

アメリカの新住宅革命

—「コンドミニウム」の出現

Condominiums

アメリカ特派員

Peter Smagorinsky

訳・注 明治大学教授

堀内 克明

With inflation an everpresent problem, people concerned with financial security are always looking for reliable investments so that their fortunes will stay ahead of increasing costs. Any business venture is a risk, since one cannot positively predict what endeavor will return capital and what will not. Putting money in the bank is unwise, because interest rates do not accrue enough to keep up with inflation. The soundest investment is in real estate, for land will never become obsolete and is not subject to trends and whims. Land always has been and always will be in demand, for man lives and conducts all of his affairs on it. Whoever owns various sections, then, has a commodity that can only increase in value, because something necessary and of a finite quantity will be in bigger demand than anything else.

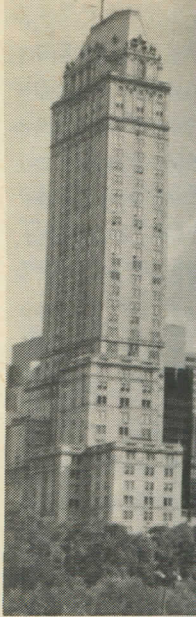
The object of a business concern is to get the greatest return from the smallest amount of land. For this reason we have the skyscrapers¹ in our cities, because land in concentrated business areas is the most valuable, and therefore most expensive. Thus the logical architectural task is to construct tall buildings that do not require much land.

The outlying and rural districts used to be aloof from such concerns, but with the cities constantly expanding outward, they have had to become concerned with conservation of land.

インフレが絶えず問題になっているので、経済的安定に関心のある人たちは、自分たちの財産が上昇する物価に追いつかれないようにするために、信頼できる投資先を常に捜し求めている。どんな事業も冒険である。これは投下資本を回収できる事業とできない事業が何であるかを正確に予測することができないからである。銀行に金を預けておくことは賢明ではない。なぜなら利率はインフレに追いつくだけの利益を生じないからである。最も堅実な投資は不動産に対するものである。なぜなら土地は決して廃物にはならず、一時の傾向や気まぐれには支配されないからである。土地にはこれまで常に需要があり、これからも需要がある。なぜなら人間は土地に住み、あらゆる活動をその上で行っているからである。それで土地のさまざまな区画を所有する人は、値打が増加する一方の商品を持っていることになる。なぜなら、必要なもので量に限りがあるものは、どんなものよりも需要が大きくなるからである。

事業の目的は、最小の土地から最大の利益を得ることである。この理由で、アメリカの都市には摩天楼が立ち並ぶ。なぜなら、集中した商業地区の土地は最も貴重であり、したがって最も高価であるからである。こういうわけで合理的な建築法は、大きな土地を必要としない高い建物を建てることである。

都市の外周や郊外の地域はこのような配慮とは無縁であったが、都市が絶えず外に向かって広がっているため、やはり土地の保全に関心を持たざるを得なくなっている。農場は住宅団地やショッピング・



Farms are being so developments and tive for selling is n can be made; ma cannot afford to when it has been re

All of this has housing industry. L small pieces of spacious tracts of the wealthy. New tend to look the sa for a contractor Thus, a modern d identical streets; if area he might find has a map or guide.

older neighborhoo yards, individual c and colors. In ord ever, it is necessary a limited number of

One method of housing costs is the condominiums.⁵ T concept that gave number of people Townhouses have where space is lin series of individua



Farms are being sold to make way for housing developments and shopping centers. The incentive for selling is not merely the huge profit that can be made; many large landowners simply cannot afford to pay the taxes on their land when it has been reassessed at a higher value.

All of this has spawned² a revolution in the housing industry. Most new houses are built on small pieces of property; stately houses on spacious tracts of land are now available only to the wealthy. New suburban neighborhoods³ all tend to look the same because it is too expensive for a contractor to make each house unique. Thus, a modern development⁴ will be full of identical streets; if one is not familiar with the area he might find himself easily lost unless he has a map or guide. These areas lack the charm of older neighborhoods with their oddly shaped yards, individual designs and unique materials and colors. In order to keep costs down, however, it is necessary for contractors to work from a limited number of blueprints.

One method of dealing with the outrageous housing costs is the new phenomenon known as condominiums.⁵ They come from the same concept that gave the world townhouses:⁶ a number of people live in one housing unit. Townhouses have been a necessity in cities, where space is limited, for years. They are a series of individual residences, several stories

センターの場所をつくるために売られている。土地を売ろうという動機は、単にそれによって得られる巨大な利益だけではない。多くの大地主は、土地が高く再評価されたときにその税金を払うことがどうにもできなくなったということもある。

以上のようなことが住宅産業に革命を起こした。多くの新しい家は、小さな土地に建てられる。広々とした土地に建てられた堂々とした家は、今や裕福な階級の人だけしか入手できない。新しい効果住宅地はみな同じように見える。なぜなら請負人がそれぞれの家を独特なものにするには金がかかりすぎるのである。こういうわけで、最近の住宅団地は同じような通りばかりになる。その地区をよく知っている人でなければ、地図も持たず案内人もいないときには、すぐに迷子になってしまうだろう。このような地区は妙な形をした庭や個性的なデザインや独自の材料や色合いをした昔の住宅地のような魅力を欠いている。ところが、コストを下げるために、請負業者は限られた数の青写真をもとにして建てなければならないのである。

法外な住宅建築費に対処する一つの方法は、コンドミニウムとして知られる新しい現象である。それはタウンハウスを生み出したのと同じ考え方からきている。タウンハウスは何人もの人が一つの住宅ユニットに住むものである。それはスペースが限られている都会では、長年の間必要なものであった。タウンハウスは一連の個人住宅が数階の高さで、1ブロックの長さの建物の中に並んでいるものである。

high, that are side by side in one block-long edifice. Space limitations have necessitated the construction of townhouses recently in the suburbs, generally grouped in one large development owned by one merchant or group. The townhouse blocks are all the same, and often an artificial lake is included to give the area some semblance of character.

A condominium is somewhat different. Essentially, it is an apartment that is owned by its inhabitant, rather than rented. The idea for condominiums arose because a housing alternative was needed for those who wanted to own their domiciles, but could not afford land. Renting is considered unwise, for one pays out quite a bit of money and realizes nothing from it. Ownership requires a considerable down payment, but after that the costs of renting and owning are roughly the same. Some crafty homeowners equip the second floors of their homes with kitchen and bathrooms and rent them out; the income covers a good portion of the mortgage payments. For one whose location is stable, then, home ownership is the only logical living alternative.

Condominiums have low construction costs because they are already built: they are simply apartments that have been converted. The prospect is thus alluring to owners of large apartment complexes.⁷ Indeed, there is probably greater advantage to owners in converting them than there is to the buyer for picking up an inexpensive home. The costs of operating a large apartment complex are terrific, from taxes to



スペースの制約で郊外でもタウンハウスを建築することが必要になっているが、一般に一人の事業家や一つのグループによって所有される大きな団地の中にまとめられている。タウンハウスのブロックはみな同じであり、しばしば、その地区に何か特色のようなものを与えるために人造の池が含まれている。

コンドミニアムは多少異なっている。基本的には、それは賃貸されるよりむしろ居住者によって所有されているアパートである。コンドミニアムの考えは、自分の住居を所有したいが、土地を買う余裕のない人たちのために住宅に代わるものが必要とされたために生まれた。貸借りは賢明ではないと考えられる、というのはかなりの金を払っているのに、それで後に何も残らないからである。所有はかなりの頭金を必要とするが、その後は貸借り費と購入費はほぼ同じである。抜け目ない住居所有者は自分の家の2階に台所とバスルームを設備して、それを貸す。その収入がローンの支払のかなりの部分をカバーするのである。それで居所が定まっている人にとっては、住居所有は唯一の筋が通った居住上の選択である。

コンドミニアムは、すでに建てられているために、低い建築費ですむ。それは転換されたアパートにすぎないのである。それでその有望性は大きなアパート・ビルを所有している人にとって魅力的である。事実、買い手が安い住居を入手するという利点よりも、持ち主がアパートを転換するほうが利点が大きいかも知れない。大きなアパート・ビルの管理経営には、税金から電気・水道設備の維持に至るまで、恐ろしく経費がかかる。持ち主がひどくみずばらしいアパートを経営するつもりがなければ、その建物に多大の金を投資しなければならない。収入を月々の家賃に頼るよりもむしろ、各ユニットを4万ドルから6万ドルで売って、気の利いたもうけを手にすることができるのである。この金は何かもっと安定した事業に投資できる。

コンドミニアムに転換するための問題は、それがアパート入居者に部屋を買うか、出ていくことを余儀なくさせることである。多くのアパートが転換されているので、新しく移ったアパートがまた転換されるという危険を冒さなければ転居がしばしば困難である。これによって最も被害を受けるのは若者と老人という両極端の層である。若い夫婦は、永続的な住居を購入するのに必要とされる経済上および職業上の安定を得ていないことがある。それに対して、

maintenance of e
Unless an owner
plex, he must inv
property. Rather
rent for income
\$40,000 - \$60,
This money can
stable business ve

The problem
that it forces ren
and with so man
often difficult to
the new comple
who are most hu
young and the ol
the economic ar
takes to purchas
on the other ha
down payment,
on a fixed incom
payments. They
difficult matter
apartment for a
sentimental att
room for sentim
are what count.

For establis
dominiums are
couple seeks t
considerably les
not include th
garbage dispos
owner. They a
missing in the
dwellers: neigh
establish roots
that they and
residents. Thus,
more "at home
merely renters.

A person o
should take se
Most important
condition. An
honest in disc
prospective buy
an inspector t
deficiencies.

Such financ

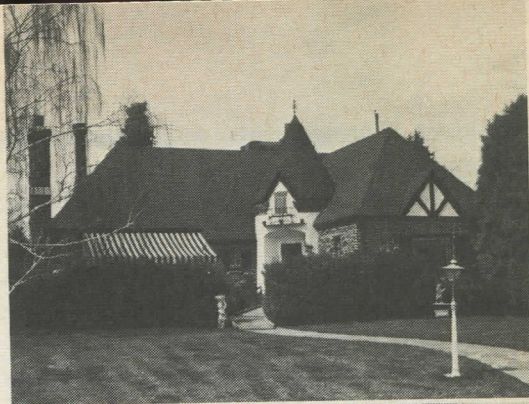
maintenance of electrical and plumbing facilities. Unless an owner intends to run a shabby complex, he must invest a great deal of money in his property. Rather than relying on the monthly rent for income, he can sell each unit for \$40,000 - \$60,000, and make a nifty⁸ profit. This money can then be reinvested in some more stable business venture.

The problem with converting to condos⁹ is that it forces renters to either buy or move out, and with so many buildings being converted, it is often difficult to relocate without the danger of the new complex being converted. The people who are most hurt are those on the extremes: the young and the old. A young couple may not have the economic and professional security that it takes to purchase a permanent abode. Oldsters, on the other hand, may be able to handle the down payment, but may be unable, if they live on a fixed income, to keep up with the mortgage payments. They are thus forced to move out, a difficult matter if they have lived in their apartment for a great number of years and have a sentimental attachment to the place. There is no room for sentiment in business, however: profits are what count.

For established couples, however, condominiums are quite desirable, especially if the couple seeks to live in the city. They are considerably less expensive than houses, and do not include the bothers of lawn mowing,¹⁰ garbage disposal, etc., that plague the house owner. They also provide something that is missing in the transient world of apartment dwellers: neighborhood stability. People tend to establish roots and socialize more if they know that they and their neighbors are permanent residents. Thus, tenants of condos tend to feel more "at home" than they would if they were merely renters.

A person contemplating buying a condo should take several factors into consideration. Most important is that the building be in good condition. An owner might not be completely honest in discussing this, so it is wise for prospective buyers to form a committee and hire an inspector to look the building over for deficiencies.

Such financial matters as taxes, monthly



老人たちは、頭金を出せるかもしれないが、固定収入で生活していると、ローンの支払いに追いついていけないことがある。このため、彼らは転出を余儀なくされるが、長年の間そのアパートに住み、その場所に感傷的な愛着を持っている人たちにとってはつらいことである。しかし商売には感傷の入り込む余地はない。大切なのは利益である。

しかしながら、安定した夫婦にとっては、コンドミニアムはとても望ましい。特に都市に住もうとする人にとってはそうである。それは独立住宅よりもかなり安いし、一般の家持ちを悩ませる芝刈りとかゴミ捨て等々といった面倒が含まれていない。それはアパート居住者の移り変わりやすい世界で欠けているものを提供してくれる。それは安定した隣近所である。居住者は隣人たちが永続的な居住者であることを知るとそこに根をおろし、近所づき合いをする傾向がある。このように、コンドミニアムの入居者たちは単なる賃借り者よりもずっと「くつろいだ」感じを持つ傾きがある。

コンドミニアムを買おうと思っている人は、いくつかの要素を考慮しなければならない。最も大切なのは、その建物の状態がよいことである。所有者はこのことを論じるときに完全に正直ではないかもしれない。だから買おうと思う人たちは委員会をつかって、建物の欠陥があるかどうか調べる鑑定人を雇うのが賢明である。

税金、月賦、頭金、保険というような金銭上の問

installment, downpayments, and insurance are also important. With the abundance of condominiums available, one must shop around for the best deal.

Other considerations, such as proximity to work, friends, shopping area, recreational facilities, etc., and affinity with neighbors figure in,¹¹ but no more so than in purchasing a house. The real question is: is condo living desirable? People who are brought up in traditional houses often cannot picture themselves buying an apartment as if it were a home; they need the security of having their own property, with no immediate neighbors. Other people are accustomed to apartment life, and find the transition easy. It is strictly a matter of personal preference.

Homeowning, then is taking a new look. The exorbitant costs of building and buying houses have forced new alternatives on prospective owners; people who once would never have considered living permanently in an apartment are re-examining their values, and deciding that concessions must be made to economics. Whether that choice will make them happy is not yet known; only when they have dwelt in condominiums for a number of years will they be sure.

題も重要である。コンドミニウムはいくらでも入手できるのだから、いちばん有利なものを探して買うのがよい。

このほか、職場や友人宅や商店街やレクリエーション施設などに近いとか近所の人との親近性といった問題も計算に入るが、これは独立住宅を買うときと同様である。本当の問題は、コンドミニウムの生活が望ましいかどうかということである。従来のような独立住居で育ってきた人は、アパートをまるで自分の家であるかのように買い取るなどということが想像できないことがしばしばある。そのような人たちは、すぐそばに隣人のいない、自分自身の不動産を持つという安心を必要とする。人によっては、アパート生活に慣れていて、そのような変化に容易に適應する。これは全く個人的な好みの問題である。

このように家を持つことは、新しい様子を帯びている。住宅を建てたり買うためには法外な経費がかかるため、家を持つとする人は、どうしてもそれに代わる新しい手段をとらざるを得なくなっている。かつてはアパートに永住しようとは思わなかった人たちが、自分たちの価値観を再検討し、経済には譲歩しなければならないという決定をしている。その選択が彼らを幸福にするかどうかはまだわからない。それはコンドミニウムに何年か住んでみて初めて確信できることである。

〈注〉 1. **skyscraper** 摩天楼。「空をこするもの」の意。船の高い第三橋上帆 (skysail) の意味では、1794年から使われていたが、アメリカのニューヨークなどの高層建築をさす用法は1891年から始まった。今日では、一般に high-rise がよく使われる。2. **spawned** 生み出した。本来は魚が卵を生み、カエルの子が生まれることをさす。その隠喩的用法。3. **neighborhoods** 地区、住宅地。「近所」よりも広い一般的な意味で、「地域」をさす。live in a quiet neighborhood は「閑静な土地に住む」ということである。4. **development** 開発された土地、住宅団地。developer (宅地開発業者) などが開発した集団住宅地をさす。5. **condominiums** 分譲マンション、専有共有方式のアパート。建物の区画は専有。土地と公共施設は共有のものをさす。本来 condominium は「共同統治(地域)」という意味である。古くは複数形は condominia であったが、今は condominiums が使われる。6. **townhouses** テラス・ハウス。イギリスでは terrace(d) house と呼ばれるもので、二、三階建ての長屋式庭付きアパートをさす。一軒ずつが壁で区切られていて、その前の庭はそれぞれの家の所有になっている準共同住宅である。アメリカでは row house と呼ぶこともある。

row (列) のように横に続いているからである。なお、2所帯用の長屋は duplex (house)、3階3所帯用アパートに triplex がある。7. **complexes** ビル、大きな建物。総合的になっている大型の建物を complex と呼ぶ。大型のマンションを apartment complex というが、イギリスでは apartment block と呼ぶ。8. **nifty** 素敵な、気の利いた。俗語で、「かっこいい」とか「スマートな」の意味もある。9. **condos** コンドミニウムの短縮語。日本でも「コンド」という名でマンションを売っている会社がある。なお、コープとかコーポのもとになっている co-op は「協同組合式アパート」をさす co-operative apartment からきている。10. **lawn mowing** 芝刈り。アメリカの各家庭では主人の仕事か子供のアルバイトとされている。芝生をきれいに刈り込んでいない家はだらしがないとして軽蔑される。lawn mower (芝刈り機) はしばしば動力化されているが、それでも庭が平均200坪か300坪の広さなので、なかなか重労働である。11. **figure in** 計算に入る。be included in a reckoning の意であるが、他動詞で figure in occasional expenses (臨時支出を計算に入れる) のようにも用いる。



日本で流行
マーシャル
「疲れたビー」
思いつくもの
カでは日本ほ
る。何年前
って来た宇宙
to your lead
連れてゆけ」
流行語のよ
な例はあまり
なり、広いア
ねく広がるこ
だが、コマ
くとも、「最
抱かせる言
hostile とい
引けば「敵意
「敵意」とか
会話でそうや
近のアメリカ
は堅い言葉か
日本でも女
女』からその
例1 夫が
インのエリカ

Bob: I'd
Erica: I
Bob: Wh
Erica: It