



令和2年 新春号

NEWS LETTER

Reform.Apple



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・ルイジアナ州ニューオーリンズ JAZZ

ニューオーリンズ郊外のオープンハウス内覧(2019)



初日の不動産内覧は5件の戸建て住宅。前号では、ポンチャートレイン湖の高台 Wildair Dr. の物件 #1 をレポート。今月はハリケーン被害が多かったミシシッピー北側の4件のレポートです。

①Cherokee St.(#2)【リモデル物件】

ミシシッピー川氾濫からの復興リモデル住宅です。盛り土と基礎のリフトアップで床高を確保、フロントを増築(価格 8000万円)



②Johnson St. (#3)【新築物件】

ハリケーンの被害で建替えられた新築住宅。2017年の建設当時の価格 2000万円は、2019年の再販売で(3800万円)



2019年の新築と1930年のリモデル住宅比較

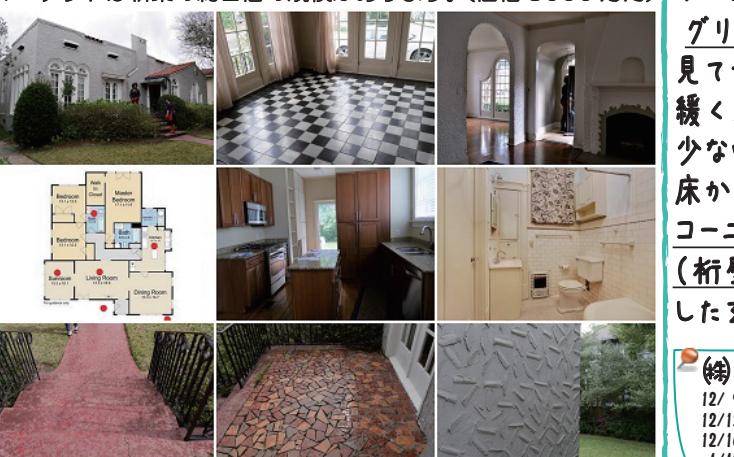
③Foy St. (#4)【新築物件】

2019年の新築物件は、3ベッドルーム、2.5バスルーム、広々と大きなオープンプランのLDK、人気のホワイト系のキッチン&バスの設備とホワイトのドライウォールの内装(価格 2800万円)



④Audubon Blvd. (#5)【リモデル物件】

1930年のスペニッシュ・クロニアル様式。エントランスの乱張タイル、黒のアイアンレース、アプローチのカラーコンクリート、エッジの効いた外壁のスタッコ仕上げなど、この物件は所有者の個性が非常に強く、一方、人気のキッチン&バスのリモデルが手薄であり、買い手が付きにくい状況。日本人の住まい方は土着的で「終の棲家」と考えますが、米国人はライフステージの変化や職位などステータスが上がると(平均7年毎に)転売、住み替えで売買益を稼ぎたいと考えています。資産価値向上(住宅の値上がり)を担保にエクイティ・ローンも組め「家の値段」は日本人よりもかなり敏感です。そう考へた場合に、最新の多機能、性能の設備器具(太陽光発電、省エネ給湯装置)に興味は持つても「今は最新でも、いずれ機能性能は陳腐化する。だから汎用品で済ませ、リモデルで取換える」それよりも「簡単に取替えできず流行に左右されない建物のデザイン」を最優先します。家主にとって早く高く売る手段としてリモデル(リフォーム)は重要で、米国のリモデルのマーケットは新築の約2倍の規模があります。(価格 5000万円)



住宅は貯金箱になるか? 資産価値の維持向上に向けて(第5回)



「リースホールド」の挑戦

前回は、英國の地主の資産形成に繋がった「リースホールド」による住宅地経営と、戦後に資産を失った日本の地主との差を歴史や制度で対比しました。

英國の地主は、もともと価値の低かった土地に魅力的な住宅地を計画し、長期的な「地代収入」を高め資産形成と共に美しい街並みを造りました。100年後も魅力が続いた景観は富裕層が憧れる住宅地として活発に売買され、地代上昇をもたらしました。

一方日本の場合、静かな原風景は急激な都市化や宅地化で道路や下水道が未整備でインフラが後追い状態の中で地価が急上昇。農業を続けるより楽に「土地の売買」で儲ける状況が急増しました。都市近郊の地主は、農業を続ける? 宅地並み課税を受入れる? そして、高い固定資産税と相続税の対策として借金して賃貸アパートを経営する? 土地を切り売りする?といった不安と恐怖の中で土地利用を迫られました。日英の違いはありますか、同じ歴史ある島国英國の地主は子孫まで安定した土地オーナーを維持しました。こうした中、日本でも英國に倣い魅力ある計画で土地を“資本化”し最小



投資で安定的なリターン(地代による配当)が得られる土地経営が少しずつ始まっています。紙面の都合で詳細は書けませんが「武笠ガーデン浦和」と「荻浦ガーデンサバーブ九州」が代表例。

開発会社は地主から土地をリースホールドで100年リース契約。20年前に1800万円だった家は現在でも価格は上昇しています。(続きます)

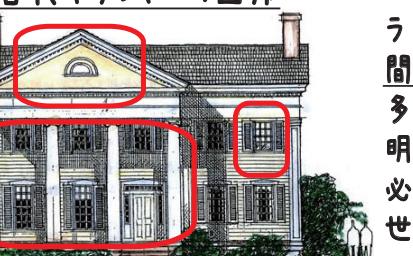


★日本のリースホールドの例①
「煉瓦の外壁」の古建て住宅



★日本のリースホールドの例②
「真っ白な「じつぶくわい壁」の連棟・アタッチドハウス

アメリカン住宅様式史(第14回) 古代ギリシャへの回帰



ギリシャ建築は、紀元前5世紀に柱と梁の構造で作るドーリア式、イオニア式、コリント式として開発された。コリント式はローマ建築と類似しているが、アーチやドームはない。

グリーク・リバイバル様式は、前から見て切妻部分が造られ、屋根勾配が緩く屋根裏が低いのでドーマー窓は少ない。軒のラインは屋根裏部屋の床から2~3フィート高く、内倒し窓がコニス(軒蛇腹)の直下のフリーズ(桁壁)に飾るよう設計する。後退した玄関は、幅広のテラスで囲まれて

ライドライトと四角いトランザム(欄間)が設けられる。ギリシャ神殿は、多彩色であったと近年の考古学で判明したが、グリーク・リバイバル様式は必ず「白」である。象徴的な清純さは世界共通のものだが、ダブルハンギングには白か濃い色の鎧戸が付き、外壁も白の下見板が張られる。映画「風と共に去りぬ」に登場する「タラ」の家は南部のプランテーションハウス(農園邸宅)でグリーク・リバイバル様式。南部に限らず全米各地で見る建築様式である。米国取材:大竹喜世彦(次回は、チャールストン様式)



☆大きな切妻屋根または寄棟屋根。玄関部分には二階部分まで吹き抜けのボーチが設けられ、長いダブルハンギング。ウインドウには鎧戸が付き、玄関ドアには欄間と側窓がある。



△アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 12/9(日)【N国党立花孝志×鴨頭嘉人氏講演会】高田馬場 主催: 関東鴨頭会*
- 12/12(水)【第2回施設リハーサルEXPO】青海展示館 主催: 日本建築士会連合会
- 12/16(日)【米国の住宅政策と社会住宅の現状】渋谷 主催: 比較住宅都市研究会
- 1/10(金)【渋谷駅と周辺の再開発】渋谷 主催: 比較住宅都市研究会



△米国視察2019
△米国ルイジアナ州の取材レポートを
△お読みいたします



毎日掲載中!!

