

地方発 リノベ模様

③

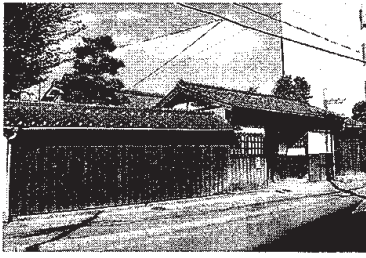
【京都府】

京都市内に推定約4万8000件存在する、『京町家』の再生に取り組む不動産会社がある。設立56年の八清だ。所有者から買い取ってリノベーションを実施し、販売する事業が主力。年間100戸ペースで買い取り、現在は全取引の8割を京町家が占める。

金員使わない伝統工法に合わせ耐震改修

改修に当たっては、太い柱や梁(はり)を残すなどして、当時の趣を生かすという。ただ、住宅として再生させる以上、性能を現代の水準にまで引き上げる必要がある。江戸時代に建てられた町家もあつた中で、特に耐震性の確保は避けて通れない課題だ。

京都市景観まちづくりセンター



④京都市に約4万8000件残る京町家④10月に改装したばかりのテラスハウスは、天井の梁を残した。既に購入者が決まっている



一連の改修に掛かる費用

「京町家」再生・販売がメイン

古さに価値見る独自査定

基本とし、基礎については構造部が石の上に置かれ、緊結されていない。横滑りして地震力を緩(ゆる)く発現に基いており、金物を使用する在来工法とは構造特性がまったく異なる。そこで同社は、地震力を吸収する制震装置を採用。伝統工法に合わせた技術を、独自に確立している。

物件の情報を配信する会員制サービスには現在、約1200人が登録済み。また、自宅用だけでなくセカンドハウ

しかし、町家は経年変化の部分にこそ価値がある。一般の基準が合わないなら、自分で作るつもりで立ち上げた」

一般的住宅ローンと同様、融資はあくまで支払い能力重視。ただ、現在の建築基準に適合しない建物に関して、優遇金利を設ける考え方は、京町家の特殊性を差し引いても、中古流通体系の整備に際して参考になる部分がありそうだ。

は、1坪当たり平均60万円以上。新築するより割高になる場合も多いようだ。西村孝平社長は「市場は確実にある」と話す。

定手法を用いている。劣化状態を確かめたうえで、外観や内装の意匠を評価対象に組み込むものだ。例えば古い建具や「隠し階段」など、独特の造りが残っていたり、庭の手入れが行き届いていたりする場合は高く評価する。「通常

査定と切り離せない融資の面でも、金融機関側の理解が進んでいる。京都信用金庫は11年4月より、京町家の購入や改修を対象に、住宅ローンや改修を対象に、住宅ローン標準金利から年1・8%低い利率で融資する専用ローンの提供を開始した。利用実績は非公開放だが、担当者は「需要はある」と手応えを口にする。八清でも、積極的に利用しているという。