

空いた「京町家」で宿泊施設不足解消

リアル

京都市中心部の京町家を改修し、一棟丸ごと宿泊客に貸し出すゲストハウス「鈴」やホテル型宿泊施設「Rinn」を運営する不動産関連ベンチャー、リアル。宿泊業参入からわずか3年で運営する宿泊施設は40棟と事業を急拡大させ、2020年9月期には約4倍の160棟へ増やす意欲的な計画を掲げる。インバウンド（訪日外国人観光客）でにぎわう京都の宿泊施設不足や空き家問題の解消に一役買う注目の新進企業だ。

部下の一言が契機

「社長、バックパッカーって知ってますか？」

リアルの子社長（49）は今から約3年前、帰国子女のス

タッフから、こんな質問を投げかけられた。米国の民泊情報サイト「Airbnb」が日本でも知られるようになり、「住宅をホテルのような宿泊施設にすれば、会社の収益が上がるのでは」と提案されたのだ。

リアルは当時、不動産仲介やリフォーム業を展開。人口減少や少子高齢化を背景に、空き家問題がニュースで大きく取り上げられた時期で、同社も京都市内の空き家情報を収集していた。

当時は中国人の「爆買い」が話題になり、京都もインバウンドが急増。宿泊施設の不足が指摘され始めた時期だった。

「空き家も増えている京町家をきれいにリフォームすれば、

良い宿泊施設ができるし、不動産価値も上がる。外国人に受けるだろう。やらない手はない」

児玉社長は、部下の一言をきっかけに宿泊事業という新規事業に参入することを決断。京町家を買取り、改修して宿泊施設に転換し、物件を売却するだけでなく、宿泊施設の運営を請け負うことで収益を得るビジネスモデルを構築した。

同社の宿泊施設の利用客は直近で年間20万人以上。8割以上がインバウンドの利用という。

「よそもん」の挑戦

児玉社長は、京都市に隣接する大津市で生まれ育った。幼少期に父が経営した北海道・ニセコのリゾート開発会社が倒産し「今振り返ると貧乏」という生活を強いられた。現在も大津市で家族と暮らし、京都では「よそもん」と謙遜する。

京都で創業したのは家電量販店コジマとの契約があったため

だ。京都市内にあるコジマの5店舗で住宅などのリフォーム事業を請け負う仕事だった。しかし、コジマがビックカメラに吸収合併される電撃発表があり、リアルの実業計画にも影響。一時は「翌月の支払いもできない状態」という経営危機になった。ただ、宿泊事業への参入で息を吹き返したという。

ゲストハウス「鈴」などの宿泊事業を軸に、17年9月期の売上高は約32億円。翌18年9月期の売上高は前期比50%増の約48億円へ大幅増収となる見通しだ。平安京があった「洛中」エリアで、京町家や空き地などを宿泊施設へ転換し、集中的に出店するドミナント（地域密着）戦略を進めていく方針だ。

民泊などを行う京町家のオーナーの中には中国系資本もある。児玉社長は「雑な管理が多いのも問題。当社がそうした物件の受け皿になり、問題を払拭する」という考えも示す。

宿泊客からは「日本に住んだ気分を味わった」「室内がきれいで清潔」と好評だ。児玉社長

京町家を改修し、「鈴（Rinn）」ブランドで京都市中心部に集中出店するリアル
の宿泊施設 一京都市東山区



は事業を通じ「外国人が日本の価値を『素晴らしい』と見いだしてくれる。自分がほめられているようで、うれしい」と語る。そんな生きがいを糧に、古都・京都の都市問題解決に貢献している。

（西川博明、写真も）

リアルが宿泊施設として一棟貸しする京町家の内観 一京都市東山区



■会社概要

- ▷本社一京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍町159番地1 四条烏丸センタービル5階
- ▷設立一2013年2月
- ▷資本金一3300万円

- ▷売上高一約32億円（17年9月期）
- ▷従業員一97人（パート・アルバイト含む、18年4月現在）
- ▷事業内容一京都市内で京町家旅館やゲストハウスの経営など

京都発

輝く

景観保存が「使命」20年に160棟目指す

—事業の基本戦略は

「京都市内に（1950年以前に建てられた）京町家が約3万軒あり、保存・継承のため、減少に歯止めをかけていくのが事業での使命。民間の力で、京町家の景観をできるだけ残していけないかと思う」

—京町家のオーナーにとって有効活用の提案はありがたい

「（不動産は）住宅か、商店か、宿泊施設にするか。公共施設も選択肢にあるが、京町家の保存に有効な手段は宿泊施設。日常を忘れ、感動していただける空間として整え、空き家問題やインバウンド急増による宿泊施設不足の課題を解消することにつながる」

—今後の拡大戦略は

「2020年9月期に（現在の約4倍の）160棟の宿泊施設を計画する。客室数は当初の824室の計画から（約2倍の）1500室に増える可能性がある。京町家に加え、ホテル型が増えるためだ。数を増やすことで低コストのオペレーショ



児玉 舟社長

こだま・しゅう 高校中退後、不動産会社の社員や取締役などを経て、2013年にリアルを創業。翌14年から現職。49歳。滋賀県出身。

ンを実現し、他社に負けない競争力をつける」

—京都市内はホテルなど宿泊施設の建設ラッシュが続く

「地価がこれだけ上がると、オーナーの収益を考えれば、住宅よりもホテルの方が賃料が良い。人口減で住宅投資は厳しい一方、国の政策を考えると、訪日客が年間4000万人へとさらに増えれば、宿泊施設はまだ足りない。宿泊施設が増える流れは続き、20年の東京五輪前後に増加カーブは落ち着くだろう」

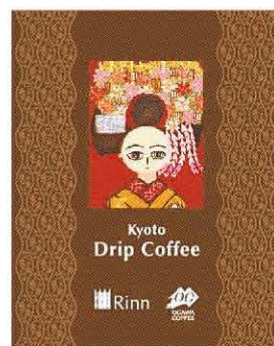
—京都市以外の出店は

「当面は考えておらず、京都市中心部で地盤を築く。今後、客室の稼働率や単価が下がれば、撤退したいところも出てくる。そうした物件の受け皿になるのが第2の戦略。当社の宿泊施設に年間延べ100万人が宿泊し、京都市内の宿泊施設で5%のシェア獲得を目指したい」

—4月から児童に京町家を開放する社会貢献活動を始めた

「京町家知らない児童が増え、良さを知らしてもらいたい」

イチ押し



宿泊客向けのドリップコーヒー。地元の小川珈琲と共同開発したオリジナルだ（リアル提供）

地元コーヒーでもおもてなし

リアルでは宿泊客へのサービス向上のため地元企業と協業するなどし、古都ならではの「おもてなし」を提供している。

宿泊施設内の無料提供品として春の大型連休（GW）以降から新たにサービスを行うのは、小川珈琲（京都市右京区）と共同開発したドリップコーヒー。アラビカ豆100%を「京都珈琲」として京都で焙煎し、苦みと酸味が調和した自慢の一杯。パッケージは画家、大杉真司さんの「舞妓」だ。寝具は京都西川（同下京区）製を採用。照明や内装なども京都の伝統技術を活用しているという。

4月から精進料理の泉仙（同）の朝食提供も始めた。今後は祇園を中心に「東山リゾート計画（仮称）」と銘打ち、飲食店などの提携先を増やし、宿泊客がお得なサービス・体験ができる機会を提供する準備を進める。