

素人にもわかる
簡易式チェックシートを活用

古民家鑑定士が試算した 人カ山荘の価値は？

太い柱や梁が見える古民家は都会人の憧れの的だが、古い建物だけに、その価値は素人にはわかりにくいもの。そこで、今回は古民家鑑定士にご協力をいただき、簡易式のチェックシートに沿って鑑定してもらった。建物は本誌ではおなじみの奥多摩・人カ山荘。果たしてどうという結果になるのか、興味津々だ。

文／山本典 写真／坂口克



古民家鑑定士が
プロの目でチェック

古民家とは築50年を経過する骨組みに木材を使用した伝統構法ならびに在来工法で建てられた民家のこと。日本の木造建築物は築後20〜25年で建物価値をほぼゼロとみなす評価が行われているが、古民家の文化的価値を見直す動きが活発化。そこで7年前、古民家を調査・鑑定し、建物のコンディションを明確化する古民家鑑定士という資格が

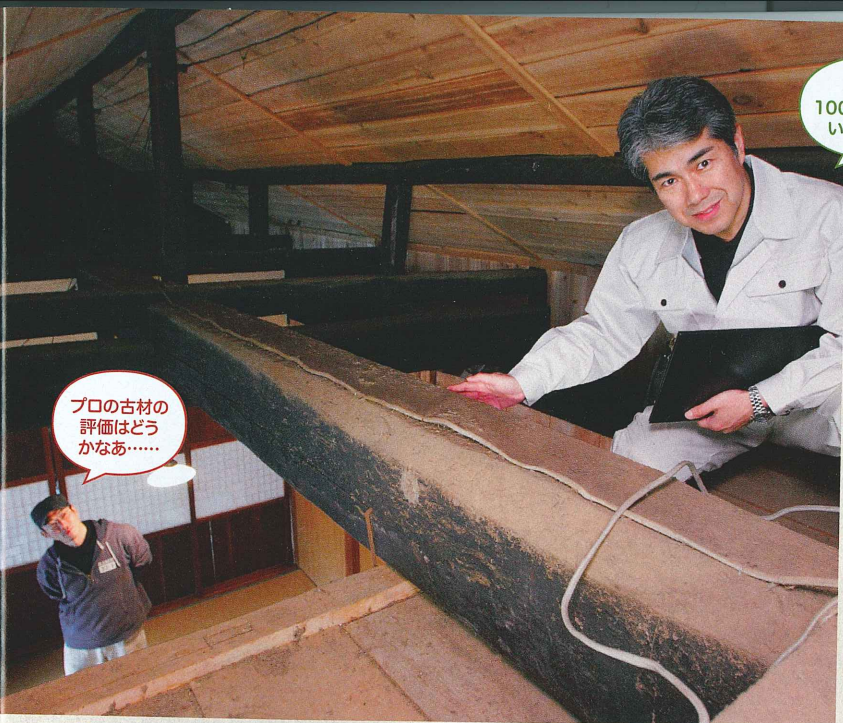
私が鑑定します！



一般社団法人古民家再生協会東京 代表理事
杉本龍一さん●47歳
古民家を次世代に伝えるために活動している古民家鑑定士。一級建築士・伝統建築士・伝統資財施工士・早稲田式動的耐震診断士でもある。

誕生した。「現在、全国で約8000人の古民家鑑定士がいます。古民家の判定の目安は、移築や再生をするに値するかどうか、再生して住むことができるかどうか、その古民家の部材を再利用して新築住宅などに使用することが可能かなど。法的根拠はありませんが、古民家を売却する場合は、古民家を売却する場合の文化的価値や建物の耐久性を基に、価格の目安を表示しています」と古民家再生協会東京の杉本龍一さん。

あなたが古民家をいくつか見学し、気に入った物件が見つかったら、その建物の本当の価値はわかりにくいもの。まして古民家は建物が微妙に傾いていたり、構造部材が腐食していたりするものが珍しくないの



さすがは100年前の建物。いい部材です

プロの古材の評価はどうかなあ……

↑屋根裏の調査を下から興味深く見守る中山さん。家主が一番お気に入りの部分なので、結果が気になる。

古民家物件チェックシート

各5点

- 屋根裏に雨漏りがない
- 屋根仕上げ材（瓦の破損や茅の脱落状況）がまだ使用可能である
- 外壁の柱と土壁にすぎ間がない（雨が入らない）
- 外部の建具の開け閉めがスムーズである
- 外部の足元の柱や土台などが腐っていない、白く変色していない（白＝白色腐朽菌の可能性大）
- 玄関出入り口の足元の柱が腐っていない、白く変色していない（白く変色＝白色腐朽菌の可能性大）
- 水回りや土間の柱の根元を叩いて空洞音がしない
- 床下が湿っていない
- シロアリなどの虫害がない
- 内部の柱の傾斜が12/1000以下である（伝統構法の場合。在来は6/1000以下）
- 差鴨居に大きなねじれや割れがない
- 畳がフワフワしていない
- 壁が一部補修で使用可能である
- 天井部屋の中心部分が下がっていない（むりがある）
- 室内におがくずのような木くずが落ちていない
- 水回りが使用可能
- 電気の容量がある。あるいは拡張が可能
- 地盤が安定している（水に関する地名がついていない、近くに川や池がない、崖地ではない）
- 敷地が道路より高くなっている
- 敷地境界が明確、道路条件を満たしている、地目が宅地など再建築が可能である

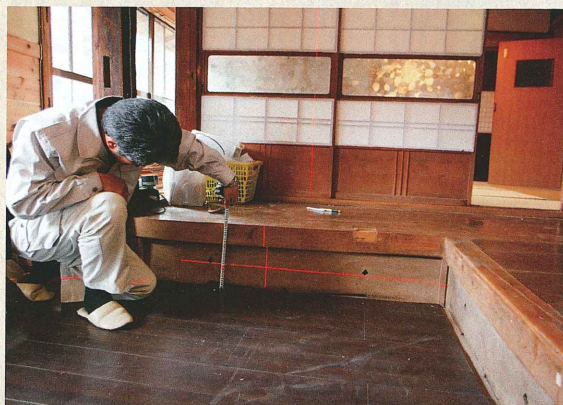
古民家鑑定について

担当の古民家鑑定士と相談して、鑑定の日時や待ち合わせ場所を決定。鑑定には建物の所有者か管理者が立ち会う場合もある。古民家鑑定にかかる時間は平均で3時間程度。鑑定料は1つの建物につき10万円（税別、交通費が発生する場合あり）。鑑定後1〜2週間後に古民家鑑定書が渡される。建物の状態やお手入れのスケジュールが書かれているので、メンテナンスの参考にもなる。
<http://www.kominka.net/kominkakantei/>

抜けかけている床梁が1カ所だけある。中山さんが一番心配している部分だが、「総持ちと言って、仮にここが抜けても周りの部材が構造体を支えているので、心配ありません」と言う杉本さんの一言にホッと胸をなで下ろす。

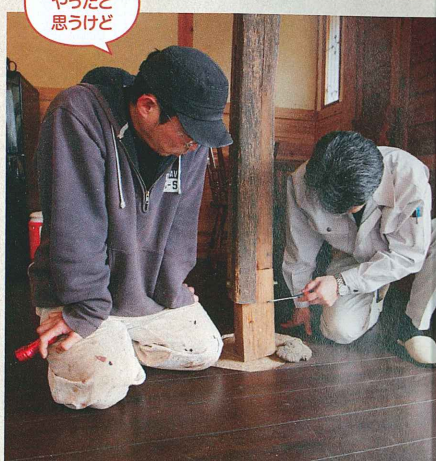
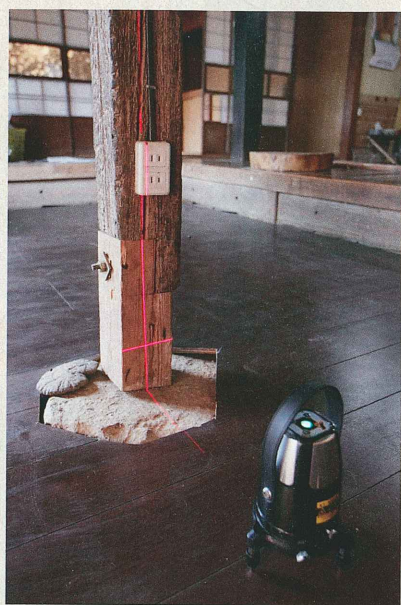
ここは総持ちで大丈夫ですが欠点は欠点です

うまくやっただと思っけど



↑レベルで床の傾きを調べているところ。1mにつき7mmほど傾いており、小さいとは言えないとのこと。今後も定期的にチェックしたほうがよさそうだ。

→柱の傾斜を点検。ここで登場したのが赤い光線で水平垂直を示すレベルで、基準を少し超えていた。南側に傾いているのがわかる。



↑かつて土間があったところの柱で、相欠で材をつないでいる。このままでも問題ないが、ボルトで接続したのはややマイナス。腐食の原因になりかねない。

購入をためらう人も少なくない。そんなときにプロの目で古民家を鑑定してもらえたら、安心して行動できる。古い伝統構法の再評価はまだ始まったばかりだが、ようやく日本にもそういう動きが出てきたのだ。

古民家鑑定士は依頼を受けると、建物や敷地のあらゆる部分について450項目以上の調査を実施。調査のために壁や床を壊したりすることはなく、調査そのものは3時間程度で終わる。古民家鑑定料は建物1つにつき10万円（税別）と高くはないが、古民家物件を絞り切れていない人が何回も依頼するのは不経済。せめて絞り込みの段階では、自分の目で判断したい。

そこで素人でも古民家の状態を判定できる目安として、杉本

さんに20項目を挙げてもらった（チェックシートを参照）。あくまで本人の自己責任で判断してもらおうことになるが、古民家を知るいい機会にもなるだろう。どういったところに注目すればいいのか、今回は本誌の連載でおなじみの人カ山荘にご同行いただき、実際に目安を出してもらったことになった。

本日の鑑定は450項目を調べるのだが、今回は目安ということで事前に物件資料を見てもらった。その結果、暫定的な価値は400万円（土地代を含まず）。そこから欠点をマイナスしていく方法を使った。

なお、人カ山荘は合併浄化槽による水洗トイレ、台所などの水回りを改装・設置済み。それも評価に含まれている。

人カ山荘DATA

築年数	約100年
所在地	東京都西多摩郡奥多摩町
購入金額	200万円
購入期	2008年3月
土地面積	約100坪
延床面積	20坪（66㎡）
固定資産税 評価額	建物27万1260円
リフォーム費用	約80万円（母屋の構造材・壁材・屋根材・内装材・畳の費用、台所・水洗トイレ・風呂の設置費用。ウッドデッキと増築部分の費用は含まず）。家主はご存じライター 中山茂大さん（45歳）。



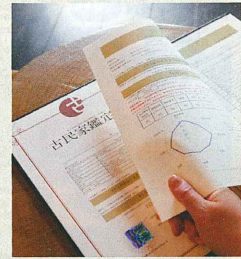


**古民家鑑定士は
20歳以上なら
誰でも受験可能!**

古民家鑑定士は厚生労働省認可の財団法人職業技能振興会認定資格で、20歳以上なら誰でも受験できる。受験料は9000円(テキスト代6780円<税・送料別>を除く)。受講対策講習を受講後に受験する場合は一般2万3000円、学生1万4000円(テキスト代を除く)。試験は90問でマークシート方式だ。
 ㊤一般社団法人
 住まい教育推進協会
 ☎03-6233-9157
 http://www.kominkapro.org/

鑑定書について

古民家鑑定書は宅建業法及び不動産の鑑定評価に関する法律に基づく不動産鑑定評価書ではない。一般社団法人住まい教育推進協会独自の古民家のリユース促進のために定めた判断基準に沿って価格を表したもので、法的な根拠はなく、買い取りを保証するものでもない。



鑑定の結果

チェックシートの点数

70 / 100点

購入時 **27万1260円**
(建物の固定資産税評価額)

280万円

ぜんぜん期待していなかったのに、意外な高評価にびっくり! これからもどんどんリフォームして500万円くらいで売りに出したいと思います!
(←大ウソ)

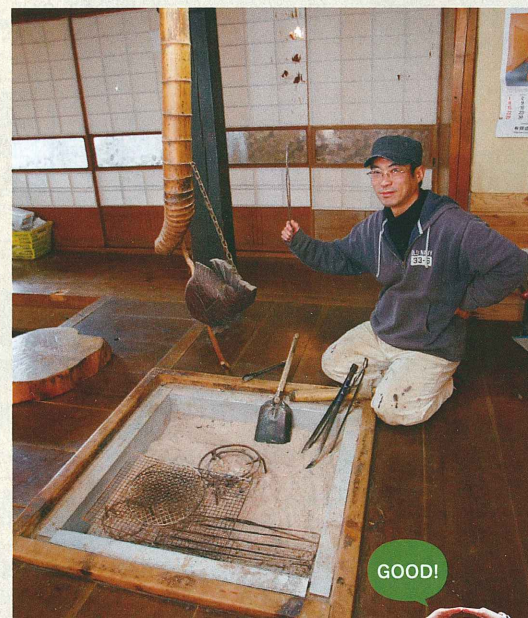


人力山荘自慢の場所を鑑定!



GOOD!

↑中山さんが一番自慢したいのはこの太い桁。実際に測って見たところ9寸角で、長さが4間もあった。「これだけ立派な部材はなかなかないですよ」と杉本さんから褒めの言葉が。



GOOD!

↑もともと物件に残っていた囲炉裏をきれいに改装。来客があると炭をおこし、宴が始まる。「こういう団らんのあるのも古民家の魅力です」と杉本さん。



いい木ですが自慢するほどでは……

BAD!

↑床下には大量の古材が残されていた。無垢材も多く、加工すればテーブルなどに使えそう。「床下は通気に関係するので、置き場所としてはあまり感心しません」と杉本さん。

平垂直を知らせてくれるのだ。メジャーで測りながら杉本さんは「うーん、少し超えていますね。ここは崖地なので、南側に少し下がっているんです」と言う。初めてのマイナスポイントだ。玄関からは土間をフローリングに変えたため、柱を継ぎ足している。そこにすき間があるのもマイナス。何らかの異常を示す木くずが落ちていたこと、湿気で広縁の天井が下がっていることもマイナスの判定。野外では崖地であること、再建築に不利なことが問題視された。6ポイントマイナスで70点。400万円×0.7で280万円という鑑定結果となった。
 「築100年にしては状態は悪くないと思います。自分で直しているの、古民家の構造についてよくわかってきているみたいですね」という評価だった。

**人力山荘を
細かく査定!**

**古民家チェックポイント
ココをこころ査定しました**

今回は人力山荘の状態をチェックするため、チェックシートの20項目で調査を実施。屋根裏部屋から土台までプロはどう見ているのか、家主の中山さんも立ち会いのもと、古民家鑑定士の杉本さんに現場で実演してもらった。

→外壁の柱と土壁にすき間がないかを見ているところ。一部コーキングで埋めているところもあるが、光が差し込むほどではない。「内装は何とでもなります」と杉本さん。



↑屋根裏に雨漏りがないかチェック。光を当て、染みがないかを見る。購入時にあった防水シートも比較的新しく、屋根裏は問題なしと判定された。



↑この差鴨居に大きなねじれや割れがあると、真ん中が下がって建具の動きが悪くなる。部材が7寸×6寸半とかなり太く、まったく問題なしと判定された。

古い建具でもまったく問題なしです



畳ですか? この通り平気ですよ!

↑畳がフワフワしていないかを調べるには、歩くのが手取り早い。床下は安定しており、物件購入時に畳も取り替えているので、中山さんも自信があったようだ。



↑床下が腐っていないかチェック。この古民家は床下が二重土台で幅が60cmもあるため、通気性は抜群。



←「材の継ぎ方は間違っていないが、少し腐食しているので、シリコアの跡かも」と杉本さんの気になる一言。



↑建具は実際に動かしてみるのが一番わかりやすい。滑りをよくするためシリコンスプレーを塗ってあるので、建具の動きは驚くほどスムーズだ。



↑電気は30Aで4回路を確保。パソコンを酷使する中山さんでも、まったく問題ない。ちなみに、電線は一部、外に露出したガイシ引き配線のままになっていた。

まず小屋裏で吹き抜けとなっているスペースへ。雨漏りを調べるためだが、中山さんは部材の評価が気になる様子。
 「現代建築の構造材は太さが4寸(1寸は約3.03寸)もないのに、ここは大黒柱が7寸、桁が9寸ですから、かなり立派な部材だと思います。大黒柱の上で梁と桁が一体化しているのもいい」と言う杉本さんの言葉に中山さんもうれしそう。
 1階に下りて、今度は外壁と柱のすき間、建具の開け閉め、畳のたわみなどをチェックしていく。いずれも「問題なし」という杉本さんの言葉が響く。チェックシートによれば「柱の傾斜は1000分の12以下」となっている。ここで登場したのがレベルという道具。赤い光線で水

築100年の古民家で
どういった鑑定になるか?