京町家リース活用者募集要項

万里小路町の京町家

申込受付期間	令和 8 年 11 月 20 日(金)～令和 9 年 1 月 12 日(火)　午後 5 時必着
現地見学会	令和 8 年 11 月 26 日(木)・30 日(月)・12 月 3 日(木) 予備日 12 月 7 日(月)

令和８年１１月

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター



目　次

1　事業の概要……1
2　京町家の概要……2
3　物件の貸付条件……3
4　応募の手続き……7
5　審査等……10
6　契約の締結……12
様式類
様式１　質疑書……13
様式２　参加申込書……14
様式３　誓約書……17

1　事業の概要

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター（以下「当財団」という。）では、京都らしい町並み景観・生活文化の象徴である京町家の保全・継承に取り組んでいます。

その一環として、当財団が京町家を所有者から定期建物賃貸借契約によって一定期間借り受け、活用者への転貸により新たな使い手につなぐ、公的サブリース事業「京町家リース」を実施しています。

この度、「京町家リース」第１号となる「万里小路町の京町家」（以下「本物件」という。）について、公募により活用者を募集します。選定された活用者には、活用のために必要な改修、維持管理、運営、転貸等を行っていただきます。

長い間大切に住み継がれてきた京町家の新たな担い手として、京町家の魅力を発信し、現代的価値を創出することに御協力いただける活用者の御応募をお待ちしております。



2 京町家の概要

所在地	京都市下京区柳馬場通仏光寺下る万里小路町 184 番
交通	地下鉄烏丸線「四条」駅　徒歩約 7 分 阪急京都線「烏丸」駅　徒歩約 7 分
建物構造	木造 2 階建て
土地面積	63.20 ㎡　※公簿による
延べ床面積	76.03 ㎡（1 階 40.99 ㎡、2 階 35.04 ㎡）　※公簿による
間取	和室 5 室、洋室 1 室 ※詳細は別添平面図参照　※ただし現況と相違する場合、現況を優先する
築年	昭和 2 年(1927)
現況	居住者なし（従前は住居、所有者が定期的に管理）
用途地域等	市街化区域、商業地域、準防火地域、15m 第四種高度地区、 建ぺい率 80%、容積率 400%
都市計画による制限等	旧市街地型美観地区、屋外広告物規制区域（第 2 種地域）、 職住共存特別用途地区、都心部駐車場整備地区、 近景デザイン保全区域、遠景デザイン保全区域
指定の状況（京町家条例）	京町家条例第 16 条に基づく指定地区（職住共存京町家保全継承地区）内の京町家（令和 2 年 3 月 6 日指定）

※万里小路町（まりこうじちょう）

現在の柳馬場通は平安京の頃は万里小路（までのこうじ）と呼ばれており、平安時代から町が形成され明治 2 年に柳馬場通に面する 2 町が合併し万里小路町（まりこうじちょう）という両側町になりました。万里小路町の京町家は歴史ある京都の中心市街地に位置します。（参考：『京都市の地名』日本歴史地名大系 27、平凡社、1979 年）



対象物件外観（令和 8 年 10 月撮影）

3 物件の貸付条件

⑴ 基本的事項

土地及び建物の一括貸付とします。

⑵ 貸付条件（応募者を活用者として貸付を行う場合の条件は以下のとおりです）

ア 契約形態

借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約により、土地及び建物を活用しようとする個人又は法人に貸し付けるものとします。なお、活用者が本物件の運営に係る資金調達などを目的に、特別目的会社（資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号）第 2 条第 3 項に規定する特定目的会社及び事業内容の変更が制限されているこれと同様の事業を営む事業体をいう。）を設立する場合は、当該特別目的会社が当財団と契約できるものとします。

なお、契約期間が満了した場合、契約期間内における事業運営が提案内容に沿ったものであり、契約期間内の実績や成果等が良好であると当財団が認め、他の用途が生じていない場合には、契約当事者双方の合意に基づき、契約期間の満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結できるものとします。

イ 賃貸借期間

賃貸借期間は 10～15 年程度で、活用者が希望する期間とします。ただし、この期間には、改修工事期間及び契約満了時の動産の撤去期間等を含みます。

ウ 賃貸借料

賃貸借料は、活用者の提案金額（月額）とします。

（敷金、保証金の金額についても同様とします。ただし、賃貸借料については当財団が設定した最低基準額以上（非公表）とします。）

エ 賃貸借料の支払い

賃貸借料は、各月末までに翌月分を当財団が指定する口座へ支払うものとします。

オ 活用方法

京町家の魅力を発信し周辺地域との調和に十分配慮したうえで、関係諸法令を遵守した活用方法を御提案ください。

ただし、下記（ア）～（キ）に掲げるものを除きます。なお、応募者による入居者への転貸も可能です。

（ア）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業（同項第 1 号に掲げる「料理店、カフエー」及びこ

れらに類するものを除く。）、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業のもの

（イ）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に定める暴力団若しくはその他の反社会的団体の構成員又は京都市暴力団排除条例第 2 条第 5 号に規定する暴力団密接関係者の活動のための利用その他の公序良俗に反するもの

（ウ）住宅宿泊事業法第 3 条第 1 項の規定による届出に係るもの

（エ）建築基準法その他法令に違反するもの

（オ）政治的及び宗教的な目的のためのもの

（カ）地域住民の生活を著しく脅かすような活動のためのもの

（キ）悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染、その他の近隣環境への害を伴うと予想されるもの

カ　建物の改修

（ア）主要構造部、外装、内装及び設備の改修その他の本物件の活用に必要な改修は、活用者が費用負担のうえ実施するものとします。改修にあたっては、京町家らしさを残した外観・内装及び構造の健全化等に配慮し、当財団の意見を踏まえながら計画を検討するものとし、後述コ(p.5)のとおり、書面により当財団と協議のうえ、事前に承諾を得てから実施し、工事完了後、完成図を当財団に提出してください。

（イ）改修にあたっては、当財団発行の「京町家をリノベする、その前に。」を参考とし、京町家として望ましい改修を行ってください。

（参考 URL）https://kyoto-machisen.jp/renovation/

（ウ）改修にあたっては、京都市の京町家条例に基づく指定地区内の京町家改修補助金を活用できる可能性がありますので、検討のうえ、この制度の利用を希望する場合は、京都市又は当財団までお問合せください。

（参考 URL）https://kyomachiya.city.kyoto.lg.jp/repair/#2

キ　維持管理等

（ア）本物件を善良な管理者の注意の下、適切に維持管理してください。維持管理及び光熱水費等に要する費用は活用者の負担とします。

（イ）本物件の維持管理等にあたっては、活用者が法令上必要な各種点検及び関係機関への届出を行ってください。また、関係法令上必要な各種責任者等の選任及び関係機関への届出も行ってください。

（ウ）運営中の事故や地域住民からの苦情などには速やかに対応するとともに、地域住民との調和を図るようにしてください。

（エ）修繕は、活用者が費用負担のうえ実施するものとします。工事完了後、完成図を当財団に提出してください。

（オ）本物件に関わる造作及び設備の改修等に係る費用は活用者が負担することとします。

（カ）投じた有益費や必要費を当財団に請求することはできません。

（キ）非常災害などによる損害からの復旧に係る費用は、契約当事者相互の協議により決定します。

ク　状況報告義務

（ア）転貸による入居者の募集、決定、変更を行う場合は、速やかに当財団に報告してください。

（イ）事業の継続が困難となった場合その他の事業の実施に影響のある事象が生じた場合は、速やかに当財団に報告してください。

（ウ）当財団は、本要項に定める事項の履行状況を確認するため、賃貸借開始後に当財団が実地調査し、又は所要の報告を求めることがあります。

ケ　本物件の返還

活用者は、賃貸借契約終了までに、当財団と協議のうえ、動産、看板等の撤去その他の返還にあたって必要な作業を行い、本物件を返還するものとし、撤去費用等は活用者が負担することとします。

コ　当財団の書面による承諾が必要な事項

賃貸借開始後の次の行為については、書面により当財団と協議し、事前に承諾を得る必要があります。

（ア）活用者が財団に提出した事業計画書の内容の変更

（イ）本物件の改修及び修繕（入居者が実施するものを含む。）

（ウ）その他、当初計画から変更のあった事項

サ　当財団の契約解除権及び違約金

当財団は、以下に掲げる事由に該当する場合は、催告その他の手続きを経ることなく直ちに契約を解除できることとします。

（ア）活用者が正当な理由なく賃貸借料の支払いを滞納したとき。

（イ）活用者又は活用者の下請け企業等で活用内容に関連する企業（以下「活用関連企業」といいます。）が、京都市暴力団排除条例第 2 条第 4 号に規定する暴力団員等及び同条第 5 号に規定する暴力団密接関係者であることが判明したとき。

（ウ）活用者又は活用関連企業が、契約の手続きにおいて提出した書類又はヒアリングにおける説明に虚偽、錯誤又は遺漏があったことが判明したとき。

（エ）契約に基づく賃借権について、他の者へ譲渡し、又は担保権その他の使用若しくは収益を目的とする権利（転貸に係るものを除く。）を設定したとき。

（オ）その他契約に定める義務に違反したとき。

シ　留意事項

（ア）契約期間内における主なリスクについては、次の負担区分を基本として対応するものとします。

リスクの種類	内容	負担者	
		当財団	活用者
法令変更	活用者が行う管理運営業務に影響を及ぼす法令の変更等	**協議事項**	
建物、敷地の管理	法令点検、修繕、入居者の募集・管理		○
第三者賠償	維持補修・運営において第三者に損害を与えた場合		○
物価変動	活用者決定後のインフレ・デフレ		○
金利	活用者決定後の金利変動		○
不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期		○
資金の調達	事業に必要な資金確保		○
事業の中止・延期	当財団の責任による遅延・中止	○	
	活用者の責任による遅延・中止		○
	活用者の事業放棄・破綻		○
申請コスト	申請費用の負担		○
引継コスト	施設運営の引継コストの負担		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○※
運営費	運営費の膨張		○
建物損傷	建物、設備等の損傷・劣化		○
	管理上の瑕疵によるもの		○
債務不履行	当財団の契約内容の不履行	○	
	活用者の事由による業務及び契約内容の不履行		○
損害賠償	建物、設備の不備による事故		○
	建物管理上の瑕疵による事故		○
運営リスク	施設、設備の不備又は施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による運営休止等に伴う運営リスク		○

※　収入減について、当財団は補償しません。

（イ）本物件について、賃貸借期間中は、借家人賠償責任保険に加入してください。

（ウ）活用者と入居者との契約時には、後々のトラブルを避けるため、契約の不適合や害獣等による被害が発生した場合等の責任の所在を明らかにし、事前に入居者に説明してください。

（エ）本物件は原則として現況有姿での賃貸借となり、賃貸借契約後に引き渡します。なお、別添の平面図等と現況が相違している場合、現況を優先します。

（オ）附属物については、現況有姿にて物件と共に引き渡します。附属物を有効活用することも可能ですが、耐用年数の超過等によって使用できなくなった場合でも当財団の費用負担により更新することはありません。附属物が不要である場合は、当財団と協議のうえ処分することもできますが、活用者の負担により行っていただきます。現況の残置物については、原則として、活用者が処分するものとします。

（カ）活用者及び活用者が転貸する入居者は、地域コミュニティの重要性を理解し、本物件の所在する地域で行われる地域活動に積極的に協力するよう努めるものとします。京都市では平成 24 年 4 月より「京都市地域コミュニティ活性化推進条例」を施行し、事業者・入居者の地域活動への協力を勧めています。

（キ）京町家の外部・内部の写真等を当財団及び本事業の広報で使用することについて了承するものとします。

（ク）次のいずれかに該当する場合は、所有者、当財団及び活用者が合意した場合に限って、当該事業を中止することができるものとします。

・所有者が当財団に示した内容に虚偽があった場合

・本物件及びその敷地に賃借権、地上権その他、本事業の実施の妨げになる権利が設定されていた場合

・所有者や活用者に起因する理由により、事業の継続が困難となった場合

4 応募の手続き

⑴ 本公募の概要とスケジュール

選定方法は公募型プロポーザル方式とします。

応募者は、当該事業に関する計画・提案を具体化したうえで、参加申込書（様式２）等により申し込んでください。

その後、「５　審査等」の「京町家リース活用者選定委員会」での評価を踏まえて、活用者を決定します。

＜スケジュール＞

01	質疑の受付	令和 8 年 11 月 20 日(金)～12 月 18 日(金) 午後 5 時（必着）
02	現地見学会の開催日	令和 8 年 11 月 26 日(木)、30 日(月)、12 月 3 日(木) 予備日 12 月 7 日(月)
03	申込書類の受付期間	令和 8 年 11 月 20 日(金)～令和 9 年 1 月 12 日(火) 午後 5 時（必着）
04	京町家リース活用者選定委員会の開催	令和 9 年 1 月下旬（予定）
05	賃貸借契約の締結	令和 9 年 1 月下旬以降

【お問合せ先】
応募に係る募集要項、書式等は「京町家リース」専用ホームページを御覧ください。
京町家リース専用ホームページ：https://kyoto-machisen.jp/lease/

⑵ 応募の要件

ア 基本的要件

応募者は、本公募の条件に沿って、物件を借り受け、事業を運営できる資金力、企画力、技術力及び経営能力等を有する者で、かつ、日本国内において業務を営む者とします。

なお、一の事業者が複数の応募者となることはできません。

イ 応募者の制限

応募者又は応募関連企業が次に抵触した場合は、当該応募者は失格とします。

（ア）税の滞納のある者

（イ）破産法第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立てがなされている者

（ウ）会社更生法第 17 条の規定による更生手続開始の申立てがなされている者

（エ）民事再生法第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者

（オ）京都市暴力団排除条例第 2 条第 4 号に規定する暴力団員等及び同条第 5 号に規定する暴力団密接関係者

⑶ 応募方法

ア 現地見学会

（ア）物件の見学を御希望の場合は、メールで見学日を予約してください。

（イ）現地見学会の実施日時は、令和 8 年 11 月 26 日(木)・30 日(月)・12 月 3 日(木)・予備日 7 日(月)の午前 10 時～午後 4 時。御希望の時間枠に申し込んでください。詳細はホームページで確認してください。

（ウ）見学予約の際は、代表者氏名・御所属・参加人数・緊急時連絡先をお知らせください。

イ 質疑・回答

（ア）受付期間

令和 8 年 11 月 20 日(金)～12 月 18 日(金)午後 5 時（必着）

（イ）質疑の方法

募集要項等に対する質問がある場合は、質疑書（様式 1 ）に所要の事項を記入し、受付期間内にメールで提出し、受信確認をしてください。面談、電話、現地見学会での質問は受け付けません。

（ウ）質疑に対する回答

質疑・回答については、受付期間終了後、速やかに、当財団ホームページで公表します。ただし、質問者名は、公表しません。

なお、意見表明と解される内容については、回答しないことがあります。

ウ 申込みの受付

（ア）受付期間

令和 9 年 1 月 12 日(火)午後 5 時（必着）までに、メールにより提出してください。

【受付先】
公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター　京町家リース担当
メールアドレス：machiya@kyoto-machisen.jp

（イ）提出書類

次の書類を PDF ファイルで提出してください。

①参加申込書（様式 2 ）

②会社定款又は寄附行為

③会社概要書

④誓約書（様式 3 ）

⑤直近 3 箇年の決算関係書類（税務申告書、貸借対照表及び損益計算書）

⑥家賃保証制度や預り金保証制度に加入している場合は、その証明書

⑦法人の履歴事項全部証明書

エ　その他

（ア）当財団の配布する資料

質問に対する回答及びその他資料は、提案、審査、契約等の手続き、条件等に関し、募集要項と一体のものとして扱います。

（イ）費用の負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とします。

（ウ）応募者の公表

当財団は、応募者の名称又は氏名を必要に応じて公表できるものとします。

（エ）参加申込書等の変更の禁止

参加申込書等については、受付期間終了後の内容変更は認めません。

（オ）参加申込書等に虚偽の記載をした場合

参加申込書等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とします。

（カ）使用言語及び単位

本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法に定めるところによるものとします。

（キ）著作権

参加申込書の提案等の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、契約を締結することになった応募者の提案については、本事業の範囲において当財団が必要と認めるときは、当財団は無償で使用できるものとします。

（ク）参加申込書等の取扱い

応募者が提出した申込書等の書類は返却しません。

（ケ）資料等の取扱い

当財団が配布する資料等の応募に関する検討以外の目的での使用を禁じます。

5　審査等

本公募では活用者を選定するにあたり、「京町家リース活用者選定委員会」において、審査を行います。当財団が必要と認める場合は、参加申込書等の提出後に、応募者に対してヒアリングを実施します。

⑴ 選定方法

下記⑵に掲げる審査項目及び審査基準に基づき採点し、各委員の各項目の合計点の平均点で順位を決定します。このうち、第 1 順位の提案を行った応募者を活用者として選定し、審査結果を応募者全員に通知するとともに、当財団ホームページで公表します。

なお、応募者は、審査結果に異議を申し立てることはできないものとします。

⑵ 主な審査予定項目

ア 基本的事項

本要項に規定する応募者の条件等を満たしていること。

イ 物件の運営に係る提案内容評価の観点

審査項目		審査基準
提案内容に関する審査	京町家の魅力の創出等	・京町家のさらなる魅力を創出する事業コンセプト、用途が示されているか。 ・事業内容の独自性、持続可能性が期待できるか。 ・周辺地域との調和や配慮が図られているか。
	建築物としての構造、意匠等の京町家の理解	・京町家の伝統的な構造、形態又は意匠を尊重した適切な改修を実施できるか。 ・京都の歴史的景観の形成に配慮しているか。 ・改修等の工事を手掛ける事業者に京町家の取扱実績があるか。
応募者に関する審査	事業の実現性や経済性等	・経営状況が健全で、収支計画は妥当なものか。 ・継続運営に安定性があるか。 ・家賃滞納や倒産リスクに配慮しているか。
	運営体制	・運営に係る人員が十分確保されているか。 ・トラブル等の緊急時に迅速かつ的確に対応できる体制があるか。
提案価格に関する審査	賃貸借料(月額)	賃貸借料が妥当なもので、かつ最低基準額からの増額分が他提案者と比較して高く設定されているか。
その他加点事項		その他特筆すべき事項

⑶ 応募者の失格

ア 提出書類に故意に虚偽又は不備があった場合

イ 審査に関わる不正な行為が認められた場合

ウ その他本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

6 契約の締結

活用者の決定後、当該活用者とは、本要項や提案内容を踏まえ、契約内容について協議し、合意に達した場合に契約を締結します。契約内容に合意できない場合は、次に順位の高かった者と協議を行い、合意に達したときは、その者と契約を締結します。その者と合意に達しないときは、審査結果の順位に従い協議を行います。

様式１

令和　　年　　月　　日

「京町家リース」
質疑書

（宛先）公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター

質疑者	商号又は名称	
	部署	
	担当者名	
	電話	
	メール	

質疑内容

募集要項該当ページ：　　ページ
募集要項該当ページ：　　ページ
募集要項該当ページ：　　ページ

※　欄が不足する場合は、適宜追加してください。

様式２

令和　　年　　月　　日

「京町家リース」活用者募集
参加申込書

（宛先）公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター

（応募者）

所在地

商号又は名称

代表者氏名

京町家リース活用者の募集に関し、添付書類と共に参加申込書を提出します。

なお、応募資格の基準を全て満たしていること及び添付書類の内容について、事実と相違ないことを誓約します。

※応募者が物件を転貸する場合は、＜転貸する場合＞への記載もお願いします。

用途（できるだけ具体的に）　※転貸する場合は「転貸」と記載した上で、詳細は＜転貸する場合＞以降に記載してください。
想定している改修工事の概要（説明、改修工事費、イメージ図）
町並みへの配慮、新たな魅力の創出、地域との連携、京町家の伝統的な構造、形態又は意匠への配慮に関する考え方、具体的な提案
施工予定事業者・京町家の取扱実績（取扱実績が分かる資料（チラシ、ホームページ等）を添付）

希望する賃貸借料（月額、千円単位で設定、税抜き） ＿＿＿＿＿＿＿＿円 算出根拠：
希望する賃貸借期間（年単位で設定） ＿＿＿＿年
家賃滞納や倒産リスクへの配慮（家賃保証制度や預り金保証制度への加入等）
物件の運営・管理体制
収支計画
事業スケジュール
アピールポイント（全体として特にアピールしたいことがあれば記載してください）

＜転貸する場合＞

入居者が使用する用途（できるだけ具体的に）
入居者の想定家賃 ＿＿＿＿＿＿＿＿円

入居者募集要件の設定案
京町家の賃貸事業実績（取扱物件の概要が分かる資料（チラシ、ホームページ等）を添付）

※　適宜、図表や写真等を用いてください。

※　記載枠の拡大や任意書式の資料添付も可能としますが、原則 A4 サイズとしてください。

提出書類の内容について、受付期間終了後の変更は認めません。
提案内容等の著作権は、応募者に帰属します。なお、提出書類は返却しません。
提案に関する費用は、全て応募者の負担とします。
申込後に辞退する場合は、辞退届（様式任意）を提出してください。

（担当者）

部署	
氏名	
電話	
メール	

様式３

誓　約　書

公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター
理事長　様

私は、「京町家リース」活用者募集に応募するにあたり、以下の事項について誓約します。

1. 反社会的勢力の排除

京都市暴力団排除条例第 2 条第 4 号に規定する暴力団員等及び同条第 5 号に規定する暴力団密接関係者に該当しないこと。また、法人の場合は、その役員及び同条例に規定する使用人についても、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当する者がいないこと。

2. 納税義務の履行

国税及び地方税について、納期限が到来した税の滞納がないこと。ただし、法令に基づく徴収猶予等が認められている場合を除く。

3. 法令遵守及び行政処分等

過去 3 年間に、事業活動に関して重大な法令違反を理由とする営業停止、許認可取消しその他これらに準ずる行政処分を受けていないこと。また、現在、重大な法令違反に係る未是正の行政指導又は是正命令等を受けていないこと。

4. 事業の適法性

応募する事業の実施にあたり、関係法令及び条例を遵守し、必要な許認可、届出等の手続きを適切に行うこと。

5. 応募内容の真実性

応募書類及び提出資料の記載内容に虚偽がないこと。また、本誓約事項に反する事実が判明した場合、応募資格の喪失、選考対象からの除外又は選定の取消し等の措置が講じられることを了承すること。

令和　　年　　月　　日

住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地）

氏名（法人にあっては、名称及び代表者の役職・氏名）

電話番号
