

# 京都市における京町家型の 宿泊施設への用途変更に関する研究 －旅館業法の簡易宿所を中心に－

WANG Zhixi · 吉田 友彦

## A Study on Utilization of Traditional Townhouse in Kyoto “Kyo-machiya” as Accommodation Facilities : Focused on the Common Lodging Houses of Inns and Hotels Act

Zhixi WANG, Tomohiko YOSHIDA

### Abstract

Kyo-machiya is a symbol of Kyoto's townscapes, historical culture. According to Kyoto City, Kyo-machiya has been lost at a rate of 2% per year. On the other hand, if the holding of the Tokyo Olympics in 2020 comes closer, the number of tourists to Kyoto City will increase further. Originally the role of the Kyo-machiya is in residence, and the function as "house" is considered to be important. However, if the number of people staying in Kyo-machiya increases, and many foreign tourists experience Kyo-machiya, the Japanese traditional way of living allows them to know more deeply.

This research aims to clarify the present situation of the facilities that received permission from "Common Lodging House Operation" of the Inns and Hotels Act, in Kyoto City as the target area because these houses affect various regulations of New Private Lodging Business Act. According to the findings of the analyses, the present authors concluded that the investment behaviors of foreign business operators have a positive influence on the succession and utilization of the residential culture of the Kyo-machiya. If the investment behavior of international business operators can be more utilized, the conversion to Kyo-machiya would be a solution to the problem of the lack of financial resources.

For the above objective, the present authors analyze certificates of registered matter of the accommodation facilities as the Kyo-machiya that are listed through the Inns and Hotels Act. This method clarifies the issues in terms of the conservation and utilization of Kyo-machiya as real estate property. Thus, the present authors seek to promote the use of traditional Kyo-machiya in historical urban areas while showing the direction of maintenance and utilization of the Kyo-machiya.

Keywords: Kyo-machiya; Certificate of Registered Matters; Inns and Hotels Act; Common Lodging House

## 1. はじめに

京都市における都心4区（上・中・下京区・東山区）の開発により、歴史的建築物である京町家の減失が進行している。京町家の空き家率は14%を超えていると言われる中で（京都市都市計画局都市景観部景観政策課「平成20・21年度京町家まちづくり調査」記録集, 2010年3月）、京町家の所有者にとって維持は負担が重く、このような京都市中心部では駐車場やマンションに変わるケースは少なくない（京都新聞, 2017）。現代では、団体旅行から着地観光への変化（尾家, 2008）や、観光客はモノよりコトを重視している（JNTO, 2016）ことなどから、観光客のニーズは変わりつつあり、観光形態が転換していると言える。京町家の価値が見直される背景には「日本的なもの」を求め、現地の文化を体験したいという外国人観光客の影響も大きい（同新聞, 2017）。京都の伝統的な建物に泊まりたいという、日本人のここに触れたいと考える観光者にも人気があり、京都市において京町家をリノベーションして宿泊施設として開業するものが見られる（永田, 2013）一方で、海外から大手 Airbnb 民泊サービスが日本への登場する現状もある（川井, 2018）。

2010年の京町家まちづくり調査によると、京町家の所有者の京町家に対する認識は低く、建物保全に影響があることを示唆している。これによって近年京町家である施設を売却して旅館業法上の簡易宿所に用途変更する者が増加している背景もあると考えられる。しかしながら、京町家の簡易宿所の所有者に対する研究に関する知見の整理は進んでない。

そこで本研究の目的は、京町家まちづくり調査でも対象とされてきた京都市の都心4区（上京区・中京区・下京区・東山区）の京町家型の簡易宿所を対象として、京町家型簡易宿所の所有者の実態把握を通じて、京町家の保存と活用への影響を考察することを目的とする。

## 2. 先行研究からみる本研究の位置づけ

京都市における京町家型簡易宿所やゲストハウスに関する研究は少ないが、その研究の多くは京町家やゲストハウスの経営的特徴や立地状況に注目してきたものである。

石川ら（2014）は、日本国内におけるゲストハウスの

分布の特徴と開業時間、経営状況、ゲストハウスの利用者属性を明らかにしている。その上で、石川（2018）は2012年から2017年間のゲストハウス特徴の変化も明らかにし、ゲストハウス全体の特徴を整理、類型化する必要があることを指摘した。松原（2016）は、住居学の視点から日本全国のゲストハウスの実態を把握した上で、古民家を利用したゲストハウスの中で、町家利用が最も多いことを指摘した。川井ら（2018）は京都市東山区の簡易宿所の立地動向を把握した上で、簡易宿所の増加によって、地域において新たな都市問題が表出し始めていることを明らかにした。

ゲストハウスの交流機能に注目した研究は、片桐（2015）、松原（2017）、関川（2017）が挙げられる。近年ゲストハウスの特徴の変化は石川（2018）が示唆している。京都市の簡易宿所型に関する研究は川井ら（2018）による一連の研究と永田（2013）による研究があげられる。永田は近年増加している「簡易宿所ゲストハウス」の立地展開と急増の要因を、京都市を事例に経営者への質的調査をもとに解明した。鎌田（2016）も京町家の必要な改築・再生資金が、銀行融資の対象となっていない問題に触れつつ、資金支援の問題を明らかにしている。京都市景観・まちづくりセンターの京町家ファンドの補助金は歴史的価値があるものに限定され、建物の外観を修繕する費用の3分の1を支援している。また、その件数は毎年4～5件程度である。

しかしながら、これらの先行研究は、ゲストハウスの特徴や立地に関する研究という意味ではほぼ共通しており、京町家の保存と活用と関わる京町家型の簡易宿所の所有者の実態の調査や論文は筆者が管見した限り見当たらない。また、海外からの大手資本による、京町家の保存と活用への影響をデータとして示す調査・論文がない状況になっている。

本研究の新規性や独自性は、簡易宿所を類型化して京都市における都心4区の京町家型簡易宿所を対象に、それらの所有者の実態調査を通じて、京町家の保存と活用への影響を考察する点にある。

## 3. 京都市における京町家の現状と課題整理

### 3.1. 研究地域と研究対象

本研究の対象地域は京都市都心4区（上京区、中京区、下京区、東山区）とするが、選定の理由には以下の2つ

がある。第1に、京町家の件数が最も多く、また、代表的な京町家がこれらの4区にあると考えられること。第2に、京町家の空き家の凡そ半分以上がこれら四つの行政区に集中していること。

図1は2010年の京都市都市計画局都市景観部景観政策課「平成20・21年度京町家まちづくり調査」記録集の「外観調査」による京都市の各行政区および旧町道の京町家件数と空き家を示したものである。各行政区および旧町道の京町家件数は合計44,735件があり、行政区別に京町家の件数を見ると、都心4区に集中しており、この4つの行政区の京町家件数率が京都市全体の57.6%を占めることになる。その実数の内訳は、上京区が合計9,807件、中京区が合計9,100件、下京区が合計7,087件、東山区が合計6,887件となっている。また、空き家の件数が最も多かったのが上京区であり、1,006件であった。次に下京区の786件、東山区の785件の空き家が続く。各行政区の空き家の割合を比較すると、伏見区の空き家件数は765件であり、当区全体の14%を占めており、最も大きな値となる。また、空き家率が低かったのが左京区と東山区であった。

同調査の居住者等に対するアンケート調査をまとめた表1では、土地・建物の所有状況と建物に対する認識の比率を示している。約7割以上の居住者は京町家の所有者である。京町家に対する認識に関しては、73%の居住者は自宅を非京町家と認識し、その一方、町家だと認識しているのは27%に過ぎない。つまり、京町家を所有し居住している住民の京町家に対する認識が高いものではないことが伺える。そうした建物に対する認識が、京町家の保全意識に与える影響が大きであろうこと

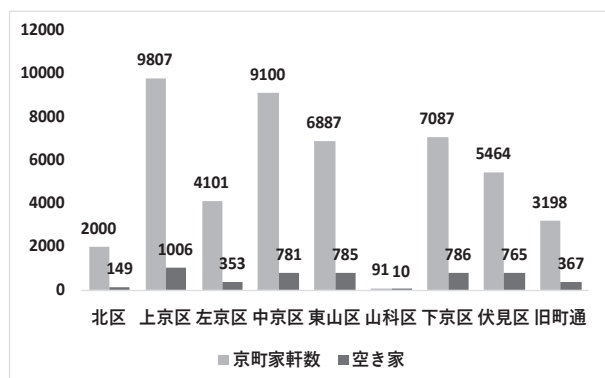


図1 京都市各行政区 (旧町道) の京町家集計図

出典：2010年の京都市都市計画局都市景観部景観政策課「平成20・21年度京町家まちづくり調査」より筆者作成。

とが想像される。

本調査の中で、京町家を保全していく上で問題点の上位3つに挙げられたものは表2に示したとおりである。「維持修繕費の負担」が問題と感じている者が最も多く、ここは資金面での問題が挙げられる。次いで、「相続税で負担をかけること」が挙げられ、第3に「相続時の財産分与」など相続に伴う問題を感じている。京町家の所有者が死亡した場合の相続の問題も京町家を保存していく上で課題であることが伺われる。このように京町家の保存を考える上で、多くの問題が存在する訳だが、次節では、これらの問題の要因並びに現状の対策の成果と課題について述べていく。

京町家の現状と保存に向けた取組への考察を進める一方で、京町家の減少が進行していることは明らかである。京町家は一旦解体されれば元に戻すことは不可能で

表1 建物の所有状況と京町家に対する認識

建物の所有状況		度数	比率
非建物所有者		2014	28.2%
建物所有者 <sup>1)</sup>		5123	71.8%
合計		7137	100.0%
京町家に対する認識		度数	比率
居住者	非町家	5181	72.6%
	町家	1956	27.4%
合計		7137	100.0%
再掲・建物所有者	非町家	3738	73.0%
	町家	1385	27.0%
合計		5123	100.0%

注：1) 建物所有者件数は自己所有4475件と同居家族が所有664件、合計5123件数の比率である。それ以外のは非建物所有者

出典：同図1のアンケート調査を基に筆者作成。

表2 京町家を保存していく上の問題点 (n = 1838)<sup>1)</sup>

問題点 <sup>2)</sup>	度数	比率 (%)
1、維持修繕費の負担	1363	51.40%
2、相続税で負担をかけること	735	27.71%
3、相続時の財産分与	554	20.89%
合計	2652	100.00%

注：1) 母数：建物の保全意向の調査中、「できる限り残したい」と回答した数 (n = 1838)。

2) 複数回答。回答数が最も多かった前3位の問題点を抽出した。

出典：同図1のアンケート調査を基に筆者作成。

ある。そのため、政府機関や市民、NPO などの団体による京町家の保全・再生に向けて様々な活動が展開されている。しかしながら現在の京町家に対する取り組みによって全ての京町家を保存することには困難がある。特に課題となっているのは、相続税や維持修繕費用の資金面での問題であり、居住者の高齢化が進行し、京町家の継承者がいない現状である。

京町家の保全に対する資金面での支援は様々なものがあるが、全体としてその減少は進んでいて、重要伝統的建造物群保存地区において保護される京町家も外観のみであり、京町家の暮らし・住まいとしての文化を残すためには、その内部の保存も考慮されるべきではないかと考えられる。京都市景観・まちづくりセンターによると、京町家には様々な活用方法があり、京都らしい賃貸住宅としての活用、シェアオフィスや貸会場、シェアハウスといった一棟貸しの宿泊施設としての活用などがある。こうした活用方法は、飲食店のように柱や壁を抜いて空間を広げる必要がなく、町家の有効活用としての効率も良く、建物への影響も少なく、京町家の「住まい」としての機能保存にもつながる。2020年の東京オリンピックの開催により、さらに観光客が増加する中、京都の暮らし・住まい文化を継承し発展させるためには、ホテルを増加させるよりも京町家を活用した伝統的文化を体験できる施設の増加を図った方が良いのではないだろうか。国土交通省（2006）によると京町家の観光分野での利用の中で、宿泊施設は最も重要な役割を果たすものの一つとして望ましい形態と思われるのである。

また、「京都市京町家の保全および継承に関する条例」（以後、「京町家条例」と略記）における京町家の定義は

表3 京町家条例における京町家の定義

1950年以前に建築	3階建て以下
木造建築物	一戸建てまたは長屋建て
伝統的な構造「伝統軸組構法」や「伝統構法」と呼ばれる構造	平入りの屋根
以上は必要条件を有する他、下の形態または意匠のうち、いずれかに一つ以上を有する。	
通り庭（道に面した出入口から続く細長い形状の土間）	火袋（通り庭上部の吹き抜け部分）
坪庭または奥庭	通り庇（道に沿って設けられた軒）
格子（伝統的なものに限る）虫籠窓や京格子など	隣地に接する外壁または高塀

出典：「京都市京町家の保全および継承に関する条例」より筆者作成。

表3に示した通りである。本研究では京町家を宿泊施設として活用する観点から、京町家の保全を検討していく。そのため、研究対象としての京町家は、「京町家条例」における京町家の定義の外に、平屋や看板建築なども京町家に含めていく。

### 3.2. 京都市における旅館業法許可施設の推移状況

図2は京都市の「旅館業法許可施設数の推移 2019年5月末」を基に、簡易宿所のデータを抽出して作図したものである。2014年から2018年までに認可された簡易宿所を京町家とそれ以外のケース別に示している。まず全体からみると、簡易宿所は2014年の460件から2018年にはその約6.5倍に著しく増加した。また、その中で、京町家の施設数もこの4年間で40件から18年には684件と、17.1倍という著しい増加を見せている。2018年の段階で、簡易宿所の中で京町家が占める比率は約23%となっているのである。

この4年間の状況として旅館業の簡易宿所が増加した背景には、訪日外国人観光客の増加に伴う大手外国資本（エアービーアンドビー）の日本への進出や、既存施設を利用した新たな宿泊形態の出現による競争の激化があると推測する。京都市内の宿泊施設の立地を行政区別にみると、中京区、東山区、下京区といった市内中心部に集中している。こうした市内中心部では、土地の確保

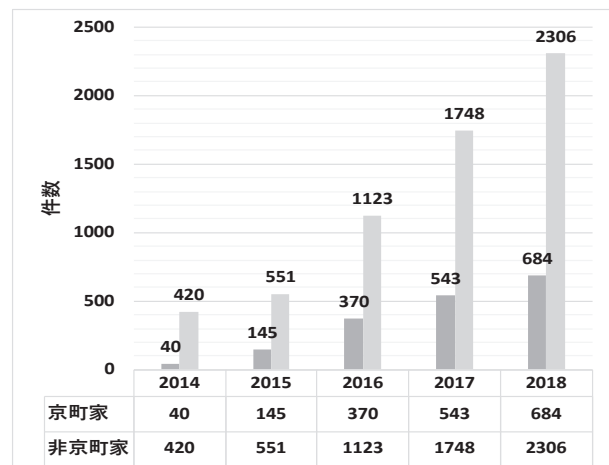


図2 2014年～2018年旅館業法許可「簡易宿所」の総施設中京町家<sup>注</sup>施設数の推移

注：旅館業法上の京町家は「京都市旅館業法の施行及び旅館業の適正な運営を確保するための措置に関する条例」第10条2に規定されている。

出典：京都市（参考）旅館業法許可施設数推移（2019年5月末）を基に筆者作成。

など大規模の施設は建設が難しいため、誘致が少なくなり、ビジネスホテルまたはゲストハウスなどの小規模な簡易宿所の新規開業が多くなっている。また、京都市では、京町家の保存と有効活用を図る観点から、2014年に宿泊者を少人数の一组に限ることや面接をして鍵渡しを行うことなど、適切な管理運営を担保した上で、京町家を活用した宿泊施設について、玄関帳場（フロント）の設置義務を免除するなど、独自の施策による魅力ある宿泊サービスの提供を推進してきた。このように京町家の簡易宿所としての活用は、空き家の活用といった京都市の施策とも合致する部分があることから、安心・安全の確保や、近隣の生活環境と調和を図ることを前提として、観光客の多様なニーズを踏まえた宿泊施設のバリエーションのひとつとしてその拡充を進めていく必要がある。

京都市産業観光局観光 MICE 推進室(2016)による「京都市宿泊施設拡充・誘致方針」の宿泊政策の上で、京町家を活用した宿泊施設は、京町家の保全の観点からも望ましい方策のひとつであり、同時に質の高い宿泊体験が可能なことから、今後とも活用を進めることとしている。また前方針という考え方に基づいて、京町家は日本の「住まい」文化の象徴でありつつ、歴史的・文化的な価値のある建築物であり、それを積極的に活用して文化的な側面の継承を行っていくことも京町家の魅力の一部であると海外メディアへ発信していくことが重要であると考えられている。京都市都心区で旅館業法許可施設の「簡易宿所」の中で京町家分布の特徴や立地を明らかにする必要があると考える。

### 3.3. 京都市都心区における旅館業法に基づいて許可された京町家の外観調査

京都市都心区における旅館業法許可「簡易宿所」施設の分布や動向を明らかにするために、表4に示したように、まず調査開始時における最新時点（2017年12月～2018年5月末）において京都市オープンデータポータルサイトで掲載されている、「京都市内旅館業法第3条に基づく許可を受けた施設一覧」を用いることとした。「旅館業の種別」の中で「簡易宿所」に分類されている施設を選択し、各行政区の許可件数を集計した結果、合計266件があった。なお、この節からの図表は筆者が作成したものであり、出所の表記は割愛する。

続いて、集計した施設を対象に Google Maps の

表4 簡易宿所の外観調査概要

調査地域	京都市都心4つ行政区（東山区・下京区・上京区・中京区）
調査期間	2017年12月～2018年5月
調査対象	「旅館業の種別」の「簡易宿所」に分類されている266件施設を調査対象にする。
調査方法	1、京都市旅館業法第3条に基づく許可を受けた施設一覧を用いて調査する。 2、Google Map のGoogle Street Viewと航空写真の機能を利用した上で、インターネット検索、施設の外観画像から京町家の要素が有するかどうかの判断を行う。 3、京町家要素が有する簡易宿所の情報を集計する。
主な調査項目	①切妻②軒材は木造かどうか③格子④虫籠窓⑤瓦屋根
対象件数	「簡易宿所」266件（東山区75件・下京区85件・上京区46件・中京区60件）
外観調査結果	京町家である140件（東山区47件・下京区42件・上京区25件・中京区26件）

Google Street View の機能を利用して、施設の外観（①切妻、②軒材が木造かどうか、③格子、④虫籠窓、⑤瓦屋根）画像から京町家の要素かどうかの判断を行った。以上の要素が有する施設は京町家型簡易宿所と定義した。なお、今回の研究では旅館業法の簡易宿所に注目して京町家風の建築物を抽出するため、看板建築・3階建てのものも分析対象とし、これを「京町家型」簡易宿所として分析している。

その結果は表4および表5上部に実数で示したように、簡易宿所のうちの京町家の件数は合計140件で簡易宿所全体266件の52.6%を占めている。行政区別から見ると、外観から判断した京町家施設件数が最も多かったのは東山区で京町家施設数47件があり、東山区の認定施設全体75件のうち62.7%を示していることがわかった。その原因は周辺に観光スポットが多かったためではないかと推測する。また観光上人気のあるところに京町家を簡易宿所として活用すると、収益もよい背景があることも推測できる。その宿泊収益を利用して、京町家を保全していく資金面の問題点を解決することができるのであろう。次に多かったのは下京区（42/85件）と中京区（26/60件）で、各区ごとに見た場合の京町家である施設の30.0%と17.9%を示している。

さらに京都市の不動産を投資している外国投資家の例が少なくない状況が判明した。今回の集計データの分析においては、簡易宿所許可の申請者氏名の一覧を見て、中国や韓国、台湾地域等に見られる一文字の姓、および二文字の名の場合、またカタカナ表記の同様の氏名の場合、申請者を外国籍と判断し、推定国籍を「外国籍」と表記することとし、それ以外を日本籍と表記した。推

表5 旅館業法許可施設一覧による外観と推定国籍別・区別・許可件数

項目		東山区	比率	下京区	比率	上京区	比率	中京区	比率	横計	縦比率
外観による京町家／非京町家	非京町家	28	22.2%	43	34.1%	21	16.7%	34	27.0%	126	47.4%
	京町家	47	33.6%	42	30.0%	25	17.9%	26	18.6%	140	52.6%
	縦計	75	28.2%	85	32.0%	46	17.3%	60	22.6%	266	100%
申請者氏名による推定国籍	日本籍	51	26.3%	58	29.9%	37	19.1%	48	24.7%	194	72.9%
	外国籍	24	33.3%	27	37.5%	9	12.5%	12	16.7%	72	27.1%
	縦計	75	28.2%	85	32.0%	46	17.3%	60	22.6%	266	100%

出典：2017年12月から2018年5月末旅館業法許可施設一覧を基に筆者作成

定国籍「外国籍」の合計件数は266件のうち72件で全体の27.1%を示していた。表5の下部にあるように、行政区別から見ると東山区より下京区の方が外国籍申請者の件数が若干多かったことが明らかになった。

#### 4. 登記事項証明書に基づく簡易宿所の京町家施設特徴の考察

##### 4.1. 調査概要

本章では、京都市都心区における旅館業法許可「簡易宿所」の京町家型の施設の属性について、法務局の登記事項証明書データから詳細に考察する。

表6は、登記事項証明書調査の概要である。京町家型の簡易宿所かどうかについては、前章で定義した通りであり、外観調査により判明した京町家の簡易宿所（京町家型簡易宿所）に絞り込んで分析を行う。

法務局による登記事項証明書とは登記事項のすべて又は一部を証明した書面のことを指す。具体的には土地や建物の所在、地番を記載した表題部の記録事項と権利部の記録事項が記録されているが、今回の分析は建物の登記事項証明書を対象とした。当該証明書に建物の構造・類型・所有権の移転等に関する記載があれば、京町家施設の所有者の属性のみではなく京町家の保存と活用と繋がる要素も判明する。登記事項証明書の謄本を請求するためには、各施設の地番が必要であるため、京都市ホームページ京都市固定資産税（土地）地番参考図を利用して各宿所の地番を探ることができる。これからさらに、登記情報提供サービスホームページを利用して家屋番号を検索し、証明書を取得した。

次に、登記事項証明書から得たデータを整理して分析

表6 登記簿の調査概要

調査対象	外観調査した京町家である簡易宿所（140件）
調査方法	1、京都市ホームページ京都市固定資産税（土地）地番参考図を利用して各行政区施設の地番を探す。 2、京都市法務局にて登記事項証明書謄本を請求して、情報を整理する。
主な調査項目	①構造、②類型、③登記年代、④所有権の移転回数、⑤所有権の移転年代、⑥所有権変更原因、⑦建物現在抵当権の有無、⑧抵当権設定歴の有無、⑨建物所有者属性（所有者主体）、⑩建物所有者属性（国籍 <sup>1)</sup> ）、⑪建物最新債権額、⑫建物最新極度額
サンプル調整結果	東山区47件 下京区42件 上京区25件 中京区26件
合計	登記事項証明書：122件

注<sup>1)</sup> 国籍の判断は、所有者と申請者の住所や氏名から判断を行う。具体的には、旅館業法一覧は「申請者氏名」の項目がある、住所が日本で、名前は外国に見られる氏名（姓は一文字、名は二文字）およびカタカナ氏名の場合は外国籍と判断し、「推定国籍」と表記することである。

を行った。旅館業法の「施設一覧」にはリストアップされているが家屋番号が不明なサンプルなどがあり、合計18件を分析から削除した。これにより合計122件の登記事項証明書謄本を収集した。

##### 4.2. 京町家型の簡易宿所の特徴

表7に示したように、まず「構造」の種類で分類する場合は京町家を宿泊施設として改築する建物は木造瓦葺2階建ての割合が最も高く、全体の82.0%を示している。木造合金鋼板2階建ては全体の10.7%を示している。木造合金鋼板に関しては本研究では単純に木造として扱う。

続いて、「類型」別にみると居宅の件数は88件、全体

の72.1%を占める。店舗は21件、簡易宿所は8件と旅館5件があった。簡易宿所に改築する前は京町家の用途は居住の割合が最も高いことがわかった。仮に今後、旅館業法で定められる簡易宿所として営業する場合、用途変更が必要となる件数は114件だった。最初に建築物の登記された年代は昭和時代に登記された件数が最も多く88件があり、全体の72.1%を占めることがわかる。

表8「所有権の移転回数」合計はのべ475回であった。所有権の移転回数として合計件数が最も多かったのは「3回」(27件)で全体122件のうち22.1%を示しているが、施設の移転回数で最も多かったのは「35回」(3件)であった。

図3は建物の権利の移転年代と移転回数を示しており、施設ののべ移転回数と時系列の関係である。図の左側では2010年までの移転回数は毎年数回程度であるため、1900年から2010年まで10年ごとに示した。2011年以降は1年ごとののべ回数と毎年の所有権移転原因も表示している。

まず、京町家型簡易宿所の所有権の移転件数は近年増加傾向に見えている、その中2017年の移転回数が92回で最も多かったことがわかった。そのうち、所有権の移転原因は「売買」の件数86件で例年の中で最も多かったことが明らかになった。「売買」の件数は2014年5件

表7 登記簿謄本の集計表 (n = 122)

項目	分類	件数	比率
構造	木造瓦葺き3階建て	3	2.5%
	木造平屋建て	6	4.9%
	木造合金鋼板2階建て	13	10.7%
	木造瓦葺き2階建て	100	82.0%
	合計	122	100.0%
類型	居宅	88	72.1%
	店舗	21	17.2%
	簡易宿所	8	6.6%
	旅館	5	4.1%
	合計	122	100.0%
登記年代	大正	1	0.8%
	明治	3	2.5%
	平成	30	24.6%
	昭和	88	72.1%
	合計	122	100.0%

表8 施設の移転回数

項目・回数	0回	1回	2回	3回	4回	5回	6回	7回	8回	35回	合計
件数	8	18	17	27	25	11	10	2	1	3	122
比率	6.6%	14.8%	13.9%	22.1%	20.5%	9.0%	8.2%	1.6%	0.8%	2.5%	100.0%
のべ回数	0	18	34	81	100	55	60	14	8	105	475

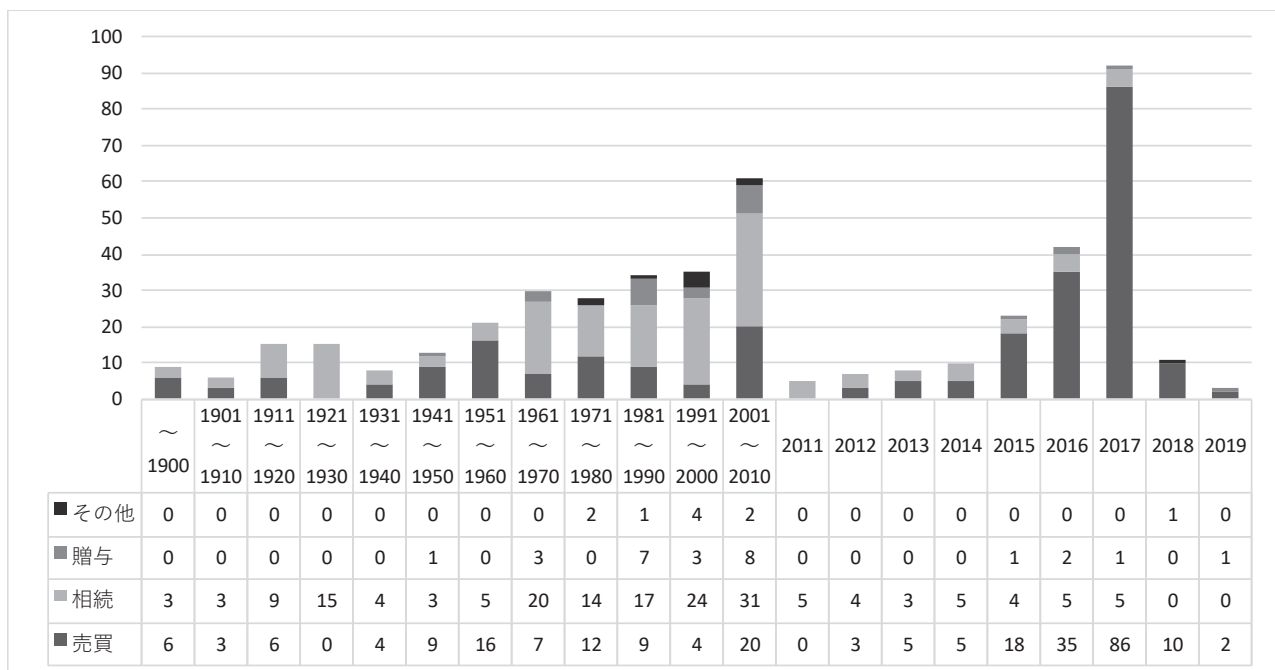


図3 施設移転回数と年分

注:「その他」のうち含めている所有権移転原因は真正な名義回復・交換・出物出資・審判である。

から2017年86件があり、17.2倍で増加している。2015年から京町家型簡易宿所の「売買」件数が急増することは、京町家型簡易宿所の流通量が増加していると考えられる。これは2018年6月15日の民泊新法の施行を見越した駆け込みがあったためではないかと考えられる。

所有権移転の原因は大きく分けて4つあって、売買、相続、贈与、そしてその他である。表9示したように最も多かったのが売買で260件、全体の54.7%を占める。近年京町家の所有権移転原因は売買の割合が大きいのことを明らかにした。次に多かったのが相続178件で、全体の37.5%を占めている。

京町家型簡易宿所の現在の「抵当権の有無」に関しては表10示したように、現在抵当権が無い件数は82件で、全体の67.2%を占めており、最も割合が高かった。現在、抵当権が無いということは、この施設に抵当権設定を伴う借金がないということである。また、半分以上の施設で抵当権を設定したことがあったことがわかった。

続いて、登記事項における所有者と旅館業法における申請者の属性を「所有者の属性」と「申請者の属性」に類型化しつつ、所有者の属性を個人と会社の「所有主体」と、外国と日本の「推定国籍」の2項目に分けた。申請者の属性も「経営主体」と「推定国籍」に分けた上で、同様の2項目に分類した。

表11に示した通り、所有者では個人型の割合が最も高い59.0%を占める一方、申請者では会社型の割合が全

体の70.5%を示している。京町家型施設を所有しているものは個人型のほうが多かったが、京町家を簡易宿所として活用するものは会社として経営する件数が多かったことが明らかになった。

また、所有者や申請者の住所と氏名あるいは会社の取締役の氏名から推定して外国籍を有するかどうか判断を行った結果は、所有者のうち推定外国籍を有する割合は29.5%を示している。京町家を簡易宿所として旅館業法の許可を申請者のうち34.4%は推定外国籍が有することが明らかになった。以上のことから近年京都市へ不動産投資をしている外国関係者は町家という歴史的建造物に関心を寄せて価値を見出し、継続して投資を行っていると言えるだろう。

図4には、各行政区の平均最新債権額と極度額である。東山区の平均最新債権額が10,638万円と二番目に高くなっており、中京区の平均最新債権額が最も高い15,236.677万円を示していた。

表12に示したように、京町家型簡易宿所の平均面積が最も広がったのは上京区96.7㎡であり、続いて上京区と下京区となっている。京町家敷地規模の分布に関しては、小規模50㎡未満京町家が最も多かったのは東山区と下京区で、中規模50～100㎡京町家は東山区に集中しており、大規模100㎡の京町家は下京区に集中してい

表9 所有権移転の原因

項目	件数	比率
①売買	260	54.7%
②相続	178	37.5%
③贈与	28	5.9%
④その他 <sup>(注1)</sup>	9	1.9%
合計	475	100.0%

注：1) 項目④その他のうち含まれている所有権移転原因は真正な名義回復・交換・出物出資・審判である。

表10 抵当権の有無と設定歴 (n = 122)

項目	分類	件数	比率
現在抵当権	有	40	32.8%
	無	82	67.2%
抵当権設定歴の有無	有	73	59.8%
	無	49	40.2%

表11 所有者の属性と申請者の属性

項目	所有者の属性				申請者の属性			
	所有主体		推定国籍		経営主体		推定国籍	
類型	個人型	会社型	外国	日本	個人型	会社型	外国	日本
件数	72	50	36	86	36	86	42	80
比率	59.0%	41.0%	29.5%	70.5%	29.5%	70.5%	34.4%	65.6%



図4 各行政区の平均最新債権額と極度額

表12 京町家型簡易宿所の面積

行政区	50㎡未満		50～100㎡未満		100㎡以上		平均面積㎡
	件数	比率	件数	比率	件数	比率	
東山区	8	38.1%	27	38.0%	5	16.7%	80.2
下京区	8	38.1%	16	22.5%	14	46.7%	88.2
上京区	1	4.8%	13	18.3%	5	16.7%	95.5
中京区	4	19.0%	15	21.1%	6	20.0%	96.7
合計	21	100.0%	71	100.0%	30	100.0%	



ることが明らかになった。京都市・京町家まちづくり調査によると京町家の面積は大きいほど、京町家に対する認識が高くにつれて保存意識も高くなる。したがって、下京区の京町家施設の所有者は京町家に対する保存意識も高い可能性があると考えられる。また床面積が100㎡を超える建物は用途変更をする場合は、建築確認申請が必要となる。全体からみると、50～100㎡という中規模の京町家が活用されているのが特徴であり、約半数以上を占めることがわかった。

図5に示したように、所有者属性の所有主体（個人型・会社型）からみる施設の分布に関しては、東山区と下京区の隣接するエリア、上京区と中京区の隣接するエリア、または中京区中心部のエリアで所有者が個人となっている物件の件数が多かった。また図6に示したように、所有者の推定国籍の属性からみる施設分布の特徴は分散化している、その他推定外国籍を有するまた会社型の施設は東山区と下京区のエリアに集中している。それは、推定外国籍の所有者は清水寺や八坂神社などの観光地に囲まれたエリアで京町家施設に投資する意図があると考えられる。

施設の現在の抵当権有無別の分布を図7に示している。現在抵当権を有する会社型の施設は多く東山区に集中していることが見られる。京町家型施設で現在抵当権が無いということは、この施設は現在抵当権設定を伴う借金が無いということで、すなわちこの施設の所有者が一定の資金力を有していることが推測できる。図8に示した京町家型施設は過去に抵当権設定したことがあるかどうかの分布図である。分布の特徴は特になしで、過去も含めて抵当権設定したことがある施設は東山区と下京区に集中していることがわかった。過去に京町家型施設に抵当権設定をしたことがあったが、現在から見るとそれらの施設の抵当権はおおむね抹消されていることが明らかになった。

続いて、所有者の推定国籍と現在の抵当権の有無について、関連性を見るためにカイ二乗検定を行ったところ、有意な結果が得られた ( $\chi^2 = 6.022, p < 0.05$ )。この結果と図9グラフを合わせて見ると、外国所有者の方が日本所有者より現在の抵当権の無い件数が多いことと解釈できる。すなわち、京町家施設に対して投資を行い、売買行為をしている外国所有者には比較的資金力が潜在しているのだと考えられる。

さらに図10に示したように、旅館業法許可の申請者

属性と登記上の施設所有者の国籍について関連性を見るために $\chi^2$ 検定を行ったところ、再び有意な結果が得られた ( $\chi^2 = 54.111, p < 0.05$ )。

以上より、この章を整理すると次のことが明らかとなった。第一に、京町家の簡易宿所の所有権の移転の件数はここ数年増加傾向にあり、2017年に急増していることがわかった。移転の原因は売買の割合が高く、京町家の簡易宿所施設の外国籍所有者の割合は29.5%を占めており、また外国籍所有者の簡易宿所施設では現在ほぼ抵当権がないという特徴がある。このことは、外国籍所有者の資金力の強さを示すものと思われる。外国籍所有者を投資家と想定するならば、彼らは町家という歴史的建造物に関心を寄せて価値を見出し、継続して近年活発に投資を行っていると言える。

## 5. 考察

本稿では、旅館業法許可一覧を用いて「簡易宿所営業」で外観調査を行った京町家の要素を有する施設を研究対象として、これらの京町家型簡易宿所の登記事項証明書の調査を通じて、京都市における都心4区の京町家型簡易宿所の所有者の実態を明らかにした。また、京町家の保存を観光分野での活用を促進しつつ解決すべき課題として、宿泊施設として利用する際の課題に注目した。京町家の減少原因の一つである資金面の課題が、宿泊施設として活用することで解決の方向にむかうのではないかと考え、調査を行ってきた。

本調査の結果を踏まえた上で、先行研究と比較しながら5つの点から考察を行う。1点目に、所有権変更回数は近年増加傾向にあり、これは民泊新法の施行を見越した駆け込みがあったためではないかと考えられた。所有権変更の原因のうち最も多かったのが売買で、京町家を簡易宿所として購入するという行為が目立った。京町家の価値が認識されて、不動産市場での需要が高まっている背景があることが推察された。こうした増加傾向から、民泊営業行為によって京町家を活用しようとする所有者や申請者が増えている背景が汲み取れた。京町家の売買件数の増加は京町家の活用促進を示すものと捉えられる。

2点目に、現在の建物所有者に推定国籍は外国籍の件数は少なくなく、全体の約30%を占めていた。このこ

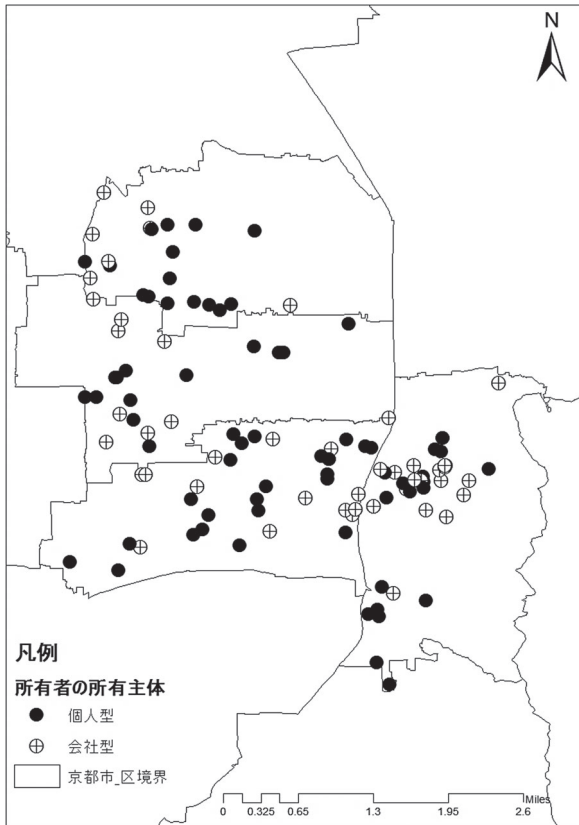


図5 所有者の所有主体分布図

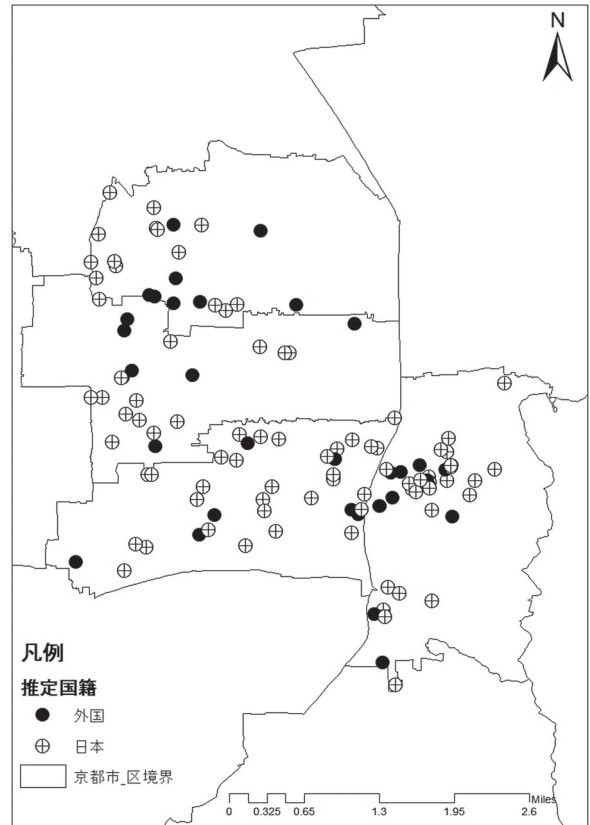


図6 所有者の推定国籍の分布図

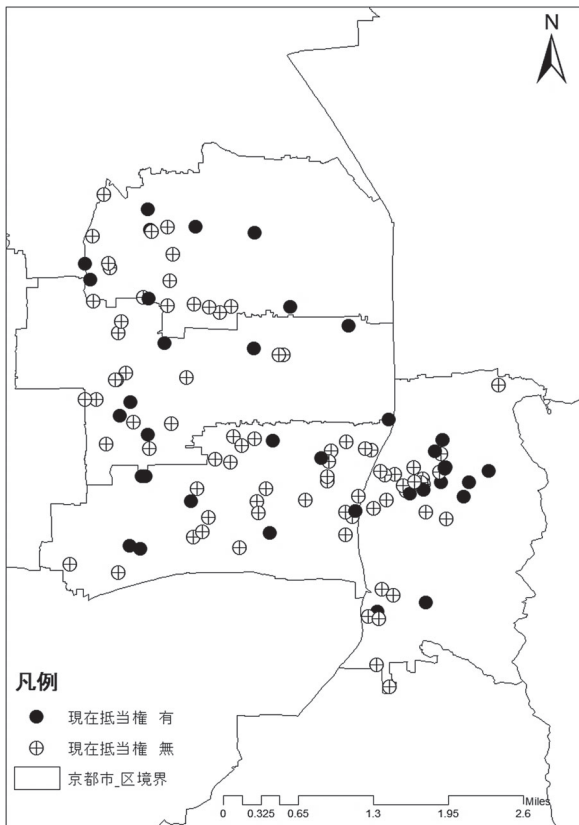


図7 現在抵当権有無の分布図

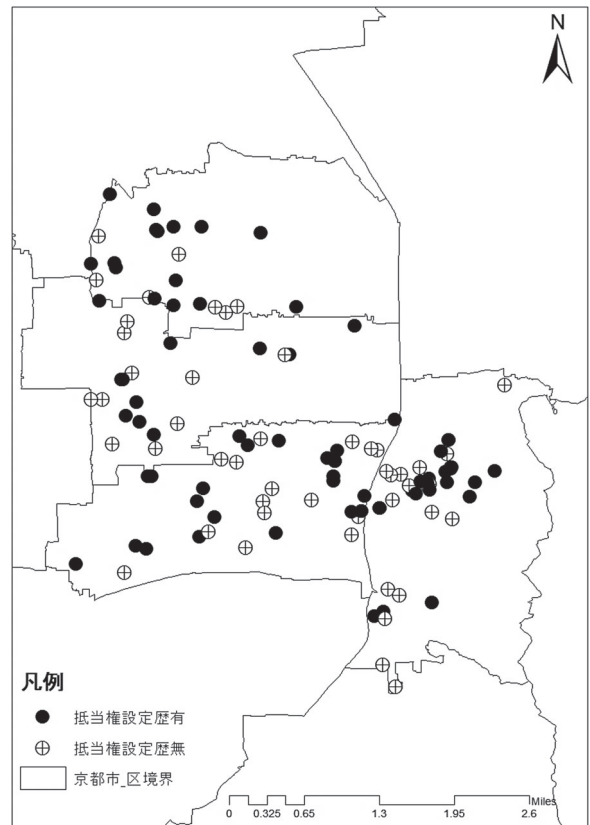
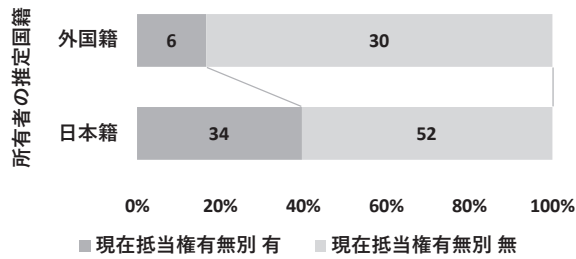
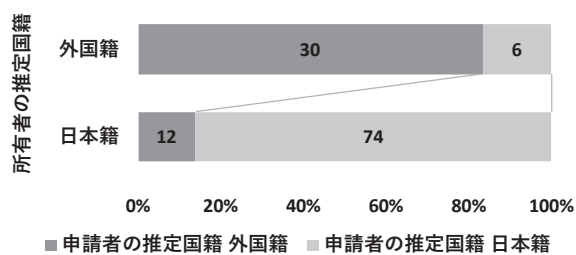


図8 抵当権設定歴の有無



(n = 122, p < 0.05, chi = 0.01)

図9 現在抵当権有無と所有者の国籍との関係図



(n = 122, p < 0.05, chi = 0.01)

図10 所有者と申請者の各属性・国籍の関連図

とから外国の所有者あるいは投資家が京町家という歴史的建築物に関心を寄せ、価値を見出し、投資に向けた強い意向を有することがうかがえる。

3点目に、京町家の施設は現在抵当権がない件数が多かった。このことは京町家型簡易宿所の建物が現在、抵当権設定を伴う借金がないまま取り引されているということで、すなわち京町家を売買する人や会社などの資金力が豊富にあるのではないかと考えられる。そのうち建物の所有者は外国籍ほど現在抵当権がないという関連性があることが明らかになった。京町家の価値を認識する外国籍投資家は増加しつつあるので、それによって京町家の保存と活用を促進することも、今後の方向性の1つの選択肢になりつつあると考える。京町家の所有者が高齢化している現状を踏まえると、今後売買を通じて新たな所有者に京町家が渡るケースがさらに増加していくことと考えられる。

4点目に、建物の所有者の属性に関しては、「個人型」の割合が「会社型」より高く、すなわち京町家を所有するのは個人のほうが多い。その一方、申請者の経営主体は「会社型」の方が多い、このことは京町家型簡易宿所を経営するものは会社のほうが多いと言える。

5点目に、京町家まちづくり調査によると、京町家の

所有者の建物に対する認識が保存に対して影響があるとされているので、京町家を宿泊施設として活用することは意識の高さを示す一つの標識だと考えられる。

京町家を保存していく上では所有者の資金面の問題があること、近年京町家の流通量が増加していること、そして本論文で明らかにしたような京町家所有者の実像を踏まえる必要があるだろう。

## 参考文献

1. 石川美澄, 山村高淑「国内における宿泊施設型ゲストハウスの経営と利用の実態に関する研究」『都市計画論文集』2014年49巻2号, pp.140-145
2. 石川美澄「国内における宿泊施設型ゲストハウスの実態に関する考察—2017年に実施した質問紙を基に—」第32回『日本観光研究学会全国大会学術論文集』2017年12月, pp.93-96
3. 石川美澄「国内におけるゲストハウスの特徴の変化に関する一考察:2012年と2017年に実施した質問紙調査の比較」『日本都市計画学会, 都市計画報告集』17巻, 2018年5月, pp.64-70
4. 尾家建生「町並み保全型まちづくりから見たツーリズム発展論」『政策科学』立命館大学政策科学会, 15巻3号, 2008年3月 pp.27-37
5. 関川卓司「新しい宿泊形態(ゲストハウス・民泊)の出現による町家地域の再生の可能性」『創造都市研究 e』2017, 12巻1号, pp.9-29
6. 片桐由希子, 梶山桃子, 東秀紀「都市部の簡易宿所型ゲストハウスにおける交流機能に関する研究」首都大学東京大学院, 『観光科学研究』(8), 2015年3月, pp.61-69
7. 川井千敬, 阿部大輔「京都市東山区における簡易宿所営業の立地動向とそれによる地域への影響について」『都市計画論文集』53巻3号, 2018年, pp.1253-1258
8. 鎌田清子「日本における空き家・中古建造物の再生・利活用の研究:街並み・文化遺産・地域活性化の挑戦事例の考察」, 『北海道文教大学論集』(17), 2016年 pp.39-54
9. 国土交通省近畿地方整備局「京都を中心とした歴史都市の総合的魅力向上調査に係る・町家の観光活用及びまちなかにおける観光情報提供に関する調査」p42. < [http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/souhatu/h18seika/03kyoto/03\\_machiya\\_04honpen2.pdf](http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/souhatu/h18seika/03kyoto/03_machiya_04honpen2.pdf) > 2007年3月, (2019年7月4日最終アクセス)
10. 京都市都市計画まち再生・創造推進室『京都市京町家保存・継承推進計画』2018年2月
11. 京都市・財団法人京都市景観・まちづくりセンター・立命館大学『平成20・21年度「京町家まちづくり調査」記録集』京都市都市計画局都市景観部景観政策課, 財団法人京都市景観・まちづくりセンター, 立命館大学文学部地理学教室, 2011年3月
12. 京都市保健福祉局医療衛生推進室医療衛生センター「民泊の利用及び提供に当たって」< <https://www.city.kyoto.lg.jp/hokenfukushi/page/0000193116.html> > (2019年8月4日最終アクセス)
13. 京都市産業観光局 MICE 推進室「宿泊施設拡充・誘致方針の策定について」< <https://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/cmsfiles/contents/0000207/207558/1-2houshin.pdf> > (2019年7月22日最終アクセス)
14. 京都市産業観光局 MICE 推進室「京都市の民泊対策」< <https://www.city.kyoto.lg.jp/kankyo/cmsfiles/contents/0000247/247230/siryu3.pdf> > (2019年8月4日最終アクセス)
15. 法務局「不動産登記の ABC」< <https://www.moj.go.jp/MINJI/minji02.html> > (2019年4月25日最終アクセス)
16. 松原小夜子「都道府県別にみた宿泊型ゲストハウスの開業実態」『椋山女学園大学研究論集』47号自然科学篇, 2016年, pp.95-107
17. 松原小夜子「古民家ゲストハウスにおける宿泊者の行動と会話内容—人々の交流状況に着目して—」『椋山女学園大学研究論集』48号自然科学篇, 2017年 pp.159-160
18. 永田匠「簡易宿所型ゲストハウスの立地展開—京都市を事例に—」『人文地理学会大会』, 2013年人文地理学会, pp.86-87
19. 京都新聞「京町家、『保護』より『活用』」朝刊23ページ, 2017年8月14日
20. JNTO 日本政府観光局「2016年訪日外国旅行者の消費動向とニーズについて」< <https://action.jnto.go.jp/library/314> > (2018年11月22日最終アクセス)