



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 ニューオーリンズ郊外メテリー地区

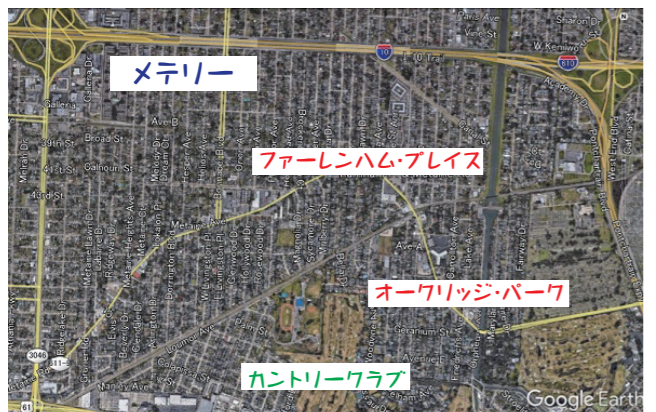
閑静な高級住宅地「メテリー」の住宅地視察

メテリー (Metairie) は、ルイジアナ州ジェファーソン郡に属するコミュニティ。ポンチャートレーン湖を横断する世界最長の橋コースウェイの南端に位置します。東隣は17番通り水路を隔てニューオーリンズ市と、西隣はクナー市と接しています。南の境界線は東西に走る国道61号線 (Airline Drive) で西に向かうと国際空港に近く、フリーウェイに囲まれ多数の「カントリークラブ」を有する自然に囲まれた閑静なベッドタウンです。



2つの住宅地「OAKRIDGE PARK, FARNHAM PLACE」

ニューオーリンズの中心街からフリーウェイで西へ約30分。そこに素敵な街メテリーがあります。ニューオーリンズ大学のクレン典子教授がお勧めのTND(伝統的近隣区)として2つの「オークリッジ・パーク」「ファーレンハム・プレイス」の住宅地を視察いたしました。地元の人々は「ネイバーフッド (ご近所)」と呼び、ここに住むことへの誇りを感じているようです。鉄道と高速道路、近隣商店街、そして「メテリー・カントリークラブ」と隣接する成熟した憧れの住宅地。しかしながら開発から70-80年経過した住宅地には全く感じません。時代要求に対応した「リモデリング」が常に繰り返され、美しく成熟した街並みが延々と続いていました。 米国取材・撮影：大竹 喜世彦



★美しい南部ジョージアン様式の住宅が延々と続き圧倒される！



住宅は貯金箱になるか？ 資産価値の維持向上に向けて (第9回)

バランスシート不況の後

平成の30年間、住宅着工は平均すると毎年100万戸を超え、3千万戸以上の住宅が供給されました。その全ては「流動資産」を取り崩すか「固定負債」を増やして建物が建てられました。

この30年間の景気低迷の中、人々はコツコツと働き、住宅購入の頭金をつくり住宅取得に踏み切りました。しかしバブル経済が崩壊して以降、ほぼ一貫して自宅を購入した人たちの不動産資産は目減りし続け、逆に取得時の建築費は一貫して上昇し続けています。

今の日本でそれほど株価が上昇し、経済成長していると言われても、景気上昇の実感が全く湧かないでしょう。それは我々自身が住宅を「減価償却する耐久消費財」と考えている限り、この悪循環は続き「賃貸住宅の家賃と変わらないのだったら、住宅を取得したほうが得」というバランスシートを全く意識しない多額な借金を抱えてしまうのです。

欧米先進国の住宅取得は、短期的な増減はあっても5年以上の長期保有をしておけば、不動産は上がって当然という「常識」で物件の価格やロケーションを比較します。だから入居後10年前後で家族構成や家族の関係に変化があれば、自宅を売却し自分たちの「生活スタイル」に合った家に住み替えていくことが可能です。家づくりのスタートで、高齢者になる未来を考え、バリアフリー化や車に乗れなくなった時を考えると、将来エレベーターを付けるスペースを確保するといった心配も無用なのです。

さらに「消費税」を住宅では10%も払うようになり、消費増税の駆け込み需要と増税後の反動減が、また日本の経済を荒波に晒すのです。令和の時代に入り、さらに人口が減少し空き家が急増する時代に住宅の供給や購入者の意識・知識も「大転換が必要」です。それがこの連載のテーマです。 大竹喜世彦 次回に続きます

2020年初春、ニューヨーク州ハミルトンハイツの100年経過した「タウンハウス」の価格は毎年、物価上昇以上上昇しています

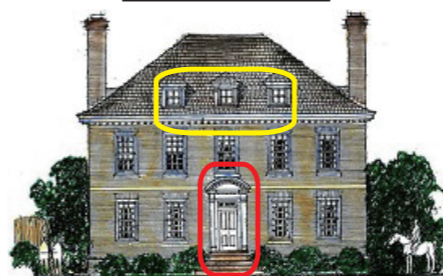


このニューヨーク州・フォレストヒルズも100年以上経過した戸建住宅ですが、価格は毎年上昇しています



アメリカン住宅様式史 (第18回) 《ジョージアン様式 ③ 1715 ~ 1780》

③ 南部地方編



煉瓦は、南部の植民地の大きな住宅向けに最も多く使われた建材。通常はフレミッシュ・ボンド(フラグス積み:煉瓦の長手と小口を交互に並べる工法)が使われています。寄棟の屋根もサザン・ジョージアン様式で中心となるもので、独立戦争の前の時代のジョージア州の「プランテーションハウス(農園住宅)」の建築様式が潮流となりました。英国の典型的な住宅に見られるように窓ガラスは小さくケーシング(額縁)はやや細め、

デンティル(歯形装飾)で豪華に作られたコーニス(水平出っ張り装飾)とトランサム(欄間)を取り入れたペディメント(切り妻の三角形)のある玄関などが特徴的です。伝統的な建築にサウスカロライナ州チャールストンのブリュトンハウス(1769年)、ウィリアムズバーグのウィス邸(1755年)、ストラスフォードのカーターズ・グローブ(1753年)があります。サザン・ジョージアン様式は、概ね煉瓦建築ですが木製サイディングの塗料に砂を混ぜ、表面を石造に仕上げたハーフトンバー構造(日本の在来工法に似た柱と梁構造)も散見されます。

サウスカロライナ州・チャールストン(2017)



ルイジアナ州・ニューオーリンズ(2019)



米国取材・撮影:大竹喜世彦 (次回、セカンドエンパイヤ様式)

★ジョージアン様式・南部地方の特徴... 軒対煙突の配置... 軒対煙突の配置... 軒対煙突の配置...

（株）アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 5/2(土)【太陽熱を使わずに全館空調機の挑戦/WEBセミナー】静岡県 主催:OMソーラー
- 5/8(金)「縮小する日本と世界の位置」WebxMEETING 東京 主催:比較住宅都市研究会
- 6/7(日)「福敷市の古民家の保存活用について」WebxMEETING 茨城県 主催: "

《米国視察2020》

- ★ニューヨーク州
- ★コネチカット州は
- 今夏も遠征予定

エコバウ Blog 毎日掲載中!!