

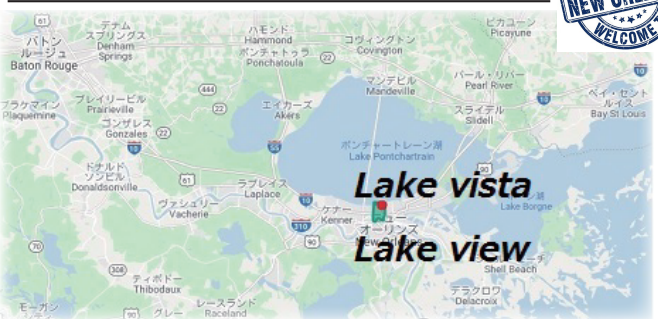


NEWS LETTER

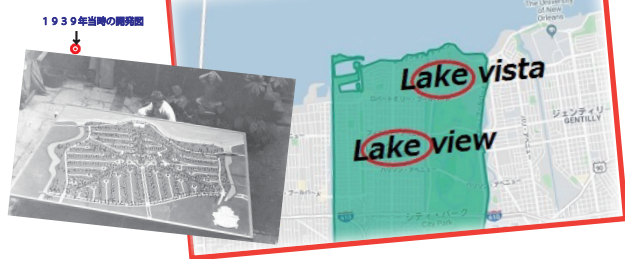
おかげさまで20年目を迎えることができました!

米国・南部の住宅地 不動産視察2019 ルイジアナ州ニューオーリンズ

1930年代のニューオーリンズのTND開発



第一次世界大戦後のインフレにより金融システムが極めて脆弱な状態であった1929年。ウォール街の暴落は米国経済に大きな打撃を与え、資本主義各国への「世界大恐慌」に繋がりました。米国の住宅投資は、大きな打撃を受け自殺者が続出しました。ルーズベルトによるニューディール政策の元FHA(連邦住宅庁)は、従前のクレジットローンによるリコースローン(現在の日本は未だにコレ、債務者を追いかけるローン)からモーゲージローンのノンリコースローン(物件を手放せば追いかけないローン)へと米国の住宅ローンは大きく変化を遂げたのです。その頃に全米に広がった住宅開発の手法が「TND(伝統的近隣住区開発)」です。米国に行き不動産を探したり、住宅街に行くと「ここは、ネイバーフッド」という言葉をよく聞きますが、まさにTND開発を言っているわけです。わたしは全米・カナダのTNDを⑩数カ所視察していますが、このニューオーリンズ湖畔にある「レイク・ビュー」と「レイク・ピスタ」は1939年にTNDの手法で開発された住宅街です。



TNDの開発手法は、歩車道分離で安全、お隣さんや公立学校まで徒歩圏内、クルドサックやラウンドアバウトといった街づくりを基本としています。第2次世界大戦後、フリーウェイによる「アーバンニズム開発(低密度な郊外開発)」は、一世風靡したものの、ご近所さんと疎遠になり、犯罪多発地帯と化し、このTND開発は再び見直されたのです。西海岸では、このTND開発を「ニューアーバンニズム」と呼んでいます。日本の建築屋は落水荘などライトのプレーリー建築に憧れ、山奥や砂漠地帯まで行きたがります。わたしも行きましたが、米国人にとって有名建築家の住宅は観光に過ぎません。このTND開発地には勝手気ままが出来ない厳しいルールがあり我慢を強いられますが、災害や犯罪に強く「資産価値」が確実に向上する住宅は将来の貯金箱となっています。

被災免れたレイクビュー・レイクピスタ地区

1939年 Lakeshore とピスタ湖畔にニューオーリンズのガーデンシティ(田園都市)「ネイバーフッド(伝統的近隣住区)」としてレイク・ビューとレイク・ピスタが開発されました。歩車道分離、児童の通う公立学校までの安全なバックストリート、近隣の監視の目が届く高密度な距離のファミリーハウス(戸建)は賊の侵入と犯罪に強い街となりました。成熟したヴュー(街並み)に加えHOAホームオーナーズアソシエーション(住宅地経営管理法人)とCC&R's(入居者ルール)というハードとソフトの採用は、現在の「資産価値の向上する住宅地」のお手本となっています。米国の古い住宅地は高台や駅に近いなど一等地といえ、近年の工場跡、埋立地開発よりも地理的に災害に強いといわれています。



★2005年のハリケーン被害をほとんど受けなかった湖畔地区の「レイク・ビュー」と「レイク・ピスタ」2階建ては新しい住宅が多い

★2019年オープンハウスがなかったのでRealtor.comを駆動、登録された物件が「ランダム」情報公開されていた

Neighborhood: Lakeview, New Orleans
\$529K
Median Price: \$529K
Price per sq. ft.: \$145

米国取材: 大竹 喜世彦 (次回ニューオーリンズのオープンハウス)

住宅は貯金箱になるか? 資産価値の維持向上に向けて(第3回)

英国のリースホールド
前回では、英国の地主が100年以上に亘って土地経営を行い、地主のみならず住む人たちの資産形成や良好な街並みの形成、住環境の向上に繋がった「リースホールド」を紹介しました。

日本では「定期借地」という言葉に翻訳され、50年間土地を貸したのちに、更地で返還される「独自の解釈」がなされてきました。ここに大きなボタンのかけ違いがあって、お互い資産形成に至らなかったのです。英国では、放牧地や農地、荒地を含めて、所有している土地から「より高い収益を得る」ために、産業革命で人口が増加する都市の近郊で、旺盛な宅地の需要に応じて自らの所有地を「借地」として提供しました。さらに需要が高まる気配のなかで土地を売却すれば、将来得られる利益を放棄するも同然です。しかし自ら宅地を造成し賃貸住宅を建てるのは大きなお金が必要で投資回収まで長い時間を

要します。だから未加工の土地だけ提供し、その土地を利用したい人に、宅地造成や建築費も負担させたのです。自らお金を出す必要はなく、長期に亘って安定的に、しかも家族の労働力を提供せずに収益が続きます。



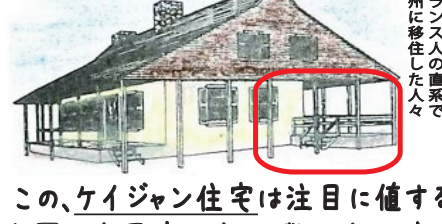
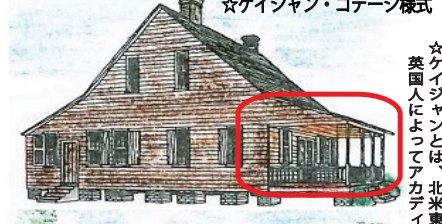
人たちは、造成や住宅建築という「土地の加工費用」を負担すれば、契約期間中は土地を利用する権利が得られ、建物は自分のものです。しかし土地自体は自分のものではないので、自由気ままに好みの家を建てることは出来ません。地主が指名する建築家が、富裕層である地主の好みを反映させて周辺環境の魅力を高め、その土地自体も資

産価値が上昇するような景観を重視した設計を行いました。それを承諾する人のみが、その土地を利用する権利が得られるから、そのような人たちが住む街は、当然のように「憧れの街」に熟成していき地代も上昇、建物自体も高い金額で売買されます。

人口の増加や所得の上昇、住宅地の拡大による不動産価値の上昇は、地主はもとより土地を借りた入居者たちにも「資産形成の果実」をもたらせました。美しい景観で出来上がった魅力的な街を、50年間で更地にし、また新たに建設投資をするという発想は英国人にはありません。アヘン戦争でイギリス領となり、その後99年間の租借の後、中国に返還された香港も、更地で返還しないのと同じ理屈です。それまでに投資された建築物やインフラは、返還までしっかりと維持・管理され、資産価値を高めて返されるというのが英国では常識です。(つづきます)

アメリカン住宅様式史(第12回) 《ケイジャン・コテージ様式 1840-1860》

南部のギャラリー付住宅



この、ケイジャン住宅は注目に値する米国の古民家と言え、数世紀に渡りほとんど手が加えられない一つのヴァ

ナキュラーな形式を示しています。☆(左上)は南部のケープコッド型住宅で、メーソン・ディクソン線(自由州と奴隷州の境界)以南の州に特有の住宅です。フランス系移民が南北カロライナに伝えた形式で、ミズーリ川岸の住宅と関連が深い様式です。フランス式ギャラリーの原型が米国的なフロントポーチに変わっています。この建築様式は米国南部に行くとよく見られますが、英国人や開拓民もその後採り入れた形式で西へ進むと日干煉瓦で造られたテキサスの牧場住宅となっています。

☆(左中央)のギャラリー付住宅はカナダからのアケディア難民にもたらされたルイジアナの典型的な建築様式となっています。☆(左下)の住宅はフランス系移民の農場主、商人、鉾夫のもの。この時代は裕福でも質素な家に住むことが

多く、ポーチと屋根を延長した庇が、しっかりしたフランス式住居を優雅なパヴィリオンに変身させています。



(次回は「アーリー・サザン・コロニアル様式」)

アツプル、社員が参加した講習会・イベント

- 10/1(火)【人と自然を繋ぐ建築の未来形】東京建築会館 主催: 新建築7/7
- 10/2(水)【泉幸雨と田瀬潤六の線の計画学】目白自由学園 主催: 新建築7/7
- 10/3(木)【リフォーム評価北・スリ7/7】東京晴海 主催: (財)バウツク/リノバ/10/7
- 10/7(日)【リノバ住宅建材展19】東京千代田区 主催: 米国外使館商務部

★米国視察2019★
☆後半はルイジアナ州!
取材レポートも
連載いたします

エコバウ Blog
毎日掲載中!!