

Reform.Apple おかげさまで23年目を迎えることができました

ニューヨーク郊外の住宅地 マンハッタン直結の郊外恒久住宅地、ポートワシントン・マンハセット



前号でご紹介したマンハッタン・ブロンクスの対岸ナッソー群ロングアイランドのポートワシントンにある豪邸をご紹介しました。1920年代の富豪Fスコット・フィッツジェラルド(通称ギャッツビー)はグレートネック半島の超豪邸「お城」に住んでいました。今回はそのグレートネックのキングスポイントというビレッジで売り出し中の住宅を見ながら、ポートワシントンとマンハセットの不動産内覧に向かいました。右の画像はそのキングスポイントの売り出し中の一般住宅ですが、…それでも2-3億円の価格帯!

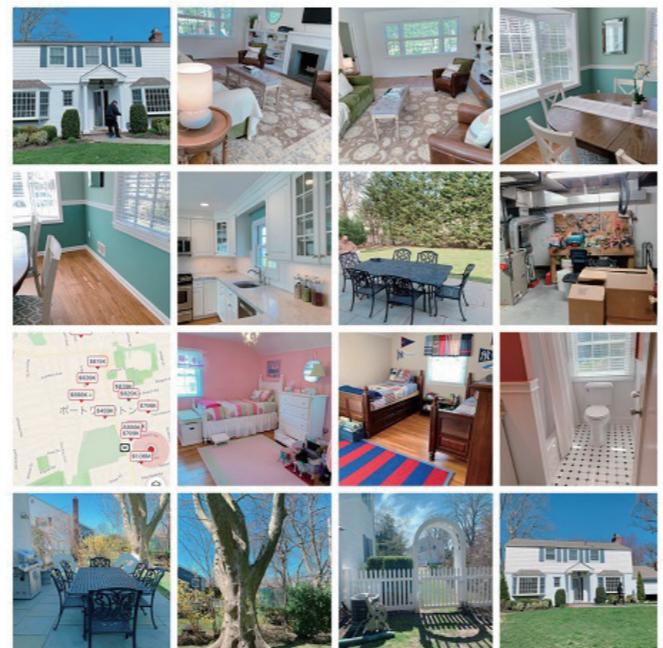
ポートワシントンの不動産内覧(#1)



ウォーターフロントに複数のレストランがあり、サンセットパークの木の多いエリアがNice Viewはなかなか

ブロンクスの雑踏から海を渡リノースショアの半島に来ると気が抜けるような静かで牧歌的な村に入ります。ポートワシントンのウォーターフロントは美しいエリア。ドックを散歩したり、サンセットパークに座って夏のフリーコンサートに耳を傾けたり、海辺のレストランでマンハセット湾の景色が楽しめます。氷河が堆積したこの砂地は「シントシンク」の「Cow Bay Sand」と呼ばれました。19世紀中頃、ポートワシントンは砂鉱業の一大産業となりました。エンパイア・ステートビル、クライスラービルなどマンハッタンの高層ビル群のコンクリート建築には、この砂が良質な骨材として使われました。

★物件概要：建築コロニアル様式、6部屋、3バス、キッチン1、ブレイクファストルーム1、地下室Y、アティックY、PatioY、プールN、建築1949年、価格7,400万(お買い得)



米国取材：大竹喜世彦 (今回はマンハセットの不動産内覧)

住宅は貯金箱になるか? 資産価値の維持向上に向けて (第22回)

「短命な日本の住宅は「敷地」に原因あり?

欧米と日本の住宅を比べ圧倒的に違うのが建物の寿命だ。単に「物理的な耐用年数」だけでなく、中古住宅の取引が継続的に続けられる「社会的寿命」も長いのが欧米住宅だ。つまり一度住宅を建てると所有者が何度も入れ替わることが当たり前で、リモデリングやリノベーションを繰り返し、中古住宅市場の取引で価値が続くという常識だ。一般的に「物価上昇分以上」の値上がりを期待し購入する。一方、日本では新築から入居し家族から他者に権利は移らず、最終的に空き家となる。

相続人だからとそこに住む事もなく廃屋状態になる住宅が少なくない。本来、固定資産であるはずの住宅を消費材のように「使い捨て」の扱いとなっている。固定資産は、適切なメンテナンスを施す事で「古くなくても」使用価値は続く「財産」と言える。



ロンドン郊外にあるハローウ・ニュータウンを視察した

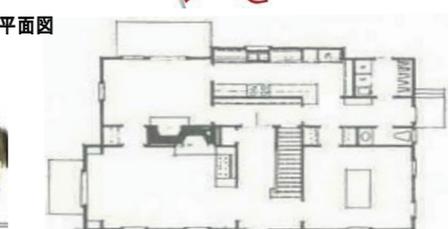
企業会計のように税制の負担軽減のための「減価償却」が個人宅で計上できるものではないが償却後にこそ本来稼げるのが長期負債で取得する固定資産の価値とも言える。企業なら機械装置でも同様の扱いとなる。



視察させてもらった英国人ダヌータさんが暮らす住宅 1937年の建物に入居しているご夫婦は、築50年目の住宅を17万5千ポンドで購入。小屋裏などを増築し現在は、約4倍の価格。

特段、欧米の不動産は個人にとって「キャピタルゲイン(=売買利益)が得られる投資」であってそれは投資用不動産だけでなく、個人の住宅も同様だ。土地と建物を別々の固定資産とする考え方は欧米にはない。造成や整地された擁壁などの土木的人工物を土地と切り離し償却資産としないし、建物の基礎や躯体は土地に定着した「一体の加工物」が欧米の常識となっている。 <次回に続きます>

アメリカン住宅様式史 (第31回) 《スイスコテージ様式・1840-1860》



多様なビクトリアン様式のひとつ

英国人にとってスイスは「ピクチャレスク」に美しい国は少いと言われ、農村建築や装飾されたコテージの設計として1823年にP.F.ロビンソンの著書で紹介された建築様式です。英国人にとってスイスは「プロテスタントが住む清潔な国」であり産業発展から遠く離れた牧歌的な土地の印象がありました。この時代、ディケンズの庭園の小さなシャレーも、ビクトリア女王のワイト島の御用邸もスイスコテージ様式で建築されました。19世紀以降、スイスコテージ様式は、米国の各地方ごとに多種多様なビクトリアン様式に読み替えた

「ジンジャー・ブレッド」と言われる装飾の多い建築として人気を博しました。1960年代、米国のスキーリゾートの開発(バーモント州・マウント・ストラトン)では、勾配の緩い屋根に玄関部に準入りの2階建てポーチ(2階のベランダ)が突き装飾の多いスイスコテージ様式が採用されました。柱と梁は日本の在来工法のように構造であり方杖、筋交い、手摺り、鍍戸付きのケースメント(窓枠)は全て山小屋風になっています。



(次回はエリザベス様式)

㈱アップル、社員が参加した講習会・イベント
9/6(火)【ECJ外急加速・リノベーション事例研究】ライブ配信 主催：日本経済新聞社
9/8(木)【持続可能な建築断熱材を考える】ZOOM 主催：スズ・リ・ウチ 和洋一協会
9/10(土)【住居業界イノベーション】ライブ配信 主催：㈱リポート

《米国視察2022》
★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!!