



空き家の歴史的建築物と所有者等への
流通と活用の促進支援の仕組みと課題

NPO法人 金澤町家研究会

事業経費 2,100,000円

事業の目的

歴史的建築物の所有者が抱える問題や課題を把握し、
問題に的確に対応する方法、流通促進の仕組みの提案を行う。

「金澤町家」とは？

- ・金沢の城下町時代を継承する歴史的建物
町家＋武士系住宅＋近代和風住宅
- ・1950(昭和25)年までに建築された建物
建築基準法の施行以前

➡ 現在でも年100棟ほど減少

支援制度

- ・金澤町家再生活用事業
- ・伝建地区保存整備事業
- ・こまちなみ保存区域補助
- ・金澤町家情報バンク
- ・町家流通コーディネート事業
など



町家



武士系住宅



近代和風住宅

事業活動の内容

- ・歴史的建築物の流通に関わる宅地建物取引士へのインタビュー調査
- ・歴史的建築物の空き家所有者へのインタビュー調査
- ・金沢市における歴史的建築物の空き家とその流通状況の整理
- ・シンポジウムの開催(平成31年3月2日)

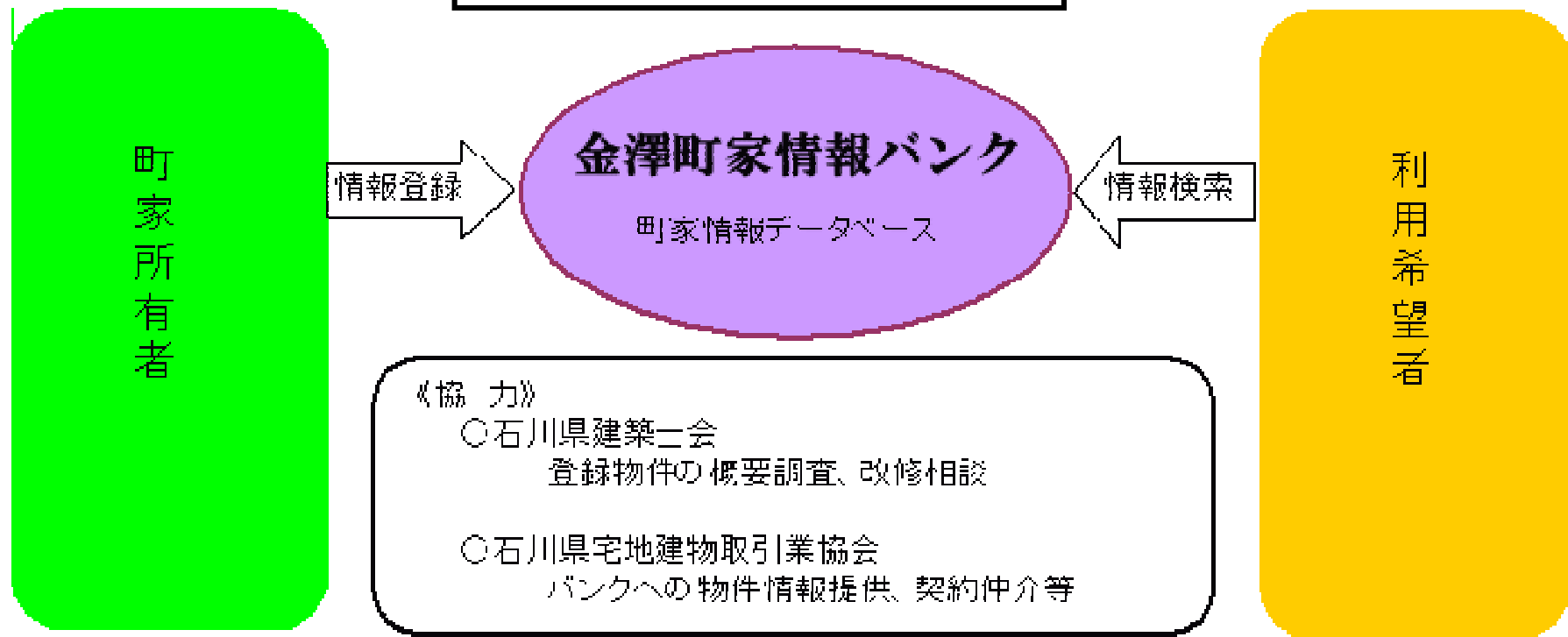


インタビュー対象者の建物例



シンポジウムの開催(昨年度の様子)

金澤町家情報バンク



- ・2005年度に開始
- ・町家所有者は情報を登録する
- ・利用希望者は情報を検索できる
- ・仲介は宅地建物取引業者が行う

表 これまでの実績

	申請	成約	成約率(%)
売買	149	119	79.9%
賃貸	66	53	80.3%
合計	215	172	80.0%
2019年1月末現在			

・情報は一般に公開される

・公開情報は以下

1.【物件概要】

「住所」「建築年代」「面積」
「価格」など

2.【建物(目視)調査】

「外観」「設備」「構造」など

3.【外観写真】

4.【平面図】

金澤町家情報バンク
物件情報の例

売買

住 所	金沢市	
物件概要	主要用途 : 住宅	建築年次 : 昭和初期
	構造階数 : 木造2階建て	最寄交通機関: 金沢ふらっとバス、彦三町1丁目下車すぐ
	面積(公簿): 87.93㎡	
	延床面積 : 125.61㎡	最寄の施設: 金沢中央公民館彦三館
	価 格 : 2,000万円	最寄の学校: 明成小学校、小将町中学校
お問合せ	石川県知事免許 ()第 号 会社名 電話番号 076- FAX 076- ホームページ Eメール	

建物(目視)調査	作成:(社)石川県建築士会	
外 観	屋根: 瓦葺き(茶色)、一部カラー鉄板葺き	
	外壁: 正面: 黒漆喰 背面: 下見板、波トタン 側面: 波トタン、石積み	
	建具: 1F: 木製建具 2F: アルミサッシ、一部木製建具	
設 備	上下水道、都市ガス、流し台、ガス給湯器、WC(洋、小)	
構 造	1・2階の間取りがほぼ一致しており、無理のない構造である。	
敷 地	左右の空きはなく、背面に庭がある。	
備 考	駐車場はない。	
総 合	こまちなみ保存区域内に建つ平入りの町家である。敷地、建物とも比較的間口が広く、奥行きは浅い。1階は改変されているが、入って左側に通り庭が残り、2階は古い姿をそのまま残している。1階、2階とも襖を外せば畳敷きの広いワンルームとして活用することもできる。	
外観写真 平面図		

表 金澤町家情報バンクにおける
物件の掲載から成約までの期間

・調査期間

2017年4月～2018年11月

募集開始から成約まで

3ヶ月以内 5件

4-6ヶ月 4件

7-10ヶ月 2件

・金澤町家情報バンクに掲載
された物件で成約するものは、
比較的短期間で成約している

	登録	抹消	募集期間	売／貸
物件 1	2017年4月	2017年6月	2ヶ月	売買
物件 2	2017年5月	2017年6月	1ヶ月	売買
物件 3	2017年5月	2017年6月	1ヶ月	売買
物件 4	2017年5月	-	掲載中	賃貸
物件 5	2017年6月	2017年11月	5ヶ月	賃貸
物件 6	2017年6月	2017年7月	1ヶ月	売買
物件 7	2017年7月	2017年10月	取り下げ	売買
物件 8	2017年9月	-	掲載中	売買
物件 9	2017年9月	2018年2月	5ヶ月	売買
物件 10	2017年12月	2018年9月	10ヶ月	売買
物件 11	2018年1月	2018年9月	8ヶ月	売買
物件 12	2018年3月	2018年7月	4ヶ月	賃貸
物件 13	2018年3月	-	掲載中	賃貸
物件 14	2018年5月	2018年11月	6ヶ月	売買
物件 15	2018年6月	2018年6月	取り下げ	売買
物件 16	2018年7月	2018年9月	2ヶ月	賃貸
物件 17	2018年7月	-	掲載中	売買
物件 18	2018年10月	-	掲載中	売買
物件 19	2018年11月	-	掲載中	売買
物件 20	2018年11月	-	掲載中	売買

金澤町家流通コーディネート事業



2011年度～、総合的サービス:情報発信、相談、コーディネート
2018年11月末現在、オーナー登録 80件、ユーザー登録269件、成立39件

表 金澤町家流通コーディネート事業のユーザー登録者の属性

性別	数	現住所	数
男性	155人	市内	145人
女性	114人	県内	36人
		県外	88人
		(内 海外)	7人
年齢	数	賃貸・売買	数
20代	23人	賃貸希望	89人
30代	66人	売買希望	105人
40代	59人	物件次第	75人
50代	31人		
60代以上	36人	利用用途	数
不明	54人	住居	82人
		店舗併用住宅	95人
		店舗	83人
		その他	9人

- ・ユーザーの年齢は30代が25%、40代が22%と比較的多い
- ・市内54%と最も多いが、市外のユーザーも46%と少なくない
(県内(市内除く)13%、県外(海外含む)33%)

事業の成果__**宅地建物取引士**へのインタビュー調査

対象者: 金沢の旧市街地に事業所を持ち金澤町家の取引実績のある宅地建物取引士17名

○「金澤町家」の定義や金沢市の取組みについての認知

- ・「ある程度知っているが、詳しくは知らない」の回答が一番多い
- ・「よく知っている」という回答が次に多い
- ・「知らなかった」「意識していない」という回答は2件にとどまる。

○直近5年間程度で金澤町家の取引実績について

- ・多くて「20～30件」という回答があったが特殊な例であり、ほとんどが0～2件の実績にとどまる。

○金澤町家を取引する理由、しない理由

- ・「たまたま依頼があった」が多数であり、「歴史的に価値がある」と意識して取り扱っているところはわずかである。

事業の成果__宅地建物取引士へのインタビュー調査

○金澤町家の取引の経緯

- ・「頼まれたから」「相談を受けたから」が多数。

○新築や戦後の中古住宅の取引と比較して、金澤町家の取引は特別な知識や対応が必要か

- ・「経験がないと難しい」「町家の価値を説明するのが難しい」「境界線が不明確」「お客さんへのアドバイスが必要」など、特別な知識や対応が必要だという回答が大半である
- ・一方、「特に必要ない」という回答も2～3割みられる。

○金澤町家を取壊すことを建物所有者に提案したことがあるか、それはなぜか

- ・「ない」との回答は2割程度
- ・ほとんどの宅地建物取引士が「ある」と回答し、理由として「建物の状況によって提案する」「新築の方が利益が上がる」との回答が多く、経済面で判断していることがわかる。

事業の成果__**宅地建物取引士**へのインタビュー調査

○金澤町家の需要と動向、供給の状況について

- ・「ニーズはあるが、物件が少ない」など、需要が高いことを感じさせる回答が多数であった。
- ・一方、「需要はない」との回答も2件みられた。

○金澤町家を店舗や宿泊施設に利用することについて

- ・「よいことだと思う」「好ましい」との回答が半数以上。
- ・一方、「店舗は良いが、民泊は住環境を悪化させる」など民泊に対するマイナスイメージの回答があがった。

○所有者が空き家の金澤町家を流通させない理由

「今よりも価値が上がるかもしれないと思っている」「愛着がある」「価値を感じていない」「高齢の場合タイミングが合わない」「貧乏していると思われたくない」「相続が上手くいっていない」「改修資金がない」「不動産屋が壊すことを提案する」などが理由としてあげられ、関わる人の様々な状況が絡んでいることがわかる。

事業の成果__**宅地建物取引士**へのインタビュー調査

○宅建士が積極的に金澤町家を取り扱わない理由

・「手間がかかる上に成功報酬が少なく採算性が悪い」「相続の問題があり取扱いにくい」との回答が多数。

○金澤町家の流通を阻害している要因

・「改修の補助金を受けにくい」「維持管理に費用と手間がかかる」「流通に時間がかかる」「相続・境界線の問題」「所有者が近隣に住んでいない」などの要因があげられた。

○建替えや新築と比較した金澤町家の取引の経費や業務量

・「境界線の確定に手間がかかる」が多数。「流通に時間がかかり、商いにならない」との回答がみられた。

○他の業務と比較した金澤町家の取引の収益

・「変わらない」が半数以上。

事業の成果__**宅地建物取引士**へのインタビュー調査

○金澤町家の改修の支援制度について

・「利用しようとしたが、時間がかかりすぎる」「補助を受けるための達成内容が厳しい」との回答がみられた。

○金澤町家の流通支援事業について

・「よい制度」「業者のできるのでそこまでしなくてよい」「評価はするが中々決まらない」「知らない」との回答があった。

事業の成果__空き家所有者へのインタビュー調査

対象者: 金澤町家の空き家所有者33名、流通事業等へのアクセス者

○所有形態、取得経緯

- ・所有は本人または親族の1名が多い。
- ・一部夫婦または兄弟で所有がみられる。
- ・取得経緯は大半が相続である

○改修内容

- ・生活のための「増築」「水回りの改修」「外観」が多くみられた。

○現在の利用用途になった時期、理由

- ・親の「死去」や「施設への入所」の他、「事業や商売をやめた」という回答が多い。

○所有している金澤町家の価値の評価

- ・価値を評価している回答は3割程度であり、その他は「よくわからない」「価値がない」との回答であった。

事業の成果__空き家所有者へのインタビュー調査

○所有している金澤町家を貸したり売ったりすることを考えるか

- ・「賃貸・売買どちらでも」は1割程度、「賃貸のみ希望」は3割程度、「売買のみ希望」3割程度の回答で、その他は「どちらも考えていない」「自己利用」の回答があった。

○所有している金澤町家について金沢市に相談したことがあるか

- ・4割程度が「無い」と回答した。
- ・相談内容は「改修」「売却」「補助金」の回答がみられる。

○所有している金澤町家について、宅地建物取引士、建築設計者、建築施工者に相談したことがあるか

- ・6割程度が宅地建物取引士、建築設計者、建築施工者のいずれかに相談をしている。
- ・また、4割程度が「相談したことが無い」と回答した。

事業の成果__空き家所有者へのインタビュー調査

○金澤町家を店舗や宿泊施設に利用することが多くなっていることについて

・「自分の建物もそのように使って欲しい」という回答が多く、期待がうかがえる。

○金澤町家の耐震性、防火性、断熱性などの性質について

・傾きや老朽化に対して心配する回答がみられる。

○金澤町家の流通を阻害している要因

・「家財問題」「オーナー側とユーザー側の希望価格が合わない」「遠方での住まい」「近隣との関係」などの回答がみられる。

○金澤町家の改修の支援制度について

・「ありがたい」という回答がある一方、「時間がかかる」「補助対象が外観中心でおかしい」との回答がみられる。

事業の成果__空き家所有者へのインタビュー調査

○金澤町家の流通支援事業について

・「町家を大事に使ってくれる人・活用してくれる人を探すのは良い制度」「利用したい」「コーディネートは非公開で探してもらえるのが良い」と評価する回答が大半である。

○所有している金澤町家の将来の改修や継承について

- ・将来の改修については「無い」「考えていない」との回答が多い。
- ・「痛んだ場所の応急処置」との回答が続く。
- ・改修費をあまり自己で負担できない所有者が多い。
- ・継承については「手放したい」との回答が多く、「子どもに継承したい」との回答も一部みられた。

事業実施後の課題

- 1 宅地建物取引士は金澤町家の需要が高いことを認識しているが、相続や境界線問題、取り扱いの長期化、採算性の悪さから積極的に取り扱わない。
- 2 空き家の所有者は最低限の改修もできないまま、放置せざるを得ない状況にある。
- 3 空き家の所有者は建物を手放したいにも関わらず、手放せない状況にある。



今後の展開

1 宅地建物取引士は金澤町家の需要が高いことを認識しているが、相続や境界線問題、取り扱いの長期化、採算性の悪さから積極的に取り扱わない。

→地域に根ざした宅建業者と連携して活動していく必要がある。

2 空き家の所有者は最低限の改修もできないまま、放置せざるを得ない状況にある。

→改修、活用について具体的な情報を提供し、支援する仕組みを構築していく必要がある。

3 空き家の所有者は建物を手放したいにも関わらず、手放せない状況にある。

→文化財的な運用を行っている金沢市の補助制度を変革させる必要がある。

