



おかげさまで21年目を迎えることができました



米国・ニューヨーク州の住宅地 不動産視察 マンハッタン・ウエストサイド

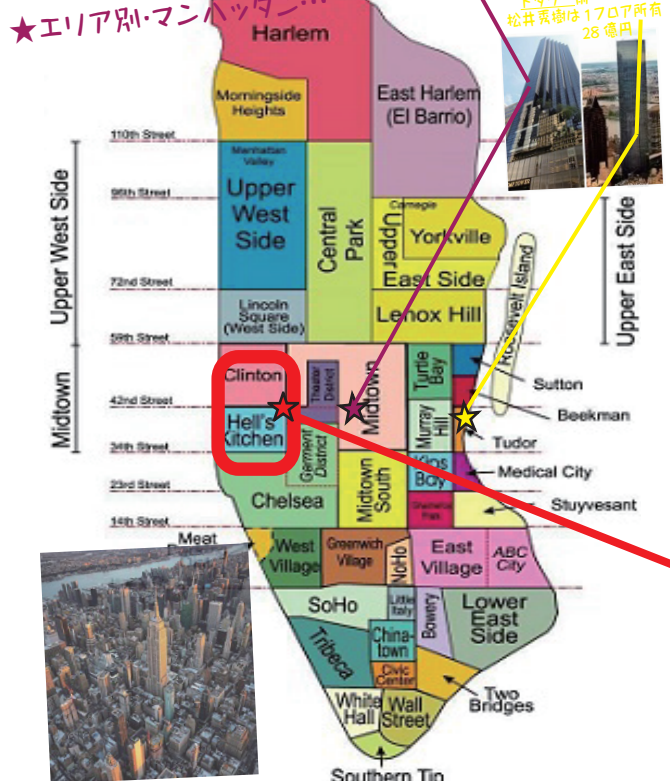
不動産価格が底値の「マンハッタン」がチャンス!

マンハッタンの5番街にはあの**トランプタワー**が40年を経た今でもスクエア当たりの単価(日本の坪単価)は57丁目界隈に新築コンドミニアムやコープが出来ても未だにトップをキープしています。最上階のペントハウスの住人トランプは居ませんが、このビルの前では未だにBLMやアンティファの抗議活動が続いています。11月の選挙前にこの記事を書いています。世界一の住宅投資先として近況は底値のNY。しかし既に今秋から上昇に転じています。



★BLMの抗議活動(5th Ave) トランプタワー前

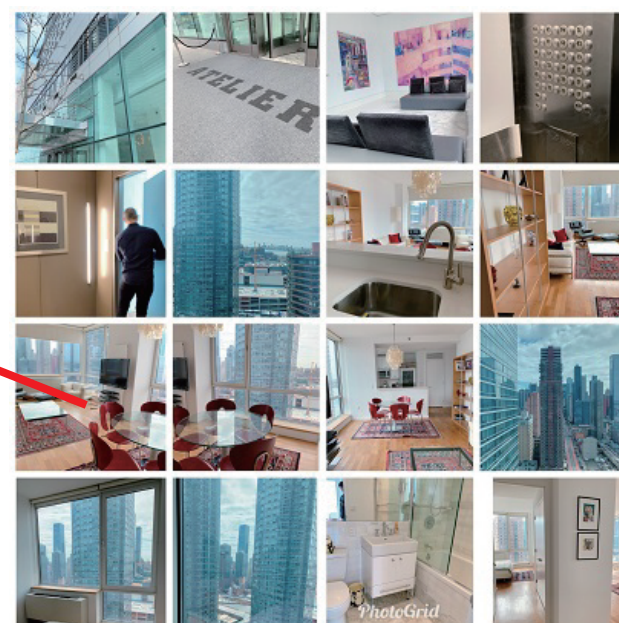
★アンティファ抗議活動(国連前) トランプタワー前
松井英樹は1フロア所有 28億円



今回の視察は1件の新築と2件のコンドミニアム。上図のミッドタウンから西方向、かつて「ヘルズキッチン」と呼ばれ危険地帯であったウエストサイド。近年「ニューウエストサイド」として再開発された場所。残念ながらこの地域の学区は少し下がるため、ビジネス街にビジネスマンや単身者向けのコンドミニアムが多くなっています。マンハッタンの建物はコンドミニアムとコープの2種類がありますが投資は前者に限ります。いずれにしても「世界の投資家にとってマンハッタンは今が底値でありビッグチャンスに変わりはありません。(次回はパーク・フロントの既存コンドミニアム)★



★ブレイセルに「ブルース・ウィリス」が登場
マンハッタン42丁目ウエストサイド(中心価格...2億5千万円)



セントラル・パークのパーク・フロントから
景色が見渡せるコンドミニアムから撮影

住宅は貯金箱になるか? 資産価値の維持向上に向けて(第12回)



なぜ賃貸住宅の価格上昇

画像は全国の展示場にモデルハウスを出展している大手住宅メーカーが公開している「**アニュアルレポート**」という17ページのデータの一部分です。

会社によって体裁は違いますが売上だけでなく事業部ごとの部門損益や受注推移など、複数年で企業成果が確認できます。株主に自社の収益性や成長率を開示することで投資家保護や新たな投資募集を行っています。今回は業界大手の公開レポートから解説を少し加えてみます。

画像は2018年度末に公開された17ページにわたる前年の実績データの15ページ目の下段に記載された「当社住宅の傾向」の一部で4つのカテゴリーの3番目に「賃貸住宅」の2013年

項目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
賃貸住宅	111.6(2.2%UP)	125.3(2.2%UP)	136.4(2.2%UP)	153.3(2.2%UP)	169.9(2.2%UP)
2013年を100としたら	100	111.6	125.3	136.4	153.3

から2018年まで数年間の推移が表になっていました。①1棟当たり売上の金額、②1棟当たり面積 ③3.3㎡当たりの売上金額の3つの数字で業績比較が出来ますが、さすがの私もこの数字には驚いたのは、アパート1棟当たりの売上金額が5-6年で1.5倍以上になっていたこと。

しかも毎年のように10%程度上昇していたのです。当時はアベノミクスや日銀の金融緩和がスタートしたのが2013年。2%の物価上昇を目指してデフレ脱却を声高に叫んでいた頃、このデータで2013年のアパート建築費を100とすると2014年112なので12%の上昇。

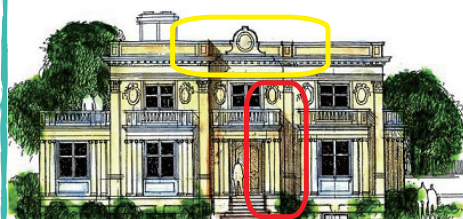
同年消費増税が8%に上昇した反動も全く見られず2015年は125、翌年も136と、高度成長期並み近年のシナの経済成長を超えるほどの価格上昇です。安倍晋三や緊縮財政を突っ走る財務省が大喜びするような状況が株主向けの報告には記載されていたのです。<次回に続きます>



アメリカン住宅様式史(第21回)



《アメリカン・ボザール様式 1890~1830》



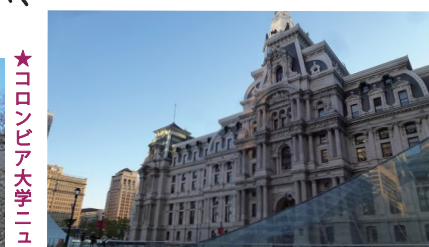
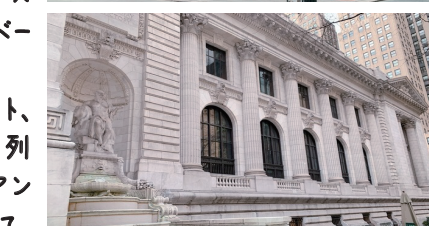
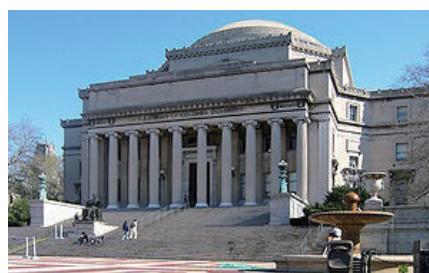
パリの美術学校エコール・デ・ボザールは18世紀初頭に設立され、19世紀の最も優れた建築学校でした。米国の最初の建築学部は、1865年マサチューセッツ工科大学(MIT)に設立され、コネル大学、シラキュース大学、ミシガン大学、コロンビア大学が続きました。

これら全ての建築学部は、パリのエコール・デ・ボザールの教育型式に基づき、ヨーロッパの壮大なルネサンス建築を学ぶ米国からの留学が行われ、ボザール教育は絶対的な信頼を得るものでした。

そのカリキュラムは学生達にプランニングと構成力、豪華な表現力などの神髄を

教える教育現場でした。重量のある石造の基礎、一対の柱、主階段、装飾的なディテールを徹底的に学び帰国した米留學生らはのちに著名な建築家となりました。1893年シカゴで開催されたコロンビア博覧会は、米国ルネサンス「アメリカン・ボザール建築」が初めてベルを脱ぎ世界的に注目されました。

特徴的なマンサード屋根、ペディメント、スワンネック、パラディズム、オーダーに列柱などの古典様式は、英国ビクトリアン様式に代わる米国ボザール様式として、世界恐慌頃まで席卷しました。



★公立図書館
★市庁舎
★コロンビア大学
★ニューヨーク
★フライデルファイア

米国取材・撮影:大竹喜世彦

(次回はチューダー様式)

【総】アップル、社員が参加した講習会・イベント

9/7(月)【Appleの空き家対策】東京 主催:首都大学東京同窓会・八雲倶楽部
9/9(水)【ワライ体験会・パワッ! IJPN(全館空調)】主催:東京芸大OMY-
9/23(水)【The リッツ・カールト・竣工内覧会】興日光 主催:版木インテリア・イネーダ協会

《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!!

