

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

ニューオーリンズ郊外のオープンハウス内覧(#1)

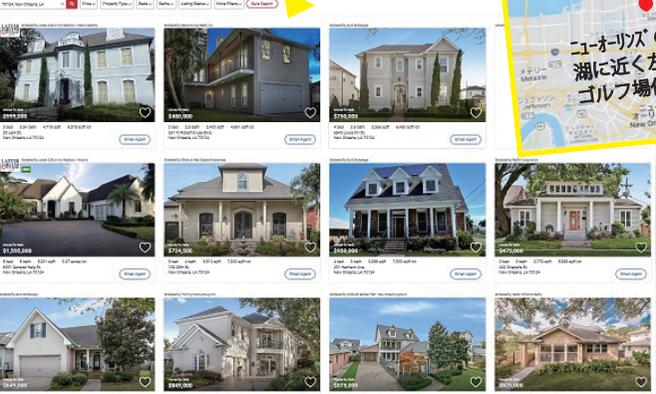
THE UNIVERSITY of NEW ORLEANS

Noriko Ito Krenn  
同志社大学卒業  
ニューオーリンズ 大学教授  
米国不動産リサーチ協会公認

US Existing Home Median Sales Price

青は「ブルがなかった場合の上昇値」  
赤は「ブルがあった場合の上昇値」

今回の不動産内覧は、自らの投資目的もあり、ニューオーリンズ大学の日本人教授であり、不動産エージェントでもある Noriko Ito Krenn さん(囲み)にお願いしました。米国の不動産投資は、米国債や株式投資以上に身近とは言えませんが、1970年代から直近までの価格推移のデータから、リーマンの数年間を除き、物価以上に価格は上昇し、2000年以降は平均年率 3.6%の上昇となっております。米国の主要都市 NY や LA、最近のシアトルは非常に高値ですが、ここ南部のニューオーリンズやテキサス州には優良物件が多く、またお手頃価格と言えます。まずは出発前にクレンさんから数十件の優良物件のリスティング(下)をメールで送っていただきました。事前情報として各部屋の豊富な画像、過去の購入履歴、災害情報、税金、水道光熱費、公立学校と教員数 etc 知りたい情報が驚くほどオープンに検索できます。



ニューオーリンズの湖に近く左右にゴルフ場付き

米国はグローバリズムによる移民問題など、数々の社会問題がありますが、住宅を「取得」することで国民はより豊かな生活を実現し、また国策として重要な国富の蓄積となります。住宅投資するなら中西部のニューアーバニズム開発、東南部の IND 開発(伝統的ネイバーフッド)と呼ばれる住宅地はお勧めです。以前このニュースレターでお伝えしてきたように、日本では極めて少ない HOA (住宅地管理法人) や CC&R's といったハードとソフトのルールがある住宅地もお勧めです。秩序ある住宅地は、美しく成熟し、資産価値のあるコミュニティを形成していきます。米国の住宅投資の諸要素のうちこの「HOA」加入の住宅地かどうかは非常に重要です。個人による住宅の修繕、改修(改修は新築の約3倍)努力は必須ですが、HOA の管理法人のある住宅地の約4割は資産価値が向上してきたという統計があります。

住宅投資は魅力的ですが要注意も...

自由と権利それぞれに対する責任と義務が明確な米国。入居資格に違反すると HOA からイエローカードで罰金、最後はレッドカードで裁判、警察立会で強制退去という厳しい処置もあります。米国の住宅投資で、コンテンポラリーなデザイン住宅は、日本の様に将来の資産価値を失うリスクが大きく投資には向きません。伝統、歴史文化とアイデンティティーを感じさせ、いつの時代も人々から愛される「クラシック・デザイン」の住宅投資がお勧めです。全米各地の RE AGENT U.S.A. 所属の日本人不動産エージェントにモゲージブローカー、アプレイザー、タイトルカンパニー、エスクロー等の手続きを経て住宅取得したら、賃貸に出し賃貸収入を得ましょう。4年で投資金額を原価償却する方法もあります。

★大東建設の物件(友人所有) (那須塩原市)

★アメリカン住宅様式史(第13回) 南部の初期の住宅

★ルイジアナ州の住宅価格推移 (2015-2018年) 3年間で6.4%の上昇!

米国取材: 大竹 喜世彦 (次回は、#2・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4回)

**日本の「定期借地」**  
前回まで、地主が100年後の資産形成と良好な街並み形成、住環境向上に繋がった英国式の「リースホールド」と日本の地主が、50年後に貸した土地を更地にし返還させる「定期借地」を比較しました。そのボタンのかけ違いで残念ながら日本では国民の資産形成に至らない理由を解説しました。日本の戦前は多くの国民が地主から土地を借り、長屋に多数の家族が住んでいました。建物を所有している人は僅かです。戦後によって一家の主が徴兵され戦地に送られると家賃滞納が生じ、地主は残された家族を追い出すという状況が急増、戦地での士気の低下、心身の不安定要素となり賃貸契約の解除には厳しい制約が設けられました。戦後そのまま法律が残り「正当事由がなければ賃貸借契約を解除できない」という日本独自の契約により地主が弱い立場に立たされたのです。その後の経済成長で不動産の

価値が上昇しても、他人に貸した土地や建物は返して貰えず、莫大な補償金と引越費用を支払わなければ退去して貰えない状態が続きました。地価の上昇分の恩恵を受けたのは、借りた側の賃借人であり多くの地主は相続の度に資産を失っていったのです。

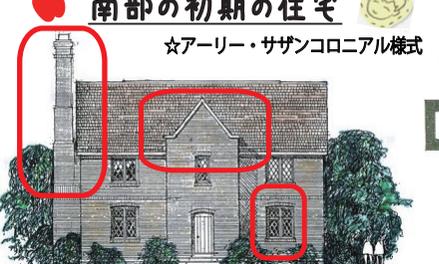
その状態を解消するため、平成4年「借地借家法」が改正され、賃貸借契約の期限がある「定期借地」と「定期借家」が創設されました。期限が終わったら退去するという「当たり前」の契約です。しかしながら、半世紀も先祖代々の土地や建物が賃借人に占領され、不動産価値の上昇が自らの資産形成に繋がらなかった日本の地主は、先代から

「他人に貸したら財産は戻ってこない」と厳しく戒められました。結果、土地神話とは逆の固定観念、恐怖によって「土地も建物も自分たちが所有する」という現在の土地活用を誰も疑わなくなってしまうのです。

さらに「相続税負担の重税感」と日本の「土地担保至上主義」の金融システムによって、借金をしてまで賃貸アパートを建てる地主が後を絶ちません。

しかも、あまり長期で住まずに退去が容易な方が安心して儲かるため、狭い床面積で住み心地の悪い賃貸住宅ばかりが供給され続けてきました。つまり日本では英国の資産形成とは逆方向に進んだということです。(つづきます)

アメリカン住宅様式史(第13回) 《アーリー・サザンコロニアル様式 1640-1715》



バージニアやメリーランド州の植民地は、17世紀初期に建設されました。そこに建てられた住宅は、基本的に英国の構造が踏襲されました。米国南部の土地から作られた煉瓦は共通の重要な建築資材でした。切妻屋根が十文字に交差する平面図は、アーリーコロニアル様式の住宅に典型的なもので、美型ガラスを鉛で繋いだ窓は標準的でした。ニューイングランド地方の寒い冬に熱が逃げにくい中央にある煙突は、南部では妻端に設置され石炭は夏季も常に燃やし続けられました。

1600年代初めにオランダと関係が深かったイングランドのイーストアングリア地方のフランダースやグッチ(オランダ)の切妻屋根の特色を持ち、随所にチューダー様式の装飾性の高い彫り込みが施されています。南部の木造住宅は高温多湿な気候にあまり適していないにもかかわらず木造軸組み(ハーフティンバー工法)の住宅が建設されました。その外壁は下見板張り、屋根は柿板(シングル)葺きでした。「風と共に去りぬ」においてタラ(家の名前)のイメージを演出している柱列のある教会を間違っサザン

(南部)コロニアル様式と呼ばれているようですが、タラの家は南北戦争建築で典型的なギリシャ復興(グリーン・リバイバル)様式と言います。



★(株)アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 11/13(水) 【ジパング・ホーム&ビルディング 2019】 東京ビッグサイト 主催: (株)日本能率協会
- 11/15(金) 【第38回インテリホム 2019】 東京ビッグサイト 主催: (株)日本能率協会
- 11/24(日) 【西銀大のスクワット 集中講座】 東京千代田区 主催: (株)イマ・トータルズ
- 12/12(水) 【第2回施設リバー・オブ・EXPO】 青海展示場 主催: 日本建築士会連合会

★米国視察2019★  
★米国ルイジアナ州の取材レポートを連載いたします

エコバウ Blog  
毎日掲載中!!