

温故知新の技とその魅力

日本の歴史と文化を感じる

信託など活用し オーナー負担ゼロ

■ 本各地に古民家は点在しているが、その多くは朽ち果てるのを待っている状態だ。古民家のオーナーは高齢者が多く、改修するための資金調達が困難なのが理由の一つに挙げられる。

そこで、大阪府不動産コンサルティング事業協同組合（菅野勲理事長）は、不動産信託と一括借り上げ方式を活用し、オーナーが費用負担をせずに古民家を改修できるスキームを確立した。

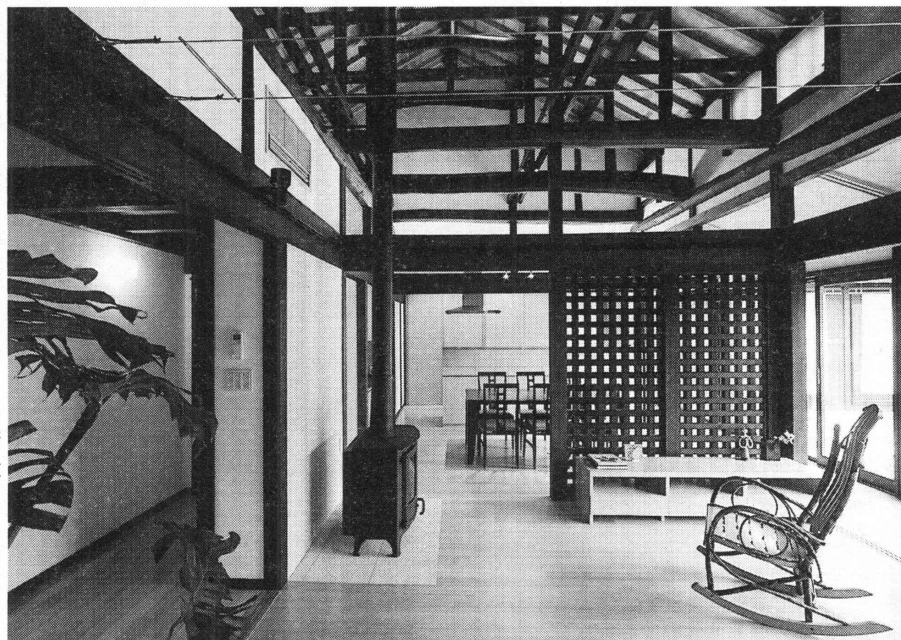
仕組みはこうだ。まずオーナーと信託会社が信託契約を結び、信託会社が古民家を管理する。さらに信託会社は、賃借人兼転貸人となるマスターレシー（ML）と賃貸借契約を結び、MLが信託期間の借り上げ賃料を一括して前払いする。これを古民家の改修費に充てるため、オーナーは費用を負担せずに古民家を有効活用できる。

さらにMLは、入居者（転借人）とサブリース契約を結び、賃料と礼金を得て資金を回収する。この方式を寝屋川市の築150年が経過した古民家再生事業に活用し、現在はカルチャー教室などに利用されている。同組合は、このスキームを今後、街おこしや市街地再開発にも応用していきたい考えだ。



■ 民家再生ネットワークを主宰する平井憲一氏（平井憲一建築事務所）は、1980年代から古民家再生に取り組んできた。「古民家を現代人のライフスタイルに合うように便利で使い勝手がよく、居心地のよい空間にすることが大切。再生＝復元ではなく「蘇生」させます」という。

古い住居形態では、来客を



学文路の家（平井氏設計）

もてなすための和室が一番いい場所にあり、家族が生活する部屋が奥に配置されている。平井氏は、全体の平面計画を考え直し、家族が集う場所とプライベートゾーンを分け、構造面の補強と床のバリアフリー化を施し、現代風のモダンな空間に仕上げる作品が多い。「外観は歴史的な景観を維持するために復元するが、内部は過不足のない設備とモダンなキッチン・家具でコーディネートして「和」と「洋」がミックスした空間に

仕上げている。クライアントには古民家再生ではなく「古民家新築」と評されたこともある」と笑う。

最近ではホームページを見て全国各地から問い合わせが来るという。「古民家は宝の山。昔の匠の技に現代の最新技術とプランニングを加えれば、家族の歴史が紡がれた固有の家が出来上がる。先人が残した貴重な遺産を次の世代に受け継いでいきたい」という使命感を持つ。

まずは専門家にご相談を！

もし、古民家再生に興味を持たれたならば、まずは専門家にご相談を。最近ではホームページで施工事例を公開している企業も多いので、参考になります。古民家に住むことができたなら、日本人のDNAに刻み込まれた懐かしい記憶が、古民家とともによみがえるのではないのでしょうか。

