



狭小地

固定資産税が上がるの？

早めにした
い。

相続対策は

旗竿地

最近、空き家の火災が
増えてるみたい。

相続人が多くて何もできない。

借入額が多くて不安。

ご近所に迷惑を
かけたくない。

空き地や空き家をかかえると

心配事だらけで、

何から手をつけていいか分からない...

変形地

思い出のある
場所だから
売りにたくない。

立地が悪いけど、
活用できる？

維持管理が大変。

不審者に
ねらわれる？

動物が住み
着いてしまいそう。

家屋が老朽化して、
倒壊しないか心配。

ひとつの**解決方法**として

現代長屋をご提案いたします！





収益性や資産価値UPだけでなく、豊

生野区巽の旗竿地に長年古い長屋を所有していた地主

1 地域貢献につながる 土地活用がしたい

私は生野区巽に「旗竿地（はたぎおち）」の形状に古い長屋を所有していました。

収益性だけを考えれば、狭い間口にシャッターをつけて貸倉庫や貸工場にしていれば話は簡単でした。手っ取り早く土地活用をしようと思えば、建物を取り壊し、駐車場経営をするのが一番。

でも、自分の町が駐車場だらけになっていく、趣きのある建物が解体され、昔ながらの町並みが失われていくのを見るのはとてもしのびないものです。

少しぐらい条件が厳しい土地でも、創意工夫によって収益性や資産価値を高めながら、地域の活性化にも貢献できるような活用の方法があるのではないかと考えました。



2 土地の形状の デメリットをあえて生かす

私の敷地で問題だったのはその土地の形状。

単に駐車場や貸倉庫にはしたくないし、また、建築事務所として土地活用・空き家活用という今後ますます重要になるテーマに挑戦しなければ前には進めないと思い、考えついた方法が「長屋」でした。



まず、旗竿地のデメリットとされる細長い通路も、長屋という発想で捉えれば「知らない人も車も入ってこない、住民だけのプライベート空間」、「小さな子どもたちが安心して遊べる場所」として、入居者への大きな魅力へと変えられると考えました。

長屋が持つ戸建てのような独立感がありながら、隣近所とつながっている安心感。心地よい暮らしやすさが自然に生まれる、そんな昔ながらの長屋の良さに現代の感性を取り入れた、今の暮らしにもしっくりなじむ「新しい長屋」を模索しました。



3 賃貸でも住み心地にこだわると、 やっぱり木造



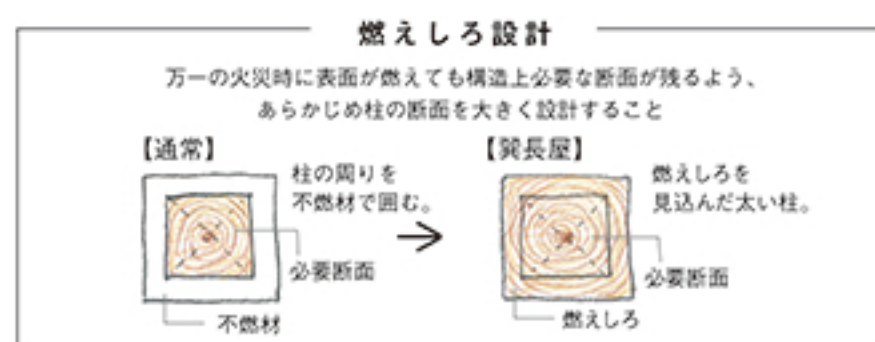
土地活用を目的としたアパートやマンションは、コンクリートや鉄骨が当たり前。そこをあえて、賃貸でも住み心地にこだわりたい！という熱い想いで、木造を選択しました。

吉野ヒノキの無垢フローリングや太い杉の柱など、吸湿性に優れた良質な国産の木をふんだんに使った、温かく、心地よく、あんしん・安全な住まいが完成しました。

かな街づくりにつながる【現代長屋プロジェクト】

主が選択した、ありそうでなかった土地活用の実例をご紹介します！

また、木造建築は建物重量が軽く、建築費においても地盤対策に関わる費用が少なく、返済の負担を軽減することが可能です。加えて賃貸経営をあきらめていた狭小地でも建築が可能なのは大きなメリットになります。



4 | 他の土地活用方法との比較

現代長屋の低層、木造建築物と他の建材や土地活用を、実例を元に比較してみました。他の構造物と比較すると低コストにおさえることができ、家賃設定も機能が劣るわけではないので、より魅力的なタテモノであれば、利益率UPは可能です。

(弊社 不動産コンサルティング資格者がご相談に乗ります)

	RC造3階建て ファミリータイプ 9戸	鉄骨造3階建て ファミリータイプ 9戸	木造2階建て ファミリータイプ 5戸	青空駐車場 12台
建築費	×	△	○	◎
月々家賃収入	◎	○	○	△
住宅法定耐用年数	47年	軽量:27年	22年	
年間経費計上金額	低	中	高	
所得税節税効果			○減価償却期間が短い為	
備考	・気密性・遮音性に優れる ・躯体が大きく室内空間に影響がでる	・短工期	・吸湿性に優れ住み心地よい ・狭小地でも建築可 ・施工方法で耐火性能確保 遮音性に劣る	

その後は？



<https://oken-design.co.jp/news/category/category/qanda>

旗竿地や変形地、狭小地こそご相談ください

株式会社荻田建築事務所 代表取締役社長 荻田 晃久



一般に条件が悪いと言われるような土地でも、見方を変えれば意外な可能性を発見できることがあります。

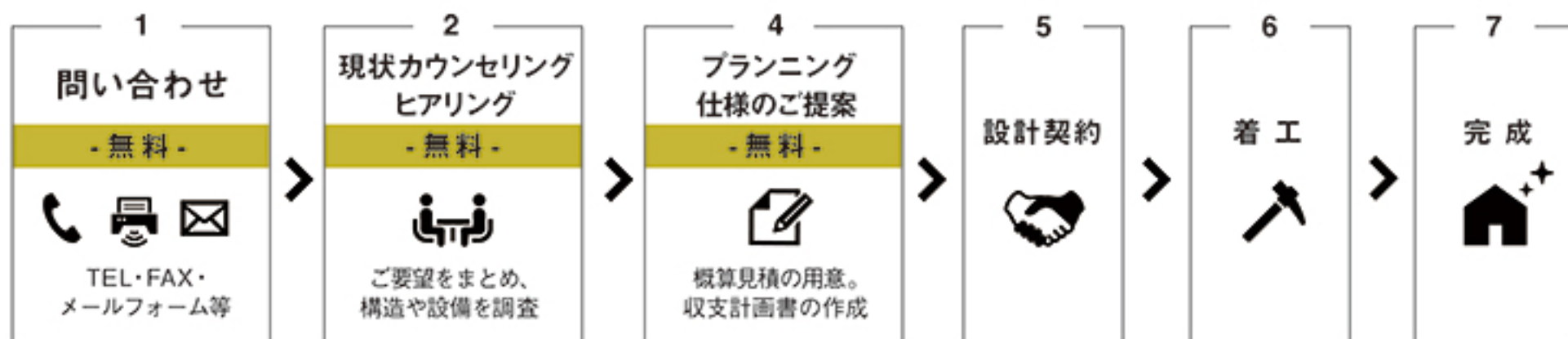
私どもは、一つひとつの土地としっかり向き合っており、お客さまと一緒にその土地を最も活かせる方法を考えてまいります。また、空き家を所有してお悩みの方には、建て替えやリフォームのご提案はもちろん、解体して土地として活用する方法や新しい用途の開発、街づくりにつながる活用のご提案にも取り組みます。

不動産から設計・施工までをトータルプロデュースできるのが弊社の強みです。ぜひこの機会にご相談ください。お待ちしております。

まずはお問い合わせください。

ご連絡いただくと弊社の一級建築士が現地調査やご要望を直接伺い、仕様の提案と概算見積、収支計画書を無料でご用意いたします。

完成後の賃貸や運営についても
ご相談 いただけます



お気軽に
ご相談
ください



不動産から設計・施工までをトータルプロデュース 株式会社荻田建築事務所

ゼロロク ロクナナゴーハチ イチイチゼロゼロ

☎06-6758-1100

現代長屋の
パンフを
見たんやけど

営業時間 月～金 10:00～17:00
〒542-0061
大阪市中央区安堂寺町 1-2-17 i-box3F



第31回大阪市ハウジングデザイン賞を受賞しました。

平成29年度、弊社設計・施工の「巽 NAGAYA」が大阪市ハウジングデザイン賞を受賞しました。

大阪市ハウジングデザイン賞は、市内で供給された魅力ある良質な都市型集合住宅を表彰するものです。

ー第31回大阪市ハウジングデザイン賞 総評より抜粋ー 巽 NAGAYA は、<中略>長屋の長所である近隣とのコミュニティを生かしつつ、プライベート空間を充実させるために、様々なところで設計者の意図を感じ取ることができ、新築長屋の好例として評価したい。

