

# NEWS LETTER

Reform.Apple



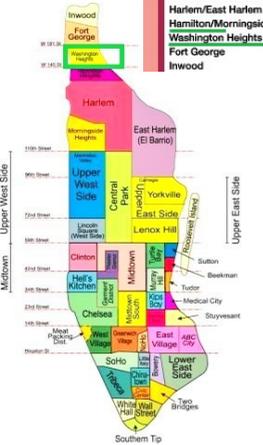
おかげさまで 21 年目を迎えることができました



## 米国 ニューヨークの不動産視察 マンハッタン北部のタウンハウス

### ハミルトン・ハイツのタウンハウスを内覧

ハーレム 125 丁目の北にある「ノーザン・マンハッタン地区」の歴史的なタウンハウスの中でもこの「ハミルトン」と「ワシントンハイツ」はニューヨークの中でも不動産価値が向上する美しい街並みです。



### ニューアムステルダム〜ニューヨークの移行時代



★各部屋は時代に合わせリノベーションされている



★地階から屋根裏までの4階建て、エレベーターがない点は少々きつい  
★インテリアはクラシックなビクトリアン・デザイナ

米国のタウンハウスは英国のものによく似ています。英国では貴族が郊外に所有する(領地)のカントリーハウスやマナーハウス(荘園)に対し、都市部に所有する住居をテラスハウスではなく単に「テラス」と呼びました。米国では、都会的なアタッチドハウス(連棟住宅)を「タウンハウス」と呼び、家主は、この細長い長屋形式の平面、玄関はサイドウォーク(歩道)から小上がりした断面。ベースメント(地階)1階、2階、3階、アティック(4階の屋根裏部屋)の4層を縦長に所有します。細部の意匠としては、煉瓦の壁面、白い建具や窓枠、切妻の破風を正面に見せた入口等が特徴的で建築様式は「ジョージアン様式」です。大通りに面した「タウンハウス」では1階に店舗、事務所併用を可能にした優れた建築といえます。前号でお伝えしたようにNYは現在でも**プチミليون**(3-5億円の物件)に人気があり驚きますが、賃貸に今起きている「レント・スタビライズ」というNYだけのややこしい法律により、地主が勝手に賃料を変え難い状況でしたが、武漢肺炎禍に対しNY市は「COVID-19 Revetse」という条例を発効したことで現在は、賃料の値下げが容易になっています。米国取材 大竹喜世彦(次回、チャイナタウンのコンドミニウム)

## 住宅は貯金箱になるか? 資産価値の維持向上に向けて(第15回)

### 住宅メーカーと地元工務店

前号では住宅メーカーと地元工務店を分かりやすくイメージしてもらうために「チェーン店」と「オーナー店」の違いと説明しています。

下記のように①②③に分けた外食産業を思い浮かべて簡単な比較をしてみましょう。業界のことが分からない方でもイメージが湧くでしょう。まず…

①全国チェーンで全店舗化している「ファミレス」が住宅業界の「ハウスメーカー」です。本部がメニュー開発から料理のレシピ、価格設定、サービスの標準化などを決め、セントラルキッチンで全国どこでも均質な料理・サービスを提供します。きちんと教育された接客で決して料理に当たり外れもなく家族連れにとって安心です。次に…

②地元工務店や建設会社といえは、割烹料理店、近所の定食屋まで千差万別。品揃えも和食だけでなく、中華やフレンチ、イタリアンからアジアンまであらゆるバリエーションと価格帯があります。修業を積んだ料理人のオーナーがお店を切り盛りし、他店に負けない味や手間、素材の吟味がウリです。最後に…

標準化された販促資料、施工手順などで、地元の中小企業ながら全国チェーンの安心感を提供します。保証体制もフランチャイズ本部がバックアップするため、小さな会社が経営しているという不安感はありません。

しかし食事と違い、金額が大きく一生の生活環境を左右する住宅では、自分だけの意思決定では不安も大きいでしょう。集められる情報も限られます。そこで適切な情報を提供しグルメガイドの「コンシェルジュ」、生身の人間のナビゲーターによるサービスが潜在ニーズとして高まっているのです。それは決してAIやデジタルに置き換えることが出来ない新しいサービスです。

<次回に続きます>



◎北米の米国/カナダにハウスメーカーという産業はない(カナダ/トロント近郊)

③地元企業でも大手のフランチャイズに加盟、看板で営業しているのはファストフード店のようなもの。価格帯を低めにし共同仕入れと

## アメリカン住宅様式史(第24回) 《ジョージアン様式・NYタウンハウス編》



これまでジョージアン様式について、米国の東部、中部大西洋、南部地域の取材をしました。(第16~18回)そこで今回は、ニューヨークとポストンに現存するジョージアン様式のタウンハウス(連棟)をご紹介します。1666年のロンドン大火が中世の都市を焼き尽くし、クリストファー・レンによる不燃都市再建はあまりにも有名ですが、世界がルネサンス建築に沸く頃、英国では進化形と言える「ジョージアン様式」が息吹をあげました。名前の云われはハノーヴァー朝ジョージ1~4世から。このシンプルなデザインは、英国式集合住宅(ア

タッチドハウス)として普及しました。英国の呼び名は単に「テラス」。時を経て、英国発ルネサンス様式として新大陸米国へ渡り「タウンハウス」と呼ばれるようになりました。

住宅街の「タウンハウス」。売出し中の不動産を内覧しました。



★英国・サウス・ケンティントン駅からStoggs Roadを越えて、チェルシーへ向う途中のテラス



★正面から見えない裏側にあるエクステリア



★米国ニューヨークマンハッタン区、通称ストライパーズ・ロウのタウンハウス



米国取材・撮影: 大竹喜世彦 (次回はボストンのタウンハウス)

### アップル、社員が参加した講習会・イベント

- 1/9(土)【新春記念2021】大学集中講座「オンラインセミナー」主催: アップル研究所
- 1/20(水)【2021年「バック」ハウスセミナー】オンラインセミナー 主催: (社)バックハウスジャパン
- 1/21(木)【日経×e-建築建材展2021】オンラインセミナー 主催: 日本経済新聞社



《米国視察2021》  
★ニューヨーク州  
★コネチカット州  
★ニュージャージー州  
エコバウ Blog  
毎日掲載中!!