2Lp-10

米・豪の戸建住宅所有者の中古住宅観
——戸建住宅所有者の維持管理行動の推進に関する研究——

○中野 迪代*　一棟 宏子**
(*岐阜女大，**大阪樟蔭女大)

【目的】住宅を安全で快適に長持ちさせるためには、所有者の改善意欲を高め、適宜適切に維持管理が行われることが重要である。それには、健全な中古住宅市場の存在が密接に関係しており、その市場は人々の中古住宅に対する評価に影響される。本報では中古住宅市場の活発な豪・米の戸建住宅所有者の中古住宅観を、一部日本と比較して報告する。

【方法】1997年に豪・ﾌﾞﾘｽﾍﾞﾝ 市と米・ﾌﾚｽﾉ市において戸建持家所有者を対象に ｱﾝｹｰﾄ調査を実施。有効回収件数は各 291件(87.4%) と 100件(50.0%) 。日本資料は（社）住宅生産団体連合会「住宅は社会性を持った財」研究会の報告書（1996年－有効件数334)を使用。

【結果】①豪・米とも期待住宅耐用年数 100年以上(豪44%/米28%,以下同じ）が最も多いが、豪の方が長く期待しており、平均期待耐用年数は豪84.3年、米71.7年である（日は100年以上18% で48.4年）。②住宅購入時に転売を考慮する率は両国とも 9割前後だが、米の方がやや多い（日は35%)。③中古住宅の資産価値については、米の方がより強く意識している(62%/81%－日は48%)。④メンテナンスは住宅の価値を上げるという考えは両国に差がなく 9割以上を占める（日は61%)。⑤「誰が住んでいたかわからない中古住宅は、価格が安くても嫌」という意見を否定する率は、米の方が高い(66%/80%－日は41%)。⑥次の移動で中古住宅を購入する可能性は両国とも 9割弱だが、「完全に安全なものなら」は豪が(43%/33%)、「自分で手直しや補修できる程度なら」は米が（46%/55%)多い。⑦中古住宅購入時に欠陥が発見された場合でも、「購入しない」と考える率は両国とも17% と少ないが、「自分で修理できる程度なら」購入する率は米がやや高い（57%/63%)。全体に、豪より米の方が中古住宅に対する許容度が高い傾向が見られた。