

# 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。

ターによる。京町家の定義の1つは「昭和25年以前に伝統組工法で建築されていること」。伝統工法は木組みを

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

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

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」と手応えを口にしている。八清でも、積極的に利用しているという。

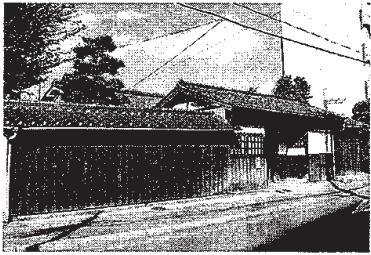
## 「京町家」再生・販売がメイン

# 古さに価値見る独自査定

### 金銭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る中で、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

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やかに発散に基いており、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。

スや収益物件として取得する例など、用途が多様化しているという。確かな需要を踏まえ、同社では京町家に特化した価格査

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思い立った」(同)

一般的な住宅ローンと同様、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。