

# 京町家 宿泊施設活用相次ぐ

## 国内外の投資家が購入するケースも

関西  
ホテル・民泊  
最前線  
～京都編～

訪日観光客に人気の京都では、宿泊所不足から、ビジネスホテルが建設されたり、京町家や賃貸住宅などが簡易宿泊所として運営されたりとさまざまな動きが見られる。今回は簡易宿泊所の許可を取り事業展開する企業をいくつか取り上げる。

○許可施設数の推移(平成29年5月末現在 速報値)

年度	ホテル		旅館		簡易宿所				合計	
	施設数	新規許可	施設数	新規許可	施設数		新規許可		施設数	新規許可
					総数	京町家(再掲)	総数	京町家(再掲)		
24	145	8	402	2	360	6	39	6	907	49
25	153	12	387	2	391	14	48	8	931	62
26	162	17	380	10	460	40	79	25	1002	106
27	163	7	369	2	696	145	246	106	1228	255
28	182	20	368	5	1493	370	813	231	2043	838
29※	185	4	367	0	1626	410	137	41	2178	141
29.4	185	4	367	0	1555	388	62	18	2107	66
29.5	185	0	367	0	1626	410	75	23	2178	75

京都市提供

京都市が6月中旬に発

表した「許可施設数の推移」を見ると、2015年度から16年度の宿泊施設数が1.5倍超増加している(左図参照)。簡易宿所は2倍の1493件に、また16年末から17年5月末の間だけでも133件増えたことが分かる。

持ち主が放手する一方で、投資目的で購入しているオーナーがいる。町屋や築古の賃貸住宅、新築などさまざまな物件をゲストハウスとして商品化し、投資家に販売して

と幅広い。

### ゲストハウス 購入者7割が東京



レアル(京都市) 児玉舟社長(48)

投資家は国内以外に

も、中国、台湾、香港などさまざまで、日本人は東京在住者が7割を占める。運営は同社が一括で借り上げるプランと売りに上げる総額の20〜35%同社が控除する運営委託プランの2パターンを用意している。

名称は「Rinn(鈴)」で統一し、ゲストハウスには珍しく24時間有人管理し、レストランの予約や書道教室の受け付けなどを行う。

【京都町家再生ファンド スキーム図】



って、投資家からの出資と、東京スター銀行からのローンを組んで、使用されていない京町家を取得または借り上げ、リノベーションする。

販売できている。児玉舟社長は「空き家活用することをメインとして行っている。現在、50件だが今後500施設の稼働を目標に拡大していきたい」と話す。

新たな手法で町家を再生する会社がある。宿泊施設の運営・企画を行うワンブロック(京都市)だ。投資案件の発掘やファイナンススキームを構築するF/Wグループ(東京都港区)と協同し、京町家再生ファンドを4月に立ち上げた。特別目的の会社が事業の主体となる。

### ファンドで 物件再生



ワンブロック(京都市) 辻本祐介社長(39)

### 相場高騰し 利回り合わない



マイジョリテイサー(京都市) 芝田裕也社長(33)

「宿泊需要が増加する」とともにゲストハウスの参入も増え、物件調達も取り合いになっている」と話すのは、清掃会社やベッドメイキングを行うマイジョリテイサー(京都市)芝田裕也社長。4月にゲストハウスの運営に乗り出し、戸建て住宅を賃借して運営している。改装中の物件を含め、現在7棟開業している。1カ月の賃料相場が28万円以上と日々上昇しているという。「京都駅付近や河原町など人気エリア



▲京町家に現代スタイルを取り入れたユメグラシの旅館

### 京町家改修し ミシュラン獲得



ユメグラシ(滋賀県野洲市) 大門真信社長(28)

ユメグラシ(滋賀県野洲市)は「七十七(なづな)」の名称で京町家を旅館として提供している。富裕層がターゲットで年間平均は1泊6万〜7万円。平均4人が宿泊でき、部屋には広々とした間取りに露天風呂や庭を設けるなどして、差別化を図っている。稼働率は90%で利用者の内訳は3割が日本人、7割が中国人、欧米人などという。

プライダル会社が撤退した物件をスケルトンにしてホテルに転用した『七十七茶の湯』は「ミシュランガイド2017京都大阪」で受賞している。大門真信社長は「宿泊施設が増加し、価格のたたき合いを行っている。業者もあるが、いかに物件を特徴づけるかが大事だ」と意気込みを語る。

▲レアルが提供するゲストハウス

