

# 中古物件買い得の「京都」

## 高まるリノベーション機運

京都でリノベーションの動きが活発化している。エリア特性により新築マンションが高価格であるため中古が目向きやすいこと、また、昔ながらの町並みに特徴的な細長い敷地、中には法令上建て替えができない敷地にありながら、建て替え時期に差し掛かっている戸建て住宅などを再生する必要があるためだ。マンションと戸建て住宅のリノベーションに取り組み2社を取材した。

### 厳しい条例など影響



建都住宅販売のリノベーションは水回り空間を重視。「働く女性の視点も意識した」と話す設計担当者の一人である藤井美紀さん

東京カンテイがマンション価格の平均年収倍率を都道府県ごとに調べたところ、新築と中古の差が最も大きかったのが京都府だった(07年調査)。その差が大きいほど「中古マンションのお買い得度が高まる」と中山登志朗同社上席主任研究員は言う。

「用地の少なさや条例規制の厳しさから、京都は新築価格が高い傾向にある。当然、中古も高水準にあるが、新築と比べると買いやすい結果になる(中山氏)。

実際、京都府の新築マンションの平均価格は、東京都(6122万円)、神奈川県(4339万円)に次ぐ4285万円。ちなみに同じ関西圏の大阪府は、3466万円となっている。

### 建都住宅販売

#### マンションで

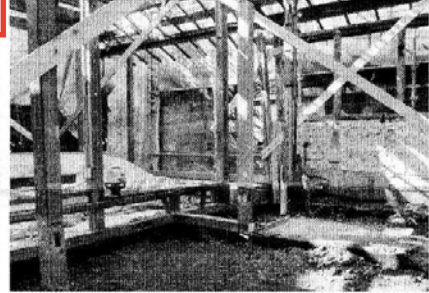
#### 「高品質」展開

これらの市場環境を背景に、京都でリフォームやリノベーションに取り組む事業者は増えつつあるようだ。創業24年の建都住宅販売(京都市中京区)もその1社で、このほど京都市内で5物件の中古リノベーションを完了した。

新築分譲から仲介・管理まで手掛ける同社。1年ほど前から事業化を進めてきたという。守山専務は、「環境問題などからして、今までのスクラップ&ビルドだけでは限界が出てくる。中古でもなく新築でもない魅力として、定着していくだろう」とリノベーションの可能性について語る。

今回、同社が事業を推進するにあたって重要視したことは、「キッチンやトイレ、浴室といった水回り空間を1.5倍の広さにする」と(守山専務)だった。そのため、すべての物件ともいったん躯体に戻してからプランニングするフルリノベーション。「あまりの変わりように、多くの内覧者が驚きの声を上げていた」(同社)。

また、「低価格でハイグレードな仕様の物件に仕上げる」ことにもこだわった。刷新した住設機器には、各メーカーの中でも上級クラスのものを取り入れた。フルリノベーションでか



ゼロ・コーポレーションの戸建て住宅リノベーションは、構造までいったん戻し補強してから再生する

に難がある軸組みが多く、その場合は補強材を充填(てん)したうえで作業にあたる。また、基礎の手直しも行わなければならないケースもあり、「場合によっては新築よりも割高になることがある」(金城社長)という。そのため、施工の難しさという点も加わり、事業として位置付けるにはまだ早いというが、「どうしてもその場所に住みたい」というニーズは必ずある。また、街の防災という観点からも老朽化した住宅を再生する意義は高いはずだ(同)とこらえている。

### 「建て替え不可」に効果

「まずは半年間で40戸供給し、リノベーションを京都にもっと普及させた」と話す。

一方、戸建て住宅のリノベーションを手掛けているのが、分譲戸建てと注文建

戸建て住宅のリノベーションとは、いったん軸組み構造まで戻してからリニューールしていくもの。「建て替えとは異なるため、特に再建築できない敷地などで効果がある」と金城一守社長は話す。

数十年前の建物といったこともあり、耐震・耐久性