

歴史的・文化的に価値ある住宅  
「住宅遺産」の持続的な継承を目指す

建物に馴染む自然由来のポーターズペイントで  
古くても愛着のわく、唯一無二の部屋に改良

ICHIMAN TOPICS

## 歴史的・文化的に価値ある住宅 「住宅遺産」の持続的な継承を目指す

貴重な住宅建築を後世に残したいという思いで設立された「一般社団法人住宅遺産トラスト」。

「日本は中古住宅のマーケットが欧米諸国に比べて未熟です。築30年も経つと、建物はどんどん壊されてしまいます。中には著名な建築家が設計した建物や登録有形文化財に指定されている建物など、貴重な

な建物もあります。」と住宅遺産トラストの木下さん。

相続による相続税の支払いや資産の分割、あるいは高齢になつて住めないなど、売却理由はさまざまですが、その後はマンションが建築されたり、区画分けされて二戸建てが建てられたり……。貴重な建物が失われるだけでなく、その技術や街の景観も失われてしま

かねません。

建物を壊すことなく、建物の価値を理解して引き継いでくれる「継承者」と所有者をつないでいるのが住宅遺産トラストです。

設立から15年を迎え、手掛けた住宅は20軒あまり。築20年といった比較的新しい物件から、築100年を超える物件まで、戦後モダンイズム建築をはじめ、江戸時代の建物もあるとか。今も常に10軒近い建物の相談にのっているそうです。

課題も残ります。「手入れす

れば、建物は100年持ちます。政府は100年住宅などと言いつつ、まだまだ中古流通の仕組みは整っていません。また、建物の解体はSDGsの観点からもムダが多いと言えます。物件の評価制度などの法整備も必要です」と木下さん。

さて、継承された建物ですが、住居用、セカンドハウス、賃貸や民泊、撮影場所として活用されているそうです。



### Photo ~今月の写真~

富士山の上には珍しい雲がかかります。富士吉田にある「富士山レーダードーム館」の上にも、そんな雲がかかるようです。ここでは富士山頂で35年間気象観測の役割を果たした富士山レーダー建設の歴史や、気象観測について学ぶことができるほか、-8℃、風速13mという富士山頂の環境も体験できます。撮影：不動産経営ニュース読者様



お話を  
伺った方

一般社団法人  
住宅遺産トラスト  
理事 木下 壽子さん

左から吉見さん、木下さん

# 建物に馴染む自然由来のポーターズペイントで古くても愛着のわく、唯一無二の部屋に改良

## 築古物件に効果的なカラーリングを使った改良

当社では、築古物件の価値向上につながる改良工事で、入居率や賃料の改善を行っています。中でも色を使ったデザイン改良は効果が高く、取り入れやすい手法です。今回は賃貸アパートのリノベーションに塗装を取り入れた株式会社NENGOの事例を紹介します。

## 自然素材のペイントが優しく落ち着いた空間を作る

壁を塗装仕上げにした今回の物件。使ったのは同社が日本総代理店を務めるオーストラリア原産の「ポーターズペイント」です。ポーターズペイントは石英や石灰など自然由来の顔料を使っ



和室の壁は納戸色に塗装。吹き付け断熱や二重サッシで断熱性能も向上



キッチンにつながるリビングと和室は壁の色でゾーニング



玄関すぐの居室は壁をなくして土間に変更。白壁は下地仕上げの状態好きな色に塗装したり、DIYが可能

た塗料です。環境や身体に優しく、自然と調和する、落ち着いた色合いで、光を当てると柔らかい陰影が出ます。

「もともとは建物の補修を目的に作られており、古い建造物や元の色に馴染むように作られています。汚れてもタッチアップするだけで簡単に修復でき、原状回復のコストを低く抑えられます。」

## 色選びはテーマ性を持たせ室内に表情を持たせる

「古い建物の場合、どんな人にどんな使い方をしたいのか、年齢や職業など具体的な人物像をしっかりと考えて作り込みます」と吉崎さん。例えは和室。使用しているの

は「納戸色」。同社が作り出した色です。昼との調和はもちろん、寝る場所であるから、入眠に良い色を考えて選びました。一方のリビングは落ち着いたグレーを採用し、家の中でONとOFFの切り替えができるよう、色でゾーニングしています。

「家に愛情を持ってもらいたいという思いでポーターズペイントを取り入れました。ご自身で色を塗ってもらったりすると、なおさら愛着がわき、大事に使ってくれます。結果、長く住み続けてくれて、退去のときもキレイだったり、家を大切にしてくれる人たちが集まってきました。賃料アップにもつながっています。」



株式会社 NENGO

暮らしづくり事業部  
マネージャー  
吉崎 弘記さん

当社では「100年後の街づくり」をミッションとし、マンションリノベーションや賃貸管理、大規模修繕などを行っています。

お話を  
伺った方

## ICHIMAN TOPICS

### ■不動産市況をまとめた YouTube をアップしました

不動産経営には中長期的な判断が必要です。そのためには、環境の変化をとらえることが重要になってきます。建築費の高騰や消費者ニーズの変化など、現在の不動産市況とこれからの対策についてまとめた YouTube を作成しました。ぜひ、ご覧ください。



▶ <https://youtu.be/g-Sb8x27KWQ>

### ■入社しました

この度、新しい仲間が加わりました。



資産コンサルティング部

菅原 早希

宅地建物取引士

前職は建設会社におりました。建物長期活用・用途転用など、不動産のハード・ソフト両面でのご支援に向けて精進して参ります。趣味はかき氷屋さん巡り。ぜひ地元のお店を教えてください。どうぞよろしくお願いいたします。