメリカン住宅様式史（第11回）《フレンチ・ルーラル様式 1915-1940》



★フレンチ・ルーラル様式

それは、第一次世界大戦時のフランス戦線時に遡ります。マナーハウス（小規模邸宅）やノルマンディー・ファームステッドハウス（荘園農家）に匿われた米兵の多くは、仏蘭西の農村住宅の美しさに感銘した気持ちを抱き、大戦から帰国してきました。仏蘭西の農村地域の土着（バナキュラー）建築は、大戦中の感謝の気持ちと共にその後の米国の住宅建築に影響を与えました。軒の部分で微妙に寄せ棟屋根、丸型の階段室塔、乱積みした重厚感ある石積み壁は強烈な

印象を与えました。この仏蘭西の農村住宅の建築様式が第一次世界大戦を経た「フレンチ・ルーラル様式」です。



急勾配の寄せ棟屋根にドーマーウィンドーが取り付けられた非対称系構造。組石造で造られ、ケースメントウィンドーに鍍戸が付いたもので構成され、曲線（アーチ）が随所に採り入れられています。玄関部分には鐘塔のイメージをデザイン化したポーチコが設けられ、二階部分はバルコニーとなっています。このような組石造や煉瓦造の住宅は、米国東部に限らず全米で散

見されます。左の画像はカリフォルニア州ロサンゼルスで見た「フレンチ・ルーラル様式」の住宅です。下の画像は、ニューヨーク州マンハッタンの北部近郊のスカーズデールにある「フレンチ・ルーラル様式」の重厚な邸宅です。



（次回、ケイジャンコテージ様式）

### （株）アップル、社員が参加した講習会・イベント

8/22(木) 令和元年・富士総合火力演習 御殿場市 主催：下野市自衛隊家族会  
8/27(火) IIRL-イノバ2019 東京 主催：(財)省IIRL-セター  
9/4(水) 再生可能エネルギー保全技術者講習会 宇都宮市 主催：栃木県  
9/25(水) 日本遺産・大谷石匠村 宇都宮市 主催：栃木県(7/27)イノバ協会

エコバウ Blog

毎日掲載中!!