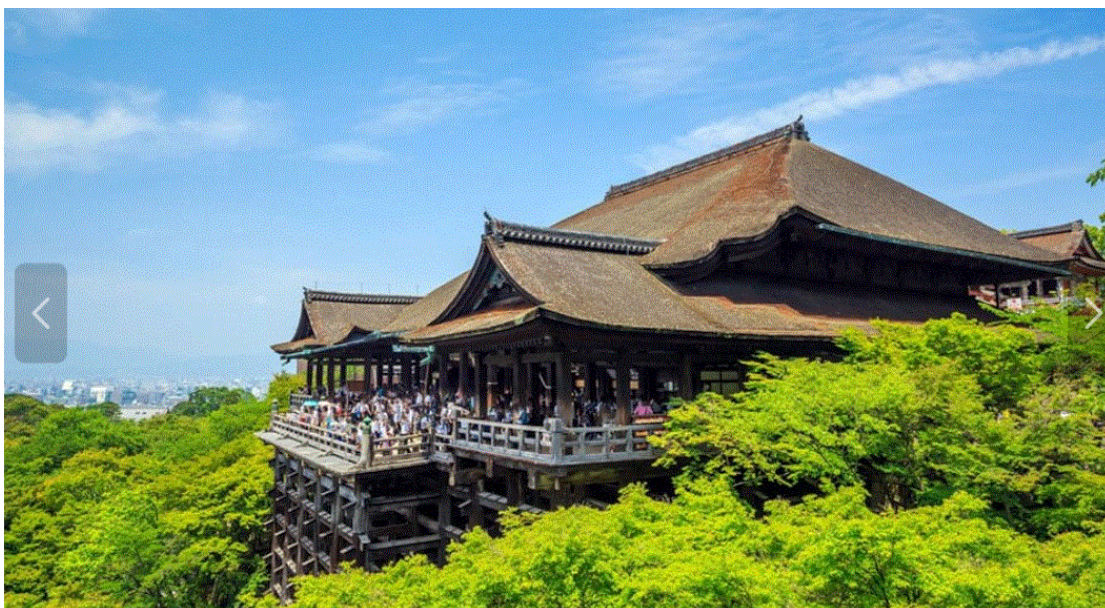


京都茶碗坂古民家の不動産評価

MAP ESTATE 株式会社



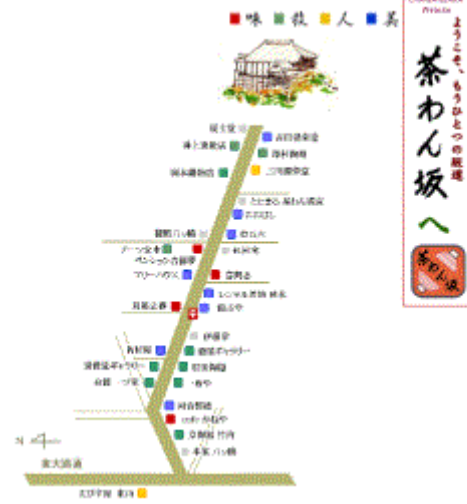
清水寺は法相宗)系の寺院で、[平安京遷都](#)以前からの歴史をもつ京都では数少ない寺院の1つである[鹿苑寺](#) (金閣寺)、などと並ぶ京都市内でも有数の観光地として有名であり^[3]季節を問わず多くの参詣者が訪れる。また、修学旅行で多くの学生が訪れる。[古都京都の文化財](#)として[ユネスコ世界遺産](#)に登録されています。

五条坂・茶わん坂とは

五条坂・茶わん坂は、東山にある清水焼発祥の地です。弁慶と牛若丸が出会ったという五条大橋よりも東を五条坂、東大路通りから清水寺への参道を茶わん坂と呼びます。

この五条坂・茶わん坂一帯で清水焼が作られるようになったのは、8世紀頃に僧行基が清閑寺村茶碗坂で製陶したことからと伝えられています。また、16~17世紀頃、茶碗屋久兵衛が五条坂一円で金、赤、青の彩色した陶器を作り、「清水焼」の名を冠したことからもいわれています。清水焼の長い歴史と風土の中で、この地は数多くの名工を輩出してきました。人間国宝・近藤悠三記念館や、6代目清水六兵衛以来の家宅なども位置しています。清水寺の境内には、清水焼の祖・野々村仁清と、仁清に師事した尾形乾山(兄は画家の尾形光琳)の顕彰碑が建立され、焼き物の地を静かに見守っています。

茶わん坂のお店 shaps



- 家の土産専門店 青山漬物屋
- 和装士屋
- 製菓・餅・小売 井上製菓店
- 洋行物産
- 茶室、清水焼専門店 三田屋製茶
- 西陣織専門店 純本調物店
- とにまの茶わん坂店
- 楽しいこもの おおはし
- 着物ハッピー きよみず川がみ
- 茶、清水焼 東表六
- 和菓子
- 心のおもてなし食、和 ペンション古郷亭
- 作家・美術の店 アーツ変水
- 家みやげとアイスの店 MARY HOUSE
- お食卓前 真実志 (Kiyoshi)
- 手ぶらでどうぞ レンタル着物問屋
- 茶菓子専門店 新吉野
- 茶菓子問ひばやし 縁廊の春
- 製菓・和菓と和装の店 源和屋
- 日本工芸館 着物ギャラリー
- 和光 杉田物産
- 和装サロン 清純堂ギャラリー
- はなれ遊作小物 → 和や
- 手工藝品ギャラリー → 京都一ツ家
- 和装作家 河合寛徳
- C a t o' おみや
- 茶問屋 竹内
- 株式会社 本家ハッピー
- 茶屋人力車 大びす屋・東山

〒605-0846 京都府京都市東山区五条橋東 6 丁目

グーグル座標 34.995197, 135.779568

古民家売却不動産概要

所在地

京都市東山区五条橋東 6 丁目 583-73

用途地域第 2 種住居地域土地 94.21 m² (約 28.5 坪) 建物 105.45 m²築約 111 年 (京町家系)

前面道路南側 6.25m 公道間口約 5.75m 接道、南接 道価格相談

清水寺の訪問人数

年間約 500 万~700 万人の観光客が訪れます。

平均すると 1 日 約 1.5 万~2 万人ですが、ピーク時は 4 万~6 万人になります。その人の流れが

祇園

↓

二年坂

↓

清水坂

↓

清水寺

という動線で動きます。

茶碗坂の人流（重要）

茶碗坂は五条坂からの観光客、清水寺から降りる観光客が流れるため

実際の体感人流

2万～3万人 / 日程度と推定されています。これは京都では **かなり多い通り** です。

京都の通り別人流ランキング（観光）

順位	通り	人流
1	祇園四条通	5～7万人
2	二年坂・産寧坂	4～6万人
3	清水坂	3～5万人
4	錦市場	3～4万人
5	嵐山渡月橋通	3～4万人
6	茶碗坂	2～3万人

観光人流と不動産価格の関係

京都では **人流 × 間口** で賃料が決まります。

目安

人流	店舗賃料
5万人	坪 10～15万円

人流	店舗賃料
3万人	坪 6~10万円
2万人	坪 4~7万円
1万人	坪 2~4万円

茶碗坂は坪 4~7万円の店舗賃料帯です。

不動産の実務感覚

京都では人が歩く通り = 土地価格です。

つまり人流が多いほど

- 店舗賃料
- 土地価格
- 投資価値

すべて上がります。

京都 観光店舗賃料地図 (坪賃料)

嵐山坪 4~8万円

|

祇園四条坪 10~15万円

|

錦市場坪 8~12万円

|

二年坂・産寧坂坪 12~18万円

|

清水坂坪 8~12万円

|

茶碗坂坪 4~7万円

|

五条坂坪 3~5万円

|

東山住宅地坪 1~3万円

清水寺周辺の観光店舗





この地域の店舗は

- 抹茶カフェ
- 和菓子店
- 京土産
- 陶器店
- 着物レンタル

などが多いです。

観光客の支出が多いエリアです。

清水寺周辺の通り構造

祇園四条

|

二年坂

|

産寧坂

|

清水坂

|

茶碗坂 ← あなたの物件

|

五条坂

|

五条通

つまり今回の物件は

京都観光通りランキングで上位 30%程度に位置します。

茶碗坂の特徴





茶碗坂は

- 清水焼の陶器街
- 観光客が歩く通り

- カフェや土産店増加
- という特徴があります。
清水寺の参道の一つなので
観光不動産として成立する通りです。



この地域の町家は

- カフェ
- 抹茶店
- 土産店

- 小規模旅館

として利用されることが多く、
普通住宅よりかなり高く売れます。

実際の町家売買レンジ

京都不動産会社・売出事例から見ると、二年坂・産寧坂の町家は次の価格帯です。

規模	価格
小型町家 (50~70 m ²)	2億~4億円
中型町家 (80~120 m ²)	4億~7億円
大型町家 (150 m ² 以上)	7億~12億円

※改装済み店舗の場合

10億円超も珍しくありません。

実際に多い取引事例（市場例）

※個別成約価格は非公開が多いので、売出レンジベースです
例

- 二年坂 町家
土地約 90 m²
約 4.5 億円
- 産寧坂 商店町家
土地約 120 m²
約 6~7 億円
- 産寧坂 大型町家
土地約 200 m²
約 10 億円以上

この通りは世界中の観光客が必ず通る通りです。

なぜここまで高いのか

理由は3つあります。

- ① 人流 二年坂・産寧坂 4~6万人 / 日京都トップクラスです。

② 店舗売上カフェ・土産店は年売上 **1億～3億円**になることもあります。

③ 希少性

景観保存地区のため

- 新築不可
- 外観変更制限

つまり供給が増えない

京都の観光町家は

通り格で価格が決まります。

通り格

S 二年坂・産寧坂

A 清水坂

B 茶碗坂

C 五条坂

物件概要の不動産は **B ランク（観光通り）**です。

京都の町家最高価格は **15億円**を超えています。

京都の町家は一般住宅とは全く違う市場があり、**観光通りの町家は数億円～10億円超**になることがあります。

京都 観光町家 最高取引ランキング（通り別）

順位	エリア・通り	最高価格レンジ	特徴
1	二年坂・産寧坂	7億～15億円	清水寺観光の中心
2	祇園花見小路	6億～12億円	花街・高級飲食街
3	清水坂	4億～8億円	清水寺メイン参道
4	錦市場周辺	3億～7億円	京都最大の食の観光街

順位	エリア・通り	最高価格レンジ	特徴
5	祇園四条周辺	3億～6億円	飲食・観光中心地
6	嵐山渡月橋周辺	2億～5億円	嵐山観光中心
7	茶碗坂	2億～4億円	陶器街観光通り
8	五条坂	1.5億～3億円	清水焼問屋街

① 二年坂・産寧坂の最高価格







この通りは

- 清水寺観光の核心
- 世界遺産景観地区
- 1日4~6万人の人流

そのため

普通の町家でも

4~7億円

になることがあります。

大型町家

10億円以上

も珍しくありません。

② なぜここまで高いか

理由は3つです。

人流

二年坂4万~6万人/日京都トップクラス。

店舗売上観光カフェ年売上1億~3億円

供給制限

景観保存地区のため

- 新築ほぼ困難
- 外観規制

つまり供給が増えないことが大きく不動産価格に影響を与えます。

③ 京都観光町家の価格構造

二年坂・産寧坂	7～15 億
清水坂	4～8 億
祇園花見小路	6～12 億
茶碗坂	2～4 億
五条坂	1.5～3 億
住宅町家	3000 万～1 億

物件との位置関係

祇園

|

二年坂・産寧坂

|

清水坂

|

茶碗坂 ←あなたの物件

|

五条坂

つまり

観光通りとして中上位です。

⑥ 京都町家市場の重要な事実

京都では町家価格がこの 10～15 年で 2～4 倍になっています。

理由

- 外国人投資
- ホテル会社
- カフェブランド

などの購入です。

英語では

“Historic Machiya near Kiyomizu Temple (4 minutes walk)”

KYOTO INVESTMENT OPPORTUNITY

KIYOMIZU TEMPLE AREA – HISTORIC MACHIYA

■ Location

583-73 Gojo-bashi Higashi 6-chome, Higashiyama-ku, Kyoto

■ Property Type

Traditional Kyoto Machiya (2-story)

■ Land Area

94.21 m²

■ Building Area

105.45 m²

■ Front Road

South side public road approx. 6.25m

■ Frontage

Approx. 5.75m

■ Zoning

Category II Residential Zone

■ Landscape Regulation

Historic Heritage Scenic District

■ Distance

4 minutes walk to **Kiyomizu-dera Temple**

■ Surrounding Environment

Located on **Chawan-zaka**, a traditional tourist street leading to Kiyomizu Temple.

Area with high tourist foot traffic including pottery shops, cafés, restaurants and traditional stores.

■ Potential Uses

- Boutique café / tea house
- Machiya restaurant
- Luxury souvenir store
- Small boutique hotel / guesthouse
- Investment property in Kyoto tourism district

■ Market Highlights

- One of the most visited tourist areas in Kyoto
- Approx. 5–7 million visitors annually to Kiyomizu Temple

- Limited supply of traditional Machiya properties in protected historic districts

■ Price Indication

JPY (market reference)

■ Key Investment Point

Rare Machiya property within walking distance of Kiyomizu Temple, located on a historic tourist street with strong commercial potential.

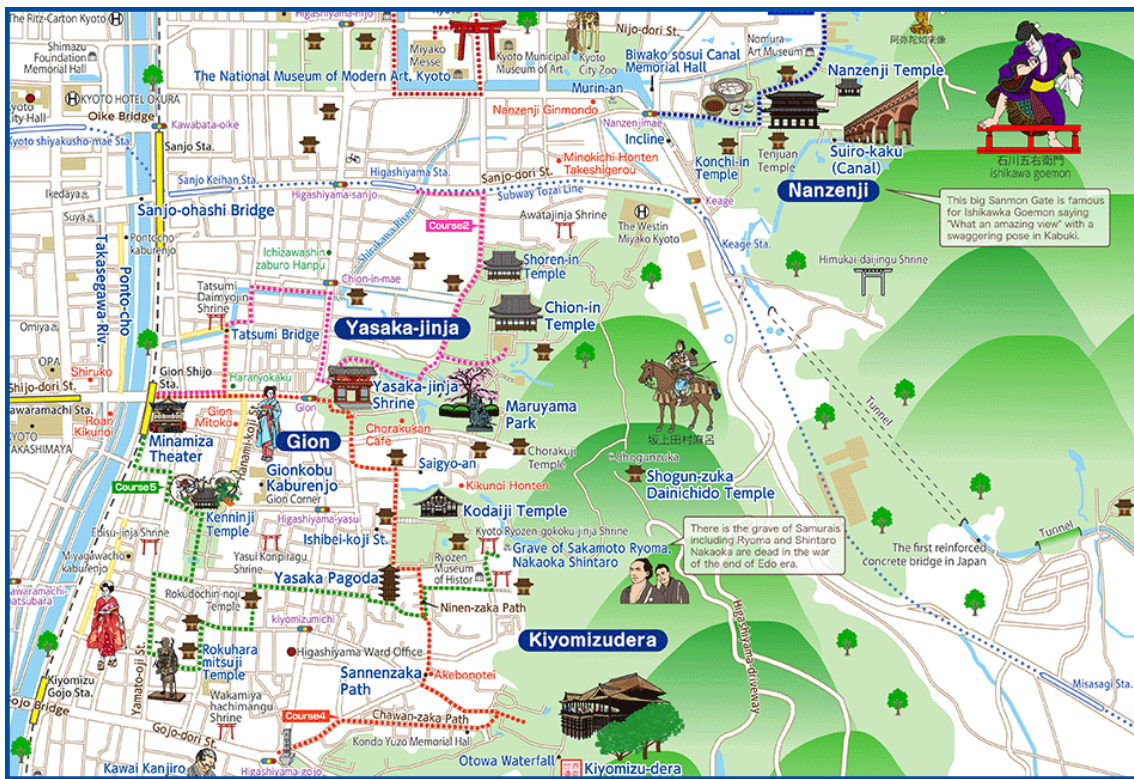
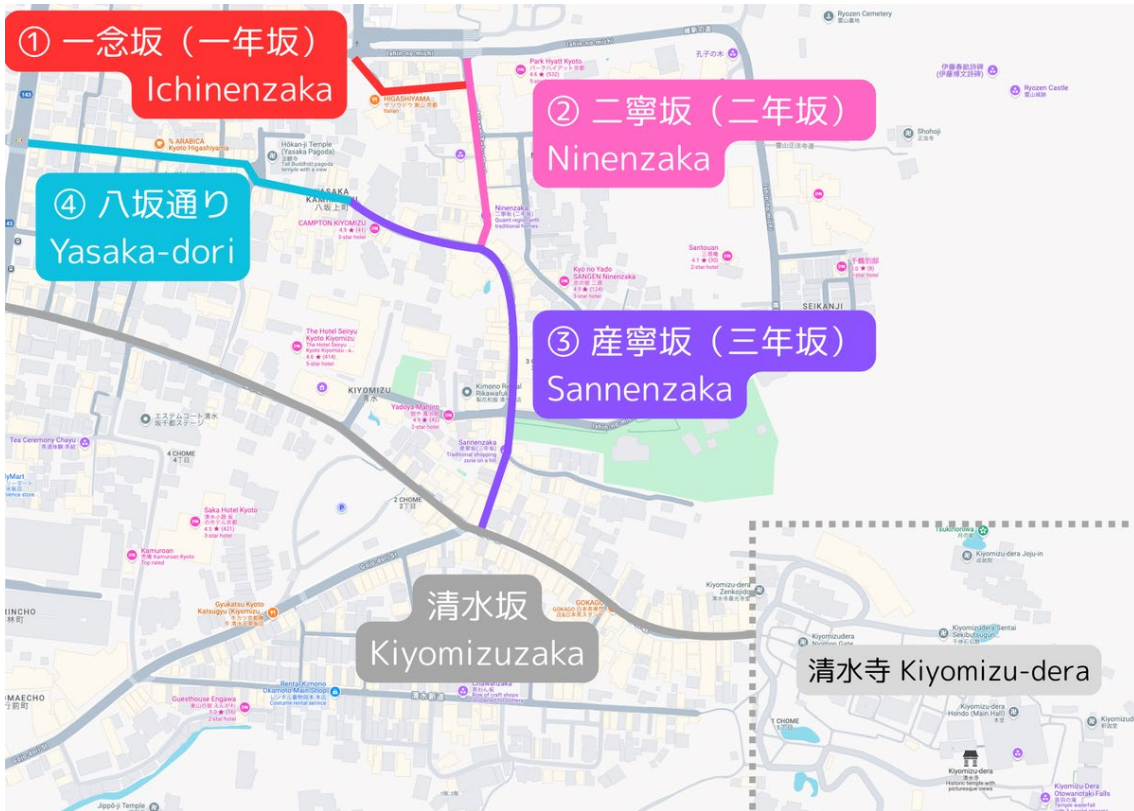
For further information please contact.

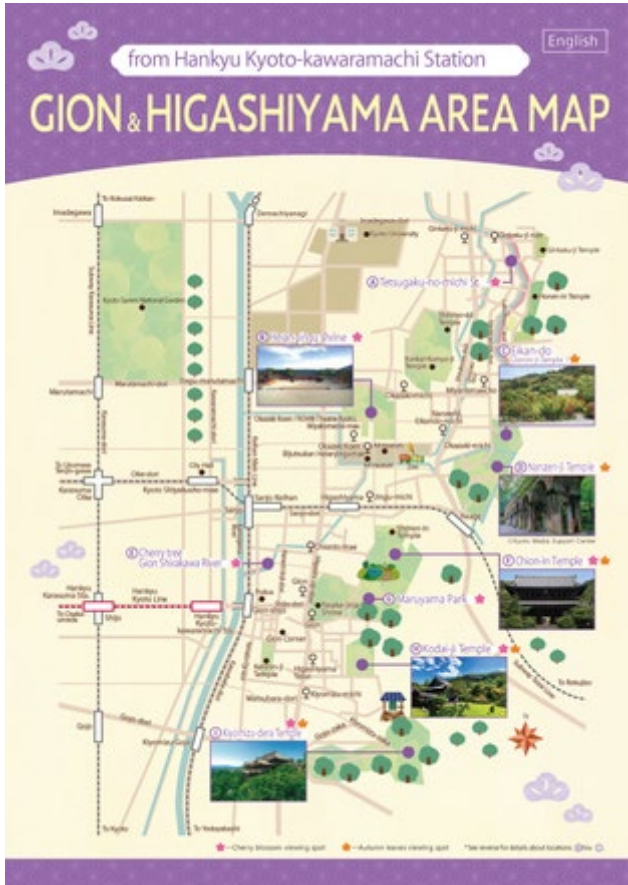
投資家向け資料

京都の観光不動産は詳細説明より「場所」が大切です。

清水寺観光動線地図（実務イメージ）







京都東山では観光客の流れがほぼ決まっており、不動産会社はこれを**「観光動線」**として理解しています。実務的な観光ルートを示すと次のようになります。

祇園四条

|

八坂神社

|

二年坂

|

産寧坂

|

清水坂

|

清水寺

|

(帰りのルート)

|

茶碗坂

|

五条坂

|

五条通

① **観光客の動き** 清水寺観光客の典型的なルート

1. 祇園四条
2. 八坂神社
3. 二年坂
4. 産寧坂
5. 清水寺
6. 茶碗坂・五条坂へ下る

つまり**茶碗坂は帰り動線**です。