

宮城県内において、空き家・空き家予備軍の所有者（居住予定のない不動産を相続した方・親族が遠方に住む等の理由から所有不動産が空き家になる可能性が高い方）を対象に、生前のうちに不動産を手放す枠組み（始期付負担付死因贈与契約及び賃貸借契約）の提案を行い、本枠組みの有効性や課題を明らかにした。

■ 事業概要

事業部門	部門2 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決を行う事業
事業地域	宮城県石巻市、加美町、東松島市、塩竈市
背景・課題	所有者の生活拠点が他地域にある等の理由で維持管理が難しい不動産のうち、絶望的条件の空き家は所有者・相続人ともに手放したい意向を持っているケースが多いが、このような不動産は入居者とのマッチングが困難であり、放置され、さらに条件が悪化するという悪循環に陥る傾向にある。
目的	「始期付負担付死因贈与契約」と「賃貸借契約」を用いて、所有者の存命中に死後の所有権帰属を明確化でき、かつ、低価格賃貸による入居者層の拡大・入居ハードルの引下げを可能とする枠組みを構築する。これにより、絶望的条件の空き家の市場流動性を高めることを目的とする。
連携する団体・役割	石巻市（空き家バンクの運営・空き家所有者への周知） 札幌北商標法律事務所（契約書等に係る法律相談）

1. 取組内容と成果物

- ・ 契約書雛形やチラシ等の作成
- ・ お客さま対応（説明・調査）と調整
- ・ 本枠組みを活用したポータルサイトの構築

【チラシ】



今後だれも住む予定がなく、譲渡も難くないと言っている
いま住んでいる家を将来どうするか考えたい
固定資産税や維持管理などの負担が大きい
資金調達がほとんど無いと言われた
取り壊しにも費用がかかるし、愛着もあって建物は残したい

このような不動産のお悩みをもつ方へ・・・

これから先、誰も住む予定がない不動産を
安心して次の世代に譲っていくことを目指す仕組みです

遺贈バンクとは

【ポータルサイト】



契約後、不動産は運営会社が維持・管理していきます

お問い合わせ

ご質問はいつでもお問い合わせいただけます。
お問い合わせ先は下記のとおりです。
お問い合わせの際は、お名前とご連絡先を必ずお知らせください。
お問い合わせは、お電話またはメールにてお願いします。

0225-24-6919 info@makigumi.com

2. 成果

- ・ 金銭的利益を問わず不動産を手放すことを最優先に行動する所有者・相談者がいるという仮説の検証
- ・ 従前、親族間で使用されることの多かった始期付負担付死因贈与契約を法人⇄個人間で締結する場合の有効性、課題及び対応策
- ・ 当初想定対象者（空き家を相続した方）と異なる本枠組みの活用方法
- ・ 本事業等で取得した不動産情報を活用するための今後の展望

3. 当初のねらい

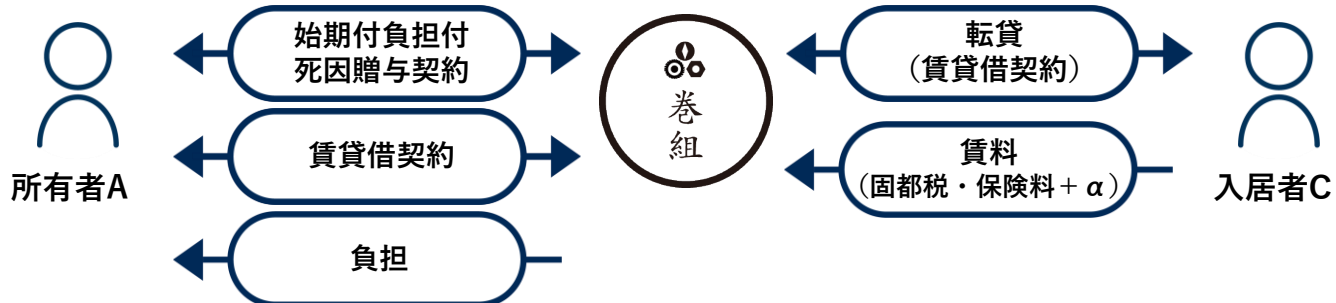
(1) 契約手法の概要

① 始期付負担付死因贈与契約

契約締結時に定めた「負担」の履行を条件として、所有者死亡時に贈与の効力を生ずる契約
本事業では、空き家の所有者が行っている「不動産の維持管理や改修」を当社が履行することを条件とし、当該所有者の負担軽減と円滑な所有権移転及び所有権移転前のテストマーケティングを目指したものの遺贈や負担のない死因贈与契約と異なり、負担を履行していることで解約リスクを軽減することが可能

② 賃貸借契約

借主が貸主に賃料を支払うことを約し、貸主が借主にある物の使用収益を認める契約
本事業では、①による空き家の所有権移転を前提に、固定資産税及び都市計画税相当額の賃料を当社から所有者に支払い、所有権が移転するまでの間における入居者等の利用を促すもの



(2) 本枠組みで期待していた効果

本枠組みの活用により、空き家に関わる以下関係者に対する効果を期待

項目	期待される効果
所有者	自身による不動産の維持管理・固都税負担の軽減、死後の不動産帰属の明確化
相続人	所有者が存命中の相続財産の棚卸など、相続に向けた会話や整理の促進
不動産会社	履行する負担で取得費用を相殺し、取得費用を抑制
利用者	固都税をベースにした賃料設定による安価・気軽な利用

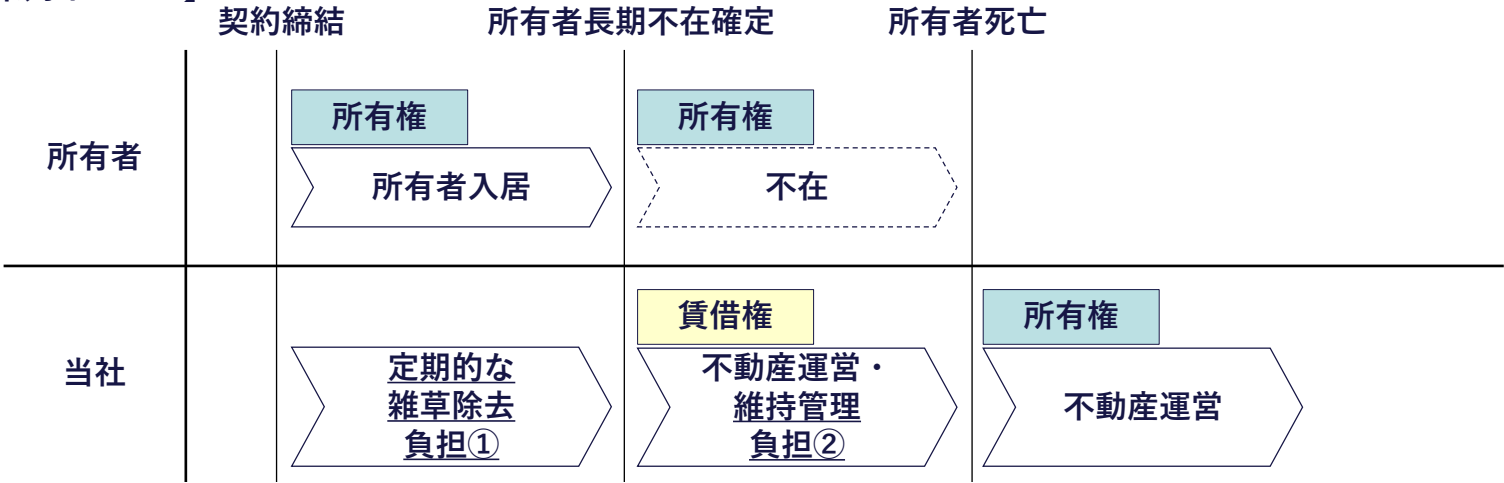
4. 代表例紹介

本枠組みを活用した代表的な例。それぞれ所有者の身内（子）より相談を受け、本枠組み活用に向けて調整したもの。

(1) 不動産A

項目	内容
相談者属性	・親が持ち家に一人暮らし（現に居住している） ・相談者と親の生活拠点が離れている等の理由から、相続は希望しない ・親が存命中の帰属の明確化を希望
提案内容	始期付負担付死因贈与契約　＋　停止条件付賃貸借契約

【時系列イメージ】



(2) 不動産B群

項目	内容
相談者属性	・親が居住していない不動産を複数所有かつ長期間放置していたため、改修しなければ住めない状態 ・それらの不動産を相続しないために、相続放棄を検討
提案内容	始期付負担付死因贈与契約　＋　賃貸借契約

5. 代表例から見てきた効果、課題及び工夫点

(1) 効果

【当初想定していた効果】

① 所有者の不動産維持管理負担の軽減及び帰属の明確化

- ・所有者の維持管理負担（雑草除去・所有者長期不在時の不動産維持管理）を軽減しながら、死後の不動産帰属の明確化を果たせる等の当初想定していた効果は、手放すことを最優先に行動する相談者のニーズに合致していた

【想定していなかった効果】

② 居住者がいる不動産におけるシームレスな不動産運用

- ・現に居住者がいる不動産でも、停止条件付賃貸借契約を締結することで、入居者が長期不在になった場合も空き家にならず、営業をすることが可能となった

③ 他の遺産を相続できる可能性

- ・相続人が相続を希望しない不動産を巻組で引き受けることで、相続人は相続放棄することなく、他の遺産を相続することが可能となる

【不動産A】



【不動産B群】



(2) 主な課題とそれに対する工夫

契約	項目	工夫点
始期付負担付 死因贈与契約	相続時に生じる可能性が高い みなし譲渡所得税	・みなし譲渡所得税分を当社が補填する旨を明記 ・「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例」を想定し、対象不動産を「現に居住している不動産」にまで拡大
	農地が付随していることによる 所有権移転の煩雑さ	・契約書の公正証書化及び契約書中の執行者の役割に農地転用に関わる内容も追記 【農地転用手順】 ①農業委員会経由で「農地転用見込み」を照会 ②死因贈与契約に盛り込み、公正証書化、仮登記 ③所有者が亡くなった以降に農地転用申請を行う 譲受人…株式会社巻組 譲渡人…契約執行者 株式会社巻組
停止条件付賃貸借 契約	賃借権が成立する停止条件	「貸借の目的物に居住しなくなる旨口頭又は適宜の方法で乙に通知した場合」というように、停止条件の効力発生を所有者側で任意設定可能に
	長期不在にした場合も、我が家に戻ってくる ことができるようにする仕組み	「所有者及び所有者の生活の補助を行うために所有者が指定する者は優先的に無償で目的物の使用・宿泊ができる」という特約事項を追記
	契約締結後に当社が反故にしない仕組み （相談者としては、確実に手放したい）	賃貸借契約解約が可能な事由を事業を継続しがたい重大な事由に限定するとともに、契約終了の際は誠実に新たな転貸人を設定し、転貸人としての地位をその者に承継する旨の当社に対する努力義務を規定

6. 本事業全体の考察・更なる展開

(1) 考察

「始期付負担付死因贈与契約」及び「賃貸借契約」を用いた相続による空き家発生を防ぐ枠組みは、不動産を手放したい所有者のニーズを一定満たすものの、「手放す」ことを最優先で考えるあまり、所有権移転が将来の「所有者の死亡」によって生じることによる不安に思うケースもあり、「直ちに所有権が移転しない」点がマイナスに働くことがわかった。本枠組み対象不動産の制限は特にないが、他の方法と比して、現に居住者がいる不動産にこそ有効であると考えられる。このような不動産への応用により、空き家にせず、絶え間なく不動産運用することが可能であり、空き家放置の悪循環を抑制する効果が期待できる。

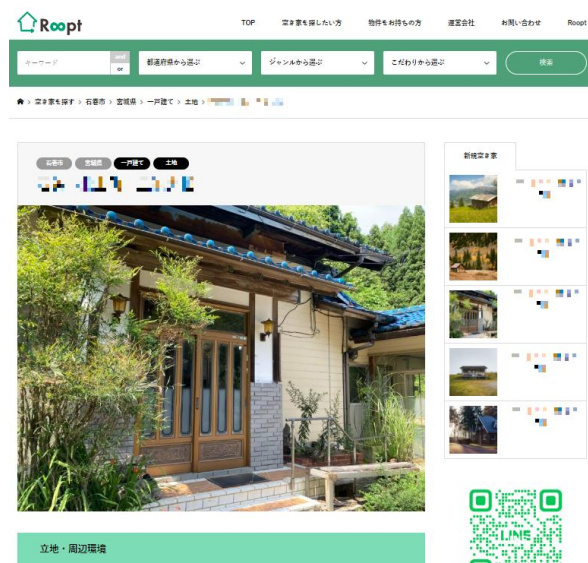
(2) 更なる展開

本事業では、「始期付負担付死因贈与契約」及び「賃貸借契約」の枠組みを中心としつつ、他の引取り方法（売る・貸す等）も明示するポータルサイトを構築することで、所有者側の問合せに関する心理的なハードルを引き下げた。今後は、本枠組みを活用して取得した不動産情報を基に、入居したい層や空き家投資したい層を当該ポータルサイトを經由して呼び込むとともに、当社が行っている「Roopt DAO※」コミュニティも活用して、不動産を利用・入居したい層の裾野拡大、マッチングひいては空き家問題の解消を推進していく。

※DAO：Decentralized Autonomous Organizationの略。自律分散型組織。

定められたルールに則って自律して完全自動で動き続ける組織。

【ポータルサイトイメージ】



【Roopt DAOイメージ】



Roopt DAOで運用しているコミュニケーションツール
Discordの画面 (<https://discord.gg/x5eP6ETwnN>)