



八清  
西村孝平社長

八清の西村です。当社は京町家を扱った商品が主力ですが、京都じゃなくとも、同じことはできるそんなことをご説明したいと思います。

当社は織維業で創業し、1963年から不動産を扱い始め、建売をするようになりました。初めて中古物件を扱ったのは1999年です。建て替えしようと思つて購入した土地でしたが、市内の防火地域で木造はNG、狭すぎて耐火構造にするのも難しい。それで思い切つて改築で売る

リ・ストック住宅とは築30年以上の建物評価のない古い家を今風のライ

住宅の価値は上がります

これが不動産の価値につい

てです。ピントージジ

ンズやロレックスの時計など古くなると価値が出るものがある。しかし、家だけは年数とともに価

値が減っていく。日本の住宅査定では、特Aの良い建物でも25年経てば新築時の10%の評価しか与えられません。アメリカではリフォームによって

車も置けません。にわかわらず、60%のお客様が車が置けなくても構わないと回答してくれたのは驚きました。

簡単にいえば、古くて良いものを生かし、さら

に使えば価値が上がるよ

うに改装するということです。京町家の火袋や虫籠窓などは、年数が経つても美しい。経年美があ

ります。それを生かす。

もちろん、技術的には手をしっかりと入れま

す。京都で4万7735軒(2008~9年の調査)がありますが、年間2%ずつ取り壊されているのが現状です。

京町家のバリューを活用したリフォー

ムと、賃貸・宿屋への転用など多角展開で年商21億円を売り上げる京都市の八清(はらせ)。その成功の秘訣は、従来の住宅査定ではネガティブな「古さ」を「附加価値」に転化したことにある。「京町家でなくても可能」と話す西村孝平社長が、その方程式を語った。

八清(はらせ)は、テープルに小さないろりを付けた。また、京町家に特徴的な火袋(走り庭、お

くどさんの上部の吹き抜け状になった煙だまり)を活用し、天窓を設けています。価格は4000万円、駐車スペースはな

く車も置けません。にわかわらず、60%のお客様が車が置けなくても構わないと回答してくれたのは驚きました。

京町家の火袋や虫籠窓などは、年数が経つても美しい。経年美があ

ります。それを生かす。

もちろん、技術的には手をしっかりと入れま

す。耐震性向上のために「リ・ストックEP(Earthquake P

art h quake P

フレームメントナス付き

など6つの特徴がありま

す。耐震に特化した

「リ・ストックEP(E

arthquake P

とを認め、古くても良い

ものは評価し、築年数だ

けでは査定しないように

なりました。

例えば、当社の応接に

は古い建具を使ってお

ります。掃除するほどに磨か

れ、色つやが良くなっています。

例えは、当社の応接に

は古い建具を使ってお

ります。掃除するほどに磨か

れ、色つやが良くなっています。