

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 コネチカット州・グリニッジ

マンハッタンから、北東へコネチカット州グリニッジ、ライ、ハリソン、ママロネックへ



★メルギブソンが30億円で売却したエリザベス様式の豪邸(1926年建築)

公式な評価基準ですが、グリニッジはコネチカット州の中でも常にトップクラス。年収100万ドル以上の富裕層が住む通称「ギャツビー」と呼ばれる超豪邸が多数あり、メルギブソンの豪邸の売却話は有名です。今回の住宅視察は一般住宅とは言えど、住宅も売買履歴を見ると資産価値が毎年上昇する米国の住宅には驚かされます。



★グリニッジ・ライ、ハリソン、ママロネックの住宅地

(次回は、ニュージャージー州・フェアローン)

グリニッジの不動産視察(#1)

★物件概要: 1965年建築, 建築コニアル様式, マルチファミリー向け  
煉瓦+フルム構造, 敷地140坪, 建物92坪, 部屋6, バス3  
価格1億6,100万円(2023年)



グリニッジの不動産視察(#2)

★物件概要: 19631年建築, 建築ジョージアン様式, マルチファミリー向け  
石造+フルム構造, 敷地697坪, 建物99坪, 部屋5バス, 地下室, 屋根裏  
価格8,800万円(2021年)



米国取材: 大竹きよこ  
(次回はニュージャージー州の住宅地)

住宅は貯金箱になるか? 資産価値の維持向上に向けて(第24回)

「日本と英国の住宅地」

日本の分譲地。郊外の広めの敷地でも、裏側はお隣の庭に接し通路程度。日当たりも悪い状態が普通。また築30年以上経って中古販売される場合、広い敷地や庭は合理的に避けられ、ほぼ駐車場確保が中心となる傾向だ。

町並み景観は損なうばかりで、かつての良好な住宅地は、建物の減価償却と共に資産価値低下の悪循環に陥っている。閑静な住宅地に古くから住んでいると、固定資産税は新築時より約1/5に減り自治体の税収も下がる一方だ。最近では相続で家族が揉めたり相続を契機に建物ごと広い敷地を売却せざるを得ず環境悪化の連鎖になっているのが地方の住宅地の宿命になりつつある。

下の画像を見ても、新築時にそんな運命が埋込まれていることがよく分かる。



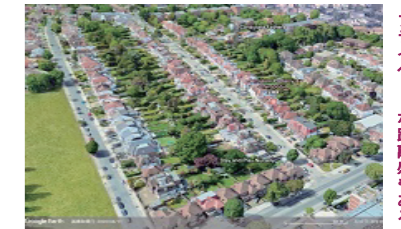
「南面傾斜が強い日本の住宅地」  
狭小な敷地で接している

一方、英国の一般市民が住む住宅地は、道路に接する間口は日本とほとんど変わらず瀟洒な小住宅に見えるが実は裏に広〜いイングリッシュガーデンが確保されている。その緑の空間は生活の豊かさに繋がり、土地、建物の住宅全体が資産価値維持にも繋がっている。右の画像のようにGoogleで見たロンドン近郊の一般的な住宅地は道路に面して建物は密に並んでいるが、裏庭が

向かい合わせで、日当たりも通風も十分確保され、お隣同士も適度な距離を保つことが出来ている。

道路側から見ても分からないが間口は広くなく即ち2分割も出来ない。日本のような建物に減価償却の理論もない。地域の犯罪や余程のことがない限り値段も上がる。老後の精神的、経済的負担も日本に比べ少ないため適切なメンテナンスを続ける。

最終的に「バンガロー」と呼ぶ小さな家で生涯を終えることが英国人の夢となっている。



お隣同士の庭が接しており  
プライベートな距離感もある

(次回に続きます)

アメリカン住宅様式史(第33回) 《スティック様式・1855-1875》



スティック様式(ア)  
エリザベス様式(ア)

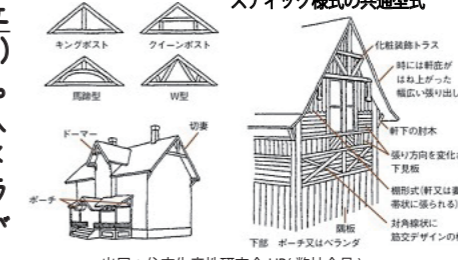


スティック様式: 米国ニューヨーク州・フォレストヒルズ

ゴシックリバイバル、スイスコテージ、イタリアネイト様式はヨーロッパにおいて繁栄を極めた建築スタイルだった。米国の設計者たちはこれら初期のピクチャレスクに対して新しい様式を「柱など構造体が表面に現れ力強さを感じさせる様式」として、イェール大学ペンセント教授により「スティック様式」と命名された。特徴は急勾配の屋根、エリザベス様式(第32回掲載・右上図)に比べ華麗で装飾的さを加えたもの。1855年以降、教会建築を中心に人気のある様式として米国東部に多く見られた。1863年建設のロードアイランド州ニューポートのグリスウォルド邸が最も有名である。(次回、プレイリー様式)



グリスウォルド邸: R・M・ハント 1863年  
スティック様式の共通型式



出展: 住宅生産性研究会 HP(弊社会員)



エリザベス様式: 米国ニューヨーク州・フォレストヒルズ



エリザベス様式: 英国マーラーサイド州・ポートサンライト

（株）アップル、社員が参加した講習会・イベント  
12/5(日) [22-ビル・イク] EXPO 東京B1(併小西ビル) 主催: Japan Build  
12/7(水) [EJ] D2022 東京B1(併小東ビル) 主催: 日本経済新聞社  
2/16(木) [スズキ建築の未来ZOOM] 主催: 滝川薫 & リン・アール  
2/28(火) [ハッパ] デザイン基本ゼミ Zoomミティク 主催: OMY-ラ(株)

《米国視察2023》  
★コネチカット  
★ニュージャージー

エコバウ Blog  
毎日掲載中!!