



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

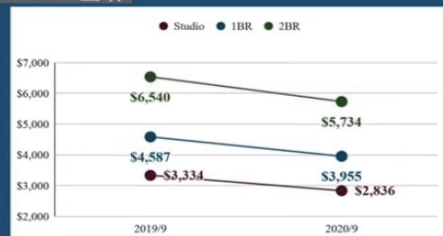
9月に「インドア飲食再開」のマンハッタンだが...

武漢肺炎は武漢共和国から爆発した人間生物兵器。世界中にばら撒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「ブロードウェイ」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、今後の米国内の内憂要因としてとても観光都市NYの完全復活は当分先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「賃貸」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。空室率は通年「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

<Manhattan 全域>



家賃差額
Studio: \$498
1BR: \$632
2BR: \$806

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からです。一方、下のグラフの「アップパーイースト」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「ウエストチェスター」のスクールデ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。

<Upper East Side>



家賃差額
Studio: \$341
1BR: \$651
2BR: \$1,117

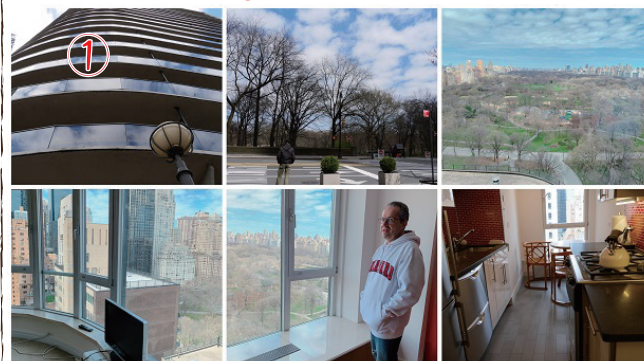
2019-2020年変化率 2BR ↓ 17.0% / 1BR ↓ 15.5% / Studio ↓ 11.6%

セントラルパークSouthの既存コンドミニウム

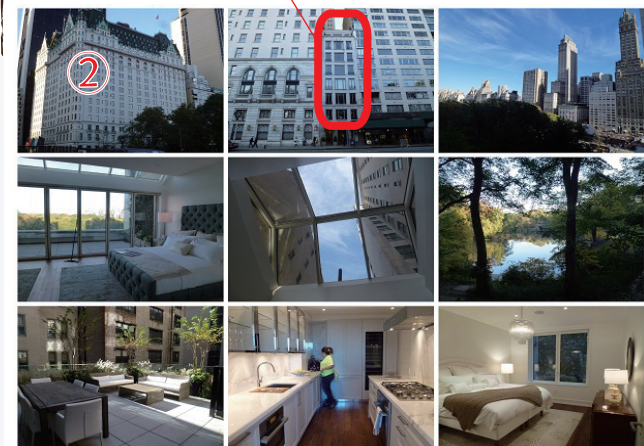


★前号のウエストサイドからパークフロント①②へ移動

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コンドミニウム(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。可憐なるギャツピーの「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、アネックス(別館)を完全リノベしたもので



住宅は貯金箱になるか? 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〇和の木の家(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、売上は基本的に「客単価×客数」で住宅のように客数が減ってくると、企業側は客単価(つまり住宅では1棟あたりの工事費)を「操作」します。

親会社からかなりキツイ数字を突きつけられたらしく、2018年から客



単価が急増、なんと1年で600万円もアップしていました。意図的にしか上げられない上昇です。ちなみに親会社の賃貸住宅を調べてみると、シャー〇ゾンというブランドのアパートで2006年には1棟3,985万円(坪単価53.4万円)が2013年には6,123万円(坪62.3万円)2018年に1億円を突破、2019年には1億

242万円(坪79.1万円)まで上昇していました。

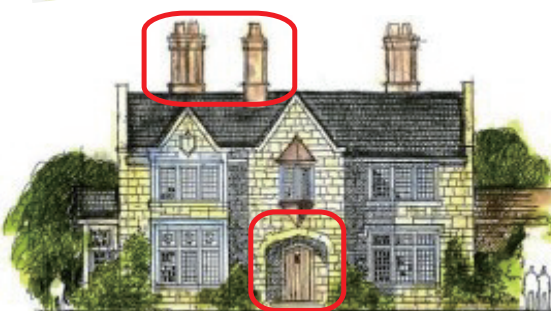
いかに「相続(税)対策」とは言い、過半でデフレが続いたこの時代に企業側が勝手に値付けできるとしても、この金額上昇には驚きです。

地主さんたちはおろか相続税対策でアパートを勧めた税理士さんや銀行もこの実態はご存じないのではないのでしょうか...? 大家さんは空き家の増えるこの日本のマーケットで、もはやプレハブの賃貸住宅を建築するのは、自らのリスクを増やし、周辺の空き家を誘発、企業側を儲けさせているだけだと思えて欲しいです。企業は成長が必要とは言えかなり悪しき商売に感

(すべて企業側の公開情報からのチェックです)

<次回に続きます>

アメリカン住宅様式史(第22回) 《チューダー様式 1890~1930》



この建築様式は、英国のチューダー様式ともエリザベス様式、ジェームス1世時代のジャコビアン様式とも呼ばれています。米国にこのスタイルが渡った1920年代の大学構内の建築物では「カレッジ・ゴシック」とも呼ばれていました。日本の教育の場は工学部建築学科であり、それはエンジニアリングの世界であり、欧米のように人文科学で建築の歴史や文化、それを起源とする建築様式について習得することはありません。わたしが渡米し建築様式と型式を現地で調査すると、

むしろ「ネオチューダー様式」や「チューダー・リバイバル様式」と呼ぶ米国人も多くおります。しかしながら、英国が王朝の時代毎に様式名称を付けるのに対し、米国は時代背景と歴史文化だけでなく建築の詳細なディテールで区分した学問としてきれいに整理されています。パラペットの付いた妻壁、石造の窓中柱(マリオン)と欄間(トランザム)、大きな鉛枠でガラス板を繋いだ縦窓、アーチと煙突壺飾りが特徴となっています。



米国取材・撮影: 大竹喜世彦

(次回はロマネスク様式)

《総》アップル、社員が参加した講習会・イベント

9/24(木)【住宅ビズ 秋172020】東京 主催: 住宅ビズ 秋17実行委員会
11/3(祝)【ロンドン・ナショナルギャラリー展】大阪 主催: 国立国際美術館
11/14(土)【第23回・民家フォーラム2020】高知 主催: 特別NPO法人日本民家再生協会

《米国視察2020》

☆ニューヨーク州
☆コネチカット州
☆ニュージャージー州

エコバウ Blog

毎日掲載中!!

