

# 住宅の資産価値維持について

## —カリフォルニア州郊外戸建て住宅の追跡調査—

萩原美智子 一棟宏子\* 中野迪代\*\* 戸田聡子\*\*\*

### 要 旨

住宅の長寿化と資産価値の維持に向けて居住者支援の体制作りを考えるために、米国では居住者がどのように住宅の資産価値を維持・向上させているかを明らかにしようと試みた。方法は、1988年に調査されたカリフォルニア州の戸建て住宅93戸の22年後の変化を、1)住宅開示情報から93戸の2010年時点での住宅の状況と査定価格などと、2)再訪問8戸の改修履歴、資産価値維持のための行動、資産価格の推移などに関するアンケートとインタビュー調査からみた。

その結果、1)住宅の資産価値は築年とは関係がなく、2)定期的なメンテナンスや改修によって維持されており、3)居住者の資産価値維持・向上に対する意識も強い。また4)居住者自身が改修を行い易い状況（専門家との共同作業・部材のカタログ販売など）や税制面でのインセンティブがある。更に、5)設備の刷新や住要求の変化に対応しやすい住まいづくりが、資産価値維持のためのリフォーム行為を支えていることが分かった。

キーワード：戸建て住宅 維持管理 住宅資産価値 住宅改修 アメリカ合衆国

### 1. はじめに

住宅や居住地が年月を経ても快適性を維持し、豊かさと新しい魅力を加えていくためには、居住者が自ら管理に積極的にかかわる必要がある。これまでは分譲マンションに焦点をあて、経年マンションの増加にともなう居住者の高齢化対策と連携した管理の在り方を、管理方式が異なる韓国との比較から追求し提言をしてきたが、近年は郊外戸建

\*大阪樟蔭女子大学

\*\*岐阜女子大学名誉教授

\*\*\*(株)都市・計画・設計研究所 UR大阪事務所

住宅の老朽化や空家化などが問題になっている。日本の住宅市場では木造住宅の査定価格が築20年でゼロと評価<sup>1)</sup>され、日本の住宅寿命（滅失住宅の平均築後年数の推計）は30年程度で、米国の約55年、英国の77年に比べると非常に短いと<sup>2)</sup>言われている。しかし、バブル期に大量に建設された郊外住宅は築20年を過ぎ、建物の老朽化とともに居住者の高齢化も進んでいる。既存住宅ストックが有効活用されるためには、適切な維持管理、耐震性の向上、省エネ化、バリアフリー化に向けたリフォームが重要である。リフォーム推進策や高齢者の住み替え支援制度が実施され始めている。そこで我々は居住者の立場から高齢化や家族人数の減少を配慮した住宅改善支援策を考えるために、1988年に中野・一棟らが行った住宅調査<sup>3)</sup>（93戸）の住宅が22年後の現在どのように質を維持し住み継がれているのかを追調査し、居住者自らが積極的に資産価値の維持向上を図れる体制を検討したい。

研究方法は、1) 1988年にカリフォルニア州リバーサイド市で行われた調査住宅<sup>3)</sup>の2010年時点での住宅開示情報と、2) 同じ住宅を再訪問して行った追調査から、リバーサイド市では住宅の資産価値が22年後にどのように維持されているのかを調査分析した。本稿では、22年後の住宅の住宅管理の状況と資産価値の変化などについて報告する。

## 2. 研究の背景 米国住宅の状況

### 2-1 米国の住宅の特徴

米国では日本に比べて、古い住宅が多く残っている（図1）。米国の2009年の調査 American Housing Survey (AHS)<sup>4)</sup>によると、1980年より前に建てられた築30年を超える住宅が6割を超えている。また米国勢調査局は古い住宅の問題点を探るために新しい住宅との比較調査を行っているが、そこでは1920年より前に建てられた住宅がOld Houseとされている。Old Housesは全米で1千万戸（全住戸の約7%）のストックがあり、860万世帯が住んでいる。古い住宅は住宅の改修費など住居費は多くなる問題はあるが、価格が低いため持家取得を容易にする利点があると考えられている。

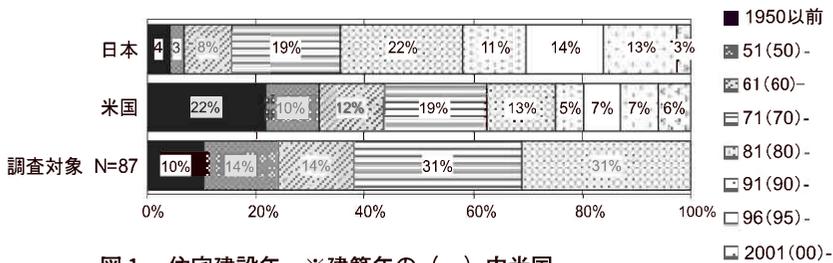


図1 住宅建設年 ※建築年の( )内米国  
 日本は2000年～2008年9月まで 平成20年住宅・土地統計調査  
 米国は2005～09まで：American Housing Survey for the United States 2009 (Table 1-1.)

### 住宅の床面積

州や地域によって住宅面積は異なるが建設年による影響をみると、全米の戸建住宅の平均住宅床面積は住宅バブル期の2006年まで拡大傾向が続いている（図2）。その後は米調査（US Census Bureau Annual Characteristics of New Housing Highlights 2009）によれば、2009年に完成した戸建て住宅の床面積は前年より少し狭くなって平均2,519ft<sup>2</sup>（234.0m<sup>2</sup>）である。1973年から36年間で、新しく建てられる住宅の床面積の平均は100m<sup>2</sup>近く広がっている。

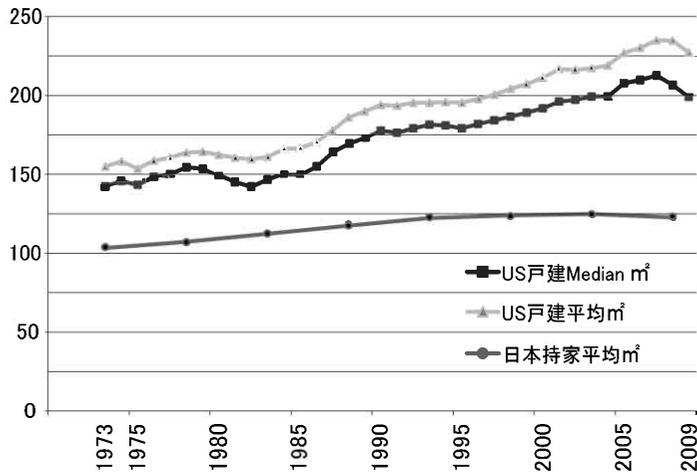


図2 新築住宅の床面積の推移

### 住宅の階数

戸建て住宅の階数は、平屋が多く見られる。1988年以降に新規に建設される戸建ては2階建て以上の方が多くなるが、今も都市部以外は平屋が多く全体の約4割が平屋である。前述のOld Houses（1920年より前）と新しい住宅（1989年以降）との比較では、Old Housesの方が三階建て以上（地下・部分地下）の戸建てが多いと報告されている。

### ベッド室数

全米の新築戸建て住宅の寝室数は、1973年の統計調査（AHS）開始以後、3寝室が最も多いが、その割合は6.5割から5割（2006）まで減っている（図3<sup>7)</sup>）。2寝室の割合が減って4寝室以上が増えている。4寝室以上の割合は2006年には4割に達するが、その後は下降傾向になる。寝室数は一貫して3室が主流で、築年による違いは少ないと言える。

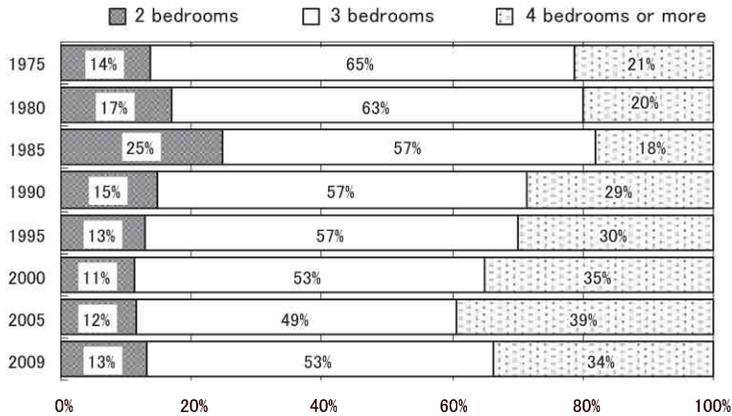


図3 新築戸建て住宅におけるベッドルーム数の推移<sup>7)</sup>

### バスルーム数

バスルームは年代による変化が大きいものの一つである。主寝室に続くバスタブ・シャワー・トイレ・洗面からなるFull Bath-roomを1とし、シャワー・トイレ・洗面の場合は3/4、トイレと洗面のhalf bathは1/2と数えられている。1975年から2009年までの新築戸建て住宅におけるバスルーム数を示したのが図4である。時代とともに1.5baths以下が減り、新しい住宅ほどバスルーム数は多くなる傾向がみられる。2bathsが最も多く4割弱を占めている。近年では寝室ゾーンだけでなく、キッチンやリビングの近くにトイレが設けられる「2.5baths」以上が過半数を占め、「3baths以上」は2007・8年をピークに減っている。<sup>8)</sup>

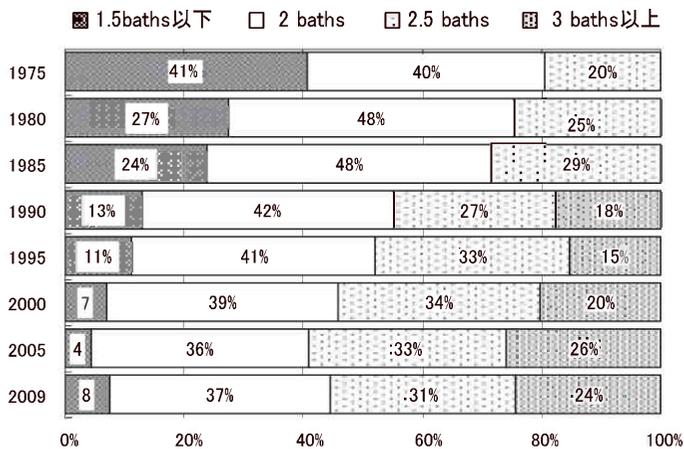


図4 新築戸建て住宅におけるバスルーム数の推移<sup>8)</sup>

その他には、ガレージの駐車台数が増えている。また、外装材が木からビニールサイディングに変わり、燃料・空調などの諸設備は大きく変化している。

以上のように、米国の住宅の特徴は建設時期によって違いがみられる。寝室数などの居室数の変化は少ないものの床面積は広くなり、特に設備などは建築時期による違いは大きい。

### 住み替えの状況

米国では住み替えが盛んに行われており、米住宅調査AHSによる<sup>9)</sup>と1995年と2000年の調査時に同じ家に住んでいた人は全米平均で54.1%であり、5年間に半分近くの居住者が入れ替わっていることになる。

転居理由は、<sup>10)</sup>①借家から持ち家に、②世帯をもつため、③広い家、④新しい仕事・転勤、⑤家族の関係、⑥より良い家に住み替えなどがあげられている。住み替え頻度は日本の戸建て居住者とは非常に違い、このような転居の多さが中古市場を活発にしていると考えられる。

### 2-2 カリフォルニア州の不動産査定と固定資産税

米国では固定資産税は郡の財源となり、固定資産税の査定は郡が行う。カリフォルニア州では従来は市場価格に基づき変動する固定資産税課税システムであった。しかし、これでは中古住宅市場の上昇に応じて税負担が大きくなる。このため住民投票により、1978年以降は購入価格に基づいた課税システム<sup>11)</sup>に変わった。すなわち住宅の所有者が変わった時と新築時に郡が近隣の市場価格をもとに査定を行い（the base year valueと呼ばれる）、これをもとに課税価格を決め、その後の増税分には制限が設けられている。米国の住宅価格は、2006年の6月をピークに下落している。このためバブル期に購入した住宅は、固定資産税の基準となる査定価格の再査定を受け付けている。

査定価格に不服がある場合は再査定を請求でき、また高齢者などに対する減税措置がある。それ以外にも、省エネや節水することで、税金の払い戻しがある。<sup>13)</sup>

### 2-3 カリフォルニア州の住宅情報開示状況

米国では住宅の情報開示が非常に進んでおり、ここ数年の間にインターネットを利用して情報閲覧が行えるようになってきている。開示に当たっては反対意見もあって州により情報開示の度合いは違うが、カリフォルニア州では比較的開示が進んでいる。また、リバーサイド市にはウェブ上の市役所（Virtual City Hall<sup>14)</sup>）があり、そこから諸手続きや知りたい情報の検索ができる。また、そこにはリバーサイドの郡機関としてAssessor-County Clerk-Recorderの部署があり、オンラインサービスで不動産情報を提供している。

一般に開示されている情報内容は、①不動産情報（住宅建設年・延床面積・寝室数・バスルーム数）、②地区情報（土地利用指定・校区・災害ゾーンなど）、③査定価格（建物価格・地価・課税控除額）、④査定情報（税率地域・課税算定コード・Base Year）などで、住宅番号・住所から閲覧できる。そこで先ず、上記の開示情報から93戸の住宅の22年後（2010年時点）の状況からみていきたい。

### 3. 住宅開示情報にみる1988年調査住宅の現在（2010）の状況

#### 3-1 調査概要と研究方法

1988年にカリフォルニア州のリバーサイド市にある戸建住宅を対象に、住まいと人々の交流関係を調べる訪問面接調査が行われ、住宅概要と平面測定、家具配置、家族構成・居住歴などが調べられた。調査対象は、1988年時にU.C.R.のExtension、E.S.L.に登録していたホストファミリーの中流家庭93件である。新興住宅地と比較的古い住宅地があり、日本の大都市周辺の住宅地と様相が似通った地域にある。

1988年調査のデータでは夫婦の年齢は平均40歳前後であるから、当時の居住者は現在60歳を超えており退職・高齢化・離別などによる住み替えも多いと考えられる。またこの調査では過去5年間の引っ越しと転職回数を聞いており、引っ越し回数は平均0.5回で転職回数が多い人もみられた。

前住所を前記のAssessor-County Clerk-Recorderで調べると、前住所に相当する住宅があるのは93件中87で、残りの6件は区画整理などで取り壊されたと考えられる。この87件について、一般に開示されている情報から住宅の概要をまとめたものが表1である。

また米国では、住所から居住者を知ることができ、2010年8月の時点で同じ名義になっている家は93件中19件（20.4%）しかなく、22年間のあいだに所有者は8割が入れ変わっていた。

表1 1988年調査住宅の現在の概要と固定資産税評価価格

N=87	住宅 建築年	延床面積 m <sup>2</sup> (ft <sup>2</sup> )	寝室数	Bath room 数	土地* 価格	建物 価格
平均値	1969.2	157.5 (1694.9)	3.6	1.9	\$ 47,533	\$125,042
SD	18.7	41.9 (451.4)	0.7	0.4	20,979	53,585
メディアン	1977	149.0 (1602)	4	2	44,714	114,000
最大	1987	300.7 (3237)	5	3.5	138,000	335,000
最小	1904	90.3 (972)	2	1	9,475	17,068

### 対象住宅87件の特徴

住宅の建築年をみると中央値は1977年で、最も古い建物は1905年に建てられている。階数は平屋が多く、2階建ては87件中11件であった。延床面積は、100m<sup>2</sup>未満の小住宅から300m<sup>2</sup>を超えるものまで様々である。延床面積と建築年の関係を見ると、新しい程広い家が増えるが全体としては150m<sup>2</sup>あたりを中心に幅広く分散している（図5）。

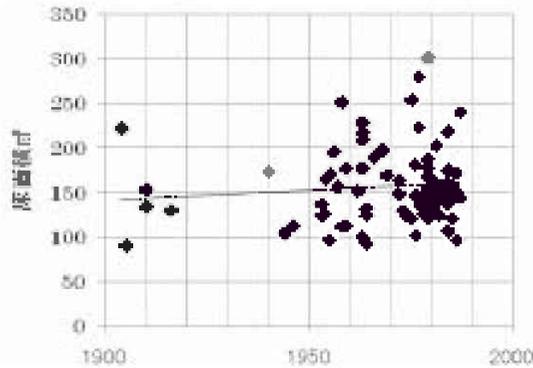


図5 1988調査対象の建設年と床面積の関係

### 3-2 リバーサイド住宅87件の不動産査定価格

リバーサイド郡では固定資産税の評価の基準となる査定価格を公示しているが、課税のための査定価格であって市場価格ではなく、65歳以上の高齢者や障害者などは減税措置がある。しかし、市場価格の変動に応じて規定の範囲内で査定が更新されていくことや、2010年時点の所有者の住宅購入年が建設年から1年以内のものは、9/87件しかないこと。更に、購入時の築年数（購入年Base Yearと建築年の差）を推計すると築20年以上が6割を超えている（図6）。これらのことから、査定価格は中古市場を十分反映したものと考えることができる。

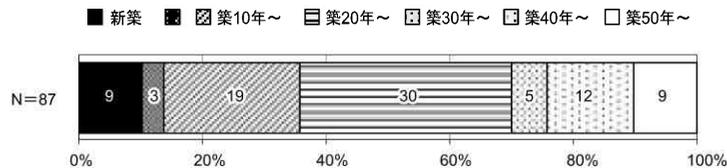


図6 住宅購入時の築年の分布（Base Yearから推定）

そこで、建物が現在どのように評価されているのかをみた。築年と査定価格の相関をみると、有意な関連はみられなかった(図7)。査定価格は床面積との関連が強くあり(図8)、バスルーム数とも弱い関連がみられる(図9)。他に地域(zipコード)とも相関がみられた。バスルーム数は床面積とも関連(相関係数0.460、 $p = 0.000$ )しているので、住宅面積が主な資産価値決定要因になっていると考えられる。

以上のように、住宅は単に古くなったから価値が下がるのではなく、居住性の良い住宅は資産価値が高く評価されている状況が確認された。そこで、次に住宅はどのように居住性の維持向上の為にメンテナンスされているのかを個々の事例からみていきたい。

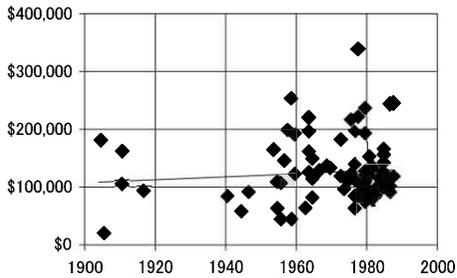


図7 建設年と住宅建物評価価格

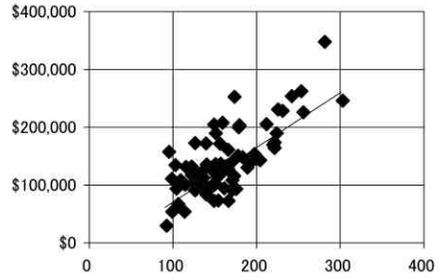


図8 床面積と建物評価価格

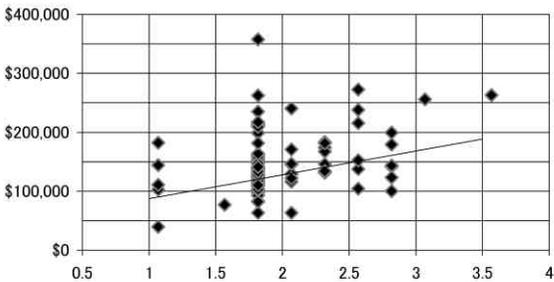


図9 バスルーム数と建物評価価格

## 4. 追調査事例にみる22年後の変化

### 4-1 追調査概要

前記の1988年度調査住宅に住む現在の居住者に、調査協力の依頼を郵送（80件）し返事のあったのは9件（内2件は引越）である。この7件に1件を追加した計8件を再訪問し、住まい方の変化、住宅改修履歴、購入時の売買情報などについてアンケート調査とインタビューを行った。訪問期間は2010年11月3日～11日である。本稿では住宅の変化の状況から資産価値維持状況を中心にみていく。

8件中6件は前調査時からの居住者で、新しい入居者はバブル期に購入している。22年前からの居住者も、世帯構成は全て変わっており、当時より居住者が減った家もあれば増えたところもある（表2）。家族の独立や離別・死別など一人暮らしの人もいたが、若い友人と暮らす人や孫世代と暮らす人など多様になっていた。

表2 追調査対象

No.	所在地	建設年	階数	延床面積㎡	入居年	引越回数	住購入数	居住年数	年齢性別	家族数		
										前	今回	
A	Riverside	1905	1・B	90.3	1970	5	1	40	64 F	2	2	本人・友人
B	Riverside	1955	1	170.8	2005	6	3	5	63 F	2	3	夫婦・娘
C	Riverside	1958	1	111.9	1961	6	3	49	83 F	2	1	本人
D	Riverside	1962	1	152.3	1969	3	1	41	68 F	3	2	夫婦
E	Riverside	1964	2	124.2	1978	14	1	32	70 F	2	5	本人・孫夫婦/子・友人
F	Riverside	1969	1	169.6	1986	4	2	24	76・66 F・M	3	大人5	夫婦・子・孫・友人
G	Riverside	1979	1	177.4	2000	4	2	10	53 M	2	8	親・子夫婦・孫
H	Mira Loma	1984	2	219.3	1984	4	4	26	59 F	7	2	夫婦

8件の建築年は1905～1984年と幅広く、古いものは築100年を超えている。購入時の築年数も、新築を購入した人から築65年の中古住宅を購入した人までみられ、購入時の住宅の状態も様々であったと推察される。また、居住年数も50年近く住んでいる人から、5年しか経っていない人もいる。しかし、全ての家で何らかのリフォームが行われていた。次に個々の事例から、維持管理の実状をみていく。

### 4-2 事例にみる改修状況

#### 事例1 築年が古く入居年数が長いA邸のケース

築105年を経過し今回の調査で最も古いA邸では、40年の間に地震の被害も受け多く

の改修がされてきている。市の中心部に近く、床面積は90m<sup>2</sup>と部分地下（面積に含まれず）はあるが日本の戸建て住宅と比べても小規模である。しかし敷地は間口が狭く奥行き長い敷地で0.19エーカー（約230坪）あり、広いバックヤードは裏道に面している。庭にはパーゴラがあり、一番奥には家庭菜園のコーナーがある。ガレージは物置小屋に使っている。

家族の変化に伴い、部屋の使い方も変化している。デンを貸室とし、今は若い友人と一緒に住んでいる。庭に突き出した寝室は、趣味の作業場として使われている。

リフォームの目的は3つに大別できる。ひとつは狭さを補うためのリフォームである。時代と共に広がっているキッチンに反映して①キッチンを食品庫側に広げ、②ダイニングとの境の壁をカウンターテーブルに変更している（写真A1）。また③キッチンとダイニングの窓を出窓に取り替えて狭さと採光を補い（写真A2・3）、④ダイニングとリビング間の袖壁のガラス部分を取り払っていた（写真A1）。

2つ目はバリアフリー改修で、亡くなったご主人が車椅子を利用していた。⑤床のカーペットを剥がしてフローリングを貼り、⑥寝室のドアを折れ戸に取り替え（写真A4）、⑦外部にはパティオに段差解消機が取り付けられていた（写真A5）。隣近所にはハロウインの飾り付けをしている家が多く、子供が200人も来たと楽しそうに話し成熟したコミュニティの良さがうかがえた。

その他に、地震のための補強工事がされていた。カリフォルニア地震の時にはクラックが入り、⑧基礎や配管を改修して耐震ブレースを取り付けている（写真A8）。





写真A 1 壁を取りLとDとKを一体化して広くみせる



写真A 2 ダイニングの出窓をベイウインドウに



写真A 3 流しを長くし 窓を出窓に



写真A 4 寝室の扉を折戸に取り替え



写真A 5 パティオに取付けられた段差解消機



写真A 6 外観 取り替えた出窓とステンドグラス



写真A 7 部分地下への入口



写真A 8 耐震ブレース



写真A 9 庭のパーゴラの下でバーベキュー

## 事例2 入居して5年目のB邸のケース

入居時に壁の色が暗くて好みに合わず白に近い色に塗り替えている（写真B 1）。また、パティオの天井を木目調の仕上げに変え、明り採りを天井に設けて奥の部屋が暗くならないようにしていた（写真B 2）。将来売ることを考えて購入したと答えており、引っ越した時に枯れかかっていた木を植えかえ、花壇を整備していた（写真B 3）。



写真B 1 壁を白っぽく塗り明るくみせる



写真B 2 パティオの天井を木目調に変え、明りとりを2か所



写真B 3 自分で庭の花壇や敷石を貼っている

事例3 家族の変化に合わせて増築したE邸のケース

現在、居住者は2人から5人に増えた。離婚した妻が孫夫婦とその子供、友人で住んでいる。家族の変化による増築や改修がされていた。2階は入居時には大きな一室であったが、1988年時には2室に仕切られており、現在は大きなバルコニーが付けられ、孫の家族が使用している。1階にサンルームを増築し、ひ孫の遊び場になっていた。また、前庭の一部を塀で囲み、屋根にソーラーパネルを設置し、外部の照明などに使っているそうだ。



写真E1 バルコニーを設置



写真E2 サンルームを増築



写真E3 前庭を囲い、上にソーラーパネルを設置

#### 事例4 庭の作業小屋やジャグジー小屋は自分で作ったD邸のケース

築60年近く経つD邸は、郊外の山の手にある。床面積は152m<sup>2</sup>で前調査の平均床面積に近い平屋である。敷地の裏は0.29エーカー（約350坪）と広く、庭にはプールがある（写真D1）。築16年の家を購入し、以来32年住んでいる。その間、①キッチンの改装（写真D2）や②DKの床（タイル）③外装（壁・屋根）の工事は専門家に頼んだが、広い庭にある④ジャグジー小屋は自分で工事した（写真D3）。庭には多くの果樹が植えられ、留学生と作ったツリーハウスがあったが、傍の作業小屋は自分達で作ったそうだ（写真D4）。



写真D1 庭のプール



写真D2 キッチンを改装  
Dとの境にカウン  
ターテーブル



写真D3 庭に作ったジャグ  
ジーと小屋



写真D4 留学生と作ったツ  
リーハウスと作業小屋

### 事例5 C邸改装中

C邸では旅行中に2階の水道管が破裂して水が溢れ床の一部が抜け落ちたため全面改装をしている途中で、工事の様子を見ることができた。工事は夫が2人の専門家を雇って一緒に行っていた。インターネットで調べたキッチンカタログを元に、3人で工事が進められていた。居間の収納棚も夫が作っており、素人がリフォーム工事に参加しやすい環境にあることがわかる。



1階平面図



2階平面図



写真C1 ネットのカタログをもとにして施工



写真C2 工事をする夫とビルダー



写真C3 専門家の工具を使って施工を行う



写真C4 ファミリールームとキッチン



写真C5 壁の色は思った色と違うので塗り替える



写真C6 ガレージ前のアップローチで作業

以上の改修範囲と場所をまとめたのが表3である。

表3 改修範囲と住宅資産価値向上策

No.	建設年	延床面積 ㎡	BR室数	Bath room数	購入時築年数	居住年数	今の資産価値	リフォーム 施工	範囲 間取り 内装 設備・他	場所	有効な住宅 資産向上策			優遇措置	
											メン テ	改 修	内 装	購入時	リフォーム時
A	1905	90	3	1	65	40	上昇	家族・他	間内設他	K・デン・ランドリー・アティク・空調・窓・基礎・配管・耐震補強・段差解消機	◎	○	○	税金	電気・ガス払戻
B	1955	171	3	1.75	50	5	下落	一緒	内他	パティオ天井仕上げダクト(アスベスト除去)・造園	○	◎	○	受けた	
C	1958	112	3	1.75	3	49	下落	専門家	間内設	K・浴・外装・その他	○	◎	○		
D	1962	152	3	1.75	16	32	上昇	専門家	内設	K・外装・庭のジャグジー小屋や工作室は自分で			○		
E	1964	219	4	2.75	5	41	上昇	専門家	間内設	K・浴・床・外装/廊・2F2室にサンルーム・パティオ囲込・ソーラー	◎		○	税控除	税控除電気・ガス払戻
F	1969	170	4	1.75	17	24	上昇	①家族 ②専門家	内設他	K・浴・外装・パティオを部屋に	○	○			
G	1979	177	4	1.75	21	10	上昇	家族	内	寝室	◎	○			
H	1984	219	4	2.25	0	26	上昇	一緒	床内設	K・浴・寝室・外装・他漏水事故のため改装中	◎	○	◎	税控除	税控除

### 改修範囲と理由

当然、建物が古かったり、長く住んでいたりするほど改修範囲は広範に渡っている。「間取り」など構造的な変更は、居住年の比較的長い場合に行われている（A・C・E・D）。変更内容は、キッチンの拡張や居住者の変化にあわせた増築などである。次に「内装」の変更は、壁の塗装はどの家でもよく行われ、床をカーペットからフローリングに変更した家も多い。全体に内装仕上げは1988年調査の室内写真より明るく、時代によるインテリアの好みは変化しており、それに合わせてリフォームしている様子がうかがえた。

また居住年が長くなってくると（C・D・E・F・H）、外壁や屋根の改修も行われている。「設備」については、最近入居した家以外は全てキッチンを改装していた。

以上のように、入居時に行われるリフォームには、汚く水回りはカビが生えていたために内装を全面的にやり変えた①そのままでは住めない例（F）や、壁の色が暗くて②好みに合わず塗り替えた例（B）等がある。入居後は、③設備の更新や④家族の変化に合わせて増築や間取の変更や⑤バリアフリー工事が行われている。また高齢になった時の住み方として独りで住む人もいるが、若い友人と住む人や孫世帯と住むなど多様な住まい方に変化しており、新たな住要求に対応した改修がみられた。

### リフォーム工事の施工

改修工事は、「家族で行う」や「専門家を雇って一緒に行く」など居住者が自分たちで行う点が特筆される。B邸では、パティオの天井仕上げをビルダーと一緒に行ってお

り、専門家を雇うことで専門知識が得られ道具や機械の調達が可能になると話していた。F氏は入居時には若かったので自分で改装したが、最近のキッチンに天窓を作る工事は専門家に頼んだと話していた。

## 5 資産価値の状況とリフォーム優遇措置

住宅に対する資産価値意識を知るために、先ず「購入時に転売のことを考えたか」を尋ねると、半数が考えたと答えた。また「近い将来の転居予定」を尋ねると、住み続ける人が多く（7件）、理由として高齢であり家が気に入っていると述べていた。転居を考えている人の理由は、子供の家に近いインディアナに20エーカーの土地を所有している事と近隣の環境悪化があげられていた。最近は大きな家に数家族が住む人が現れ、自分の家を適切に管理することによって町並みをきれいにしようという意識が無く、住宅にたいする誇りがないと嘆いていた。

また、「もし今家を売れば買った時の価格とどう違うか」を尋ねると、殆どの人は上がったと答え、下がっているのは住宅バブル期の2005年に購入した人である（表3）。価格変化の理由は「経済情勢」が多く（BDEH）、他は周辺の環境や家の手入れである。築100年を超えるAは市街地に近く「地域の住宅価格が上がったため」と答えている。表1に示したように土地の平均価格は建物価格の約1/3程度であり、建物の躯体が古くなくても内外装や設備を新しくして快適に住むことができる住宅は資産価値を維持し続ける状況が確認された。インタビュー中に日本の中古住宅市場の話をする、逆に「日本の住宅は古くなると住めなくなるのか」と質問された。

次に「資産価値を高めるためにしていること」を複数回答で問い、その中で最も重要なことは何かを尋ねた。「定期的なメンテナンス」が最も効果的と考える人が多く、「リフォーム」や「内装を美しく」を心がけている人も多い。その他には、庭の整備があげられていた。この項目は更に調査対象を広げて調査する。

住宅購入時には半数が税控除などの優遇措置を受けている。リフォーム時にも税金の控除や電気・ガス会社の払い戻しの優遇措置を受けている人がみられ（表3）、居住者の維持管理を支援する策が設けられている。

また、元リアルターの人に「高く売るために重要なこと」を聞いた。家の第一印象が重要で、壁や室内を明るい色で仕上げて、道路からの視線で家よりガレージが目立ちすぎないのが良く、浴室やキッチンは新しいタイプが好まれる。また住宅を購入するには近隣が最も大切で、人は自分達と同じような人がいる地域を好むと言っていた。この点についても、今後さらに調査する予定である。

## 6 まとめ

米国では予想以上に住宅情報の開示が進んでおり、1988年度調査住宅について開示情報と再訪問をした8件のインタビュー及びアンケート調査より、以下のことが分かった。

米国では固定資産税は郡の財源になり、郡が毎年固定資産税のもととなる不動産の査定を行っている。この不動産査定価より

- 1) 米国の中古住宅市場は活発と言われているが、住宅の資産価値は築年に関わりなく維持されていることが確認された。

また、22年間の住宅状況の変化より

- 2) 住宅は定期的なメンテナンスと時代や家族の変化にあわせた改修によって質が保たれ、これが資産価値の維持向上の前提となっている。居住者の資産価値の維持・向上に対する意識が強く、そのための方策を良く自覚していた。

次に、居住者が維持管理しやすい状況として、税金などの控除の他に、

- 3) 居住者自らがリフォーム工事を行いやすい環境にあることがあげられ、それによってコスト軽減が図れる。住人と専門家が一緒にリフォームできる状況や、素人が工事を行い易くしている建築部材のカタログ販売など、住民が各人の予算に応じた管理を行うことができるシステムが整えられていた。

米国では住み替えが頻繁に行われているが、近所の人との食事会や趣味のサークル活動に参加するなど、長年地域で培った交流を楽しむ姿が印象的であった。高齢になって住み慣れた地域に住み続けるためには、若い友人や孫世代と住むなど多様な住まい方を受け入れる間取りの存在も大きい。日本の住宅も間取りや・設備の変更、特にトイレやシャワー等の増設が簡便に行えることは、住宅寿命を延ばす上で大切である。

今後は、リアルターへのインタビューなどから住宅購入時の情報収集、資産価値評価の基準等を明らかにしていく。

## 謝辞

1988年度調査を担当された源野吉佐子氏及び調査に御協力いただきました皆様に感謝し、ここに厚くお礼を申し上げます。

## 引用文献

- 1) 国土交通省高度交通政策研究所「住宅の資産価値に関する研究」2006年3月pp.15-22  
流通耐用年数：建物価格は築年数に応じて直線的に下落するわけではなく、中古になった時点で、一気に2割程度価格が落ちる。戸建は木造なら程度が良くても築20年、RC造でも築20数年でゼロ査定となる。不動産業者によると、戸建の木造建築は、築10数年～20年

でゼロ査定、とのことである。RC造（戸建）であっても、木造住宅より流通耐用年数は若干延びるものの、築20数年でゼロ査定となる、とのことである。木造住宅の法定耐用年数は22年であり、この法定耐用年数が重石（上限）となっている、という意見も出された。ディベロッパーでは、自社物件の戸建は基本的な流通耐用年数を50年として、適切なメンテナンスにより流通耐用年数が延長されるとの回答であった。

- 2) 国土交通省推計値で、最近5年間（アメリカは4年間）に滅失した住宅の新築後経過年数を平均した値。資料日本：住宅・土地統計調査（1998年、2003年）、アメリカ：American housing Survey（2001、2005）、イギリス：Housing and Construction Statistics（1996、2001）
- 3) 中野迪代、一棟宏子：年中行事を中心としたつきあいの機会と方法（U.S.A.リバーサイドの場合）都市住宅におけるつきあいの拠点の研究、生活学1991、日本生活学会、p.189-215 ドメス出版、平成元年12月  
京泉泰子、高間明子：岐阜女子大学昭和63年度卒業論文 つきあいと接客空間の研究—USAリバーサイドの場合
- 4) American Housing Survey for the United States : 2009 Introductory Characteristics--All Housing Units Table 1A-1.
- 5) US CENSUS BUREAU issued February 2004 These Old Houses
- 6) U.S. Census Bureau American Housing Survey (AHS) National Tables : 2009 Size of Unit and Lot Table 3-3.
- 7) ベッド室数の変化U.S. Census Bureau American Housing Survey (AHS) National Tables : 2009 Number of Bedrooms in New Single-Family Houses Completed
- 8) バスルーム数の変化U.S. Census Bureau American Housing Survey (AHS) National Tables : 2009 Number of Bathrooms in New Single-Family Houses Completed U.S.
- 9) QuickFacts from the US Census Bureau <http://quickfacts.census.gov/qfd/states/00000.html>
- 10) Census Bureau American Housing Survey (AHS) National Tables : 2009 Reasons for Move and Choice of Current Residence Owners Table 3-11
- 11) California Property Tax An Overview ; publication 29 august 2009  
1978住民投票でProposition 13が可決されるまでは、定期的（5年以内）に不動産の見直しが行われ、査定価格は自動的に市場価格あるいはそれに近いものに更新されていた。Proposition 13では、不動産の査定は所有者が変わった時と新築時に行われ、その後の1年の増加は評価時価格（the base year value）の2%以下に制限されている。その後の不動産価格上昇によって、長期不動産所有者は新規不動産購入者より税負担が少なくなり、評価価格の不一致が見られるようになっていった。  
[http://www.census.gov/const/www/charindex\\_excel.html](http://www.census.gov/const/www/charindex_excel.html)
- 12) <http://www.census.gov/const/uspriceann.pdf>  
1963年から2008年までの新築住宅の売買価格の平均値と中間値が報告されている。
- 13) Riverside city :  
Whole House Rebate Program <http://www.riversideca.gov/utilities/resi-wholehouse.asp>
- 14) Riverside Virtual City Hall: <http://www.riversideca.gov/>