

古民家の活用に伴う経済的価値創出が もたらす地域活性化



2015年4月

株式会社日本政策投資銀行

地域企画部

3. 京町家活用の増加

(1) 京町家活用の傾向

外国人観光客からの人気も高く、世界的にも有名な観光地である京都では、古くから残る美しいまちなみが地域の誇る資源となっており、住民においても京町家を残そうという意識が高い。以下に、京町家の再生・活用を事業として行っている不動産会社である株式会社八清（以下、「八清」という。）の取り組みを紹介する。



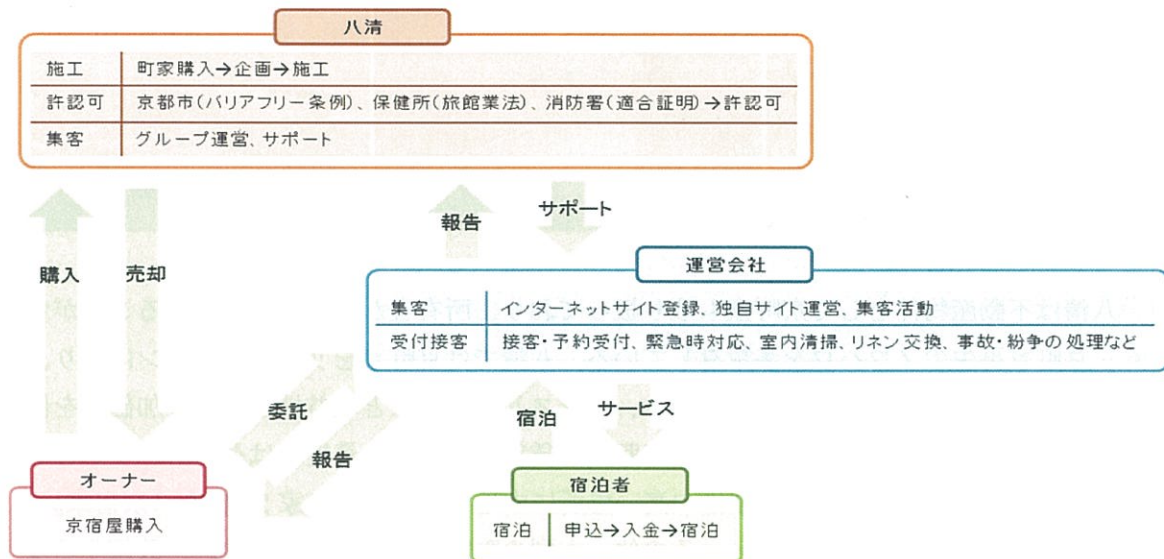
八清は不動産物件として京町家も取り扱っており、所有者からの相談を受けることが多く、京町家再生のノウハウを多数有している。八清では京町家をリノベーションにより、居住用、セカンドハウス、シェアハウス、マンスリー賃貸など収益性という付加価値を備えた建物へ新しく生まれ変わらせた上で販売・賃貸している。最近ではゲストハウスとしての活用が増えてきており、利便性の高い場所に立地する小型の町家 23 棟を「京宿家」というセカンドハウス兼宿泊施設へ、その他、大型の町家 6 棟をシェアハウスへ改修するなど実績を重ねている。

「京宿家」の場合は、京町家の所有者がセカンドハウスとしての使い方をしながら、使用しない期間は宿泊施設として貸し出して収入を得る仕組みとなっている。現在、京都に京町家の宿泊施設は 100 棟以上あると言われているが、八清の扱う京町家は 4~6 名宿泊用のコンパクトサイズであり、延べ床面積は 100 m²以下が多い。セカンドハウスを持ちながら、運営管理は八清が提携しているオペレーターに任せられることができるため、八清からの京町家の購入者は関東圏に住む人が半数を占めるなど広範囲に亘る。

一方、大型の京町家では、活用しようにも多額のリフォーム費用がかかる場合が多く、投資回収できるだけの収益を生み出せる事業の仕組みを入念に考える必要がある。そこで八清は一棟に複数の人々が生活する分、家賃収入も多く得られる可能性があるシェアハウスに注目した。若い人を中心にコミュニティのある暮らしを求める傾向の強まりを受けて古民家のシェアハウスとしての利用に人気が高まっている。

京都市内に現存する京町家は年々消失していることから稀少価値が上がっているため、毎年資産価値が減少するマンションに比べて京町家の価値は下がりにくいと言われている。さらに、一般的に人気のない路地奥物件については、再建築不可物件であるため、坪単価は半額近くとなるが、購入費用が抑えられる分、不動産利回りが高くなる傾向もある。路地奥にある京町家の購入層は20代後半から60代までと幅広く、コンパクト性が評価され、単身者や年金生活のシニア層の購入も多いという。

図表6-7 八清の古民家事業モデル



出所：八清資料より当行作成

(2) 京町家の複合的活用

京町家の購入者は投資目的というよりも京町家の良さを理解する人であることが多い。今後もこうした京町家の活用は増えるものと想定され、京町家所有者の意向に沿ったフレキシブルな活用として、セカンドハウスと宿泊施設を合わせたような複合的な活用も広がりを見せるのかもしれない。



本稿を作成するにあたりご協力頂いた関係者の皆様に、この場を借りて御礼申し上げます。本稿が日本各地で古民家の活用による地域活性化に取り組む方々への一助となれば幸いです。

【執筆】

角間崎 圭輔（株式会社日本政策投資銀行 地域企画部副調査役）

山野井 友紀（株式会社日本政策投資銀行 地域企画部副調査役）

本冊子のご利用にあたって

本レポートの全文または一部を転載・複製する際は、著作権者の許諾が必要です。
本レポートに関する問い合わせ等は、以下の連絡先までご連絡下さい。

【お問い合わせ先】

〒100-8178 東京都千代田区大手町1-9-6

大手町フィナンシャルシティ サウスタワー

株式会社日本政策投資銀行地域企画部

TEL : 03-3244-1633

FAX : 03-3270-5237

ホームページアドレス <http://www.dbj.jp/>

表紙の日本地図は(c)Esri Japan を利用して作成

