

どうする空き家！

迷惑？宝物？

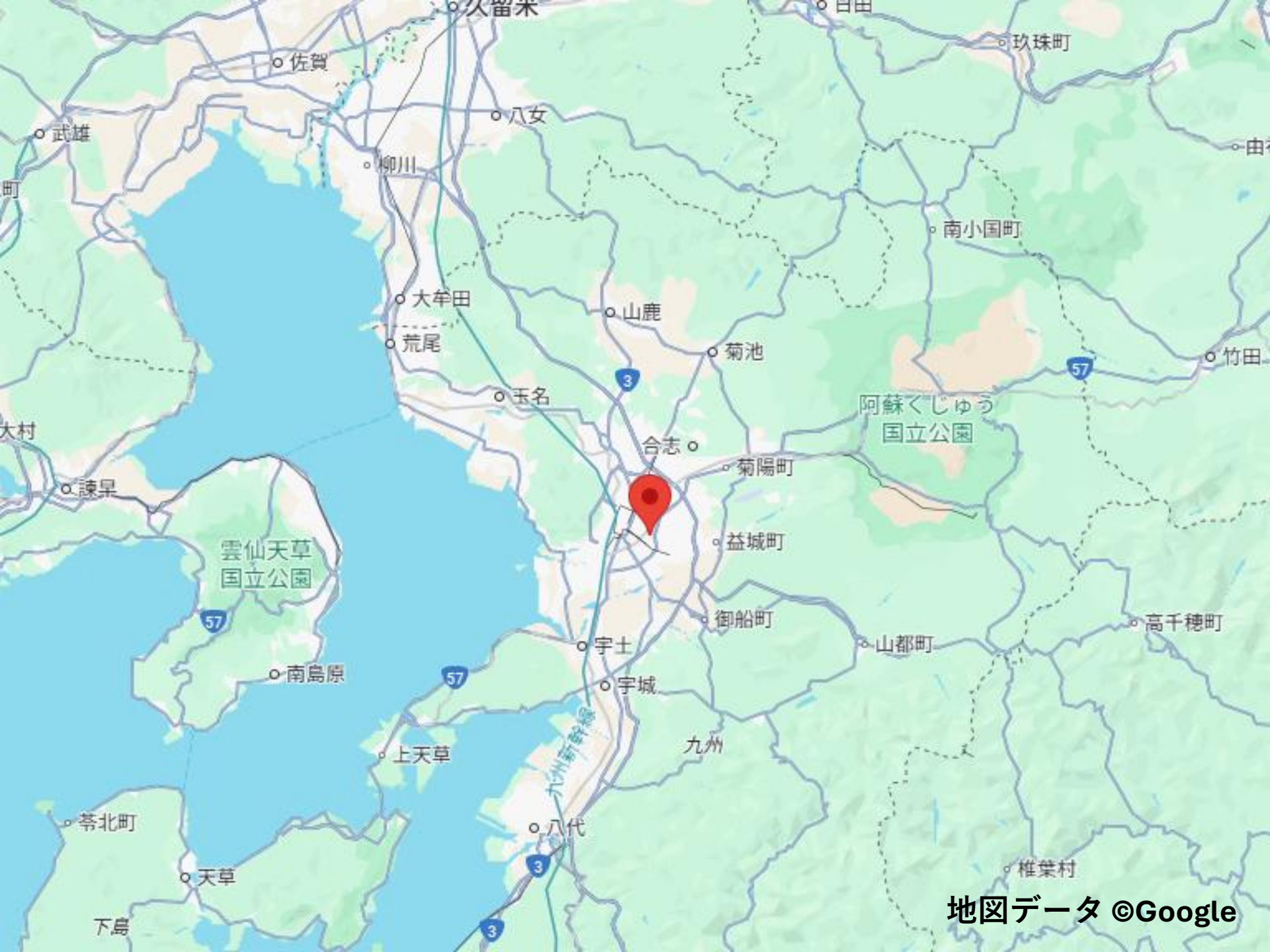
テーマ：暮らしを広げる

小川 格

空き家活用事例

向かい合う2棟の部屋をワンセットで貸す

オビハウス





ジョイフル熊本渡鹿店

産業道路

熱々天ぶら 虎之介

145

熊本学園大

国体道路

熊本赤

スターバック
コーヒー 熊本帯山

熊本県立劇場

DOBLE K

モスバーガー

オビハウス

帯山

新大江

旧三菱引込線

女子大通り

スシロー

乳菓子屋

水前寺

228

中央区

水前寺

スーパーセン
トリアル尾ノ
尾ノ上

競輪場通り

松屋別館

熊工北門通り

ホテル熊本テルサ

水前寺成趣園

熊本県庁
最近閲覧した場所

陸上自衛隊 健軍駐

水前寺公園

(社)熊本県観光連盟

228

県庁通り

36

地図データ ©Google

若竹丸健軍店

国府

熊本市中央区帯山
1-24-25



• 対象物件の所在地と特徴

住所：熊本市中央区帯山1-24-25

人口：735,509人（令和7年）

男性：348,031人 女性：387,478人

政令指定都市で九州で3番目に人口が多い

面積：390.32 km²

市内に四年生大学が7校

シニアからファミリーまで人気の地域

• 空き家活用に至る経緯

家主

- 空き家で困る



相談

地元
不動産屋

- 相談窓口



プロデュース依頼

スミツグ
ハウス

- 空き家活用
- 空き家再生

• 活用プラン

1. 稼げる賃貸としての実験の場

2. 借りて稼ぐ仕組みづくりの実験の場

3. 地元の学生・若者のチャレンジの場

- 計画案

中庭を挟んだ2棟をワンセットに

1960年代に建てられた平屋の長屋
2棟のリノベーション

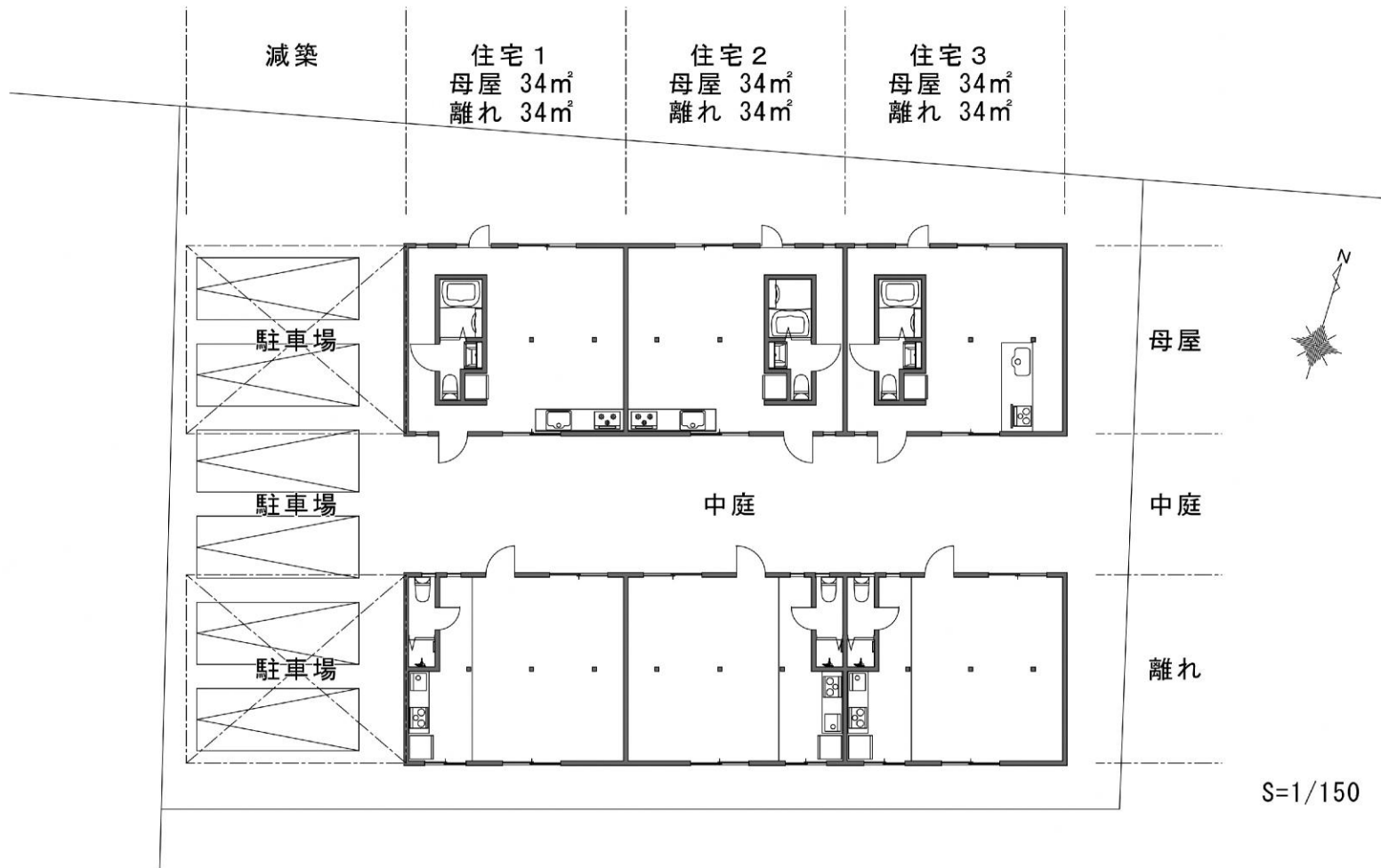
片方を母屋

片方は離れとして利用する

母屋：暮らす

離れ：賃貸

● 平面図



- 計画概要

オビハウスは民泊可能な賃貸住宅

中庭を挟んで向かい合う母屋と離れ
をまとめて賃貸する物件

駐車場2台付き

- 建物の特徴

賃貸住宅として利用できるため
各部屋に水廻りが完備している

シェアハウスの様に共同部分がないため
プライバシーが高い

シェアハウスと**賃貸**のハイブリット

Obi House

Home Q&A Our Story



マンスリー賃貸

Obi House

一人暮らしをもっと楽に。

<https://obihouse.studio.site/omoya>

母屋



母屋



離れ



離れ



<https://obihouse.studio.site/omoya>

• 活用を継続する為のフロー

家主



10年間の定期借家 一括借り上げ

スミツグハウス



入居者（運営）にサブリース

入居者（運営）
地元の学生・若者

借りながら貸して稼ぐ

オープン後にコロナ大流行で民泊は断念



光熱費家具家電付きのマンスリー賃貸

• オビハウスの現在

現在 ※U30のみが賃貸対象

母屋：**空室**

(家賃：¥210,000/月 ^{サービス} → ¥150,000/月)

備え付け家具・家電、家賃、WiFi、駐車場1台コミコミ

離れ：**満室**

(家賃：¥68,000/月)

家賃、光熱費、WiFi、駐車場コミコミ

引用：<https://obihouse.studio.site>

• 長岡市と熊本市との比較

長岡市人口：約25万人

四年生大学：4校

面積：890.9 km²

熊本市は、人口が3倍程度

大学の数が、2倍程度

面積が、約1/2

類似用途で長岡市でも可能かも

• 考察とまとめ

- まちづくり、空き家対策としては2棟を同時利用することは有効と考えられる
- 同様の手法で2棟を使用しすれば空き家は減少し建物管理も容易になる
- 隣接2世帯住宅としても利用可能
若い世帯には多額のローンが不要になる
- 空き家の家主が応じるかが問題（賃貸・売買）

• まちなか大学院へ参加しての感想

- 年齢に関係なく空き家に対して関心が有るという事が分かりました。
- 空き家を社会問題だけとして捉えるのではなく、まちづくりの一環として利用している参考例も多数あり勉強になりました。
- 自分も積極的に取り組んでいきたいと思いました。