

## 日本人建築家夫婦、アメリカ東海岸でがんばる 第三回

### 世界のあやしい富が集まるニューヨーク

河井容子 with 栗本貴哉

#### ニューヨークの凄まじい不動産市場

ニューヨーク市、特にマンハッタン島の住宅事情の厳しさは、様々なメディアで書かれているだろうから、御存知の方も多いただろう。1億円で買えるコンドミニアムがあれば、それはとんでもない掘り出し物か、あるいは必ず何か曰く付きの物件である。家族が住めるアパートを借りようと思えば、月30万の家賃は最低覚悟すべき等々、その手の話は枚挙に暇がない。

しかし年明け早々の、57丁目に建てられた90階建てのコンドミニアムの話題には、さすがに「とうとうここまで来たか」と思わせるものがあった。One57と称するそのコンドミニアムの最上階のペントハウスの販売価格が\$100.4 million、つまり約120億円ということだった。

最上階のフロア全部が一戸なので、千平米以上ある。が、たったそれだけで120億円である。広大な敷地の広がる豪邸の話ではない。どんなに広いと言っても所詮アパートである。しかもそれが何戸も売れるから、そんなばかげた値段が付けられるわけである。

当然、需要が供給を大幅に上回っているから、住宅の価格が上昇する。ただ曲者はその需要という奴の正体である。一体誰が、そんなにマンハッタンに住みたいのか。

#### ペーパーカンパニーを使ってコンドミニアムを買う人達

一体どこの誰が、庶民の感覚から遠く離れた価格のコンドミニアムを買っているのか。実はわからないようになってきている。というのも、ペーパーカンパニー（こちらではshell companyという呼ぶ）を使って、その手の破格な値段のコンドミニアムが買われているということである。



タイムワナーセンターからコロンバスサークルを望む。

マンハッタンのほぼ中心、セントラルパークの南西の角のコロンバス・サークルにそびえるタイムワナーセンター。二本の高層タワーの上階部分はコンドミニアムなのだが、そのコンドミニアムを約200のペーパーカンパニーが所有していると、NYTimesは報じている。

つまり、タワー内にある少なくとも200のコンドミニアムは、実際の持ち主が誰

なのかわからないのだ。投機目的、あるいは資産隠蔽であることは明らかで、実際に人が住んでいる気配がほとんどないというから不気味だ。

ペーパーカンパニーを使って、家を買うなんて、素性を知られたくない人間のやることであるとは、誰でも想像がつくだろう。たとえば、タワーの74階のアパートを2010年に\$15.65 millionで購入したペーパーカンパニーの資金元を追跡したところ、ロシアの元政治家のヴィタリー・マルキンの家族にたどり着いたらしい。そのマルキン氏というのは、犯罪組織に関与している疑いから、カナダから入国拒否されている人物である。彼が実際の持ち主であることは、普通ならわからなかったことらしい。が、彼にとっては運悪く、彼のペーパーカンパニーが施工業者の不手際を訴えたことから、彼の名前が公になってしまったらしい。

その他、マルキン氏のような曰く付きの人物の例は挙げたらきりがない。しかし私が一番問題視するのは、ニューヨークの開発業者、施工業者、そしてもしかしたら我々と同じデザイナーまでもが、「金は金だ。」と割り切って、資産隠蔽に合法的(!)に手を貸していることだと思う。お金を出してくれるなら、誰がそこに住もうと興味がない。いや、知らないふりをわざとするのだ。さすが、ウォール街を擁する Make Money の街である。

### 欲望は助長される。

今年の2月、大量のニューヨーク市職員が収賄容疑で逮捕された。全部で16人。うち11人は建設課の査察官である。手短かに書くと、彼らは、賄賂を受け取って、本来なら合格しない建築物を合格にしていたような話である。組織ぐるみで腐っていたと言うしかない。この手の話は、ニューヨークに限ったことではない。しかし、常識では考えられないお金が流入してくるこの街は、本当に多くの人々の感覚を麻痺させているように思える。

Selling New York というテレビ番組は、非常に興味深かった。ニューヨークの不動産エージェントが何億円というコンドミニアムを売るリアリティーショーなのだが、私の興味を特に引いたのは、自分の家を少し改修して、それを高く売って儲けようとする人達だった。まさに日本のバブルの時代の土地転がしを、素人がしているように見えた。

世界中から怪しい金が集まってくるから、ニューヨークの不動産価格が崩れることがない。そんなことを知ってか知らずか、皆が一緒に踊っているようである。刺激的と言えば聞こえは良いが、欲望ほど、ニューヨークにふさわしい言葉はないのではないかと。9.11にも堪えず、雨後のタケノコのように伸びていく高層ビル群の勢いに圧倒されるばかりである。(T)

ペンギン・エンヴァイロンメンタル・デザイン： 米国コネチカット州に本拠地をおく、建築とランドスケープの設計事務所。河井容子と栗本貴哉との共同主宰。一級建築士事務所（大阪府登録）。

本文の著作権は、Penguin Environmental Design L.L.C.に属し、個人使用以外のコピー、配布を禁ずる。本文内容についての問い合わせは、info@PEDarch.com まで。