

今すぐ住みたい、町家賃貸物件案内

京都スタイル

Kyoto Style

京都に暮らす 町家に住まよう

京都流のんびりライフ

京都暮らしで見つけた私のまいにち「6人の肖像
町家に住みたいに答えるQ&A
歴史的建築物に学ぶ住まいの粋

お寺、京の食・酒、茶道、骨董、喫茶店…
京都が育んだ日々のあれこれ

京都の不動産屋さんに聞く

町家を借りる



Q 町家は、なぜ今、人気なのですか？

A 京都でここ数年、町家がとにかく注目されるようになったきっかけは、法律の改正にあります。平成二年三月に借家法改正され、定期借家法が作られたのです。定期借家法とは、二年なり五年なり、十年なりと期限を決めて賃貸契約を交わすことを認めるという法律です。これまでは、借り手の権利を守るために一度買った住居は貸し主に何らかの正当な事由がない限り契約を解消することはできませんでした。そのため、町家の家主さんも「町家を貸すぞと返してもらえない」という思い込みがあったのです。しかし、予め借りられる期限が決められていることによって、これまで貸すのをためらわれていた町家も「貸し出したい」と考える方が多くなりました。こうして一挙に、空き家だった町家がショップやレストランに生まれ変わる例が増え、町家ブームとまで呼ばれるようになったのです。もちろん、再契約で双方の合意があれば同じ町家に住むこともできますから、必ずしも期限が来たら退去しなければならないわけではありません。

Q 町家を借りる人は、どんな人が多いのですか？

A 町家に住みたいと考える方の多くは、「住まい」を大切にしたいライフスタイルをお持ちです。もしくは、建築や空間、日本の歴史などに関心があり、町家を生かしたモノ作りやお店など、何らかのメッセージを発信していきたいと考える方。いずれも「京都が好き」という気持ちは共通しているように思われます。

現在では、町家を借りる方の多くが、職住一体型の利用を希望されます。本来、町家は一階の道路に面した部屋「見せの間」として商業スペースです。町家そのものが職住一体型の構造になっているので、住まいで商いや仕事をしたい、という方への人気があるのも頷けます。また、町家は賃貸でも改装自由なものが少なくありません。この場合、費用は自己負担になりますが、好みの住まいにできるとあって、あえて改装ができる町家を借りる方もいます。業者に頼まず、自分の手で壁を塗ったりして、家作りそのものを楽しんでいらっしゃるケースもよく耳にします。

町家を通じて循環型社会へ
京都の新しい街並が生まれる

フラットエージェンシー社長
吉田光一さん

町家を取り巻く状況は、この十年で一八〇度変化したりしても過言ではありません。その最も大きな規模となったのは、借家法の改正によって、町家に賃貸で住まうことが比較的容易になったためです。この状況は長年不動産業を営んできた僕にとって、嬉しい変化の一つです。

僕は、不動産とは単に土地を介したビジネスではない、もっと有意義な仕事であるはずだと、かねてより思っていました。不動産とは、環境産業なんです。土地の良さを知り、特徴を生かした整備を施していけば人気も高まり、価値も上がる。まして京都は歴史の景観が数多く残る街です。不動産業は、街づくり産業に脱皮されていることが求められているように感じます。

町家が評価され「保存すべきだ」「住み続けるべきだ」という声が高まるようになったのはごく最近のことです。パブル期にはおびただしい数の町家がビルや駐車場へと姿を変えました。今も、その流れに歯止めがかけられたわけではありません。けれど、それが繰り返されたとき、みんなが「住みたい」と思ってくれる街であり続けられるのか、疑問ではないでしょうか。鉄筋のビルが悪いとは言いません。でも、町家は先人たちの残してくれた大いなる遺産であり、受け継ぐに値する知恵もたくさん詰まっています。私には、町家の存在をなくして京都の街が良くなっていくとは思えませんでした。

「法律の改正が、ずっとなぎ家になっている町家に注目を集めるチャンスになる」と感じた僕は、少しでも大家さん間に理解を持ってもらおうとパンフレットやチラシを作成しました。

Q

町家は、どんな人でも住めるのですか？

A

基本的には、どんな方でも住めます。「京都」という土地柄、地元の人でなければ町家を借りるのは難しいのでは」と思われることが多いのですが、決してそんなことはありません。むしろ、町家の良さを理解して喜んで住んでくれる人があんなら、京都の内外や職業問わず、お貸ししたいという大家さんも多いのです。京都は大学が多いので、地方から引っ越してきた学生さんが数人で町家を借りて、共同生活をしているようなケースもあります。

Q

町家を借りる際、敷金・礼金はどのようになっていますか？

A

町家の場合、一般のマンションなどと違ってケース・バイ・ケースと云々でしよう。例えば、あまりにも傷みの激しい町家を、借り主さんが自己負担での修理を申し出たします。すると大家さんが「家をきれいに直してもらったのなら、敷金はなしに」「最初の契約期間の家賃は破格でも構わない」とおっしゃることがままあるのです。これは物件の状態や、大家さんの考え方が大きく左右することなので、物件選びの段階で詳しく尋ねられると良いかと思えます。

Q

町家の改装にはどんなことが必要ですか？

A

大抵の場合リノベーションで最も費用がかかるのが、台所をはじめとする水回りです。もちろん住まれる方のこだわりによって要する金額はまちまちですが、リフォームが初めての場合は、見当をつけること自体難しいこともあるかと思えます。効率がよいのは、物件探しの段階で担当者からリフォームにかけられる予算を伝え、条件の合うものを勧めてもらう方法です。町家に強い不動産店は、適切なリフォームの仕方や左官さんの紹介なども行っていますので、相談に乗ってもらいましょう。

Q

町家に住む場合の留意点は何ですか？

A

町家は連棟になつていくことが多く、実際の住み心地は共同住宅であると考えて頂いたほうがよろしいかと思えます。特にテナント利用を考えている方は、後々トラブルになることがないか、近隣のリサーチをしてから契約されることをおすすめします。また、住んでからの維持管理には、換気・通風が欠かせません。湿気には気を配りましょう。修繕の際もできるだけ「天然の自然素材(塗料なら珪藻土)」を使うと町家が長持ちします。

た。自社で借り受けた古い町家をリフォームし、モデルハウス「風良部」を公開したのも、同様の思いからです。実際に、「風良部」を見てくれた大家さんが「こんなにきれいな住まいになるのだったら、ビルにするのをやめよう」と言ってくれることもあったんですよ。

その結果、わが社の仲介による町家の物件は、美容室・雑貨・レストランなどに再生され、その多くが集まる北大路堀川周辺は、二枚茶屋格段に魅力が増したと、京都内外からの評価を頂いています。

今は点ですが、繋がっていけばいつか面になる。面になればその地域そのものが吸引力を持って、「住みたい」を訪れたい、という人が増える。そうしたら、街や住人がビルを建てなくても経済的に成り立っていく道も見いだせるでしょう。僕が、これが本来の街づくりではないかと考えているんです。町家の良さは、それだけではありません。町家は、メンテナンスさえ良ければ二百年、三百年と住めるエコリカルな家。自然素材で作られているので、近年問題になっているシックハウスなどの心配もありません。しかも、新築のビルやマンションは年数を経ることに価値が下がりますが、町家は築年数を経たぬほど人気があるなど、様々な利点があります。大家さんも、町家が好きで喜んで住んでくれる人がいるのなら、ぜひお貸ししたい、と考えている人が多くなりましょう。今後、貸し手と借り手のコミニケーションがスムーズにいけば、もつと守ることのできる町家も増えるでしょう。僕たちもそのための潤滑油として活躍していかなければなりません。町家の再生は、始まったばかりですから。



行政や他業種との連携を通して、熱心に町家の再生に取り組む吉田社長。

町家をリフォームする

町家物件の中には、長年空家になっていたために、傷みが見られる場合が少なくない。しかし、そんな町家こそアイディア次第で快適に暮らせる家に生まれ変わる。町家のモデルハウス「風良部」を例に、リフォーム前後を比較してみよう。

外観

基礎が傷んでいたため、家自体がやや傾いている状態。外観も、古ぼけた印象。



After



アルミのサッシが入っていた外観を、出格子を持つ伝統的な町家の姿に戻した。基礎はジャッキアップして、傾きやたてつけの歪みを直し、安全性も確保されている。

床もかなりのダメージがあり、家の歪みから隙間があちこちできている。



After



町家住まいの最大の難関は冬の寒さ。現代の町家は暮らしやすさも大切にするべき、とあえて床暖房を取り入れた。床材に使われているのは竹。木に比べて成長が早いので、竹は安価でエコロジカルな優秀素材だ。

1階 奥の間



床にはベニヤが貼られ、
もっとも採光が悪く、
閉塞感のある空間にな
っている。



Before

2階 中間

ベニヤが張られた壁。
部屋の右手には建具が
はめられており、押し
入れになっている。



Before

2階 奥の間



After

階段を上がってすぐの、小さなスペース。ここは以前、走り
庭の上の位置に床が伸びて部屋になっていたが、取り払って
町家本来の吹き抜けに復活させた。火灯籠を取り入れたこと
で、火袋の光が2階にも差し込むように工夫されている。



After

床の間を作った。部屋の壁は裏張。昔ながらの土壁は、下塗
り・中塗り・上塗りと3工程を要し時間もかかるが、年月の
経過とともに風合いを増す。しかも長持ちするので、長い目
で見るとクロス貼りよりもリーズナブル。

雑草が生い茂り、とて
も庭と呼べない状態
に。奥に柿の木がある。



Before

奥庭

暗く使いづらい走り庭は、そ
の空間を効率的に生かしてい
ない。



Before

走り庭 (台所)

雑草を払った後、杉
の角材を立て、すだ
れを貼り運らせた。
すだれなら1枚1000
円くらいなので、簡
単に庭の雰囲気づく
りができる。柿の木
はそのまま庭に生か
した。中央はアール
スペース。花を生け
たり、暮らす人の
アイデアでどのよう
にも生かせる。



After

狭い走り庭に合わせて、
小型のキッチンが入れ
られている。オール電
化。一般的な縦型の冷
蔵庫は、走り庭を空間
的に分断させてしまい、
視界を遮って狭く見え
てしまう。この問題を
解消するため、業務用
の横型の冷蔵庫を取り
入れた。調理台の役目
も果たし、一石二鳥の
アイデア。



After

町家を借りるまでの流れ

1・不動産店を訪れ、町家物件を紹介してもらおう

最近では町家人気に伴って、物件ごとの値段のばらつきが大きくなってきた。適正な値段であるか、自分で納得出来る物件であるかは、自分の足で探すが近道である。できるだけたくさん見て回ろう。

2・気になる物件を内件する

内件時は、設備や建具の具合、修繕が必要な場所はどこかなどを具体的にチェックしておく。メモをとったり、写真を撮って記録しておく、後々の参考にしよう。

3・物件の決定

借りたい物件が決まったら、不動産店の担当者に申し伝える。

4・家主さんとの打ち合わせ

契約期間、改装プランなどについて話し合ったり、権利関係の説明を受ける。後々、改装の方法で食い違いが生じないように、この時点できちんと擦り合わせをしておくことが肝要。

5・賃貸契約を交わす

契約に際して必要な書類は、通常の賃貸契約と同じ。身分を保証するもの（免許証、住民票など）、保証人の印鑑証明を用意する。テナントとして利用する場合には、事業計画書がプラスされる。

フラットエージェンシー

町家のモデルハウスも見学できる 地元密着型の不動産総合会社

三十周年を迎えたフラットエージェンシーは、地元、京都に密着した不動産総合会社。市内に六店舗を構え、アットホームかつ丁寧な対応、アフターケアで、借り主・貸し主、両者から厚い信頼が寄せられている。

また、単なる賃貸事業や不動産の売買のみに終始するのではなく、「住」のコンサルティングという視点で幅広く対応。リフォームや資産活用に至るまで様々な相談に応じている。

「京都でのより良い暮らしを提供したい」との思いから町家に関するプロデュース、賃貸事業の推進にも力を入れている。その一環として二〇〇三年にオープンしたのが京町家体験館「風長郡」。こちらはフラットエージェンシーが提案する町

家のモデルハウスといったところ。「町家に住んでみたい」「自分の住んでいる町家をどのようにリフォームしたいのだろう」など、町家について知りたいという人々の参考になれば、無料で見学が可能になっている。宿泊施設やギャラリーなどの利用も可能なので、希望者は問い合わせを。

町家・マンションを問わず、京都以外の人でも親切に相談に乗ってくれるので、京都への移住、もしくは別荘・セカンドハウスを検討したい場合は、上洛の際に立ち寄ることをお勧めしたい。

また、長期の旅行の際はウィークリーマンションがリーズナブルで利用しやすい。こちらはインターネットで申し込むことができる。



① 堀川北大路の交差点にある本社。



② 本社のすぐそばにある「風長郡」。

株式会社フラットエージェンシー

☎ 075-431-0669

京都市北区紫野西御所田町9-1

※ 9:00~18:00

※ 日曜

URL : <http://www.flat-a.co.jp>

MAP : 138P