

西陣エリアレポート

世界に誇る伝統工芸 西陣織の生産地として知られ、京都の美意識を育んできた“西陣”
新たに注目を集めている「学びの中心」としての顔。その実情に迫ります。



歴史情緒と気品に満ちたエリア 「西陣」

歴史が動いた「応仁の乱」の舞台

「西陣」の名前は、京都の街を舞台に東軍と西軍が争った応仁の乱（1467年 - 1477年）の際に西軍総大将である山名宗全らが、堀川よりも西のこの土地に陣を構えたことに由来します。

時を遡れば平安時代から、このエリアは平安京のメインストリートである朱雀大路が通り、京の中心地として栄えてきました。近辺には北野天満宮や二条城、京都御所など名所が点在し、今も風情あふれる町なみが広がっています。

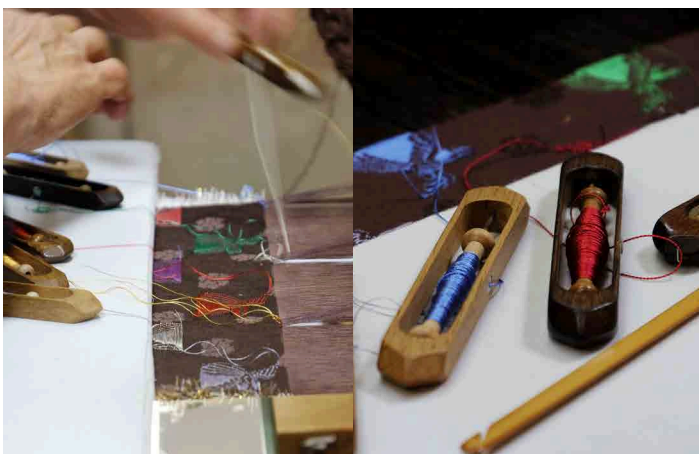


西陣の街

上京区堀川通五辻西角には宗全の邸宅跡が残っており、現在この地は住宅地となっています。西陣碑付近も都市開発が進んでいますが、当時の姿を想像しながら歴史の散策を楽しめます。



京都が世界に誇る伝統工芸 西陣織の産地



日本を代表する伝統工芸「西陣織」はこの地で生まれました。応仁の乱後、職人によって基礎が形作られ、江戸時代には幕府の保護のもと「京の着倒れ」と称される黄金時代を迎えます。帯地や着物のほか、祇園祭の山車の装飾品や、能楽の衣裳など、様々な場面で用いられました。現在は和装分野だけでなく、その高い技術を活かしてファッション、インテリアファブリック等、新しい分野の製品を生み出しています。

歴史ある町を楽しめる京都らしさに包まれた日常

花街・上七軒（かみひちけん・かみしちけん）

北野天満宮の近くにある京都で最古の花街。2001年に上七軒一帯は上京北野景観整備地区に指定され、2013年2月、上七軒通電線地中化工事が完成、常夜灯を設置した石畳風道路に古（いにしえ）の花街の面影を残す風情ある街並みに生まれ変わりました。

上七軒歌舞練場
所在地：〒602-8381
京都府京都市上京区今出川通七本松西入真盛町742
月曜日～金曜日 営業10時00分～17時00分
土曜日・日曜日 定休日



北野天満宮

北野天満宮は、全国に約一万社御鎮座する天神社・天満宮の総本社。天暦元年（947）に創建されました。平安時代に学者・政治家として活躍した菅原道真公をお祀りする神社です。現在では、学問の神様としての信仰篤く、勉学に勤しむ多くの学生が参拝に訪れます。

所在地：〒602-8386 京都府京都市上京区馬喰町
楼門の開閉時間
4月～9月 5時～18時
10月～3月 5時30分～17時30分



二条城（ユネスコ 世界遺産）

慶長8年（1603年）徳川将軍家康が京都御所の守護と将軍上洛のときの宿泊所として造営し、三代将軍徳川家光により、伏見城の遺構を移すなどして寛永3年（1626年）に完成しました。

この二条城は、江戸・明治期に数々の重要な歴史の舞台となりました。家康は、大阪冬の陣・夏の陣の軍議をここで開き、二条城から出陣。時は流れ、十五代将軍の慶喜が二の丸御殿で大政奉還を行いました。明治元年

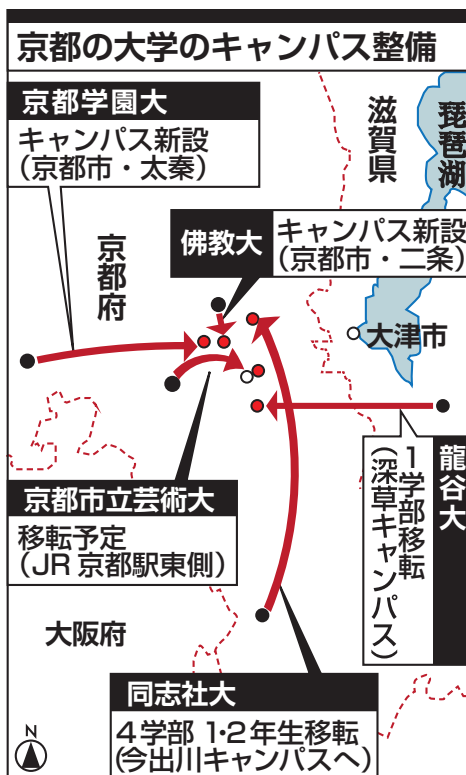
に今の内閣にあたる太政官代が初めて置かれたのもこの二条城でした。芸術的価値も高く、家康が建てた慶長年間の建築と、家光がつくらせた絵画・彫刻など、いわゆる桃山時代様式の全貌を垣間見ることができ、日本の歴史的、文化的遺産となっています。

所在地：〒604-8301
京都府京都市中京区二条城町541
拝観・開館時間：8時45分～17時00分
一般入場料：600円

「学問の都」 京都の中でも有名大学が集結

西陣エリアは京都が誇る有名人気大学が集結した活気あふれるエリアです。京都市では少子化対策として市外に建っていた大学を市内に移す動きがあり、このエリアにも多数の大学が点在します。

京都は、人口に対しての学生数・大学数の割合が東京・大阪を超え、全国で一番多いという結果が出ています。また、下の京都市内の学生数をもみても、少子高齢化に伴って若い世代が減少していく中、京都の学生数は安定しています。さらにその学生のうち50%が通学不可能な地域出身者ということから、京都での賃貸需要の高さが分かります。



今出川校地へ3800人転居

同大学部移転 学生住宅足りる?

▼平成20年12月4日 京都新聞 同志社大学移転に伴い、学生住宅が不足している旨の記事

「単身学生マンション」が必要と大徳に拡大し、10月中旬、京都市内で学生住宅経営者など百八人集まり、学校側と話し合いました。学校側は「部活の場や、学生生活の場を確保したい」と述べた。

同志社大学の学部移転で学生が大量に流入する今出川校地周辺。夏ごろから部屋を探す学生が増えているという（京都市上京区）

「単身学生マンション」が必要と大徳に拡大し、10月中旬、京都市内で学生住宅経営者など百八人集まり、学校側と話し合いました。学校側は「部活の場や、学生生活の場を確保したい」と述べた。

同志社大学の学部移転で学生が大量に流入する今出川校地周辺。夏ごろから部屋を探す学生が増えているという（京都市上京区）

同志社大の学部移転に伴い、学生住宅が不足している旨の記事

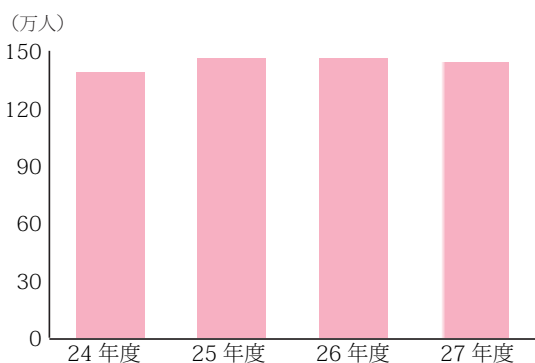
同志社大の学部移転に伴い、学生住宅が不足している旨の記事

同志社大の学部移転に伴い、学生住宅が不足している旨の記事

同志社大の学部移転に伴い、学生住宅が不足している旨の記事

京都市内の学生数は安定して高水準

●京都市内 学生数



年度	学生数
平成 24 年	139,399 名
平成 25 年	146,528 名
平成 26 年	146,733 名
平成 27 年	144,712 名

京都市統計ポータル 学校基本調査より

周辺大学紹介 ～次代を担う英知の集積～

同志社大学 (今出川キャンパス)

明治六大教育家の一人である新島襄にいしま じょうによって1875年に創立された私立大学です。同志社英学校を前身とする大学である同志社という校名は「志を同じくする者が集まって創る結社」という意味があります。現在では14の学部が存在し平成28年度の学生数は約2万人となっています。



立命館大学 (朱雀キャンパス)

立命館大学は、1922年に設置された私立大学です。左の写真の朱雀キャンパスは平安京の朱雀大路にあたる千本通に面しています。キャンパス名の由来は、付近に朱雀院跡があること、朱雀第一学区に立地することからきています。朱雀キャンパスは大学院として公務研究科と法務研究科が設けられています。

京都大学

京都大学は日本で2番目に創設された帝国大学の流れを汲んでいる国立大学。入試においては日本におけるトップクラスの難関大学です。精神的な基盤として京都大学では「自由の学風」を謳っています。現在では10の学部があり、大学生・大学院生合わせて22862名在籍しています。(平成28年度5月1日現在)



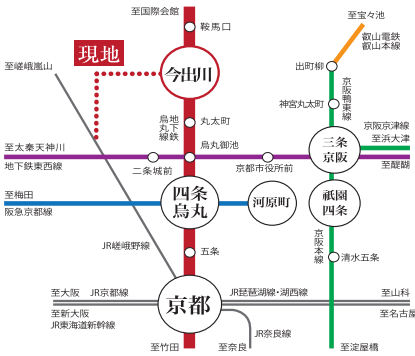
閑静な佇まいと交通利便性。暮らしを“楽しむ”贅沢。

—— 烏丸線「今出川」駅 ——



「今出川」駅の3番出入口を出て約1分のところに同志社大学今出川キャンパスがあります。駅構内の北改札前には同志社大学良心館への連絡通路として同志社大学連絡口が設けられており、大学に在籍する学生がよく利用する駅となっています。

また観光地として有名な京都御所が3番・6番出入口から徒歩約6分のところにあります。これまで春と秋の一般公開以外は事前申し込みが必要でしたが、政府の観光振興策の一環として申し込みが不要になりました。土日祝日も参観が可能になり、一年を通して観光を楽しむ人々に賑わいます。



紫宸殿(ししんでん)

1855年に建立された位礼など公式の大礼が行われた場所。南殿(なでん)とも言います。昭和天皇までの即位礼は、昭和三十九年までの即位礼は、ここ京都御所の紫宸殿で行われました。



—— JR 嵯峨野線(山陰本線)「二条」駅 ——



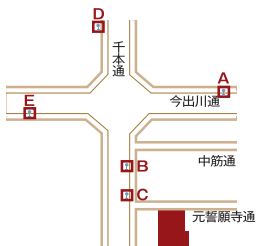
JR 嵯峨野線(山陰本線)は「京都」～「園部」を走る沿線となっており、「二条」駅は「京都」駅から二駅の駅になります。

「二条」駅周辺には大型ショッピングセンター「BiVi 二条」が駅前であり映画や買い物を楽しめます。

また地下鉄東西線「二条」駅の入り口が改札を出てすぐ近くにあるので地下鉄沿線へ乗り替えも簡単です。

—— 京都市営バス ——

充実のバスネットワークで京都の繁華街「四条河原町」や、観光地として有名な「金閣寺」、「竜庵寺」へのアクセスも整っているのでおでかけに便利です。



- A** 市バス 南行「千本今出川」停留所 徒歩約3分
 - 51系統「四条河原町」行 ■ 59系統「四条河原町・三条京阪」行
 - 101系統「二条城・四条烏丸・京都駅」行
 - 102系統「出町柳駅・嵯峨寺・錦林車庫」行
 - 201系統「百万遍・祇園」行 ■ 203系統「銀閣寺・錦林車庫」行
- B** 市バス 南行「千本今出川」停留所 徒歩約1分
 - 6系統「二条駅・四条大宮」行
 - 10系統「四条河原町・三条京阪」行
 - 46系統「四条河原町・平安神宮」行 ■ 55系統「四条烏丸」行
 - 201系統「四条河原町・祇園」行
- C** 市バス 南行「千本今出川」停留所 徒歩約1分
 - 50系統「京都駅」行
 - 206系統「京都駅」行
- D** 京都市バス 北行「千本今出川」停留所 徒歩約3分
 - 10系統「御室仁徳寺・山崎」行
 - 50系統「立命館大学」行
 - 51系統「立命館大学」行
 - 55系統「立命館大学」行
 - 101系統「金閣寺・大徳寺・北大路バスターミナル」行
 - 102系統「金閣寺・大徳寺・北大路バスターミナル」行
 - 203系統「西大路四条」行
- E** 市バス 北行「千本今出川」停留所 徒歩約3分
 - 6系統「佛光大学・玄珠」行
 - 46系統「上賀茂神社」行
 - 50系統「金閣寺・電安寺・山崎」行
 - 206系統「大徳寺・北大路バスターミナル」行



整った周辺環境で暮らしを豊かに有意義に

暮らしをサポートしてくれる施設が充実。公共施設や医療機関が近くにあるので困ったときや病気の時も心強いです。また外食チェーン店やホームセンター、ユニクロといった暮らしに役立つお店が充実しています。大学進学や新社会人など、新しい生活を始める入居者の生活を快適なものにし、第二の故郷として思い出に残る場所になるでしょう。



食

徒歩

- コーヒーアップス西陣千本店.....約2分
- マクドナルド.....約6分
- すき家千本中売店.....約6分
- 餃子の王将中売店.....約7分
- 本家かまどや（お弁当屋）.....約12分

住

徒歩

- 100円ローソン.....約1分
- ホームセンターコーナン.....約6分
- スギ薬局.....約8分
- ザ・ダイソー.....約10分
- ユニクロ西陣店.....約11分

※徒歩表記はいずれも千本今出川交差点を始点として計算しています。

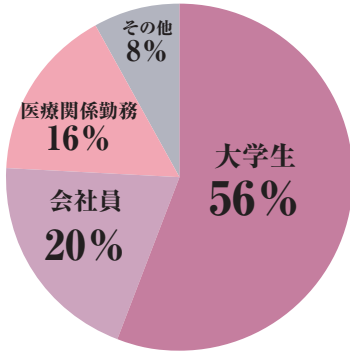


英知が集結し、未来を育む地 西陣

賃貸の傾向について

西陣エリアの入居者層

※当社過去分譲物件 実績



通学先：京都大学・大学院
同志社大学
同志社女子大学
立命館大学
佛教大学
京都精華大学
花園大学
等（順不同）

実

際、西陣エリアの賃貸需要はどのようになっていくのでしょうか。

左のグラフは、日本ホールディングスが過去西陣エリアで分譲した物件の入居者層を集計したものです。56%が近隣の学校に通う大学生、そして20%が会社員、次に医療関係勤務が16%と、学生需要が高い一方で、近隣の企業・病院に勤める社会人の需要も多いことがわかっていきます。

賃貸営業マンが語る エリア情報

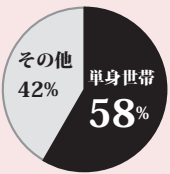
賃貸需要の傾向は？

A. 年明け〜春は、新入生・親御さんからの問合せが一気に増えます。特に学生数が多い立命館・同志社大学の合格発表のあとは、物件の争奪戦になりますね。その後は、春の異動シーズンで単身の社会人からの問い合わせが増えます。大学に近く便利なうえ、二条駅周辺の開発でコンビニや遅くまで営業する飲食店も増えたことで以前に増して人気が高まっています。

競合物件の傾向は？

● 単身者率の高い 上京区

上京区の単身世帯の割合
(※平成27年国勢調査)



- ◆ 総世帯数：46,849世帯
- ◆ 単身世帯数：27,386世帯
- ◆ 単身世帯率：58%

A. かつては織物産業で栄え、古い街並みが今も残るエリアです。近年の学生需要で単身者向けの物件が徐々に増えてきたな、という感触です。しかしまだまだ良質な物件は少なく、ペットが飼える物件や、設備が充実している物件など、グレードの高いお部屋は少ないです。

ベラジオ西陣聚楽Ⅱを紹介した時のお客様の反応はどうですか？

A. 私が担当した春から同志社大に通う女性は、使いやすいシステムキッチンや、収納の多さなどを非常に気に入られて、「この部屋にする！」と即決でした。他にも、初めての部屋選びだから、たくさん物件を見たい、というお客様がいらつしゃったのですが、1日通して6件見たあと、「一番最初に見たあの物件の外観の雰囲気気に入った」とご成約頂きました。

ベラジオ西陣聚楽Ⅱ 入居者さまに聞きました “この物件に決めたポイントは？”

新築で、広い部屋に住みたかったから

ペットが飼えることと、
京都らしい外観が気に入ったから

勤務先が近くて、
帰り道に寄れるコンビニやスーパーがあり
便利だから

● 物件の詳細情報・物件パンフレットをご希望の方は、「ベラジオ西陣聚楽Ⅱの情報を希望」とご記入の上、日本ホールディングスHP資料請求フォームよりお問い合わせください。