

“ミニ開発”住宅における10年後の変化<その2>

O 家政学院大 峯 成子

ミサワホーム 小林 雅子 住友林業 古谷 京子

目的：前編の目的・方法のもとに、本報告では居住者・住宅の手入れ・価格の変化・地価高騰に関する意見についてまとめた。

* 居住者の変化として交替の状況を見ると、10年圏（特にここ2、3年）に中古住宅を購入して入居した者が世田谷で1/3、板橋で1/4あり、その他借家・社宅が数件となっている。世帯主年齢は、住み続けている層は40才台後半から50才台前半が多く、世帯人数は4人が最も多いが、50才以上に夫婦のみ等少人数化が見られる。新たに中古を購入して入居して来た層は、30才台後半が最も多く相対的に所得は高い。

* 住宅の手入れに関しては、各65%が何等かの形で補修を行っている。最も多いのは外壁の補修であり、ついで風呂、その他内壁・屋根・とい・トイレ等となっている。増改築はほぼ7ねん目位から台所・居間の拡張、子供室、テラスの一部のほかトイレ・風呂・収納空間となっている。件数は多くないが家族の変化に対応する空間が主となっている。

* 住宅価格の変化に関してみると、当初からの居住者があげている額は、10年前の平均額と近い金額（2000万円前後から3000万円弱）になっているが、55年以降の購入者で記入のあったものの内世田谷に例をとると、一種住専で平均7775万円、二種住で4650万円と2～3倍になっている。最低・最高の価格差は前者で11000万、後者で2700万円である。

* 地価高騰に関しては、現住宅の売却価格の見当を当初価格の3倍強（9000万円台が多い）であげているが、その8割弱が今後の値上がりを期待できないとしており、また地価高騰について“困る”他否定的な意見の方が多かった。