

リフォームは楽しい! リモデリングも楽しい! おかげさまで16年目を迎えることができました。



リフォーム・アップル通信

新春号 《パッシブ・デザイン×自然素材》を多用したパッシブ・リフォームを推進中!

資産価値を失わない不動産視察/ニューヨーク・マンハッタン近郊(その2)

【ニューヨーク不動産視察】



NY 不動産視察2日目。

不動産は国家の基本資産であると欧米では社会的にも経済的にも考えている。地方自治の財源は、住民税固定資産税や都市計画税等で地方税収を拡大するため欧米では住宅の資産価値が維持向上する住宅不動産の

ストック政策がとられている。米国では住宅不動産が地方財政の極めて重要な財源であり、税金は市民の生命と財産を守るために徴収されている。そこが、住宅不動産が不動産や消費財と基本的に違う性格である。住宅不動産を「最も大きな金儲け」として扱う日本では、その資産価値は軽視され、流通粗利を手にすることが重視され、政府の住宅政策も企業の利益を拡大することが政策の基本になっている。それは住宅不動産が10年で半分以下の資産価値となるにも拘わらず、消費者からの搾取で多大な利益を上げたダイワハウス会長に安倍内閣が正一位勲一等大叙勲を与えたことに如実に表れている。欧米では、住宅不動産は大きな税源であり、国富の重要な部分として、不動産鑑定評価制度が社会科学理論に適合した制度として厳重に管理されている。日本の誤魔化しの不動産鑑定制度とは全く違う金融担保、課税の原点、不動産相続、不動産取引全てに不動産鑑定評価は大きな役割を担っている。NY 取材: 大竹 喜世彦



【⑤元倉庫をアパートメントに改修/ハーレム】

267 W 124th St-3B, New York, NY 1910年(築106年) 価格\$1,600,000・アパートメント・2ベッド2バス・約180㎡

4階建テラスを上下に二分し、2世帯住宅として利用したもののアパート付住宅といった形式である。このようにすることで少ない住居費でもニューヨークで生活ができる。住宅事情の厳しいロンドンでは、多くのテラスがフラットに改築されているが、その一つ先の駆けの印象を受けた。住宅を考えるとときの基本的な原点は、所得と住居費負担の関係を如何に適正にするかを考えさせてくれる好事例である。



【⑥ハミルトンテラス/ハーレム】

319 W 137th St., New York, NY 1901年(築115年) 約290㎡ 価格\$2,450,000・タウンハウス・3ベッド4バス+3ベッド3バス 地下1階地上3階の100年以上前に建築されたヴィクトリアンテラス。現在の住環境においてもNYの優れた住宅を感じることができる。エレベーターは設置されていないが、現代の生活要求にリモデリングされている。テラスの間口も6-7mと広くはないが、前面と背面に開口部が設けられ両面のビューとアウトドア・リビングが楽しめる。



【⑦タウンハウス/ニューアムステルダム】

21 Hamilton Terrace, New York, NY 1901年(築113年) 価格\$3,750,000・タウンハウス・4ベッド3.5バス・約440㎡ ライムストーン組積造のタウンハウス。内装は個性的な空間や色使いにリモデリングされている。かつてのニューアムステルダム(オランダの植民地時代の高級住宅地)は、クリントン元大統領が事務所を開設し再開発がすすんだが、ハーレム地区に隣接し、居住者をよく知りその地区の生活が、どのようなものであるかをしっかり調査しない限り、軽率には判断することはできない。住宅地の価格下落は目に見えない形で進行する。NYの近代史は日本の反面教師である。所得低下、地域の経済状態の悪化、教育水準の低下、犯罪という悪循環が、住宅地の資産価値形成に最も影響を及ぼす。(次回、ハーレム再開発)



プラザホテルの元アネックス別館をコンドミニアムに改修

【④元ホテルをペントハウスに改修/セントラルパーク】

22 Central Pa South-5th Floor, New York, NY (築109年) 価格\$1,750,000・アパートメント・2ベッド2バス・約188㎡ 価格\$15,700,000・ペントハウス・3ベッド3.5バス・約376㎡

「プラザ合意」や「可憐なるビャッピー」で有名な老舗ホテル。オーナーがホテルをマンションとホテルに改装し、さらにアネックス(別館)に7階建てのアパートメントとペントハウスに改修した。8億-16億円であるが、マンハッタンでは通常取引のコンドミニアムの価格帯である。各階毎が1戸のマンションで、専用エレベーターの扉自体が「鍵がある玄関口」となっている。セントラルパークに面したビュー(眺望)のよいマンションであり、欧米の不動産では、このロケーションとビューが最も重要視されている。



住宅より資産を築く国、失う国 第20回・あなたのためのタダになる家(最終回)



資産価値は夢ではない

日本には「機能性能のよい家をつくれれば高くなる」はあっても「将来家を高く売れる」という文言が無い。「あなただけの夢のような家」を謳っても「家が将来の貯金箱」となることもなく「自分だけの家作り」は施主と業者とを切磋琢磨させない。これは日本の家が機能性能の「モノづくり」で資産価値を高める要素が欠落しているから。悲観的に書いてきたが、それが専

実である。「資産価値のある家」は100年後も愛入れられるデザインで、100年後もメンテできて標準的な構法と建材で建てなければいけない。何でもありの日本で「皆そうだから…」と諦めてはいけないと思う。イタリア、英国、中国、インド、ロシアの富裕層は欧米で不動産を買う昨今。が、彼らは新築住宅でなく、古い建物を購入する。時間が経つほど付加価値が生まれることを知っている。わざわざ古い建物に投資する。過去の建物は現在では習熟度の高い職人が少なく難しい装飾が施され、昔の住人の「逸話」まで付く。古い住宅地はかつての城下町やマーケットタウン、景観環境が整った一等地として資産価値が上がる。アプレイグル(不動産評価)ではこの「ロケーション、ビュー」の項目が重要で

「90年前のニューヨークの住宅」 1930年の「シングルファミリーハウス(戸建住宅)」 第一次世界大戦中、フランスに保護された米兵が帰還後、思慕を感じ建築様式に取り入れた「フレンチルーラル様式」 現在約4億円(スカールズデール)



情緒や回顧的な思いで資産価値は築けない。アプレイグルとMSLという合理的な不動産鑑定システムがある。「日本は地震国で土地も狭い」とスクラップ&ビルドの言い訳はスイス、オーストリアでは通用しないし欧米で出来ている資産価値の上る社会に日本もなりたい。出来ない理由は日本の中にあるのだから…(次回、不動産アプレイグル)

日本と欧米の住宅・不動産の比較(第6回) 不動産に《消費税》を掛ける唯一の国

●世界の住宅購入時の消費税率など

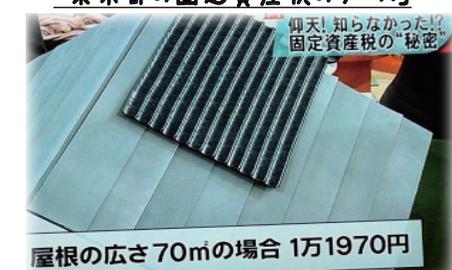
- ・ドイツ・・・非課税 (通常の消費税は19%)
- ・イギリス・・・ゼロ税率 (通常の消費税は、17.5%)
- ・スウェーデン・・・非課税 (通常の消費税は25%)
- ・イタリア・・・4% (特別軽減措置) (通常の消費税は20%)
- ・カナダ・・・2.16% (還付措置による) (通常の消費税は6%)
- ・アメリカ・・・州ごとに異なる (NYの場合は8.875% (州、市、付加税の合計))

「主要国の住宅購入時の消費税」

住宅購入時にかかる消費税。世界の主要国の中で、日常的な買い物と同じ様に消費税の掛る国は日本だけである。これを最も分かりやすい言葉で言うなら世界では住宅や不動産は「消費財」ではなく株投資などと同じ「資産」であり

「消費税」の扱いを受けないのは明白だ。もはや、2段階に渡る5⇒10%の消費増税で、一喜一憂する主要国は日本だけという有様だ。そもそも国が住宅を「資産」と言いながら20年たらずで滅失する「消費財」と扱い税制や企業会計と同じ「減価償却」理論を国民に押し付けている。

「東京都の固定資産税のケース」



屋根の広さ70mの場合1万1970円

私達の知らない固定資産税の評価法。東京都のケースを一部掲載しておこう。

買って耐用年数がフローリングより短く賢沢?昔の和室は真壁で長押など良材を使っていたから「和室=賢沢»?地元の大工棟梁が建てる和風の家が「賢沢」と評価?産業政策でハウスメーカー有利に?



これがプレハブ、塩ビクロス張り、スレート屋根の家を結果的に普及させたようだ。小規模宅地の固定資産税優遇も含めて、日本の税制が「ウサギ小屋」と揶揄された。空き家問題も踏まえ固定資産税評価も大幅に見直す時代に来ている。取材:大竹喜世彦(次回、日米の価格差)

🍎 緋アップル、社員が参加した講習会・イベント 🍎

- 11/28(土) 【オープンハウス2015・日本民家園員学会】川崎市 主催:日本民家再生協会
- 12/9(水) 【かがの住宅デザインとリノベーション視察調査報告会】東京:弊社主催
- 12/3(木) 【富岡製糸場と川村一太郎にみるしが 建築研修会】前橋:富岡市 主催:住宅生産性研究会
- 12/10(木) 【第17回エコバウ2015】東京ビッグサイト 主催:日本経済新聞社

🌱 エコバウ Blog ホームページで毎日掲載中です。 ★エコ建築&環境の取り組みは⇒リフォームアップル 赤い「Z」イベント報告をご覧ください。

次回3月号も連載! 【米国・住宅開発視察】レポートを掲載いたします

Reform Apple
リフォームアップル自治医大店
0120-393-897 TEL0285-44-8208

《地域のリフォーム工務店》
株式会社アップル 下野市祇園1-20-1
ホームページで施工例がご覧になれます
www.reform-apple.com

