

# 家を建てるなら「不利益」

京都先端科学大学

川上 浩司

突然ですが、自分が家を建てる場面を想像してみてください。すでに自宅を持つている人でも、たとえば単身赴任が長引きそうなので資産として別宅を建てておこうという気になるかも知れません。今のところは賃貸に住み続けるつもりの人も、何かの拍子に持ち家が欲しいと思いつくかも知れません。その時に頭に浮かぶ選択肢は、注文住宅、建売住宅（新築マンション）、中古住宅（中古マンション）ぐらいでしょうか。中古の場合は、入居前にリノベーションをしておくという選択肢も加わります。

突然に「不利益」とは関係のなさそうな話をしてしまいました。私自身も、福島で【中古住宅購入+同時リノベーション】を手がけている会社の社長さんから話があったと申し入れがあった時には、不利益とは関係なさそうだなとは思いましたが、何か面白そうな匂いがしたので、福島から京都までご足労いただきまして、お会いしてすぐに机の上に乗せられたのは、会社の事業を説明する資料ではなく、お子さんが昨年（中学一年の時）使っていた国語の教科書でした。福島県いわき市の教育委員会は、中学校の国語

20

の教科書として光村図書を選ばれたようです。社長は、お子さんの勉強を見てやっていた時に、教科書に載っていた不利益の話を読んで、我が社の仕事はまさにこれだ！と直感されたのだそうです。

いこと尽くしだと思われまます。

中古住宅を購入してリノベすることのどこに、不利益が潜んでいるのでしょうか。古民家再生の素晴らしさは、よくテレビや雑誌でも取り上げられています。私の住む京都市でも、市内の古民家を買ってリノベして売る業者があります。古民家の風合いを活かすということだけでなく、京町家の保全、町並みや景観、ひいては観光資源の保全にもつながる取り組みともいえます。投資家を買って賃貸物件にされてしまう場合には、問題が生じる（持ち家でない入居者は、家や町内に思い入れが少ない）という話も聞きますが、持ち家にする場合には、良

京都市内で一戸建てを建てたい場合、新築だとお値段的に手が出しにくいですが、そこで中古となるわけですが、中古物件を購入してからリノベするとすると、自分と家族の現在と未来を想定しながらそれに適するようにリノベ計画を立てることに、かなりの労力を注ぎ込まねばなりません。また、計画（予想）通りのリノベができる保証もありません。リノベが終わって現物を見てはじめて、「なんでこんな間取りにしちまったんだ」と思うかも知れません。それに対して、すでに経験豊富なデザイナーと工務店によってリノベされている中古物件は、敷居が低いです。お値段的には、後からリノベするのも予めリノベしてあるのも変わらないでしょう。購入前に、リノベ後を見て触れて確認することができるのは、

21

安心です。さて、ますます「不利益」がどこにあるのか、わからなくなりました。

福島からいらつした社長によれば、自分の会社で手がける事業は「中古物件を探してリノベーションを完了するとこ

ろまでのパッケージ」とのことです。「中古物件を購入してからリノベ」のパターンに中古物件を探すサポートを加えた流れです。家を買う人にとって何が不便かという点、自分の家族が長年住み続けることになる空間をデザインすることに、手間と時間をかけて頭を使うことです。これは先ほど、「労力を注ぎ込まねば」と書いたことです。新築なら建売、中古ならリノベ済みの場合、この労力は少なく済みます。すでに建っている（あるいは建築中の）物件から一つを選ぶという労力がかかるだけです。一方、中古を買って後からリノベする場合、デ



体であつてもセンス良くできるだけでなく再利用するという制約がかかります。この「制約される」というのは、不利益を得るためのキーワードの一つです。

建売やリノベ済み中古と比べれば自分で考えねばという不便が多く、注文住宅と比べれば制約という不便が多い「中古をリノベ」は、自分の家のことを考える時間や機会を増やしてくれて、家を建てるということ「自分事にする」という利益を与えてくれるようです。結果、家の満足度や愛着が高まります。そして、中古物件探しからのパッケージは、不利益がどこでゲットできるかを最初から最後

ザイナーと相談しながら全体イメージを構想し、こだわりポイントを自問して、既製品を入れるにしてもパッケージの選択が必要で、壁紙のデザインやドアノブの形状など細部に至るまで、逐一考えを巡らせます。

この不便は、楽しいもののようにです。

新築の場合も、建売ではなく注文住宅を選ぶのは、この不便を楽しみたいからなのでしよう。旅好きの人が「旅そのものより旅のプランを考えている時の方が楽しいかも」というのに似ています。この不便を楽しむことが許されるのは、注文住宅でも中古をリノベでも、同様です。ただし違うのは、自由度です。新築の場合、真白のキャンバスに絵を描くが如く、自由度の高いデザインが許されます。一方で中古リノベの場合、既存の柱などの構造体を踏襲しつつ、さらには非構造

まで並走しながら教えてくれるサービスのようです。

「安いから仕方なくリノベ」ではなく、「不利益が得られるからあえてリノベ」ということです。日本は、中古購入より新築の方が多くという、世界的にも稀有な国です。SDGsに向かうには、諸外国並みとまではいなくても、中古の比率を高めた方が良いことは、わかります。ただ、SDGsだけでなく、「中古をリノベ」には不利益を生み出す力があることがわかりました。ご足労いただいた社長に感謝です。

川上浩司（かわかみひろし）

一九六四年生まれ。京都大学工学部、同工学研究科修了。京都大学助教授・特定教授などを経て京都先端科学大学工学部教授。不利益の研究で学会論文賞・出版賞多数。著書に『不利益という発想』（二〇一七）など多数。