

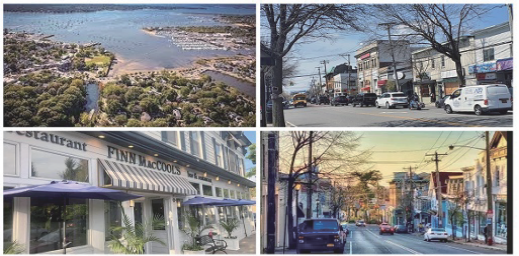
2022・WINTER NEWS LETTER



おかげさまで23年目を迎えることができました

マンハッタン郊外の住宅地 ナッソー群・ロングアイランド

マンハッタン東側の郊外恒久住宅地、ポートワシントン・マンハセットへ(最終)



マンハッタン南東部ロングアイランド
鉄道約40分。そこはナッソー群
キングストン、サンズポイント
ポートワシントン、マンハセット

ニューヨーク・マンハッタンの東側に位置するポートワシントンとマンハセットにある不動産を視察。マンハッタンのペンステーションからロングアイランド鉄道のポートワシントン線で東へおよそ40分。

ポートワシントンは、穏やかで開放的な入り江の景観と都会とは違う落ち着いた街並みから、ナッソー群の中で最も住みやすい街と言われています。

前号に続き、今回もポートワシントン(＃2)と隣町マンハセット(＃3)の戸建てを視察しました。住宅購入の条件には、立地、建物、水害の有無や公共交通、商業施設などありますが、米国には日本の不動産情報にはない指標があります。

それは、地域の犯罪率、教育水準です。全米の大多数の市町村76%よりも安全、かつニューヨークの67%の地域よりも低い犯罪率…FBIの分析データから大変治安の良いエリアと判断されます。

これは日本の与野党が推進する労働移民政策、多文化共生政策による住民トラブル、治安悪化に備え、今後住宅地選びの必須項目となるでしょう。

ポートワシントンは、低犯罪率に加え、学区内の教育水準の高さから子育て世帯(マルチファミリー)が求める条件を堅実に備えたエリアとなっています。

犯罪情報				教育水準							
治安総合	凶悪犯罪	ポートワシントン	全米平均	治安総合	凶悪犯罪	ポートワシントン	全米平均				
財産犯	ポートワシントン	全米平均	横行	25.8	282.7	財産犯	ポートワシントン	全米平均	横行	25.8	282.7
強盗	56.7	500.1	殺人	0	6.1	強盗	56.7	500.1	殺人	0	6.1
盗難	526	2042.8	レイプ	5.2	40.7	盗難	526	2042.8	レイプ	5.2	40.7
バイク窃盗	10.3	284	強盗	10.3	303.6	バイク窃盗	10.3	284	強盗	10.3	303.6

※Nicheより参照・人口10万人あたりで毎年算出

ポートワシントンの不動産視察(＃2)

★物件概要：建築コニアル様式、レンガ造、学校4、部屋7、バス3、キッチン1、ブレイクファストルーム1、地下室F、アティックY、PatioN、プールN、建築1937年、価格1億8700万円(1ドル150円)*F=full



マンハセットの不動産視察(＃3)

★物件概要：建築コニアル様式、フレーム+石造、学校6、部屋9、バス4、キッチン1、ブレイクファストルーム1、デーン1、地下室F、アティックY、PatioY、ポーチデッキY、プールY、建築1970年、価格5億2400万円(1ドル150円)*Y=yes



米国取材：大竹喜世彦
(今回はコネチカット州の住宅地)

住宅は貯金箱になるか？ 資産価値の維持向上に向けて(第23回)

「敷地と建物は一体不可分の資産？」

日本では、建築基準法上では「原則一敷地一建物」となっており、米国のトレーラーハウスのようにタイヤ付きで移動可能な仮設住宅以外は、建物は土地に定着している。だから動産ではなく、「不動産」として評価される。



トレーラーハウスを見学、店舗活用の一例
後の米軍住宅を街ごと再生プロジェクト
タウンの磯野所長と(埼玉入間市)

地になる」ことも視野に入れ土地活用、住宅供給が行われる。不動産・住宅業界にとって同じ建物をリノベーションしながら何世代も使われるより、解体して、経済状況や社会ニーズに応じ、土地の分割や選択肢を広げる方が商売としてはメリットがある。

その考えは専門家のWebページを見ると分かる。購入希望者の手の届かない2階建ての価格に対してはこうだ。建前は「敷地と建物は一体不可分」と言いながら、いざ古い建物を見ると「2階はもう要らないでしょ！解体して平屋を立てましょう！」と嘯きあかかも理に合うものと勘違いさせる業者も多い。土地を買上げ、分割ミニ分譲として狭く庭のない住宅を建てる業者もいる。経済不況で大きな建物が売れず

しかし、日本では建物の耐用年数が30年程度とされているため、一般の戸建住宅は「30年後は更



住宅購入時に消費税を住宅取得税と、その後毎年固定資産税を徴収。住宅は資産であり消費財ではありません。税の重なりで消費税は世界で日本だけ。断固反対を各地で断り続け、東京・原宿・渋谷駅前で断り続け、

小さな建て替えでも儲かるからスクラップ(解体)&ビルド(建替)による利益追求が住宅産業のメインストリームとなっている。昔のゆとりある敷地や緑豊かな周辺環境は悪化していきはかりだ。

しかしこのような小さな規模の一軒の建替え競争よりも、ある程度の住宅地開発で新規住民と生産労働人口が増え、所得税や固定資産税も増え、活発な地域内消費が永劫に続く事が、地方自治体にとっては重要だ。

アメリカン住宅様式史(第32回) 《エリザベス様式・1910-1940》



アンハサウェー・コテージ 1933年
英国マージサイド州・ポートサンライト
米国ニューヨーク州・フォレストヒルズ
米国ニュージャージー州・ラドバーン

憧れのアン・ハサウェー・コテージ

多くの米国人は英国のシクスピアの生誕地であるストラウスフォード・アポン・エーボンを訪れ茅葺屋根で作られたエリザベス時代の住宅の理想像としてアン・ハサウェー・コテージを見学した。

このエリザベス様式は第一次大戦後に米国で大きな人気となり不況期にも建設され続けた。1970年代～80年代は懐古的古典主義として蘇り、ネオチューダー様式とも呼ばれたデザインだ。

よく日本の建築業界ではこれを見て「ハーフティンバー」と勝手に思い込み勘違いする人がいるが、それは建築工法で、建築デザイン(様式)ではない。

切妻屋根が交叉する急傾斜の屋根で、集合煙突を取り入れた大きな壺飾りのある煙突囲い、螺旋形のデザインがエリザベス様式の特徴になっている。工法的に日本の在来工法と似たような柱と梁による構造を持ち、外壁面にその構造材があらわしになっている。ハーフティンバー工法は、北ドイツ発のアンブロサクソンが北上し北欧スカンジナビアへ渡り、船大工の技術が、やがてブリテン島に至った住宅工法だ。柱と梁の構造体が化粧として現され、菱形の硝子を鉛で組み合わせたケースメントウィンドー連窓が調和よく取付けられている。(今回は、スティック様式)

（株）アップル、社員が参加した講習会・イベント

11/1(火) 【12/1(火)】(アパ)2022 東京BI(株)東和ビル 主催：日本経済新聞社
11/12(土) 【12/12(土)】(アパ)2022 甲府市 主催：日本民家再生協会
12/5(月) 【12/5(月)】(アパ)2022 東京BI(株)西和ビル 主催：RX Japan/Japan Bui Id
12/7(水) 【12/7(水)】(アパ)2022 東京BI(株)東和ビル 主催：日本経済新聞社

《米国視察2023》
☆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!!