

一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会

(1) 団体設立時期	平成 15 年 10 月 1 日 (活動年数 20 年)																								
京町家の保全・継承 (2) に対する理念 (考え方)	私達京都府不動産コンサルティング協会会員は、住まい産業を通じてよりよい住環境を創造し、市民の幸せ・地域の発展を実現し、地域社会に貢献します。特に京町家の保全・継承は力をそそぎます。																								
一覧表に記載された事業者等の実績の合計 (3) (直近の3年間)	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 3,737 件 (令和5年3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 232 件 (令和5年3月末時点)																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区別</th> <th>北</th> <th>上京</th> <th>左京</th> <th>中京</th> <th>東山</th> <th>下京</th> <th>南</th> <th>右京</th> <th>伏見</th> <th>山科</th> <th>西京</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>34</td> <td>53</td> <td>27</td> <td>24</td> <td>32</td> <td>45</td> <td>6</td> <td>4</td> <td>6</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	区別	北	上京	左京	中京	東山	下京	南	右京	伏見	山科	西京		34	53	27	24	32	45	6	4	6	1	0
区別	北	上京	左京	中京	東山	下京	南	右京	伏見	山科	西京														
	34	53	27	24	32	45	6	4	6	1	0														
(4) 査定項目や期間	依頼を受けてから2週間以内に、ご提供いただいた物件情報等をもとにして、売却・賃貸等について価格相場・近隣の取引事例などについて助言を行なう。																								
(5) 事業者等に対する、 研修・育成等に関する取組状況	月例会で行う研修やその他の協会活動において、適宜、京町家の保全・継承に関する業務について情報共有や意見交換を行う。																								
(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	会員には、不動産コンサルティングマスター他、一級建築士・弁護士・不動産鑑定士・司法書士・ファイナンシャルプランナー・相続相談士・空き家相談士等有資格実践者が多数そろっています。 個別の事案に関しては、適宜団体として対応事業者に対し、相談内容や対応状況等を確認し、必要な助言等を行う。																								
(7) 団体窓口対応者の選定方法	事務局受付																								
(8) 対応事業者等の選定方法	適切なメンバーをチーム編成し、組織で対応します。																								
(9) 法律、融資、税金、相続等の相談に対するサポート体制	連携先多数有、リーガルチェック・資金チェックは可能です。																								
(10) 所有者等と業務に関する契約を締結した場合、今後のフォロー体制	契約締結後も対応事業者と連携し、新たな所有者等に対しても京町家の適切な改修・維持管理方法等の相談に応じることとし、対応事業者には、定期報告を義務付けします。																								

電話番号：075-251-1145

住所：京都市中京区烏丸通蛸薬師上ル七観音町637番地

ホームページ：<http://krca.main.jp/>

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>当協会がアレンジャー兼プロジェクトマネージャーとなり、不動産証券化手法並びに不動産管理信託手法による京町家再生・利活用事業を実施し、事業採算性の検証を行いつつ取り組んだ。いずれも、町家の保全、改修、耐震化を地域との調和をはかりつつ実施した。</p> <p>①京町家不動産証券化事業 ②京町家管理信託事業トライアルステージ並びにセカンドステージ ③京都市「すまいの相談会」相談員の出向 年12回日曜日実施</p>
<p>(2) 保全・活用のポイント</p>	<p>①不動産証券化手法 京町家の改修・利活用の為に必要な資金を調達する手段として案件不動産を流動化し（小口の証券に分けて投資家の資金を集める）改修後の町家の賃料を配当に充て事業出口においては賃貸物件となった改修町家を売却し、代金を投資家に返還するという手法である。新所有者の許に改修済みの町家が残る成果を得た。本事業においては老朽化した町家3戸を見事によみがえらせ、金融事業としても成功した。 （写真参照）</p> <p>②不動産管理信託手法 京町家を一定期間所有者から信託契約により受託し改修工事を施し賃貸化した賃料を工事費の償還に充て期間満了時には再生した町家を元の所有者に返却するという手法である。 本事業において トライアルステージにおいては長屋町家の1戸を、セカンドステージにおいては朽廃のすすんだ長屋町家の連続した2戸を対象に事業実施し、いずれも目を見張る町家に生まれ変わり所期の目的を達した。 （写真参照）</p>

(3) 物件写真

①京町家不動産証券化事業

BEFORE



AFTER



②京町家管理信託事業

京町家管理信託事業トライアルステージ

BEFORE



AFTER



京町家管理信託事業セカンドステージ

BEFORE



AFTER



京町家の保全及び継承に取り組む事業者等のリスト

商号	(株)ZENアセット アプレイザル	代表者名	山下善彦	保有資格	不動産鑑定士 公認不動産コンサルティングマスター 京町家専門相談員 宅地建物取引士
事務所所在地	京都市下京区五条通大宮西入下長福寺町 281 Tel (075) 841-0990				
<従事年数*> (H30年4月時点)	25年	メールアドレス	yoshiy@zenrea.com		
		ホームページ	http://izutsurealty.com/		
提案可能な業務内容 (該当項目に○印)	改修・ 売買 ・ 賃貸 ・ その他 (利活用、資産評価、相続税金相談、資金調達、クラウドファンド組成)				
京町家の保全・継承実績 (累計)	100件 (H30年5月時点)				
<京町家の保全及び継承に取り組む姿勢 (PRポイント等)> 京町家の利活用は是非お任せください。京町家を利活用したいという様々な運営者とジョイントし、プロジェクトチームを作って京町家保存利活用のため、あらゆる知恵を働かせ具体的にご提案します。融資困難な路地奥町家でも、運営者やスポンサー、クラウドファンドまでも巻き込み、多額な改修費を回収すべく資金調達までも考えた京町家再生スキームを提案します。これらによって将来継続して京町家が継承されることを第一に取り組んでおります。					

商号	(株)不二土地	代表者名	藤居 實	保有資格	宅地建物取引士 公認不動産コンサルティングマスター
事務所所在地	京都府長岡京市西の京7番地の11 Tel (075-954-7670)				
<従事年数*> (30年5月時点)	40年	メールアドレス	fuji78@sweet.ocn.ne.jp		
		ホームページ			
提案可能な業務内容 (該当項目に○印)	改修・ 売買 ・ 賃貸 ・その他 ()				
京町家の保全・継承実績 (累計)	件 (年 月時点)				
<京町家の保全及び継承に取り組む姿勢 (PRポイント等)>					

※従事年数：不動産業又は建築関連（設計・施工等）の業務に、通算して従事している年数

京町家の保全及び継承に取り組む事業者等のリスト

商号	(株)トリアスハウジング	代表者名	吉野 健治	保有資格	宅地建物取引士 公認不動産コンサルティングマスター
事務所所在地	京都市左京区松ヶ崎泉川町 10-9 Tel (075-741-6776)				
<従事年数*> (30年 5月時点)	29年	メールアドレス	yoshino@torias-housing.com		
		ホームページ	http://www.torias-housing.com/		
提案可能な業務内容 (該当項目に○印)	改修・売買・賃貸・その他 ()				
京町家の保全・継承実績 (累計)	5件 (30年 5月時点)				
<p><京町家の保全及び継承に取り組む姿勢 (PR ポイント等) ></p> <p>当社は、京町屋を保全して活用するのか、解体して活用するのか、また相続税対策や資産運用等の時期や方法などを適切にご提案いたします。</p>					

商号	株式会社 青葉	代表者名	中積 実	保有資格	公認不動産コンサルティングマスター 宅地建物取引士 二級建築士
事務所所在地	京都市北区小山花ノ木町 1 6 番地 Tel075 (491) 1111				
<従事年数*> (H30年 6月時点)	35年	メールアドレス	info@aoba41.com		
		ホームページ	http://aoba41.com		
提案可能な業務内容 (該当項目に○印)	改修・売買・賃貸・その他 ()				
京町家の保全・継承実績 (累計)	28件 (30年 6月時点)				
<p><京町家の保全及び継承に取り組む姿勢 (PR ポイント等) ></p> <p>京町家の保全・承継には、京都らしい町並みを守る以外に、先人達の暮らしの知恵が至るところに活かされており、当時の生活様式や文化を感じとれる建物です。しかし、京町家の保全には、多くの維持管理、修繕費がかかることが課題です。そのため、保全・承継には、活用していくことが求められます。まずは、所有者のお話を聞かせていただいて、建物が、どのような状態であるか、どのような活用があるか、をお話いたします。また、京都市の補助金制度もご紹介します。補助金を利用して、京町家を活用いただいたお客様もいらっしゃいます。</p> <p>当社では、売買・賃貸以外にも京町家の宿泊施設の運営もしています。全国組織の一般社団法人 京都府古民家再生協会の会員でもあり、さまざまな専門家のアドバイスも可能です。</p>					

※従事年数：不動産業又は建築関連（設計・施工等）の業務に、通算して従事している年数

京町家の保全及び継承に取り組む事業者等のリスト

商号	千倉アセット マネジメント㈱	代表者名	代表取締役 羽田克彦	保有 資格	宅地建物取引士 公認不動産コンサルテ ィングマスター
事務所所在地	京都市上京区今出川通烏丸東入相国寺門前町 636番地1 Tel (075-256-1221)				
<従事年数*> (30年5月時点)	45年	メールアドレス	senkura@kyoto-net.co.jp		
		ホームページ	http://www.kyoto-net.co.jp/senkura/		
提案可能な業務内容 (該当項目に○印)	改修・売買・賃貸・その他 (コンサルティング)				
京町家の保全・継承実績 (累計)	30件 (30年4月時点)				
<p><京町家の保全及び継承に取り組む姿勢 (PRポイント等) ></p> <p>町家の所有者から最初に相談を受ける可能性が高く、保全・活用に向けた実現性のある提案に注力しています。残念ながら、所有者と熟考の結果、取り壊しになるケースも多く見てきました。建物の経年劣化も顕著となっており又、不動産に係る税制や不動産市場の動向等も把握しながら、京都の街の文化的資産である京町家を残していくため、所有者に寄り添ってその保全と活用に係わっていきます。</p>					

商号	株式会社 都ハウジング	代表者名	代表取締役 岡本秀巳・岡本慎太郎	保有 資格	公認不動産コンサルテ ィングマスター (5名) 宅地建物取引士 (9名) 賃貸不動産経営管理士 (7名) 町家相談員 (4名)
事務所所在地	京都市伏見区深草キトロ町 30-12 Tel (075-643-3191)				
<従事年数*> (R4年4月時点)	48年	メールアドレス	info@miyako-h.co.jp		
		ホームページ	https://www.miyako-h.co.jp/		
提案可能な業務内容 (該当項目に○印)	改修・売買・賃貸・その他 (相続贈与・資金調達・管理)				
京町家の保全・継承実績 (累計)	70件 (R4年4月時点)				
<p><京町家の保全及び継承に取り組む姿勢 (PRポイント等) ></p> <p>京町家は老朽化した物件が多くそのままでは利活用できないケースが多い、この為当社は金融手法や契約手法を駆使して資金調達をはかり保全継承に取り組んできた。現在は相続や贈与の問題にも家族信託や成年後見、遺言の方法をアドバイスするとともに、補助金利用による改修工事をすすめ、利活用に伴う物件管理を受託することにより長期的な運営と継承にも対応している。</p>					

※従事年数：不動産業又は建築関連（設計・施工等）の業務に、通算して従事している年数

京町家の保全及び継承に取り組む事業者等のリスト

商号	株式会社 八清	代表者名	西村 直己	保有資格	宅地建物取引士 一級建築士、二級建築士 ファイナンシャルプランナー (AFP) IREM (全米不動産協会) Japan のCPM(不動産経営管理士) 公認不動産コンサルティングマスター 他
事務所所在地	京都府京都市下京区東洞院高辻上る高橋町 619 番地 TEL (075-341-6321)				
<従事年数*> (2021年6月時点)	55年	メールアドレス	office@hachise.jp		
		ホームページ	https://www.hachise.jp/		
提案可能な業務内容 (該当項目に○印)	改修・売買・賃貸・その他(買取)				
京町家の保全・継承実績 (累計)	約 1,678 件 (令和5年3月時点)				
<京町家の保全及び継承に取り組む姿勢 (PRポイント等) > 平成13年から京町家の取り扱いを始めました。「古いもの=使えない・売れない」と考えるのではなく、古ければ古いほど高まる「経年美」に価値を見出し、他にはない付加価値をつける家づくりが得意です。これまで居住用・セカンドハウス・シェアハウス・シェアオフィス・宿泊施設・マンスリー等を手掛けてきました。京都の地域事情に始まり、不動産、伝統建築、ファイナンス、相続や税金、アフターケア、管理や投資・賃貸運営に至る利活用の相談まで、一度にご相談が可能です。					

商号	(株)田中昌	代表者名	田中昌博	保有資格	宅地建物取引士 公認不動産コンサルティングマスター
事務所所在地	京都市中京区西ノ京藤ノ木町 6 TEL (075-811-3751)				
<従事年数*> (30年4月時点)	40年	メールアドレス	tanakamasa@oasis.ocn.ne.jp		
		ホームページ			
提案可能な業務内容 (該当項目に○印)	改修・売買・賃貸・その他()				
京町家の保全・継承実績 (累計)	3件 (H30月5月時点)				
<京町家の保全及び継承に取り組む姿勢 (PRポイント等) > 約40年間京都にて、売買・仲介をしてまいりました。その間、京町家の取引も数十件に及ぶと思われまます。今後は、保全継承に留意し、町家に関わっていきたく存じます。					

※従事年数：不動産業又は建築関連（設計・施工等）の業務に、通算して従事している年数

京町家の保全及び継承に取り組む事業者等のリスト

商号	株式会社フラット エージェンシー	代表者名 担当者	吉田 創一 吉田 光一	保有 資格	・宅地建物取引業免許 ・一級建築士事務所登録 ・特定建築業許可 ・賃貸住宅管理業登録 ・電気通信事業登録 ・外国人住生活アドバイザー登録
事務所所在地	京都市北区紫野西御所田町 9-1 Tel 075-431-0669				
<従事年数*> (令和3年3月時点)	47年	メールアドレス	s-yoshida@flat-a.co.jp		
		ホームページ	http://flat-a.co.jp		
提案可能な業務内容 (該当項目に○印)	改修・売買・賃貸・その他(町家管理・設計)				
京町家の保全・継承実績 (累計)	380件 (令和3年3月31日時点)				
<p><京町家の保全及び継承に取り組む姿勢 (PRポイント等) ></p> <p>平成12年「良質な賃貸住宅等の促進に関する特措法」施行により、京町家利活用を事業化、約20数年間で400棟の京町家の保全・再生に取り組んできました。</p> <p>また弊社では一昨年より若手社員4名で「京町家保全・再生チーム」を結成、弊社まちづくり推進室室長の寺田が講師となり、次なる町家専門相談に対応できる人材を育成しています。</p>					

商号	株式会社コミュニ ティ・ラボ	代表者名	田中和彦	保有 資格	・宅地建物取引士 ・公認不動産コンサルティングマスター ・相続対策専門士 ・相続診断士 ・京都市地域の空き家相談員
事務所所在地	〒600-8258 京都市下京区金換町109-1 金換町ビル2階 TEL:075-744-1915 FAX:075-744-1965				
<従事年数*> (平成30年3月時点)	28年	メールアドレス	tanaka@c-lab.co.jp		
		ホームページ	http://c-lab.co.jp/		
提案可能な業務内容 (該当項目に○印)	改修・売買・賃貸・その他(有効活用の提案等)				
京町家の保全・継承実績 (累計)	3件 (平成30年6月時点)				
<p><京町家の保全及び継承に取り組む姿勢 (PRポイント等) ></p> <p>京都を拠点に不動産コンサルティングを初めて6年、年に一件のペースで京町家の保全・活用を行なっています。京町家を保全するには改修技術等が大事なのは勿論ですが、それ以前にどのような形(住宅、宿泊施設、店舗等)で残すのかを提案する企画力が必要です。28年超の実務経験を活かし、お客様の資産状況を考慮した上で納得のいく「京町家の有効活用」を提案して参ります。</p>					

※従事年数：不動産業又は建築関連(設計・施工等)の業務に、通算して従事している年数

京町家の保全及び継承に取り組む事業者等のリスト

商号	(株)スリーシー	代表者名	渡邊博子	保有資格	宅地建物取引士 公認不動産コンサルティングマスター 空き家相談士 他
事務所所在地	京都市伏見区醍醐構口町 28-1 ルネス・ピース醍醐 1F TEL (075-575-4040)				
<従事年数*> (2018年6月時点)	22年	メールアドレス	watanabe@3c-cp.com		
		ホームページ	http://3c-cp.com		
提案可能な業務内容 (該当項目に○印)	改修・ 売買 ・ 賃貸 ・その他 ()				
京町家の保全・継承実績 (累計)	3件 (2018年6月時点)				
<京町家の保全及び継承に取り組む姿勢 (PRポイント等) > 京都で暮らす人々の知恵がいっぱいつまった京町家。日本の財産として古き良きものを後世に遺したい。私自身も丹波にある古い民家を自分自身の手で改修した経験を持っています。					

商号	ライフ住宅販売	代表者名	島本猛男 岩佐英治	保有資格	宅地建物取引士 京都市地域の空き家相談員
事務所所在地	TEL (075-813-3700)				
<従事年数*> (2021年3月時点)	30年	メールアドレス	info@c21-life.com		
		ホームページ	www.c21-life.com		
提案可能な業務内容 (該当項目に○印)	改修・ 売買 ・ 賃貸 ・ その他 (承継、相続)				
京町家の保全・継承実績 (累計)	100件 (2021年3月時点)				
<京町家の保全及び継承に取り組む姿勢 (PRポイント等) > 滅失していく京町家も多数見てきました。今までの経験を活かして京町家の流通や再生に少しでも貢献できればと思います。					

商号	スーク・キョウト 合同会社	代表者名	吉村洋幸	保有資格	宅地建物取引士 コンサルティング マスター 京都市空き家相談員
事務所所在地	京都市右京区京北周山町上寺田8 (西支部) TEL (075-852-0077)				
<従事年数*> (2021年12月時点)	25年	メールアドレス	info@souk-kyoto.jp		
		ホームページ	http://www.souk-kyoto.jp/		
提案可能な業務内容 (該当項目に○印)	改修・ 売買 ・ 賃貸 ・その他 (サブリース)				
京町家の保全・継承実績 (累計)	8件 (2021年12月時点)				
<京町家の保全及び継承に取り組む姿勢 (PRポイント等) > ・京都の文化を継承するため、京町家の保全、活用に役立てればと考えています。 ・地域密着をモットーに、空き家所有者にも地域にも喜んで頂ける提案を目指します。 ・他府県在住の方にも対応しております、お気軽にご相談ください。 ・京都市京町家カルテ等の取得実績あり。					

※従事年数：不動産業又は建築関連（設計・施工等）の業務に、通算して従事している年数

京町家の保全及び継承に取り組む事業者等のリスト

商号	株式会社 彩里	代表者名	井上 誠二 三輪 幸徳	保有資格	宅地建物取引業免許 公認不動産コンサルティングマスター 空き家相談士 福祉住環境コーディネーター2級 賃貸不動産経営管理士
事務所所在地	京都市右京区嵯峨大沢落久保町 5-1 Tel 075-432-7655				
＜従事年数※＞ (令和4年12月時点)	37年	メールアドレス	info@saito-kyoto.com		
		ホームページ	https://saito-kyoto.com		
提案可能な業務内容 (該当項目に○印)	改修 ・ 売買 ・ 賃貸 ・ その他 ()				
京町家の保全・継承実績 (累計)	50件 (令和4年12月31日時点)				
<p>＜京町家の保全及び継承に取り組む姿勢 (PRポイント等)＞</p> <p>外観、内観共に、京都産材を可能な限り使用した町家の改修、リフォーム、リノベーションを行い、京町家の保全や継承に、積極的な取り組みを行っておりますが、常に、住まわれる方の事を1番に考え、生活、利便性を最大限生かした間取り、設備を取り入れています。</p>					

商号	みらい京都 株式会社	代表者名	清水克敏	保有資格	宅地建物取引士
事務所所在地	京都市北区小山西玄以町 24 Tel (075-492-3981)				
従事年数 (2022年12月時点)	6年 9ヶ月	メールアドレス	Miraikyoto888@yahoo.co.jp		
		ホームページ			
提案可能な業務内容 (該当項目に○印)	改修 ・ 売買 ・ 賃貸 ・ その他 ()				
京町家の保全・継承実績 (累計)	2件 (2022年12月時点)				
<p>＜京町家の保全及び継承に取り組む姿勢 (PRポイント等)＞</p> <p>家業が100年以上続く建具商であり、京町家にも現存しています。最近では古建具の補修等も行っているが町家解体時に処分されるケースがほとんどであり、非常に残念な思いをしてみました。</p> <p>京町家も昭和の改装で見ると影もないものも多く、また、傾きによる建物の使用に不安を感じるものも多い。以前は、寒い京町家を改修するより、解体して京町家風の新築の方が現代のライフスタイルにも合うので良いのではと思っていました。</p> <p>しかしながら、当協会に所属する不動産事業者から取り組みを伺い、色々ご教示いただく中で、京町家の保全こそが私の使命であると考えようになりました。</p> <p>現実的には、資金面で考えても、言うは易し行うは難しでありましたが、今回ご縁があり北区上賀茂の賀茂川に面する京町家を所有する機会に恵まれました。</p> <p>今後、京町家保全のモデルとして開放し活用していく所存です。</p> <p>よろしく願いいたします。</p>					

※従事年数：不動産業又は建築関連（設計・施工等）の業務に、通算して従事している年数