

米国不動産視察 atニューヨーク(第4回) / ハーレム 125丁目の再開発

【現在のNYハーレム】



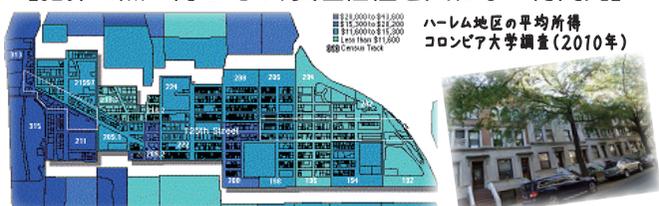
現在のハーレムには高級住宅街だった19世紀当時の名残が多く残っており、街並みだけを見るとマンハッタンのミッドタウン地区以上に魅力的な建築物が多く存在しています。また、信じられないかも知れませんがハーレム内にも高級住宅街と呼ばれるエリアがあり、とてつもない高額物件もあつたりします。上の写真はハーレムのど真ん中にある地区のもですが、ハーレムでも高級な住宅街として知られています。ここから数ブロック先では日中でも麻薬取引が行われているにもかかわらず、この通りだけは別天地のようです。歩道もとてもきれいで、歩く人の服装も他の地域とは大きく違います。この地区内のあるタウンハウス(地上3階&地下1階)を視察しましたが390万ドル(約4億円)です。この価格帯ならばマンハッタンの高級住宅街と呼ばれるアップパーイースト地区のコンドミニアムが買えますが、あえて古き良き時代のオランダ植民地時代のニューアムステルダムに憧れ、ハーレムに住むことを望む人も少なくないようです。

【ハーレムの再開発】



ハーレムの中心は東西を走る125丁目、この通りには有名な「アポロシアター」など多くの商店やレストランで溢れています。ここ数年、125th ストリート沿いは大きな変貌を遂げ、今ではスタバやH&Mも進出しています。今は引っ越しているようですがWilliam Jefferson Clinton Office「クリントン元大統領事務所」をGoogleMapで見つけたときは、「エッ、ここに?」と半信半疑でしたが、たしかに、「目の前」にブラウンのビルがあります。ハーレム再開発の流れは大きく2つあり ①商業系店舗の誘致、②低・中所得者向け住宅の整備となっています。また、どちらを進めるにあたって地域の安全性の向上は不可欠です。米国にはBID(ビジネス改善地区)と呼ばれる「街づくり制度」があります。これは地元の不動産所有者(主に商業系)から負担金を徴収し、それをその地区のために使う制度で、ニューヨークでは現在46の地域でBIDが指定され、ハーレム125th ストリート地区もBIDに指定されており、BIDが中心となって地区内の清掃や警備、商業施設の誘致等を実施しています。米国の都市においては地区内をクリーンに保つことが重要で、125th ストリート BIDの年間予算は、約60万ドルとなっていますが、地区清掃に15万ドル、安全の向上(警備員の配置等)に10万ドルを使っています。

【犯罪の無い街こそが、資産価値を失わない再開発】



このように地区の清掃と警備等でBIDの年間予算の約50%を費やしますが、これはニューヨーク市内のほとんどのBIDで共通していることで、クリーン&安全確保がいかに街づくりで重要な物語っています。また、米国では地価や不動産価値の上昇下降が日本と比べて著しく違います。治安が悪化している地域の住宅価格は市場原理でどんどん下がっていき、逆に魅力的な地域の住宅価格はどんどん上昇します。日本では、例えば地方都市において中心市街地の空洞化が進んだとはいえ、駅前の地価が10年前の1/4になることはまずないでしょう。しかし、米国では周辺環境が悪化すると一気に資産価値が下がります。資産価値が下がれば低所得者層の流入が起こり、治安の悪化、さらなる資産価値の低下という悪循環が続きます。これは日本の住宅地の価格下落が起きている地区でも当てはまります。いかに、地域の不動産価格の下落が起かない魅力ある街づくりが重要であるかは世界共通です。



ハーレムが、悪循環から抜け出すためには、まず地区内および周辺の環境をよくし、いかに周辺の環境をいい状態を保つかは、住民や観光客にとってだけでなく不動産所有者にとって継続的な課題となります。ハーレムには、昔から魅力のある施設や建物が多く残っていました。125th ストリートのアポロシアターはハーレムの象徴ですし、多くのソウルフード・レストランやジャズ・クラブ、古い建築物や教会は、それだけで人を集めることができます。ハーレムの復興は、複数の地下鉄路線の駅があるこの125th ストリートを中心に行われました。清潔で安全、誰もがハーレムを安心して歩ける空間を少しずつ広げていき、そのエリア拡大が行われ低・中所得者向けの新しい市営住宅が建設されました。



しかしヤンキースタジアムの近くのこの市営住宅(画像)で\$7目当ての幼児殺人事件が起きました。「ゲッター」と呼ばれる危険地域は未だ存在し、麻薬や犯罪の巣窟となっており、犯罪に関わる未就学の子供たちの、未就職、犯罪...ここでも悪循環が起きているのが現実のようです。地域環境の改善と同様に子ども達の教育環境の確保が求められています。NY取材:大竹喜世彦(次回より、カナダ住宅地・不動産視察を連載いたします)

住宅より資産を築く国、失う国 第22回



アプレイザ(不動産鑑定士)

日本政府は米国の中古住宅市場が新築住宅市場の4倍以上に大きいだけでなく、中古住宅価格が上昇し続ける住宅市場を羨ましく思い、その改善策を米国の不動産流通システムに倣うことで実現できると期待しています。それを検討するために米国の不動産流通システムを調べてみると基本的に不動産鑑定評価制度(アプレイザ)と不動産資格確認仲介制度(エスクロー)とMLS(マーケット・リスト・サービス)の3つの制度に注目する必要

日本と欧米の住宅・不動産の比較(第7回) 日米《ホームビルダー》価格比較(#2)



【簡単に解体しない社会】
欧米は住宅を取得する事で資産形成し日本は資産を失います。最大の問題は戦後の日本が建物を「耐久消費財」(=フロー経済/スクラップ&ビルドによる経済を重視)する政策で、破壊と再建築を繰り返していることです。20-30年後に建替が前提で「100年後も残したい景観をつくらう!」という意識は施主、設計、建設、行政、金融機関も欠けたまま「目新しいモノ」をひたすら追いかけています。

旧帝国ホテル(ライト設計)は無反省に破壊しましたが、当時J.F.ケネディから取壊しを思い留まるようにと池田総理にレターが送られました。欧米は「建物や都市景観は何世紀も未来に残すもの」(=ストック経済/中世の建物でも経済効果を生む)という発想で、専門家教育が行われます。一つの建物がゴシックからルネッサンス様式に変わっても、一体感を失わず資産価値が持続します。決して豊かでないスペイン地中海沿岸の街「コスタ・ブラバ」は三陸の景観とは全く異なり「お金や技術」の問題でないこともよく分かります。その日本の住宅資産は20年間で「500兆円」消えました。まずはこの事実をしっかり把握したいと思います。【等価交換が絶対条件】

欧米の住宅契約は、建物と契約金額は等価交換販売しか認められません。住宅のローン(顧客向けモーゲージローン、建設業者向けコンストラクションローン)も全て等価交換です。具体的には建物本来の価値(工事原価)にしかお金を貸しません。日本の住宅メーカーの工事原価は40%ですから、日本の住宅をもし欧米で販売するとこの40%にしか融資されません。これが世界中で日本の住宅を見ない理由です。数年後に中古市場で売却すると半値以下に下落する理由は元々半値以下(40%の価値=資産価値)しかないためです。売却で確実に損する日本の中古市場の本質的な問題は価値のない高額な新築価格であり、中古流通だけの問題ではないのです。(続きます)

🍎 (株)アップル、社員が参加した講習会・イベント 🍎

- 3/19(土)【しもつけ環境71P2015】下野市 主催:しもつけ環境市民会議・下野市環境課
- 3/24(木)【時事講演会・今後の政治経済動向】下野市 主催:下野市商工会
- 4/6(水)【第64回国内住宅デザイン街並み研修会・藤JRSST】神奈川 主催:住宅生産性研究会
- 4/8(金)【第2回・街並み景観を造る建築デザイン・セミナー】東京 主催:JICA国際協力機構

📄 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 ホームページでイベント報告をご覧ください。

Reform Apple
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

《地域のリフォーム工務店》



MLS(不動産公開市場)の現状