



## DCで家を持つということ

ある友人夫妻（アメリカ人同士）が昨年、家を買いました。それまで彼らは駅近賃貸マンション暮らしだったのですが、2人目の子供が生まれたのをきっかけに一戸建てを購入したのです。

引っ越しが済んで、彼らを訪ねて行くことになりました。ところが直前になって連絡があり、急遽キャンセルを言い渡されました。理由は、「キッチンの修理のため業者が来るから」。それを聞いた私は思わず言っていました。"Welcome to the club!"（これで君も僕の仲間だ！）と。

アメリカでの住宅の購入は様々な面で日本とはずいぶん違いますが、決定的な違いは、たいてい中古住宅であるということと、土地より家（建物）に値段がつくことだと思います。日本でも中古住宅が売買されてはいますが、売買価格に占める建物の割合は一般に小さく、場合によっては「古家有り」とされて土地のみにしか値段がついていないことも結構あるようです。ところが、アメリカ、特に歴史が比較的古いワシントンDCなどの地域だと、住宅販売物件が“築100年”でも普通で、土地ではなく、そこに建つ古家が資産価

値の大部分を占めるので普通です。

「アメリカは偉いね。そうやって古いものを手入れしながら大事に使っていくから」と日本人から言われたことがあります。しかし実際、古い家に手を入れて住むというのは大変なことなのです。

中古住宅が販売される際には、少しでも高く売れるように“化粧”が施されます。壁紙を張り替えたり、ペンキを塗り替えたりと、見栄え重視のリフォームがなされるのです。しかし、見栄えと関係のないところはたいてい昔のままです。たとえば、壁の中の電気配線の大部分は古いまま。また、上下水道管ともに古く、“コレステロール”がたっぷりたまっていたりします。その他、隠れたところに様々な問題が眠っている状態で中古住宅が売買されていきます。

我が家は、10年前に購入したときには“築70年”でした。必然的にいろいろなものが古いのです。購入時には、家に欠陥がないことを



確認する専門家を雇って念には念を入れたつもりでも、実際に住み始めると、不思議なことにどんどん壊れるのです。私と妻は家を買ってから数ヶ月間は、ほぼ毎週、巨大なハードウェアストア(日本でいうホームセンター)通いをすることになりました。何かあるごとに専門家を呼んでいたらお金がいくらあっても足りませんから、できるだけ自分で修理するようになり、今では修理道具もすっかりそろいました。

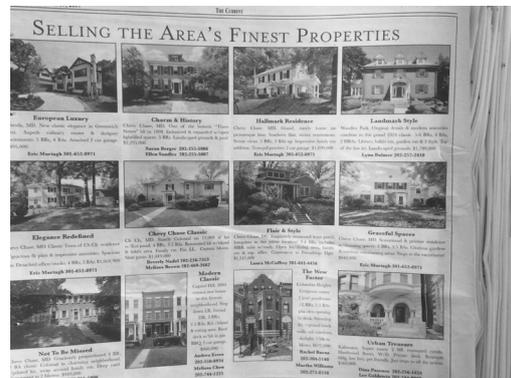
庭の手入れもしなければなりません。住宅の庭にはたいてい芝生が敷き詰めてあります。それを維持するためには定期的な芝刈りなど相当なケアが必要です。自分でやるには芝刈り機を購入し、炎天下でも芝刈り作業をしなければならぬし、ガーデナーに頼むなら費用を払わなければなりません。

このように、家を買ったら、家の価格以外のことにたくさんお金を使わなければならなくなります。それでも、一所懸命に家のメンテナンスをし続けるのです。土地より家に値段がつきますから、家のメンテナンスは資産価値を保つために大変重要なのです。

さらに、キッチンやバスルームを改装したり、増築をしたりといったリフォームも積極的に行われます。キッチンがグレードアップしたり、ベッドルーム数が増えたりすると、かかったお金以上に家の販売価格が上がる人が多いです。この種のリフォームは、持ち主が自分の都合のために行う場合と、販売価格を積極的に上げるために行う場合とがあります。前者であっても、リフォームによる資産価値の上昇を意識しています。大掛かりなリフォームが始まった家を見かけると「もうじき売りに出されるかな？」などとうわさされたりします。

かくして、前のオーナーによってメンテナンスを受けてきた中古住宅はさらに次のオーナーによってメンテナンスを受け、たまに増改築リフォームを受けながら、何世代にも亘

って住み継がれていくのです。家の修理と庭の手入れに時間とお金と神経を使って生きていくのがアメリカのホーム・オーナーの宿命です。



こんな風を書いてくると、アメリカで家を持つのは、お金と時間ばかりかかって面倒くさいよう思ってしまうかもしれませんが、私個人としては“築80年”の自宅をたいへん気に入っています。その最大の理由は、空間が広いこと。日本とアメリカとでは人口密度が略1桁違います。スペースが安いのです。狭い日本から引っ越してきた身には、この差はありがたいです。日本とは段違いに庭が広く、開放的な気持ちになれます。騒音を気にすることもないし、大きな犬でも平気で飼えます。そして、これが最も気に入っている点ですが、家がどんなに古くなくても、リフォームさえきちんとしておれば売際には良い値段がつくのです。

### 筆者紹介

宮川良夫 (みやがわ よしお)

United GIPs代表、弁理士・米国特許エージェント  
 1956年 京都生まれ。1978年 同志社大学工学部卒業。  
 1986年 弁理士登録、1997年 米国特許エージェント登録。新樹グローバル・アイビー特許業務法人を初めとして、世界7カ国(地域)にて8箇所の特許事務所設立、経営に携わる。1995年以來、ワシントンDCに滞在し、現職場はGlobal IP Counselors, LLP。趣味は、Rock Creek Parkを有効利用した犬の散歩と子(孫?)育て。好きな言葉は「天地不仁」。