

貸家案内

フルリノベーション 町家物件 庭付き
閑静な住宅街 西陣エリア 連棟の片側

住居・事務所（相談）			
賃料	150,000円	敷金 礼金	150,000円 150,000円
所在地	〒603-8224 京都市北区紫野西藤ノ森町15-8		
アクセス	地下鉄烏丸線 北大路駅 徒歩22分 京都市バス 大徳寺前 徒歩5分		
間取り	2LDK（LDK広めの11帖・和室3帖・洋室9帖）		
契約期間	2年	更新料	1ヶ月
契約方法	普通建物賃貸借契約 2年		
面積	1階 31.55㎡ 2階 19.32㎡	構造	木造瓦葺 2階建 連棟
物件状況	空家	築年月	大改修/リノベーション 令和8年8月
小学校区	紫野小学校	中学校区	嘉楽中学校
備考	※保証会社 家賃の半額 ※損害保険：借家人賠償責任保険 2年間 18,000円 ※町内会費 ※住居としての利用のみ・簡易宿泊所・ゲストハウス不可 ※ペット不可 ※事務所としての利用相談 ※エアコン2台設備		

〒600-8043 京都市下京区仏光寺通御幸町西入大黒町277番地
京都府知事（14）3471号

若山不動産

TEL 075-343-1355 FAX 075-343-1354

kyomachi@wakayama-fds.com

担当 若山 080-3808-8069



建物内 360°
<https://x.gd/1O9cR>

こちら物件は
連棟で、同じ間
取りの2戸1棟
の建物です。



1階



2階



～町家を 生活の中で肌で感じたい方おすすめ！～
大改修リノベーションされている建物です。町家の設えの素敵な部屋・玄関の町家。
水回りも含めて新築のようだけどなぜか 町家の風情があり落ち着いた建物です。

ゆっくり生活できる西陣エリア。散歩で船岡山へ、気軽に自然に触れることたのしみ。
街並だけでなく、西陣の地域と一緒に楽しみ暮らしたい人はぜひ！！

※図面と現況が相違する場合は現況を優先とさせていただきます。

地下鉄烏丸線 北大路駅 徒歩22分
京都市バス 大徳寺前 バス停 徒歩5分

紫野 西藤ノ森町 京町家住居 住宅地図



140 m

1:2990

Copyright(C) 2026 ZENRIN CO. LTD.

禁無断複写複製

若山不動産

Z1811064-20260818200105

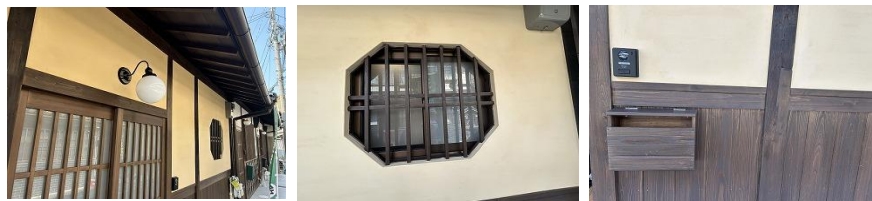
～西陣 の 町家を 生活の中で 楽しむ住まい～

施工:株式会社 アラキ工務店



改修時の様子 こちらのページをご確認ください。

<https://www.kyoto-araki.jp/sekou/konnaie/kyomachiya/machi-fujinomori.html>



建物の表面(ファサード)には町家の町家の意匠がみられます。



玄関の設え 上り口 そして 貴重なガラス戸



2階洋室 高い天井と 見事な梁 (ごろんぼ)

京町家のリノベーション 1) 施工



施工時外観
木口ボロです。大屋根は既に垂木の先がありません。下屋根も朽ちて落ちそうなのをつつかえ棒しています。

改修前 2F
屋根に穴が開いて屋内は水浸し。梁は腐朽して増嵩。水平・垂直がわからないくらい歪みが激しいです。

足場
外部の足場を組み、道路養生します。物が落ちるのが危険なためです。



基礎
躯体を仮壁し、腐って、ベース打って、基石を据え付けます。

坪基礎
坪基礎も同様です。腐って、配筋して、コンクリを打ちます。見えないので石は据えません。

梁入替
腐朽した梁を棒手を作って入れ替えます。見えなくなるので上からゴーズ留です。



柱の据替
新設したベース基礎の上に柱を下ろし、竹小舞を編んで土をつけます。

梁の入替
傷んだ梁を大入で入れ替えます。ここまで丁寧にやっていますが出来上がると見えなくなります(泣)。

野地の入替
野地は地検の腐板。古い垂木をあえて残しているのは「京町家できる事象」で半分以上残す必要があるからです。

京町家のリノベーション 2) 竣工



ファサード
窓の腐板を残しつつ、伝統的な平入の外観に。断熱も大切ですが、あえて玄関は木製建具で復元。(マウスオーバーで、違う角度の外観に)

ミゼニワ (玄関)
土間は数瓦のタイル張。建具はあらき古材倉庫の在庫を使いました。



リビングダイニング

1Fは大きな1部屋です。床は杉松1等フローリング。キッチンPanasonicです。天井はギリギリまで上げました。裏にちょっとお庭が見えています。



取次間

2F

階段は国産榎ナシ、襖はルンペン、階段はゴム集成材で大工が加工しました。

2Fは広い洋間です。床はPanasonic化粧シート合板。勾配天井にして、塗り壁をみせています。

～くらしやすい リノベーション

楽しむ住まい～







