

おかげさまで20年目を迎えることができました

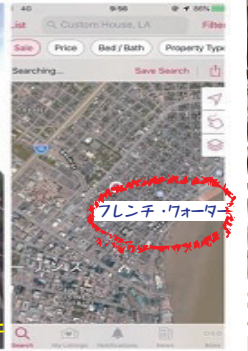
米国・南部の住宅地 不動産視察・ルイジアナ州ニューオーリンズ

フレンチ・クォーター内の不動産物件を内覧

ニューオーリンズの中心「フレンチ・クォーター」はジャズクラブで有名なバーボン・ストリートなど観光客の集まる繁華街です。視察3日目はその「フレンチ・クォーター」の中にある古い住宅の不動産内覧を行いました。米国取材：大竹 喜世彦

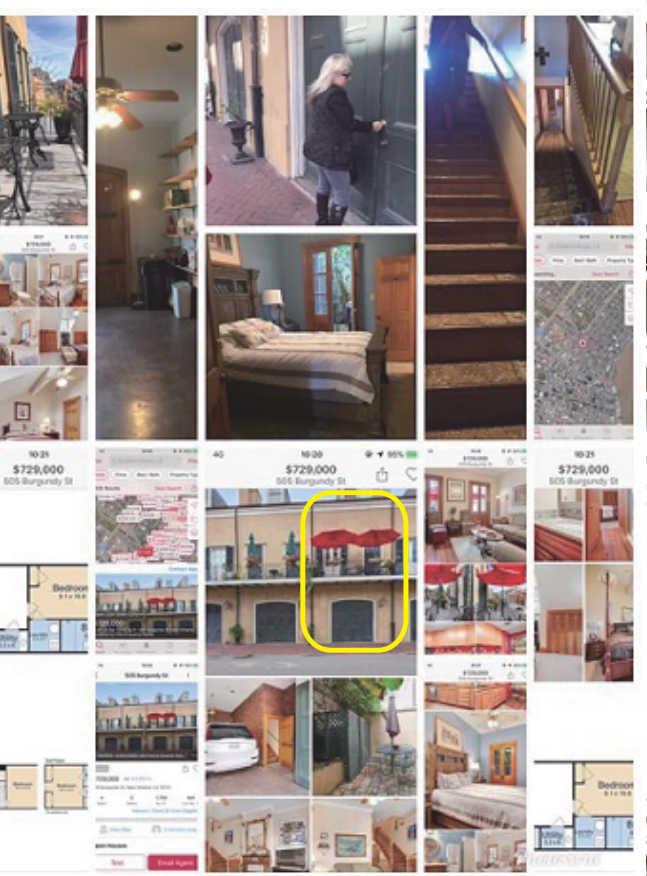


1794年の大火の後に防火区画のためにアイアンレースの手摺付きの避難廊下となった

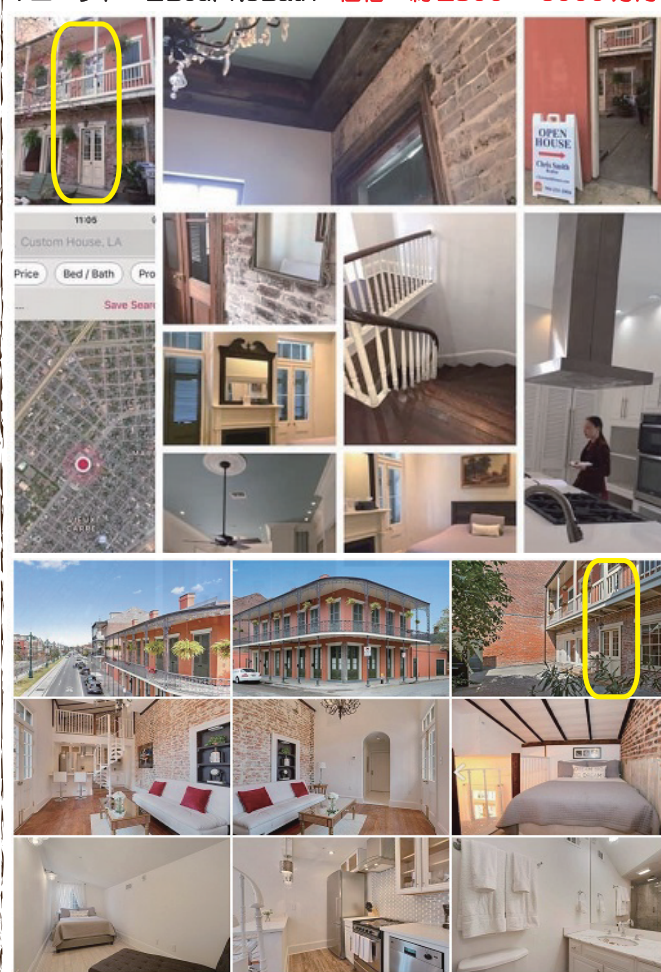


フレンチ・クォーター

【#1 タウンハウス】
この縦割れの形状の連棟住宅を米国では「タウンハウス」と呼びます。ニューオーリンズはベースメント（地階）が禁止のため、地上3階建てx4Unit（4連棟）の1件。1981年築、店舗として使われたものをリモデリング。1階の扉の中はガレージ、2・3階（屋根裏）が居室です。4Bed, 3Bath 価格：7100万円



【#2 タウンハウス】
大通りの「タウンハウス」は美しい公園と博物館の景観がよい。ニューオーリンズは、フランスとの交易で栄えた都市で、フレンチ様式の「アイアンレース」の付いたベランダが特徴的です。1900年築の元コンドミニアムをタウンハウスにリモデリング。1ユニット=2Bed, 1.5Bath 価格：約2800~6000万円



住宅は貯金箱になるか？ 資産価値の維持向上に向けて（第7回）

「リースホールド」の挑戦
日本の家は、土地と建物を所有する「持ち家」？所有しない「賃貸」？のほぼ「二者択一」です。前の記事で数回ご紹介した通り、日本と同じ島国の英国では、「持ち家」と「賃貸住宅」の二者択一ではなく、その中間となる「リースホールド」という選択があります。

それは「土地は所有せず、建物だけ自分のものになる」という「借地+持ち家」という不動産所有です。「リース」自体は、オフィス機器や車など耐久消費財で一般に普及しているため、「貸与された機材を月々の利用料を支払って、自分の持ち物のように使う」ということは多くの人にイメージ出来るでしょう。しかもメンテナンス等はリース代に入っているから、自分で行く必要もなく、壊れたら無償で取り換えてくれる契約です。「土地のリース」というのは、日本ではなかなかイメージが湧きません。しかし、アパート建築のTVコマースで印象に残る

「建物リース」というと「●●建託」というイメージが浮かびます。「満室保証」を売りに、土地は地主が所有、建物は月々家賃から「サブリースの利用料を払う」という商売です。実際にはアパートの建設費を住宅ローンで返済しますが「サブリース」という「一括借上げ」で地主はアパート経営のリスクや管理の手間を負うことなく、契約期間中は安心できるものです。



日本のアパートと真逆の「土地だけをリース」するのが英国の「リースホールド」従来のように土地を所有するための税負担やローン返済、管理責任などが軽減され生活の自由度が高まります。

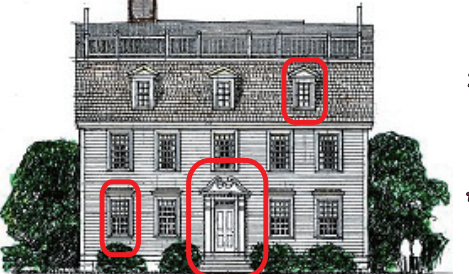


土地は買わないから、借入れは少なく、不動産の税や諸費用も抑えられ、家族構成や経済状態が変わる20年後も、建物だけ売却すれば良く住宅ローン残債も大きく減っているでしょう。

英国の「リースホールド」による住宅供給のポイントは3つ。まず第一は「向こう3軒両隣」という「最低6棟」の纏まった住宅地として、近隣の住環境が新築当時の魅力を維持できること。20年後に自宅を売却したいタイミングで、次に入居したい人が現れるような魅力的な周辺住区になっていれば、築20年でも欧米のように高く売却が可能となります。<次回に続く>

アメリカン住宅様式史（第16回）「ジョージアン様式①1715~1780」

①ニューイングランド地方編



北米に出掛けて、古い住宅でも新築でも必ずお目にかかるのが「ジョージアン様式」。その中でもニューイングランド、中部大西洋、南部の3つ地方に数多く分布しています。1666年、ロンドン大火の後、建築家クリストファー・レンは中世の街を伝統的形態「ルネサンス様式」で再建しました。クイーン・アングスチュア朝の最後の女王としてジョージ1世が継承した時代です。その後の英国の新大陸における住宅として洗練された威厳の

ある古典的な建築として「ジョージアン様式」が植民地で定着しました。特徴は古い建物は煉瓦造や砂岩造で、新しいものは2x4の木質構造もあります。建築ディテールでは威風堂々とした左右対称の形状、ドーマーが付いた腰折屋根、建物中央を強調したペデュメント付きの玄関、一列に並んだ縦長ダブルハング窓、小さなガラスが入ったサッシが特徴です。玄関にポーチコ（柱）が付くようになったのは独立戦争後のデザインです。マサチューセッツ州・ボストン郊外



メリーランド州・セントランズ



ワシントンDC・ジョージタウン



米国取材・撮影：大竹喜世彦
(次回は、ジョージアン様式 ②中部/南部地方編)

（株）アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 3/13(金) 【米国のアフォーダブル住宅の現状】 東京 主催：比較住宅都市研究会
- 3/19-25 【米国の住宅地・不動産視察2020】 ニューヨーク・ワシントン州 主催：(株)アップル
- 3/27(金) 【再開はだれのため？ トゥーラ代官山】 東京 主催：渋谷景観市民社

《米国視察2020》
★ニューヨーク州
★コネチカット州は
今夏より遠征予定です

エコバウ Blog
毎日掲載中!!