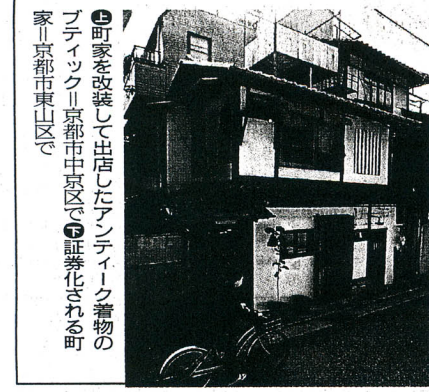
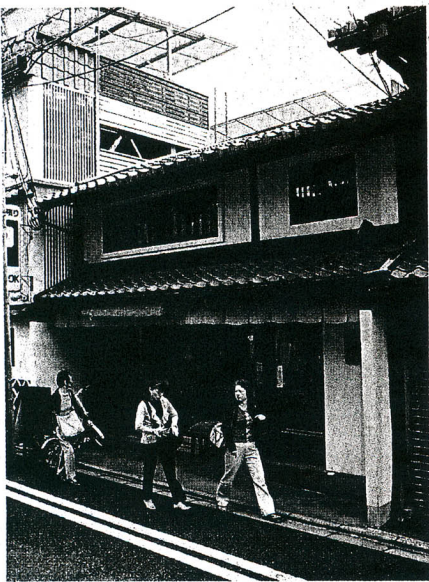


寝床のウナギもびっくり?



「町家バブル」出店続々

京都市の繁華街で町家の賃料が跳ね上がった。古都の町並みを形づくる木造建築。日本情緒が受け、なごみの空間として飲食店や雑貨店に活用されている。東京などからの出店も相次ぎ、好立地の物件では1年で2倍になった。不動産業界では「町家バブル」ともささやかれる。町家を証券化して、保全や再生に役立てようという試みもある。

(尾崎千裕、内藤あゆみ)

京都の繁華街

飲食・雑貨・情緒受け

不動産仲介業「生駒」のピー・リチャードエリス(京都市下京区)は最近、四条通で築百数十年の茶道具店の旧店舗を仲介した。「テナント募集」の看板を出したところ、2、3週間で50件近くの問い合わせがあった。最終的には物販、飲食店目的の約10社で争奪

戦になり、「当初の予定より価格も若干上回りました」(担当者)。別の不動産業者によると、中心部の100〜150坪(約3300〜4950平方尺)の大型町家では、この1年間で月の賃料が、50万円から100万円超になった例があるという。2倍前後の値

上がりは珍しくなく、この業者は「異常な状況。東京資本の店などよほど資金力のあるところしか手が出せなくなっている」と語った。

関東から

老朽化などの理由で、年500軒以上の町家が壊されているとされる。だが、近年の京都ブームもあり、2、3年前から地元のほか、関西や関東資本の企業が次々と出店。年に10件前後の町家を扱っている不動産業者によると、昨夏ごろから「バブル」という言葉が使われ始め、「今がピークではないか(業者)。築100年以上の町家

賃料倍増の物件も

03年にオープンした「アティック」の店。1笑の宮崎次子社長もなかなか物件が見つからず、町家への出店を一時あきらめた。町家は老舗ではないので、短期間は認知されるために町家が絶対条件だった。実際、開店する「マスコ」からの取付依頼が相次いだ。補強や維持は変ですがその価値は高い。過熱気味のブームを懸念する向きもある。NP法人「京町家再生研究会」の小島富佐江事務局長は「飲食店の出店で町家が保存されたという一面はあるが、柱を抜いたり、床を落したり、無理な改修をしている例も目立つ。ブームが去ったテナントが撤退した後、住居として再生するのが難しくなる」と話した。

——証券化へ

京都の不動産業者から、京町家 戦前に建築された木造の平屋建てや2階建ての民家や商家。出格子や虫籠(むしご)窓、土壁などの特徴を持つ。京格子や京建具などの様式を生んだ。間口が狭く、奥行きが深いのが一般的な「蔵(ぐら)」の寝床と呼ばれる。京都市が08年に上京、中京、下京、東山区にまたがる2065軒を調べたところ、約2万8千軒が確認された。

つくる「京都不動産投資顧問業協会」が中心となり、町家の証券化に乗り出している。京都市や同研究会なども加わって03年から検討してきた。すでに、第1号となる築60年以上の町家3軒を購入済みで、借手が確定した上で、8千万円を証券化。倉庫業者が1千万円を引受け、残りは100万円で市民らから出資を募る。予想配当利回りは年2〜3%になる見込みという。

都市部の大型ビルなどでは盛んな手法だが、町家では初めてという。個人では修理費などの負担が大きすぎる町家の保全が可能になる。同協会の吉田光一(副理事長)は「ビルに比べて高配当は期待できないが、全国にいる町家ファンからの投資が見込める」と話している。