

# 古民家リサイクル市場化

週刊

## 首都圏

### 鑑定士育て価格適正に

放っておけば解体されて消える運命にある古民家を鑑定して、これまでゴミにされていた部材に値を付けて売買する動きが首都圏で広まっている。建物そのものをリフォームして公共的な施設などとして残す例もある。古民家の保存や再生を広げるには文化的価値を訴えるだけでなく市場価値を買い手が必要だもつと発想が根拠にある。

(小山謙太郎)

5月下旬、東京都豊島区にある築89年の木造住宅に、古民家鑑定士が集まった。

持ち主の川崎晶子さん(36)の依頼を受け、鑑定士の実地講習を兼ねて鑑定に訪れたのだ。

「床下の礎石はどけてしまっ  
て、柱の太さは110  
センチ、細めかな」「ガラス戸がす  
べて残っているはいいいね」  
「ステア」建築士らが新米鑑定  
士たちに助言しながら、懐中電  
灯や巻尺を手元へ。3時間か  
けて建坪4坪の空き家を調べた。  
鑑定は床下などの基礎、柱や屋  
根裏の構造、水回りなど480  
項目に及んだ。

半月後、川崎さん宅に鑑定書  
が届いた。家丸ごとの鑑定額は  
270万円。固定資産税の評価  
額33万円より高い値がついた  
が、実際に売買するとなると水  
回りなどの改装費用がかさむと  
いう。また、柱などに使われて  
いる伝統的な木材の再利用は可  
能で、その買い取り額は30万円  
ほどに出た。「祖母やおばが住



古民家鑑定士の研修。「雨どいが外れている。雨漏りの可能性があるね」とベテラン建築士が解説した＝5月、東京都豊島区雑司が谷3丁目、小山写す

んでいた思い出のある家、簡単  
には壊したくなかった。材木を  
建具を大切にリサイクルした  
い」と川崎さんは喜んだ。

「古民家鑑定士」として資格  
をとったのは、松山市で材木  
会社「サンインター」を営  
む井上華一さん(48)。古民家  
単なる中古住宅以上の価値を見  
いだせる人を育てたかったと  
話す。昨年から認定が始まり、  
すでに建築士や解体業者、古民  
家愛好家の3000人に達した。

建材や工法が工業化される  
前、「うまいおむね」の古民家  
以前に伝統工法で建った古民家

は、解体しても木材を組み直せ  
は再利用できる。長い年月をか  
け乾燥した古い材木(古材)は  
ものによっては新しい材木より  
強い。曲がり具合や木肌の割れ  
跡には規格品にはない味がある。  
だが、持ち主の代わりを契  
機に次々と解体されており、2  
008年までの10年間に全国で  
は45万戸、東京都内では1  
万5千戸が消えた。いずれも2  
割の減少だ。古材も大半は産業  
廃棄物として処分されている。

「木は70年かけて育つ。家が  
30年である」と言われたのは、  
森林は減る一方だ」と井

古民家の軒数

東京	65,500(1.1)	神奈川	39,500(1.1)
長野	49,700(6.6)	埼玉	36,600(1.4)
千葉	46,700(2.0)	群馬	35,800(4.9)
静岡	43,800(2.0)	栃木	26,300(3.7)
新潟	42,600(5.3)	富山	22,000(6.0)
茨城	40,600(3.9)	山梨	18,700(5.9)

※1950年以前に建てられた住宅を古民家とした。カッコ内は都県内の住宅総数に占める割合(%)。総務省「住宅・土地統計調査」(2008年)から

「この相談から生き返った古民  
家が、東京都西東京市にある。  
150年前に北陸から移築さ  
れた地主の家。相続した5人が  
協会を訪ねたが、住宅としては  
大規模で、活用の道がなかなか  
見つからなかった。

設計事務所を営む会員の山田  
哲夫さん(36)は「これは後世に  
残すべきだ」と考え、自ら手を  
挙げた。運営会社を立ち上げて土  
地と建物を借り、1200万円  
かけて老人介護のデイケアセン  
ターと学童保育の施設に増築改  
修。昨年、「和のいえ・桜井」  
として開館させた。

太い梁と縁側のある日本家  
屋。他の施設とはつきり差別化  
でき、利用客を呼び込めると考  
えた。普段はお年寄りや子ども  
たち15人が利用し、休日や地域  
活動の場になっている。

「利用者の多い都市部だから  
選べた方法です」と山田さん。  
今後、首都圏の他の地域でも  
同様の事業を模索する。「古  
文化の価値があっても、保存  
や再生を実現するには経済的  
価値を見いだすことも大切で  
す」

地域への施設として再生

「2003年、都市近郊の  
古民家をリフォームして移り住  
む人が多くなった。NPO法人日本  
民家再生協会(本部・東京)の  
金井達事務局長(44)は話す。田  
舎舎リフォームや、ネット取引  
によって物件が一般の人の目に  
留まるようになったことが背景  
にあるという。

同協会は古民家の専門家や愛  
好者の全国1500人の会員を  
持つ。無償譲渡の物件を紹介す  
る「民家バンク」を持つ。電話  
相談も受け付けている。

石川勝彦さん(44)は、市内の工  
ステアローンの内装工事で、築1  
00年の農家に使われていた黒  
光りする栗の木の柱を、しっく  
いの白壁に組み合わせた。

「削り跡のある木肌が新しい  
木材にはない魅力。落ち着いた  
空間になりました」とオーナー  
の古澤恵さん(46)。石川さんは  
「4材の栗の柱や梁なら1本4  
万~6万円と、新しい材木より  
安く買える。価格も統一されて  
きています」と説明する。