

住宅・建築ストック活用が まちをおもしろくする

日 時：平成26年5月28日(水)

場 所：(一財)住宅産業研修財団

企 画：国土交通省アドバイザリーグループ

「京町家の有効活用の提案

—築100年住宅は蘇る—

西村孝平

株式会社八清（ハチセ）代表取締役社長

皆さん、こんにちは。京都から来ました、ちょうど読みにくい名前ですが、八清の西村と申します。変わった社名ですが、京都には同じ名前の日本料理店もございまして、日本料理店よりはうちの方が古いので、勝ったと思っています。それではお話をさせていただきます。

空き家が増える京町家の現状と残そうとする動き

京都市では4月1日に「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」が施行されました。条例によつて相談員を募集し、宅建業界の73名の相談員が地域に散らばつて、皆さんからの相談を受けます。6月7日に初めて、京都市主催で第1回の空き家の相談会を行います。

私も町家の仕事が多いものですから、京町家の相談員はずつとやつていきましたが、今回行政の考



んで、少し京町家についてのお話をします。「昭和25年11月23日に建築基準法ができる時に建てた伝統的な構法で建てた建物で、どちらかといえば市街地にあり、職業と住居を兼ねた複合住宅」。大きなくくりで言うとそんなどころです。

在来工法はコンクリート基礎を打つて、土台を作り繋結しますが、伝統構法は石場建てで、石の上に乗っています。柱は石とは繋結されていません。ですから、すごい地震で横ブレが来ると柱は石からずれますが、折れないでうまく力を逃します。あと、竹小舞で壁を造つてるので土が地震を吸収します。今の考え方とは真逆で、なまく自然の力に逆らわない建物の維持をしています。

悉皆調査がございまして、平成20年と21年に、京町家の件数と外観チェックを行いました。私もボランティアで参加したのですが、4万7千軒あるということでした。これもエリアを選んでおりまして、郊外型の古民家は入つておりませんから、これよりまだ多くの伝統構法の建物はあると思います。

ところが都心部では約20%の町家が消失しています。色んな意味で建物が古かつたり、使い勝手が悪かつたり、放つておくどんどん消失していくます。空き家は約5千軒、率は10%程度です。京都の空き家率が14・1%なので、町家の空き家

率がそんなに高いわけではございませんが、賃貸物件を中心に入空き家がどんどん増加しています。ですから空き家の条例ができるということではございます。

京都市の現状ですが、全78万戸に対しても、1万1900戸、15・7%の空き家があるということです。祇園のある東山区は空き家率が高く約20%。高齢者が多いんですね。逆にお子さんを生む特殊出生率は全国最低でございまして、今年2月の発表では0・77で、1もないというのが東山区です。

京都では行政も町家保全のために応援しています。民間でも京町家を残そう、保全しようと活動しております。他にも「町家俱楽部」というグループがたくさんあります。私は「京町家情報センター」というところに参画し、11年ほど活動しております。金沢や奈良にもありますけれど、ここまで頑張っているのは京都だけだと思います。

再建築不可物件を デザインから蘇らせる

それでは簡単に、どんなことをしていったのか
事例を紹介します。（図1）

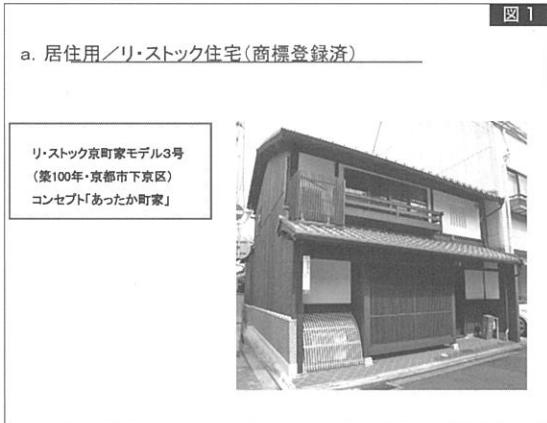
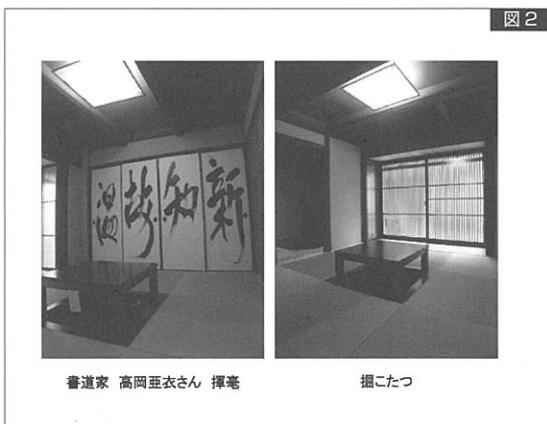


図1



最初にこんなモデルハウスを造ったのではなく、最初の頃は恐々と販売していた京町家にすごく反響があつたことと、見学者の年齢が幅広く、20代から70代までの来場者がいらっしゃいました。かつて建売住宅を販売していた時にはなかつたことで、幅広い層に支持されていることがわかりました。

写真は第3号モデルとして、コンセプトは「あつたか町家」でした。町家は寒くて暑くて暗いと三拍子揃つたものが基本ですが、それを克服するためにモデル住宅を造りました。最終的には販売しているのですが、そのコンセプトに合わせた改裝をして、実験棟みたいな形でやりました。

鴻池組さんが造った仕口ダンパーで、あまり使われてませんが、こんなのもあります。（図4）大事なのは足固めで、石の上に乗つてているだけの

部屋の中です。モデル棟なのですこし張り切っていますから、檜風呂にしたり、信楽焼の洗面ボウルでおしゃれ感を出したり、和室ですが最初から掘りこたつ式にしています。（図2）

図3

「あつたか町家」の地震対策



柱ですので、まず石がふらついたら困ります。石の外側をコンクリートで固めて、滑るところの面積を広げたり、根がみを作つて、柱が1本だけ動くのではなく、それぞれの柱が同時に移動するようにして足固めをしております。(図5)

次は荒壁パネルと言います。土壁ですと非常に時間がかかるし手間もかかりますが、これは乾式材で作つてあり、かなり土壁に似た性質を持つているパネルです。京都の村上さんという左官屋さんが作ったものです。(図6)

次は根継ぎといいます。柱は古いのでどうしても足元が腐つたりしています。よく金輪継と言わ

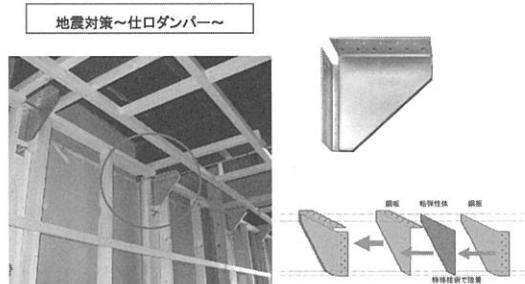
地震対策～足固め～



図5

図4

b. 京町家の再生の仕方



地震対策～ホームコネクター～



* ホームコネクター *

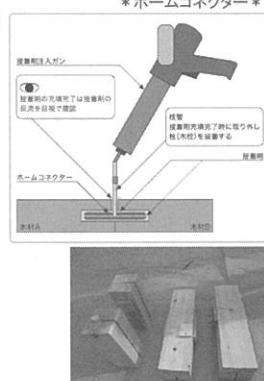
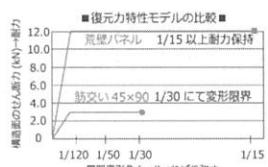


図7

地震対策～荒壁パネル～



日本建築の壁下地となる荒壁は、調湿・調湿性などの多方面に優れていますが、一年以上の乾燥期間を必要としました。今回採用した荒壁パネルは乾燥いや構造用合板に比べ、高い変形性能を持ち幅ねり強さの点から同等以上の性能を持っているため町家や寺社などの伝統工法の創設・改修に優れた性能を発揮します。



れる根継の工法でございますが、手間と金がかかるということで、私共の会社でホームコネクターというものを採用しています。（図7）

金物を入れて、接着剤を充填させるという簡単にできる工法をやっています。伝統構法をやっている大工さんで「こういうものはどうなんだ」とおっしゃる方もいますが、私たちは工務店ではなく不動産会社の立ち位置で仕事をしていますので、安く早くできる工事として、これを使っています。

次の写真を見ていただきます。（図8）

町家が古いと言いましても、蛤御門の変の時に町の中はほとんど燃えておりまして、古くても150年強です。この写真は伏見なのですが、ここに行くと築190年、文化・文政時代の建物が堂々と残っています。ただ、町家が欲しい方はあまり伏見にはおられませんで、これは売るのに苦労した物件です。

歴史的意匠建造物に指定されておりまして、向かって右側の下に格子がございますが、ここにガレージを作りたいと京都市に話をしたら、なかなか許してくれませんでした。見た目もおかしくならないようにしますよと言つても、現状変更はしてほしくないと、行政と半年間もみ合いました。最終的にはやらせていただきましたけど、こういふものが付いてるものは買わんとしたと思いました。

半年間工事がストップした分、外観の方で助成金が出るシステムを使ってもいいよということになり、結果的にはおあいこでした。

これは火袋と言いまして、台所と土間のある非常に大きな空間でございまして、外観的にはあまり特徴がなくても、こういう火袋のような空間は大工さんの腕の見せ所です。準棟纂幕と言うのですが、梁の造りや組み合わせ方を競って施工しています。（図9）

ここはリビングにしています。空間がかなり空いてますので、実は寒いです。お客様がペレットストーブをということで置いてありますが、それ

c. 京町家再生のバリエーション

歴史的意匠建造物指定の京町家
(2009年12月改修済・築190年の京町家)



図8

歴史的意匠建造物指
1階のペレットストーブ(間伐材を利用したペレット)
京都は環境モデル都市に指定。



図10

歴史的意匠建造物指

火袋を利用したLDK
(空間に広がりをもたらす「ストリップ階段」を採用)



だけではこの空間を暖かくするまでにはいきません。犬がいつもこの前で温まっているので、犬のために作ったみたいと言つておられます。（図10）

この建物には蔵がございまして、20坪くらいあります。そこは主人と奥さんの趣味の部屋として使われています。（図11）

これは榎戸邸と言いまして、河原町の六条にあります。すぐ近くに北村傳兵衛という昭和の初めにすぐ有名だった大工が造った家でござります。（図12）

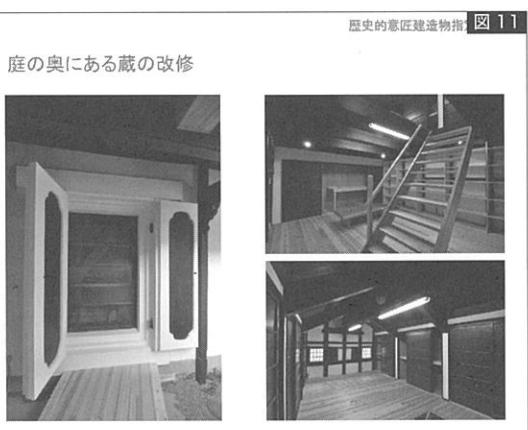
私たちが物件を購入する際、基本的には手入れがされていない物件なのですが、よく建売業者と仕入競合します。建売業者はこれをつぶして2軒・3軒と造るのですが、うちちはつぶさない。

ここを持ち主が北村傳兵衛さんの建てた自宅にすごく愛着がありまして、できたらこの町家を残す方に買って欲しいというご指名があり、建売住宅より安い金額で購入申込みをしたのですが、うちの方に入つてきました。

2階に1間しかないです。これがなかなか難しかったんです。北村傳兵衛が有名な大工さんだったことは後から知りまして、傳兵衛さんだったらどう改装するのかなということで、彼が現役だったころに若手の設計士さんが京都におられて、その方に依頼して改修を行いました。

写真の和室は1階の座敷でござります。（図13）

京都には路地奥がすごく多いです。建築基準法的には建築不可物件なのですが、うちのホームページでは、これだけ詳しく説明している会社はないというくらいに、再建築不可の説明をしてい



町家普請 図13



町家普請プロジェクト 北村傳兵衛氏の建てた家(下京区)
(2013年1月 リノベーション済み)



ます。メリットとデメリットの両方をお知らせして、購入の判断をしてもらっています。

ここは昔ゴミ屋敷と言われて、借家人が住んでいました。値段を入れた時に大家さんから安いすぎると言われたのですが、ゴミだらけかつ再建築不可で誰も買ひ手がなく、数か月後にその値段で売りますとなりました。そこに茶室を造りました。京都の設計士で、和室の得意な方に依頼しました。写真では見えづらいのですが、天井は拭き漆で、なかなかいい雰囲気になっています。（図16）

漆がもつたないので、その漆を作り付けの流しにも利用しました。庭がおもしろいのですが、廃墟庭園と名付けました。灯籠も倒れている、石も倒れている庭でございまして、これをキレイに直すのはおもしろくないので、廃墟庭園のままでいきました。庭屋さんが「こんな仕事をしたことがない」と言って、悩まれて造ったものです。（図17）

こここの購入者はアメリカ在住の日本人で、整体師さんです。実はなかなか売れなかつたのですが、たまたまホームページを見て買ってくれました。世界的に有名な指揮者の方がアメリカでこの整体師さんにかかるそうで、京都に来ると必ず立ち寄られると聞いています。京町家は心が安らぐのでとても気に入つておられるそうです。

次が上京区西陣にある家です。（図18）
「露庵」（と申しまして、私どもは物件の一

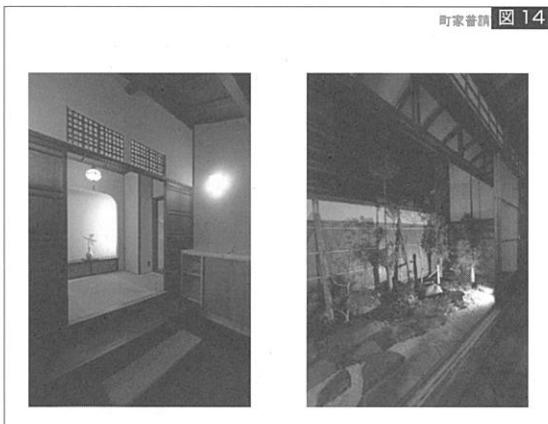
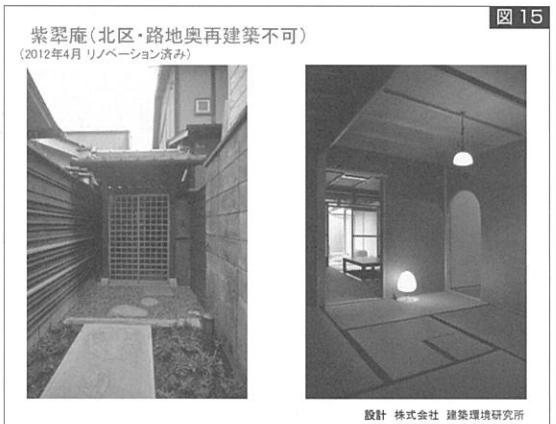
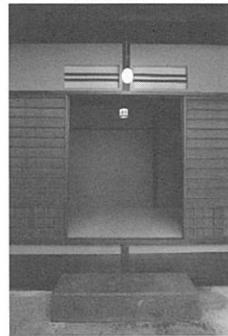


図 18

西陣の京町家「露宇宙庵」(2012年5月 リノベーション済み)



設計 株式会社 八瀬

軒一軒に名前を付けます。購入した時に担当者がどういうコンセプトで改装しましょうかというのを話し合っています。しかも茶室を1つ造っています。(図19)

その後、若い人も町家が好きだと感じ、「少しモダンな改装をしています。Nosta & Zatta」といううちの商品は、基本的には設計士が介在している、少しモダン系の町家と思つていただいて結構です。(図20)

リフォーム推進協議会というところで、長寿命の家というテーマの中でお話をしたことがあります。町家はもともと長寿命ですが、長寿命な理

図 20

d. Nosta&Zatta

ノスタイルで雑多な住まい
使い込んだ革製品と同じように、
長く住むほどに艶と動きが増し、
愛着の増す住まい。

箱家
(2012年5月・
リノベーション済み)
※路地奥の再建築不可



西陣の京町家 図 19



図 22

下鴨茶論(2010年7月・リノベーション済)



設計 魚谷繁礼建築研究所

Nosta&Zatta 図 21



設計 魚谷繁礼建築研究所

由が愛着であるというお話をならできるのだけれど、建物自体はけつして頑丈なものではあります。耐震性も耐火性も断熱性も弱いけれど、なんか魅力がある。そういう家がいいかなと私は思っています。

これは部屋の中の写真です。「箱家」という路地奥の物件にこんな改装をしています。(図21)町屋にこんなモダンな改装をするのはダメやと言ふ人もいるし、いいなと言う人もいるし、いろいろです。町家としてのイメージからすると大分外れた建物です。

次は「下鴨茶論」と言いまして、下鴨にありました30年間ほつたらかしの家を改装しました。これも路地奥ですけれど、改装して綺麗にしたもので、昔京都に松竹映画がありました。下鴨に撮影所がありました。今は無いのですが、撮影所のスタッフが寝泊まりしていた家だそうです。(図22、23、24)

次は最近改装した建物です。増築していく購入時には町家じやない雰囲気だったのですが、一から元に戻すのは大変なので、どう改修しようかと考え、住宅ローンの融資のために容積率を低くしようと2階を吹き抜けにしました。容積率を抑えて造るというのは流通の人間しか思いつかないかもしれません、テクニックとしてやっています。お客様のニーズで薪ストーブも付けています。

Nosta&Zetta 図 23

LDK



Nosta&Zetta 図 24

茶室



北区出雲路立 図 26

LDK



北区出雲路立 図 25



(図25、26)

コンパクトな家なのでここまですることはないと思いますが、和室だったのを板張りにして、元の床の間が書斎のようになっています。(図27)

それから路地奥の物件で問題になるのが、再建築不可物件でございます。ほつたらかしで何もされていない物件がございます。京都市から解体の執行命令が出ていて、つぶせよと言うんですね。でも、持ち主さんに資力がないんです。つぶしちやうと建て替えができません。そこで「八清さん、こんなボロい家買いませんか?」と来たものです。2階に上がるのも怖くて、私がなんば古い家が好きでもこれはひどいというものでした。(図28)

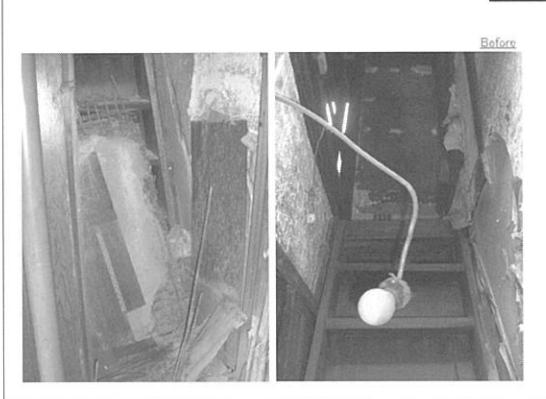
値段はなんばでもいいから買ってくれたらうれしいということでお、購入して改修したらこんなになりました。セカンドハウスで、京都の宇治の方に買つていただきました。(図29、30)

こんなにひどくても、直せば蘇るというのが私の好きなことでして、また町屋が蘇つたと一人喜んでいます。

京町家の有効活用 京貸家、シェアハウス、京宿家

京町家の改修ばかりやっているのですが、自分では住まないけどなんか京町家が好きだという方

図28



北区出雲路立 図27



図30

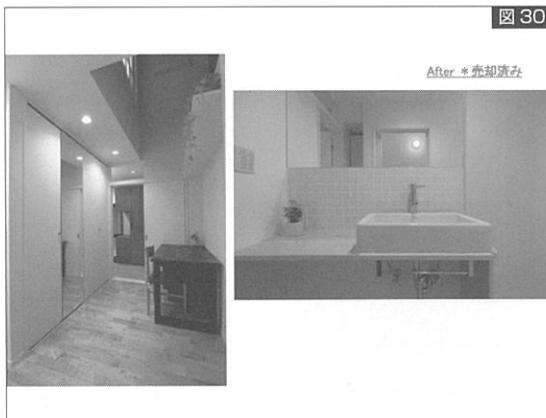
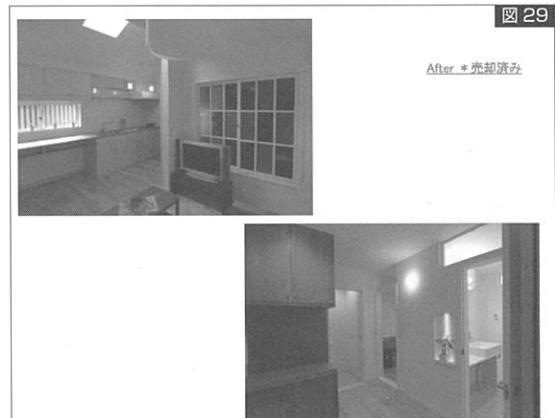


図29



がおられるので、「京貸家」という貸家を造りました。貸家というのは建物の延べ面積で家賃が決まります。再建築不可物件は安く買うことができますので貸家経営に向いています。この写真は路地奥の傾いた再建築不可物件です。（図31）それを綺麗に改修してやるところなりました。

（図32、33）

前の状態ですと、家賃1万～2万円いただけますか、もしくは入居しないかもしませんが、今では家賃7万8000円で、礼金10万円、敷金20万円の借家に変わったのです。（図34）

改修貸家の賃料は、新築のマンションとほぼ同じ賃料で設定しても引合いが来ます。京都でここまで改修する人はあまりいません。一般個人もお持ちの方が高齢者なので、そこまで改修ができないということです。

そういう貸家を販売していたら、空き町屋のオーナーから「有効利用できないか」という相談がありました。（図35～37）

この物件を改修しますと、家賃3万5000円で貸していたものが13万5000円で貸せるようになりました。

あと、いろいろなニーズがありまして、ゲストハウスにしたい。ドミトリリー型シェアハウスにしたいなどがあります。（図38）

私たちの改修している物件で、町家で宿屋を



図31

図32

京貸家(きょうかしや)

下京区八王子町
間取と条件

=賃貸条件=

- ・契約形態／定期借家
- ・家賃／7.8万円
- ・礼金／10万円
- ・敷金／20万円



京貸家(きょうかしや)

下京区八王子町
After



図33

図 35



やりたいというお客さんがおりました。一度うちで宿屋にした商品を作ろうかなと思って建てたのが「京宿家」という一棟の小さな町家です。100m²を越えてしまうと用途変更が必要なので、99m²までの物件を宿屋にしています。

1軒1組だけの京町家の宿屋です。京都の町中には収益物件でレストランとかいろいろありますが、全部柱や壁を取り除いて大きな空間を求めるのですが、宿屋は大きな空間を求めなくていいんです。京町家にあっていい改修方法かなと思います。それから旅館業法に抵触しますので、それをクリアして、消防署の適格証明を取つ

て、京都のバリアフリー条例の3つをクリアしたものを「京宿家」の定義にしています。(図39)
入り口に鍵はありません。お客様の携帯番号下4桁を前日に登録していただき自由に出入りができるようになっています。簡単な流しはあります、ほとんど外食されます。ですから建物は汚れません。

建物の名前ですが、京都は小学校区が根強く残っています。自治は小学校区単位です。元学区と古色の色名を付けて、これは「城裏あかね庵」と言っています。城裏は二条城の裏の方向という意味です。この宿屋、売り物でございます。私



図 37



どもは仕入れをして、宿屋を造って、開業してしばらく運営してから、こんな収益の物件だとどうこうことない、オーナーさんに売ってしまいます。オーナーさんが運営しても構いませんよ」と言うのですが、これまで「十数件、誰も運営するとは言いません。「まかせるわ」と云うのです。(図40)

京都商工会議所で「知恵ビジネスの認定募集」がありまして、この宿屋ビジネスモデルがおもしろい、町家を商品にしたところがいいと云うことで、認定を受けました。今、稼働中の宿屋は、「京宿家」、「Machiya Residence Inn」、「京の片泊」の3種類で、合わせて21軒やっています。

②京宿家の定義

・旅館業法に即した改装

旅館業法、消防適格証明、京都パリアフリー条例許可取得

・専門家が運営を代行

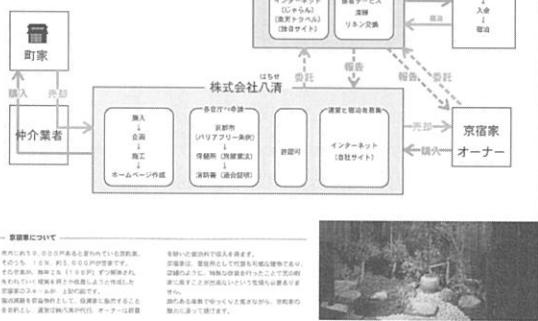
・八清が施工 / プロデュース



図39

⑤京宿家のしくみ

京宿家スキーム
KyotoStay Scheme



Machiya Residence Inn は英語表記のホームページもあり、外国人が泊まります。日本人が京都の物件に泊まりに来る場合、たいがい1泊しか泊まりません。そこで英語表記にしてみると、3泊から4泊がほとんどで稼働率が上がります。この宿泊施設はオーナーにも人気がありまして、自分の持っている町家を宿泊施設にしたり、いろいろの依頼でやっています。(図41)

これは私どもが持っている「新道さくら庵」という、宮川筋にあるお茶屋の後を改修しています。(図42)

京宿家(きょうやどや) 改修例

東山区宮川筋 新道さくら庵



After

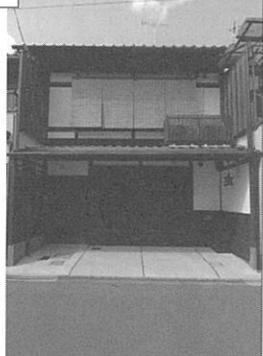
設計 株式会社 八清

図42

京宿家(きょうやどや) 改修例

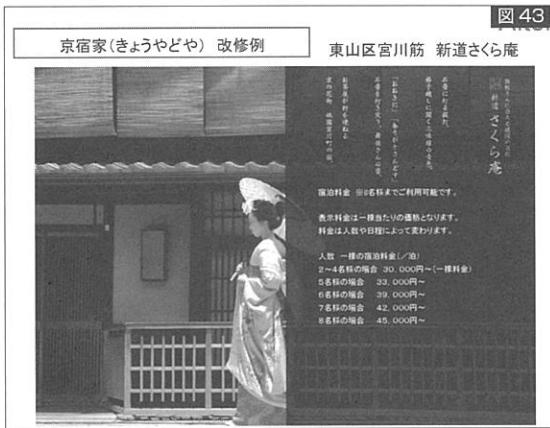
北区 紫野しおん庵

After



設計 株式会社 八清

私の方で経営して、見学者の方にご案内しているのですが、だいたい1泊35000円くらいで、2人までは同じ値段、3人目から3000円ずつ増えていきます。4、5人で泊まる頭割りする1万円いかないくらいです。宮川筋には夕方、舞妓さんが出勤されます。（図43）



この物件を買う時にいいなと思ったのが、箱階段です。これが立派だったので、気に入つて購入しました。建具は漆で電球が映っています。（図44）



あと、京宿家のメリットとして、セカンドハウスで購入するんだけれど年に数回しか利用しないのではもったいない、自分の行くときはセカンドハウスにして、あとは収益物件にするという使い方です。東京のオーナーが関西で仕事をする時は使って、使わない時は宿屋として稼ぐので使い勝手がいい。そして、宿泊者が毎日来るので掃除を入れますから、家は常に綺麗な状態です。

京宿家と貸家の違いですが、通常居住用だと必ず庭を付けて、座敷から庭が見えるようにします。もう1つ、お風呂の浴槽からも庭が見えます。東京のオーナーが関西で仕事をする時は使って、使わない時は宿屋として稼ぐので使い勝手がいい。そして、宿泊者が毎日来るので掃除を入れますから、家は常に綺麗な状態です。

京宿家(きょうやどや) 改修例 東山区宮川筋 新道さくら庵

After

図45

の収入になります。あと宿屋がダメだった場合、すぐに居住用に転用できます。

どんな形で集客しているかといいますと、楽天、じゃらん、るるぶなどの個人向けのWEBサイトです。一休.comなどからお問い合わせがございまして、海外ではエクスペディア、agodaといったサイトを見て来られます。今は団体よりも個人の方がサイトを見て、宿泊施設を決めています。

旅館業法を取るとどんなメリットがあるかと申しますと、旅館としての火災保険がかけられます。旅館の賠償責任保険も付けられます。

法定耐用年数は木造は22年ですが、築100年の建物に関しては簡易法がありまして、0・2をかけるので4・4年で償却できます。通常こんな早くは償却できません。今、所得が高いけど、5年後には減る方にはちょうどいい。

平均稼働率ですが、1月、6月、7月は低いです。一番多いのは秋と桜のシーズンです。宿泊者は地域的に言いますと、関東圏の利用者が圧倒的に多いです。

次は100平米を超える大きな町家はどうしたらいいかということで、「京だんらん」というシアハウスを3年前に造りました。シアハウスは家が大きくなればなるほど賃料が上がるのがいいですね。貸家の場合は家が大きくなつても賃料は変わりませんが、シアハウスは部屋数が増えます。

シアハウスは大きく分けて2つのタイプがあります。Do it yourself型のシアハウス。要するに入居者の頭数だけ増やして賃料を下げるというタイプ。改装も何もせず、仲介業者も入りません。うちちは仲介というか管理業者介在型のシアハウスです。掃除もうちでやっていますし、管理もしています。ですから賃料は高い。学生が入るにはしんどい金額です。

ここは第1号で東福寺の近くです。基本的に京だんらんと言うとおり、交流に重きをおいて

いて、最低でも共用スペースは延床面積の2分の1以上。専有スペースは狭くなります。水回りはワンルームマンションでは考えられないくらい立派なものにしています。男子・女子両方入ります。それに対して疑問を持つのは年配の方で、若い人は全然問題ありません。セキュリティとして個室には鍵をつけましたが、誰もかけていません。あと設備はテレビ、ソファー、洗濯機、エアコンなど全部用意しておりますので、引っ越しの時には何も必要ありません。トイレットペーパー、洗剤もうちで用意します。

これが買った時の間取りです。（図46）これが外観です。（図48）これが中です。部屋を2つぶしてキッチンとダイニングを兼ねたものです。奥に和室で床の間付きのところにテレビが置いてあります。（図49）広い庭とインナーテラスです。ソファーで本でも読めるようになっています。（図50）

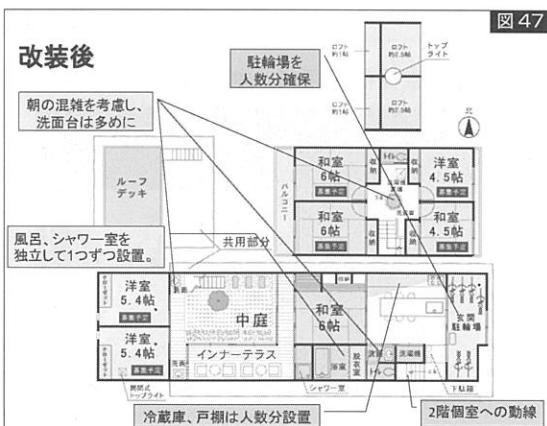
もともと部屋が多くあつたんで、貸家として使っていたんだと思いますが、改装してこのような間取りになりました。（図44）

中庭が広くて、中庭の横のインナーテラスがいい感じになっています。

これが外観です。（図48）

次が中です。部屋を2つぶしてキッチンとダイニングを兼ねたものです。奥に和室で床の間付きのところにテレビが置いてあります。（図49）

一番奥の平屋の上にルーフデッキを造っています。



(図51)

お風呂など水回りはわりとモダンにしています。洗面は、丸に見えている明かり取りはトップライトで天井から光が入っています。

雑誌の『カーサ・ブルータス』にも載つたのだけ

が選んであります。彼の感性で好きな人ばかり選んでいます。でも、シェアハウスはこれが大切なことです。

最初はお試し期間ということで、定期借家で3か月入つてもらいます。合わなかつたら辞めて

もらううと思つていたんですが、さすがに青山が選んだだけあって、3か月で出る方は誰もおりませんでしたし、断る人もいませんでした。

これは西陣のシェアハウスです。(図52)

シェアハウスの問題は、入居者を仲介業者に頼めないという現状があります。あくまでもこの中でうまいこと運営をして、仲良く住んでもらいたいということで、全てうちの担当の青山という者

(図48)

京だんらん東福寺 / 外観



設計：奥谷繁礼建築研究所

(図49)

京だんらん東福寺・共用部 / キッチン



(図50)

京だんらん東福寺・共用部 / 中庭・インナーテラス



(図51)

京だんらん東福寺・共用部 / ルーフデッキ



の母親が住んでいたのですが、有効活用したいと見せたら、おもしろいということになりました。

大きな家ですので、間取りはこれだけあります。実は東福寺のシェアハウスの用途は住居だったのに、国交省からシェアハウスは寄宿舎だと言われて、用途変更が必要になりました。町家で用途変更は大変なんです。でも、仕方ないのでやりました。部屋の名前はすべて京野菜の名前です。九条ねぎ、万願寺とうがらし、水菜、加茂茄子、鹿ヶ谷かぼちゃという名前です。後ろに蔵がありまして、自由に使えるようになっています。その

裏には畑を作っています。（図53）

鳴原というのをご存知でしょうか？ 昔の京都の遊郭です。（図54）

その後が残つていまして、窓が3つあつて、部屋は4畳くらいです。これはおもろいということでシェアハウスにしました。まだ売却していませんが、お客様に紹介しています。部屋名には、吉野、桜木、夕霧、薄雲、唐琴など歴代の太夫さんの名前が付いています。（図55）

これは玄関のところです。少し、地域の方とコミュニケーションが作れるように開放的な玄関にしていました。（図56）



これは通り庭といつて土間ですが、今回はキッチンにしています。左が座敷です。（図57）

六本木にあるアクシスという家具専門店の出している雑誌にも掲載されています。

その後、京都御所の近くに町家をお持ちの70歳代のご夫婦が、有効活用してほしいということでお、大人のためのシェアハウスにしました。

間取りを見ていたらくと、4つしか部屋がありません。6畳に板間があります。京間ですから関東間だと8畳くらいはあるかもしませんが、8万2000円の賃料で、京都では非常に高いです。共益費は光熱費込で1万2000円です。

この物件のいいところですが、シアタールームを作っています。音もいいし、画面も大きい。こんな賃料では入らないんじゃないと言っていたんですけど、50歳とか40歳とかの方がいろいろ入りました。これがシアタールームです。（図58）

これが2階のリビングとダイニング。吹き抜けのところです。（図59）

最後に京だんらん聚楽第というのをこの5月末にオープンしました。実は長屋でございます。戸1の長屋と2戸1の長屋を1つにしたもので（図60）

入り口は各戸バラバラですが、中に入ると大きなリビングになります。ここはお月さんを室名にしておりまして、新月、三日月、望月、立ち待ち月、

居待ち月、上弦の月、下弦の月ということで、月の形が表札の上にあります。これから募集をかけます。入った2階のところのリビングルームです。（図61）

実は町家で家だけをやっているように思われますが、写真のよう道を良くする、こんな例をお見せします。（図62）

京都では公道を石畳にしようとしても、許してくれません。私道だけ許されていますが、それでも非常に変わります。左が施工前、右が施工後です。この「西の京」で町家をお持ちの方が、相続対策で7軒を購入したのですが、どうもアスファルトが気に入りませんでした。そこで大家さんと相談して、折半で40メートルほど改装しました。費用は250万円くらい。それを半分にして、さらに7軒で割ると、1軒あたり20万くらいです。それだけでこれだけ綺麗になりますので、効果は高いです。（図63）

町家を蘇らせるための 証券化と信託管理

町家を持ちたいけれどお金がないという方のために、京町家の証券化を今から5~6年前にやりました。ボロボロの大正の建物ですけれど、これを1軒。中京区の六角通りのところはフレンチ

京町家のシェアハウス



図57

京町家のシェアハウス



図56

京町家のシェアハウス

図 59

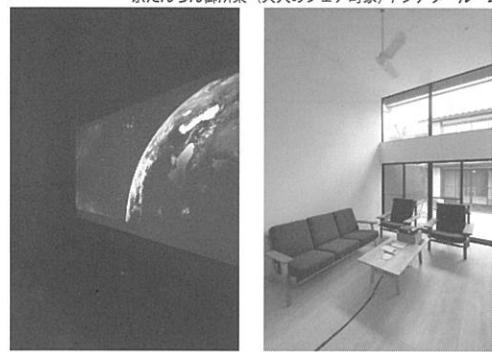
京だんらん御所東（大人のシェア町家）／吹抜け



京町家のシェアハウス

図 58

京だんらん御所東（大人のシェア町家）／シアタールーム



京町家のシェアハウス

図 61

長屋のシェアハウス 京だんらん聚楽第／1階共用部分



京町家のシェアハウス

図 60

長屋のシェアハウス 京だんらん聚楽第／間取図



中京区西ノ京

図 63



改装前

改装後



施工前

施工後

八清では、京都市内で町家を改修すると同時に、砂利道やアスファルト舗装に隣接する道を、近隣の方々の協力をえて、石畳に整備する石畠プロジェクトを展開しています。現在までに3箇所、石畠舗装に整備しました。

京町家証券化

物件③東山区新宮川町 平成17年12月取得
アートバー「SHINPI」



改装前

改装後

図65

京町家証券化

物件②中京区六角新町 平成16年7月取得
フレンチレストラン「ガスバールzinzin」



改装前

改装後

図64

管理信託の第一号



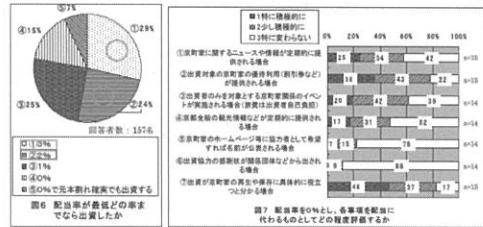
図67

出資者アンケート

(5)配当率が3%以下でも出資に応じたかどうか(図6-7)

配当率が2%以下でも71%が出資

配当率が1%以下でも47%が出資



↑配当率がより低くても本件事例の成立は可能であった。

管理信託の第二号



=改装後=

図69

管理信託の第一号

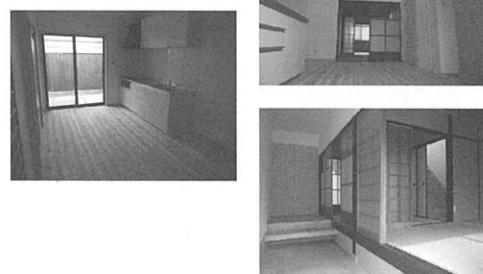


図68

レストランにしました。（図64）

この写真はアートバーと言つて、アルコールを飲めるお店にしました。（図65）

これを1億500万円で証券化しました。実は5500万円を一般の方に3%の配当でお売りしました。1週間だけうちは証券会社になりました。して、他の仕事がなんにもできませんでした。私も不動産のグループで1000万円出して、銀行から4000万円をノンリコースで借りたのですが、これがまた大変で、京都の銀行はノンリコースなんてやつたことないつてところばかりです。

募集をかけたら、7230万円お金が集まりました。1730万円はお断りして、返しました。

7230万円の申込者は238名で、東京、神奈川、愛知、奈良など、いろいろなところから来ました。

実は朝日新聞の夕刊に「10万円で町家が保存できる」というタイトルで記事が載り、これを見た方からの問い合わせがありました。配当は3%です。当時リートで4%、5%も配当があるので、最低3%はなきあかんと思っていたのですが、後のアンケートで、もっと下げてあっても申し込んだと言わされました。（図66）

証券化をするのは大変でしたので、今度は信託による京町家の再生を考えました。私達京都不動産コンサルタント協会がやっているのですが、

京町家のオーナーさんはお金がないお年寄りが多いので、自分で改装はできません。いつたん信託にして、信託会社が10年分先払いの賃料を払つて改修する形です。オーナーは1銭も使いません。10年後に綺麗になった自分の町家が返つてきます。その実例です。（図67～69）

最後に京町家を売るためにどうしたらいいかですが、まずはファイナンスです。都市銀行で融資する先はどこもありません。ですから、地方銀行、または信用金庫です。京都信用金庫というところがございまして、ここに熱心に京町家の融資の話をしていたら、「残そう京町家」という口

一を作ろうと提案してくれまして、町家であれば最優遇金利マイナス1・8%で貸しましようといふことになりました。

A 答えは「一文字瓦」です。
こんな感じで、やつている会社でございます。
司会 西村様、どうもありがとうございます。
証券化の話は最後の講師の赤井さんのお話にもつながるのかなと思いました。

続きまして、アフタヌーン・ソサエティの清水様より、現代版家守の取り組みについてお話をいただきます。清水様は北九州市小倉で小倉家守というのをお作りになり、遊休施設や公園施設などの都市施設を活用しながら、地域活性化をしておられます。今まで12プロジェクトをやられていました。住宅よりはビルの方が多いのですが、それを使って活性化していくお話をございます。清水様、よろしくお願ひいたします。

ができ、初級と上級があります。70%正解で合格となり、認定書が出ます。初級の方には、鍾馗のストラップがもらえます。この勉強をすると京町家が好きになり興味を持つてくれる。そういうことを考えながら、京町家を販売しております。最後に、京町家検定から問題を1つ。

Q 京町家は、平入りの屋根の軒先の連続した直線が町並みの端正な印象をつくる。この軒先に葺かれる、端を切落したような真一文字の瓦の名称は？

検定を作りました。インターネットで申し込み