

公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会

<p>(1) 団体設立時期</p>	<p>昭和42年6月30日（活動年数51年）</p>																																																																								
<p>(2) 京町家の保全・継承に対する理念 (考え方)</p>	<p>所有者に対し、多様な活用方法を提示することで「取り壊し」以外の選択肢を検討いただき、京町家の保全・継承に繋がります。宅建業者の団体として、売買・賃貸等の様々な業務経験を生かし、幅広い活用方法を提案いたします。</p>																																																																								
<p>(3) 要領第4条第1項第2号に掲げる一覧表に記載された事業者等の実績の合計 (直近の3年間に限る。)</p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="12">①不動産全般の取引や、改修工事（設計・施工等）全般の実績件数</td> </tr> <tr> <td colspan="12">合計 12,742件 （30年8月末時点）</td> </tr> <tr> <td colspan="12">②京町家の保全・継承につながる取引や改修実績</td> </tr> <tr> <td colspan="12">合計 622件 （30年8月末時点）</td> </tr> <tr> <td>区別</td> <td>北</td> <td>上京</td> <td>左京</td> <td>中京</td> <td>東山</td> <td>下京</td> <td>南</td> <td>右京</td> <td>伏見</td> <td>山科</td> <td>西京</td> </tr> <tr> <td></td> <td>45</td> <td>77</td> <td>27</td> <td>80</td> <td>43</td> <td>60</td> <td>16</td> <td>14</td> <td>12</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </table>	①不動産全般の取引や、改修工事（設計・施工等）全般の実績件数												合計 12,742件 （30年8月末時点）												②京町家の保全・継承につながる取引や改修実績												合計 622件 （30年8月末時点）												区別	北	上京	左京	中京	東山	下京	南	右京	伏見	山科	西京		45	77	27	80	43	60	16	14	12	0	0
①不動産全般の取引や、改修工事（設計・施工等）全般の実績件数																																																																									
合計 12,742件 （30年8月末時点）																																																																									
②京町家の保全・継承につながる取引や改修実績																																																																									
合計 622件 （30年8月末時点）																																																																									
区別	北	上京	左京	中京	東山	下京	南	右京	伏見	山科	西京																																																														
	45	77	27	80	43	60	16	14	12	0	0																																																														
<p>(4) 査定項目や期間</p>	<p>依頼の受理から14日間以内に回答します。提案内容の最低限の指標として「物件の周辺地域の相場について助言を行うこと」としているが、+αの提案（活用例の具体的なイメージ等）まで行うことを目指しています。</p> <p>上記を実現するため、抽選等の方法により担当事業者を1事業者に絞ってから提案を行うのではなく、1物件ごとに「複数事業者から提案を募集」する方式により、所有者に対してより多様な活用方法を提示します。（※所有者の意向のもと、特定の事業者に絞り込んでから提案することを希望される場合は、この限りではありません。）</p> <p>価格の査定等に関し、価格を含めた提案を行うかどうかは、各提案事業者の判断に委ねます。</p> <p>このように、幅広い選択肢を提示し、所有者にとってより望ましい活用方法を提案いたします。</p> <p>その上で、「めばしい提案」について、より詳細な説明を希望される場合は、「再依頼」として、再度14日間かけて提案を行います。</p>																																																																								
<p>(5) 要領第4条第1項第2号に掲げる一覧表に記載された事業者等に対する、研修・育成等に関する取組状況</p>	<p>法律や融資等、不動産取引を行う上で必要となる一般的な内容の分野だけでなく、京町家・古民家等を取り扱う上で特に重要であると考えられる税金、相続等の分野を含めた研修会を実施し、登録事業者の総合的な知識向上に努めます。また、京町家の活用提案を通じて得られた知識・事例の紹介等について勉強会を行う等、継続的な研修プログラムの実施を行う予定です。</p> <p>登録事業者だけでなく、新たな対応事業者の育成を念頭に、会員向けの研修プログラムに「京町家の保全・継承」に関する内容を新たに取り込み、裾野を広げていきます。</p>																																																																								

公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会

<p>(6) 事業者等が行う、活用方法の提案等に 対するサポート体制</p>	<p>対応事業者の負担を軽減し、依頼の受理～回答まで円滑に進行できるように、協会事務局が窓口となり情報の取りまとめ及び連絡を担当いたします。</p> <p>また、対応事業者からの相談があった場合は、本事業を所管する「情報提供委員会担当理事会」が対応を検討します。</p>
<p>(7) 団体窓口対応者の選定方法</p>	<p>「活用提案の依頼」については、協会事務局が窓口となり対応いたします。</p> <p>対応事業者を選定した後は、原則、所有者と対応事業者間でのやり取りとなります。</p> <p>「京町家に関する一般的な相談」、または「漠然とした内容の相談」等については、別途、完全予約制で相談窓口を設けます。</p> <p>相談の申込み受付時にご希望をお伺いして、日程を調整のうえ、相談日時を設定させていただきます。</p> <p>受付・予約業務は協会事務局が担当しますが、相談業務は登録事業者2名が担当いたします。</p>
<p>(8) 対応事業者等の選定方法</p>	<p>下記の3段階の方法により選定します。</p> <p>①登録事業者一覧表（応募順に掲載）を作成し、一覧表から希望する事業者を依頼者（所有者）に選んでいただきます（協会事務局が対応）。</p> <p>②①の方法で所有者が選び切れない場合、もしくは、具体的な提案内容を確認した上で選びたい場合は、窓口である協会事務局を通じ、登録事業者全員に案件情報を提供し、活用提案を公募します。公募結果については、協会事務局が集約し、依頼者に回答します。本回答を以って「14日以内に行う助言」とし、事業者の選定は依頼者に委ねます。</p> <p>1回目の提案依頼による公募結果で依頼者が対応事業者を選び切れなかった場合、気になる提案を行った事業者（複数可）に対し、「再依頼」として、14日間以内に詳細な説明・提案等を求め、その中から1事業者を選んでいただくこともできます。</p> <p>③②において、依頼者が公募による選定を望まない場合は、登録事業者一覧表（応募順）を基にした輪番制により、毎回複数事業者を選定します。</p> <p>当該事業者による提案を行った上で、最終的に、依頼者に1事業者を選んでいただきます。</p> <p>【※】①～③いずれの方法によっても選定不可の場合は、本事業を所管する「情報提供委員会担当理事会」が対応を検討いたします。</p>
<p>(9) 法律，融資，税金，相続等の相談に 対するサポート体制</p>	<p>法律，融資，税金，相続等に関する相談については、各々関連する団体の相談窓口を紹介します。</p> <p>その他、不動産に関する一般的な相談に関しては、既存の「不動産無料相談所」（毎週火・金 13:00～15:30 に実施）にて対応いたします。</p>
<p>(10) 業務に関する契約を締結した場合、以後のフォロー体制</p>	<p>「利活用提案」を行った対応事業者が相談に応じる他、トラブル発生時等は上記（9）の相談窓口において所有者からの相談に応じます。</p>

電話番号：075-415-2121 ホームページ：<https://www.kyoto-takken.or.jp/>

住所：京都市上京区中立通新町西入三丁町453番地3 京都府宅建会館

これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

<p>(1) 保全・活用事例の概要</p>	<p>庄屋の屋敷として使用されていたが、老朽化により長く放置されていた。子孫である施主が改修して、住居として使用したいという希望があったため、町家としての名残をとどめての改修を提案した。</p>
<p>(2) 保全・活用のポイント</p>	<p>外観は元々の屋敷のまま保全をし、通り庭部分をリビングとして活用。竈や火袋は当時のまま修繕を施し、当時の屋敷のイメージを残し、現代に見合った住居として保全、活用できるよう改修した。</p>
<p>(3) 物件写真</p>	

これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

<p>(1) 保全・活用事例の概要</p>	<p>下京区にて空き家になっていた築年不詳の物件。連棟の長屋。雨漏りあり。 京都市内中心部なので、宿泊施設として改装の計画。</p>
<p>(2) 保全・活用のポイント</p>	<p>場所が良く、雨漏りはあったが、傾き等は無く、躯体の程度も比較的良かったので、フルリノベーションを採用。内装は梁・柱を残して解体。建具等は良い味を出していたので、補修して再利用。 宿泊施設として、又将来の情勢の変化に対応できる様、住居としても使用出来る間取り、設備に改装。現在は宿泊施設として運営中。</p>
<p>(3) 物件写真</p>	

これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

<p>(1) 保全・活用事例の概要</p>	<p>京都市南区大宮通に面する、建築基準法の施行日（昭和 25 年 11 月 23 日）前に建築された町屋を購入。</p> <p>旅館業の簡易宿舎としての許可を取得し、リフォームした上で、主に外国人観光客をターゲットにしたゲストハウスとして運営。</p> <p>【その他事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 上京区にある路地奥、再建築不可の町屋。 フランス籍の顧客に売却、京都の工務店が改装を行い、セカンドハウスとして利用中。自社で空きや管理を行うことで近隣とコミュニケーションをとりつつ町屋を活用。 ● 北区の町屋。西陣織の工場として利用され、長く放置されていた町屋を京都在住の顧客に売却。近隣と調和を取りながら設計士、工務店と共同で改装を進めゲストハウスの免許を正規で取得し運営中。 北区の再建築不可の町屋。相続で譲り受けた町屋を手放された顧客より不動産を取得。最低限の改装工事のみ行い賃貸で運営中。
<p>(2) 保全・活用のポイント</p>	<p>東寺のすぐ近くということで、ゲストハウスとしての活用をしている。</p> <p>まずは京町家の簡易宿舎として旅館業の許可を得るため、京町家らしい外観を維持し、内装も外国人観光客が京町家の風情を十分に堪能でき、かつ、浴室など宿泊施設としても快適に過ごしていただけるよう、関連法規・京風情・快適性のバランスを考えたリフォームを施工した。</p>
<p>(3) 物件写真</p>	

これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

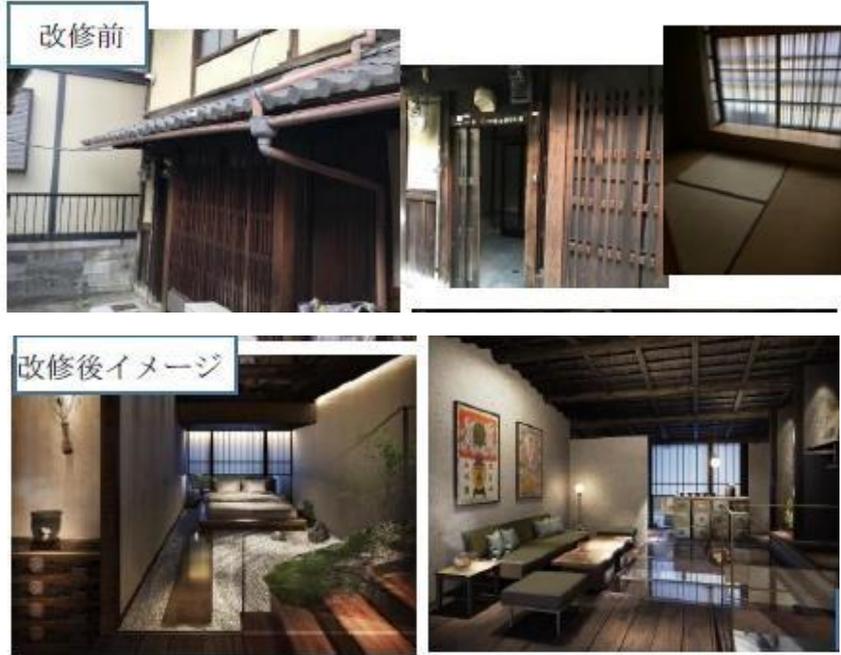


これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

<p>(1) 保全・活用事例の概要</p>	<p>十数年空き家状態の京町家の利活用を京都市空き家相談員として受けた。老朽化しており通常の居住用賃貸する場合改修費用は 1000 万以上かかるため、地主は費用を捻出できない。また売却も考えていない。マーケットリサーチしたところ賃貸して 1500 万以上かければ宿として転用し運営できると提案したが、路地奥物件のため改修費用を資金調達できない状況が続いた。そこで不動産特化型クラウドファンド運営会社と提携し、日本初賃貸スキームを使ったクラウドファンド（投資型、金融庁認可）で資金募集した結果、11 時間で満額募集成立した。地主と定期借家マスターリース契約を締結し、運営事業者と定期借家サブリース契約。</p> <p>現在改修工事中で、今秋簡易宿所許可をとり開業予定。</p>
<p>(2) 保全・活用のポイント</p>	<p>今回のポイントは、路地奥京町家の改修資金を如何に調達するかであった。当初、融資やスポンサーは難色を示したため、クラウドファンド（投資型）という手法をとった。通常の資金調達は購入し、売却するという方法であるが、今回は賃貸ゆえ出口がない。そこでサブリースの事業会社をビーグル化させ、倒産隔離を行い、持ち株譲渡で流動化させることに成功した。またクラウドファンドの投資家は単純に小口資金の提供というだけでなく、ストーリー性を持たせた体験型の案件にこそ魅力を持つ。そこで京町家をのブランド力を前面に打ち出し、地主の出身地の和東茶をテーマに乃村工藝社の空間デザイン力、運営会社はミシュラン三ツ星の七十七、施工業者は京の匠、工事中や完成時見学会、披露会、試泊体験等様々で企画で、資金調達を図った。</p>

これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

(3) 物件写真



これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

<p>(1) 保全・活用事例の概要</p>	<p>2015年、路地に面した4軒連なる町家（長屋）を弊社でまとめて購入する機会を得ました。</p> <p>幅1.5ほどのトンネル路地の奥にならぶ4軒長屋の京町家を路地ごとリノベーションした事例です。</p> <p>最大のコンセプトは「子供のためのシェア路地」と「地域コミュニティの再生」。</p> <p>交通量の多い表通りから入った共有の路地を子供の遊び場とし、また、子どもの少ない町に子育て世帯を呼び込むことにより、地域の活性化を促すきっかけとして考えられています。</p> <p>リノベーション後、子育て世帯を中心として賃貸入居者を募集。入居開始とともに、まちづくりや地域コミュニティなど社会に役立つ投資を検討されているお客さまを募り売却。現在、弊社での賃貸管理の元、入居者がコミュニティを育みながら住まわれています。</p>
<p>(2) 保全・活用のポイント</p>	<p>子育て世帯が入居しやすいよう「子育て家賃割引制度」を設定。</p> <p>路地内では安心して遊ばせられるよう入口には門扉を、路地内にはお絵かき・伝言できる黒板の壁、そして一続きの共有の縁側を設置。コミュニケーションを育む仕掛けとしています。</p> <p>また、路地内は災害時に町内の緊急避難所として活躍できるよう、テント付パーゴラと雨水タンクを設置。通常時の水撒きだけでなく、災害時のトイレや掃除・手洗いにも利用できます。</p> <p>路地独特のコミュニティから地域や人のつながりを大切に、秋祭りなど町内行事の際は積極的に路地を開放して路地文化を継承していきます。</p>
<p>(3) 物件写真</p>	

これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

<p>(1) 保全・活用事例の概要</p>	<p>四條烏丸にほど近い住宅街の路地に連なる築後 100 年超の町家（長屋）です。元は手芸店が営まれ店舗兼住居として利用されていましたが転居後 13 年空き家のままになっていました。路地の奥で再建築不可のため取り壊すこともできずにいた所有者から活用相談を受け、弊社が 2 軒を借り上げリノベーション。</p> <p>京都の伝統的な住居「京町家」と、現代のワークスタイルを融合させた【コワーキングスペース+シェアオフィス】として再生しました。現在も様々な職種の会員の方にご利用いただいております。</p>
<p>(2) 保全・活用のポイント</p>	<p>有効活用手法として単純に事務所や店舗として貸し出すということでは面白くなく、ここ近年増えている、コミュニティを重視するコワーキングスペースやシェアオフィスに着目しました。コワーキングスペースやシェアオフィスであれば、人の出入りが見込め、空き家や空き家の増えた路地の活性化、また防犯性向上の一手となるのではないかとこのころに期待しています。</p> <p>1 階のコワーキングスペースは働き方に合わせた 3 つの利用プランを用意。2 階は月貸しのシェアオフィスとして個人・企業が入居。不定期で内外に向けたイベントを行い、集客に努めています。</p> <p>当施設では単なるワークスペースの提供にとどまらず、「暮らし」というテーマにこだわり、環境や職種、能力が異なる人の協働・協創の場として、「暮らし」にまつわる新しいアイデアやプロダクトを生み出し情報を発信する拠点をめざし運営しています。</p>

これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

(3) 物件写真



これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

<p>(1) 保全・活用事例の概要</p>	<p>蔵のある大型京町家の有効利用事例。所有者より相談を受けて、母親が暮らしていたという町家をリノベーション・コンバージョンによりシェアハウスに変更した事例です。入退去は不定期で発生しますが、現在もおおむね満室稼働し、弊社で賃貸管理を行っています。</p>
<p>(2) 保全・活用のポイント</p>	<p>一昔前のシェアハウスといえば、部屋の広さや設備はともかく月々の賃料を抑える目的で入居する人が多いものでした。しかし近年、決して安くはないけれど、きれいで入居者間の距離が適度というシェアハウスが好まれる傾向にあります。そこで、多少賃料が上がったとしても若い世代に好まれるようなオシャレな家具や家電を設置、同時にコミュニケーションとプライバシー、双方を考慮し、大勢でくつろげるリビングを設けながら、冷蔵庫や洗面台は部屋数分設けるような形で設計しました。</p> <p>ポイントは、16帖のダイニングスペース、シアター利用もできる蔵、そして、奥の庭は野菜を育てる家庭菜園の場としています。</p>
<p>(3) 物件写真</p>	

これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例



これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

<p>(1) 保全・活用事例の概要</p>	<p>中京区にて、近隣からの反対があった民泊施設をフルリノベーションし、周囲の理解を得た。 街並みにマッチしながらも京都らしい景観を作り出す宿泊施設として運営開始。</p>
<p>(2) 保全・活用のポイント※2</p>	<p>フルリノベーションにあたっては、伝統的な技法や意匠を取り入れ、中庭を望む露天風呂を設置するなどの特徴をもつ宿泊施設として再生した。弊社が運営ノウハウを所持していることにより、リノベーションコストの回収計画を立てることが可能、上質な京町屋の保全につなげることができると。</p>
<p>(3) 物件写真</p>	<p>リノベーション前</p>  <p>リノベーション後</p> 

これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

<p>(1) 保全・活用事例の概要</p>	<p>京都市上京区の昭和 25 年以前建築の住宅の耐震補強</p>
<p>(2) 保全・活用のポイント</p>	<p>耐震性能を向上させると同時に、生活の利便性を大きく損なうことがないように補強を施した。 公的機関からの助成は、京都市の木造住宅及び京町家等耐震改修助成事業を活用した。</p>
<p>(3) 物件写真</p>	 <p>The photographs show the exterior of a traditional Japanese townhouse with dark wood siding and a tiled roof. The interior shows a staircase with wooden steps and railings, and a room with a white wall and a checkered patterned cloth hanging from a wooden beam.</p>

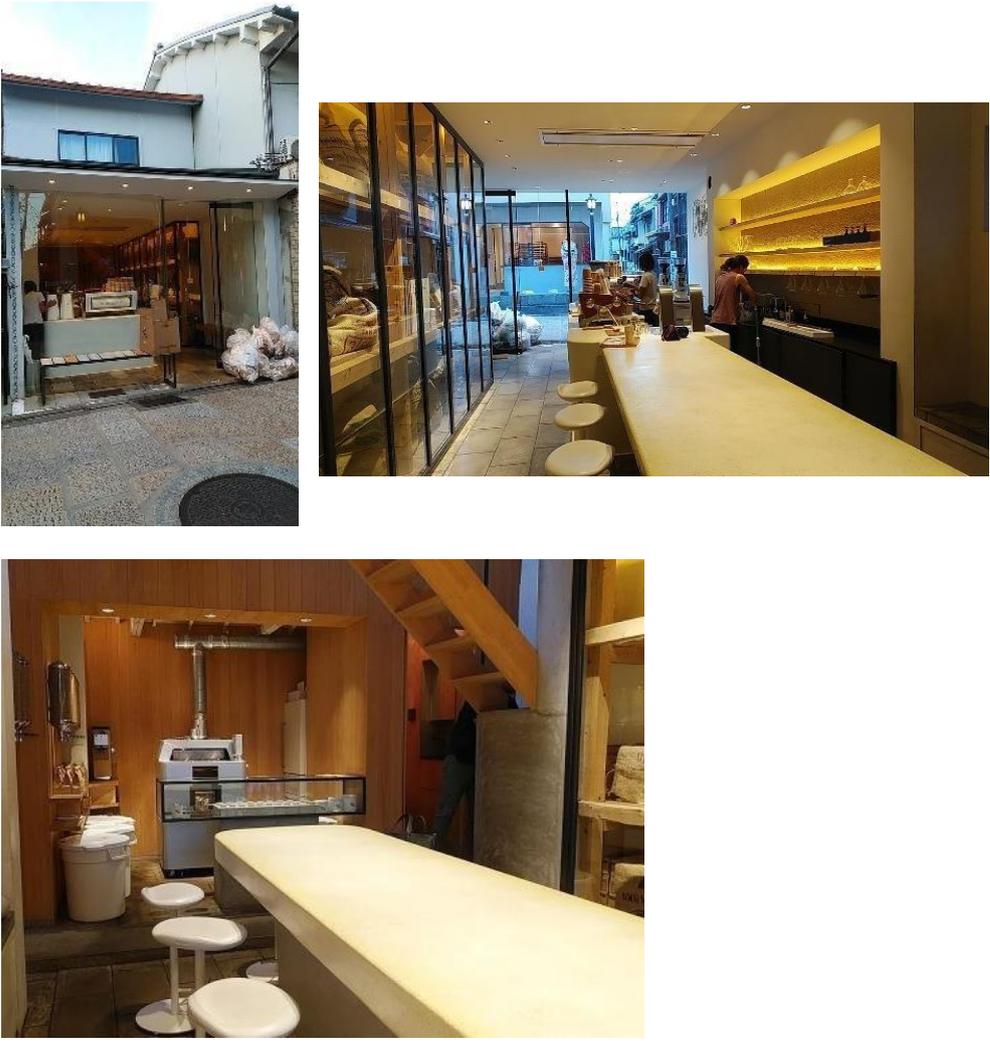
これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

<p>(1) 保全・活用事例の概要</p>	<p>20年間以上空き家として放置していた町家を再生。 所有者は朽廃が著しく解体にて活用を考えていたが、町家の歴史的価値を訴えたほか、当社にて現状借り上げを提案。 賃料月額1万円、契約期間10年間の定期賃貸借としてマスターリース。 当社では改修費1800万円を負担して再生。 1階を店舗、2階を簡易宿所として活用、運営しています。</p>
<p>(2) 保全・活用のポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・20年間の空き家状態でしたので固定資産税程度であれば賃貸に同意。 ・当社にて町家再生（建築当時にできる限り復元）の改修計画を提示。 ・定期賃貸借ですので10年後にお返しする旨伝える。 ・工事負担を含めると実質賃料は月額16万円となることを説明。 ・商店街の中にある町家でしたので社会的貢献（地域活性）を伝える。
<p>(3) 物件写真</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>改修後</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>改修前</p> </div> </div>

これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

<p>(1) 保全・活用事例の概要</p>	<p>6年間空き家として放置。 京都市まちづくりセンター町家専門相談として出前相談。 所有者は金融機関へ改修資金借入を何度もお願いしたが叶わず。 土地が相続未登記で、大変多くの関係人が有り、借り入れできない旨伝え、相続登記することを薦めたが、費用、時間がかかりすぎるため一時断念。 建物は亡き母名義のため速やかに登記完了。 当社が10年間借り上げ、工事費に見合う金額まで一括して賃料前払いする仕組みを説明。 工事費1200万円にて改修した場合、当社借り上げ賃料17万円に設定。 10万円×120ヶ月＝1200万円を前払、月額賃料は7万円とする契約締結し、しばらくは住居として運用、その後簡易宿所として転用しています。</p>
<p>(2) 保全・活用のポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・金融機関借入が不可能であり、前払による改修資金調達に同意いただく。 ・工事は所有者の知人に依頼 ・自己費用（賃料受領分）の改修のため、プランから完成まで携われる。 ・そのため、建物に対する愛着が芽生える。
<p>(3) 物件写真</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: center;">改修後</p>

これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

<p>(1) 保全・活用事例の概要</p>	<p>八坂の塔：かしわ屋さん店舗物件（腰壁金属パイプ・坪庭のある町家）昭和初期の建物でしょうか、作業場から奥まで三和土で、居室などは建具もゆがみ畳も厳しい状態で風通しの善い物件でした。 開口部は天井を高くしガラス張りにした。南からの陽射しを多く取り入れた、白を基調とした物件はデザイン的にも優れており、行列の出来るカフェとして目立つ店舗となっている。</p>
<p>(2) 保全・活用のポイント</p>	<p>八坂の塔の間近であったので、市の指導に従い、十分に教えを請いながら、改装した。観光地でもあり、規制の厳しい場所なので長期間かかったが、設計士・業者とも忍耐強く全部クリアして改装できました。 デザインも素晴らしいし、手間を惜しまない設計士でしたのでスムーズに事が運んだように思います。</p>
<p>(3) 物件写真</p>	

これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

<p>(1) 保全・活用事例の概要</p>	<p>2010. 2. 11 借主の御茶販売店が退去し、所有者から奥の離れの居住者の立ち退きについてと、その後の活用について相談があった。 取り壊して賃貸マンションの計画を提案するのが手っ取り早いと思いましたが、大型の町家であるため、取り壊すよりも保全活用できないかと考え、 8月に離れの居住者の立ち退き完了後、9月に所有者と町家の保全・利活用について、コンサルティング契約を締結し、京町家の利活用ご提案、改修工事後、龍谷大学キャンパスとして活用することができました。</p>
<p>(2) 保全・活用のポイント</p>	<p>改修工事中に棟札が見つかり、1861年（文久元年）江戸幕末期に建築されたことがわかりました。 2012年11月に伏見区では初の景観重要建造物に指定され、全国で初めて建築基準法三条適用除外条例を適用し再生することができました。 所有者のご協力もあり、地元振興として公益的利用へ繋がり、京町家の良さを残しながら建物を活用する取り組みができました。</p>
<p>(3) 物件写真</p>	 