

### 【経緯と目的】

“再建築不可の長屋連棟”、“再建築可能な大型の京町家”を弊社で買取り、住宅から寄宿舍に用途変更を行い、複数の男女が暮らすシェアハウスへと改修し事業用投資物件として運営・管理することで利回りを得るビジネスモデル。

京都市内には戦前の伝統工法で建てられた京町家が約4万8千軒残っています（平成20年から平成21年京町家づくり調査・京都市）。しかし、京町家は老朽化や資金難から取り壊されるケースが少なくなく、所有者の力だけでは、維持・保存は難しい状況で毎年2%のペースで解体されています。

また、京都市内は路地が多く、建て直しができない再建築不可物件が密集した地域では、少子高齢化により空き家問題・防火面・住環境などで様々な問題を抱えています。

### 【実施内容】

柱や床・壁・天井が古い朽ちた再建築不可の4軒の長屋連棟は延床面積が343.66平米あり、この4軒の長屋を一棟のシェアハウスにするため、住宅から寄宿舍へ用途変更しリノベーションを施しました。以前の所有者によって幾度か手直しされている建物内部は老朽化がかなり進んでおりましたが、町家本来の状態へ戻しつつ、シェアハウスとしての機能をもたせ改修プランを練り、2014年5月下旬に完成しました。

再建築不可の物件が密集する地域では、建て替えができなかったことから軒先がそろった美しい町並みが残っている利点があります。修復の際は、地域になじむシェアハウスになるように外観のデザインは町並みに溶け込む佇まいを心がけました。建物北側にある路地はアスファルト舗装から石畳へと修復し、建物単体をリノベーションするだけでなく、実際にそこに住む人たちが利用する“道”というパブリックな空間も整備することで、隣接する周辺の景観向上、地域全体のポテンシャルアップにも貢献しました。

### 【ビジネスモデルによる効果】

延床面積100平米未満までの小型の町家は、居住用・宿・テナント貸しなど、利活用方法は多くあります。しかし、100平米以上の大型の町家は、それを活かしそれに比類する収益性を確保する手段は、大型の建物を希望するテナントに貸すぐらいしかなく、そうでない場合は維持管理が不十分なまま腐朽が進み、空き家になるケースが増えています。

京都の街並みをつくってきた大事な要素の一つである京町家を、新たな居住形態として人気を集め複数人が共同生活を送るシェアハウスにリノベーションすることで甦らし、不動産投資物件として販売し、弊社が入居者募集・管理・運営のお手伝いをします。

シェアハウスは一つの物件に共用部分と個室部分に分け、個室部分をそれぞれの入居者に貸すため、トータルとして高い収益率を確保することができます。

また、若い人が住むことで地域の活性化にもつながります。弊社のシェアハウスは入居者同士のコミュニティ、“だらん”を重視したシェアハウスです。

共用スペースは延床面積の50%以上あり、共用スペースの清掃・日々の備品管理を運営会社がする事業者介在型のシェアハウスで、今後の需要が望める運営方式です。



改装前の外観



改装後の外観（北側通路は石畳みへ）

### 【今後の見通し・改善点】

今後も人口減少で戸建て・マンションの居住用建物だけでなく、事業用のビルや店舗の空室が増えています。そういった建物をアイデアやコンセプトで人を惹きつけられるリノベーション物件が増えてくるでしょう。

「夫婦で暮らせる」「高齢者」「母子・父子家庭」「外国人専用」「音楽家」「芸術家」向けなどの様々なコンセプトのシェアハウスが増えてくると予想されます。

そんな中で収益性の確保を考えると、常に高稼働の状態での運営できるかが課題です。

そのためには、いかに「入居したい!」「長く住みたい!」と思ってもらえるような仕掛けが必要です。シェアハウスは個人で運営するものと事業者が運営するものがありますが、更なるコミュニティを求める入居者には各シェアハウス間の交流を促し、大きな輪で人と人とを繋ぐシステム作りも求められてくると考えます。

### 【シェアハウスでのワンシーン】

入居者さんが撮影したシェアハウスの広々LDKを利用した和菓子教室の様子



入居者さんコメント：シェアメイトの友人である、和菓子職人さんに来ていただき、みんなで和菓子作り。ひとつつながる時間が人生を豊かにする。そんなことを感じました。