



2021・迎春号

# NEWS LETTER

Reform.Apple



おかげさまで 21 年目を迎えることができました

## 米国 ニューヨークの不動産視察

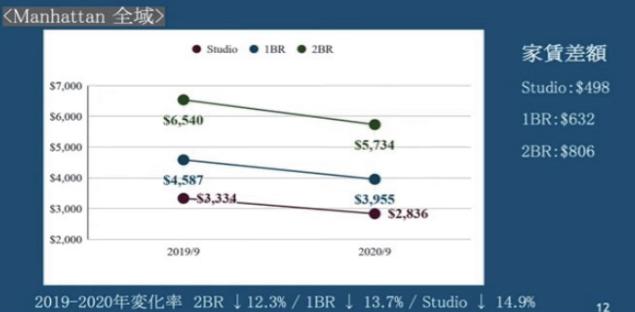
### マンハッタン・パークフロントのコンド

9月に「インドア飲食再開」のマンハッタンだが…

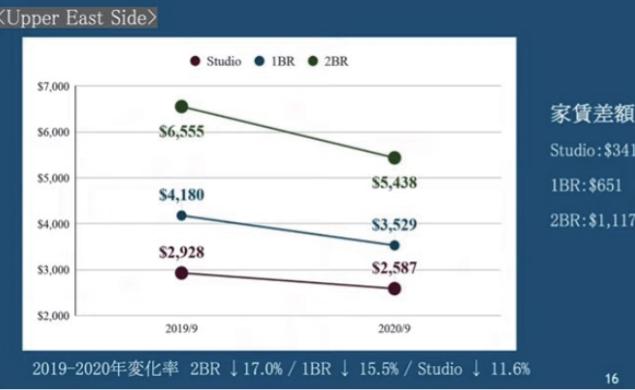
武漢肺炎は武漢共和国から爆発した人間生物兵器。世界中にはさら撤かれたシナ超限戦のごく一部です。3月22日から暫くロックダウンされたNY市内は、「飲食店のインドア」はこの9月に再開されたものの前号でお伝えした「プロードウェイ」は来年5月まで延期の状況です。また大統領選前の共和党主導による「BLM」や「アンティファ」の暴動は、今後の米国内の内観要因としてとても観光都市NYの完全復活は当分先とと言われております。

米国は大統領が変わると、住宅政策が一変することがよくあります。トランプは「1million以上の不動産物件に対する優遇」を実施しましたが、バイデンは「廃止」を打ち出しています。全米の住宅市場は「戸建」が約7割。高層街のマンハッタンは「販賣」が7割という特殊な事情があります。数字を見るとNY市内の失業率はパンデミック前の「3.4%」が6月に一気に「20%」11月「14%」の状況。空室率は通常「5~7千件」昨年8月の「5600件」が今年8月「15000件」9月「16000件」に悪化。賃貸料は昨年比で現在マンハッタンが「▲7.8%/\$2990」ブルックリン「▲2.5%/\$2599」クイーンズ「▲2.2%/\$2200」の状況です。

2019年9月 / 2020年9月の家賃比較



上のグラフで「マンハッタン」のスタジオ(単身者向け)下落率が最も高いのは、若い住居者の失業が多いためです。一方、下のグラフの「アップペイースト」では2ベッドルーム(家族向け)の下落が最も高いのは、富裕層の多いこの地区の家族がNY郊外「ウエストチエスター」のスカールテールやライの庭付き戸建に移転したり、マンハッタンから42万人がフロリダや加州等に転出したためです。



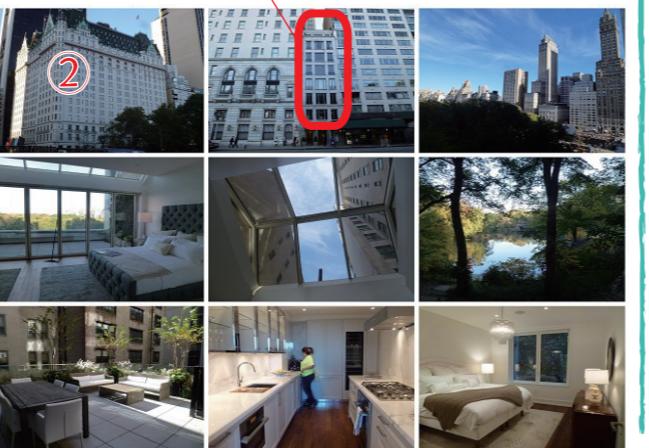
#### セントラルパークSouthの既存コンドミニアム



★前号のウエストサイドからパークフロント①②へ移動  
セントラルパーク南側に隣接の「パークフロント」2つの①コンドミニアム(3.5億)と②ペントハウス(7億)を視察しました。



前川レポートと「プラザ合意」の80年台、我が国は円高ドル安にシフトし内需拡大。可憐なるギャツビーリーの「プラザホテル」がその舞台でした。この好景気に三菱のロックフェラー、青木建設のプラザホテルの投機的買収、日本経済は崩壊。プラザホテルは1988年トランプの大規模リノベーションで復活。下のペントハウスは2014年、アナックス(別館)を完全リノベしたもの



## 住宅は貯金箱になるが? 資産価値の維持向上に向けて(第13回)

### 住宅業界の不都合な真実

前号では某大手ハウスメーカーの「Financial Factbook」つまり株主に開示している決算報告書のデータをチェックいたしました。

その中において2013年から2017年のたった4年間で、建築単価が1.5倍になって驚いていたこの会社の「賃貸住宅」の推移を調べていたら子会社の○和の木の家(木造住宅)の受注棟数と受注金額の推移が気になりました。以前も投稿した通り、売上はもアップしていました。意図的にしか

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑

↑