

事業概要	空き家・空き家予備軍所有者が抱える「日常の維持管理ができない」等の課題に対し、「最低保証賃料」「変動賃料」「家賃相殺」を取り入れたリース契約を提案し、宿泊事業で活用。所有者負担の軽減、空き家発生の未然防止を実現した。
------	--

事業者情報

団体名	株式会社巻組
所在地	宮城県石巻市中心2丁目3-14観慶丸ビル2階
設立時期	2015年3月
団体HP	https://makigumi.org/

活動地域	宮城県石巻市・東松島市・仙台市・加美町
------	---------------------

事業スキーム

凡例 ...実施事業者 ...自治体 ...その他連携先

札幌北商標法律事務所
株式会社KAIS

支援 ↓

空家所有者

相談 ↑

株式会社巻組

モデル構築・
提案資料作成 ↓

地方自治体

連携 ↓

空家所有者

周知 ↓

事業主体において、本事業に関わるモデルや提案資料等を作成。所有者に提案し、契約締結から運用（活用）開始まで担った。

取組内容及び成果

1. 算定モデル・提案資料の作成

・当社宛の空き家相談の傾向を分析し、「最低保証賃料」「変動賃料」「賃料相殺」それぞれの額の算定モデルを構築し、当該算定モデルを軸とした提案資料を作成。空き家・空き家予備軍所有者に提案し、賃貸借契約を締結した。

※本モデルを活用した契約締結件数：4件、契約締結見込み数：3件

本モデル

最低保証賃料＋変動賃料
を組み合わせた賃貸借

住宅宿泊事業＋
所有者利用特約

工事費の賃料相殺

2. 本モデルを採用した空き家活用

・項番1で締結した賃貸借契約に基づき、空き家・空き家予備軍の改修工事・宿泊事業での申請・運用開始・集客・収益化まで進めた。

※運用開始件数：2件
期間中運用開始予定件数：1件



3. 本モデルの更なる周知

・本モデルによる所有者の課題解決を進めるため、所有者層向けのセミナー登壇・個別相談会の開催・広告等による周知を行った。

お知らせ



オンライン個別相談会

お持ちの空き家有効活用相談会

住宅宿泊事業（民泊）編

参加費 無料

地方における空き家・空き家予備軍の一時活用サービス

1. 契約手法の概要

【賃貸借契約】

契約形態は所有者側の意向を踏まえ、普通賃貸借・定期賃貸借の両方で対応可能。
賃料部分で「最低保証賃料」及び「変動賃料」の仕組みを取り入れた。

○最低保証賃料

以下の要素を加味して算定

- ・所有者が負担している固定資産税及び都市計画税
- ・所有者が負担している火災及び地震保険料
- ・所有者が物件の維持管理に通常要している費用（雑草除去等）

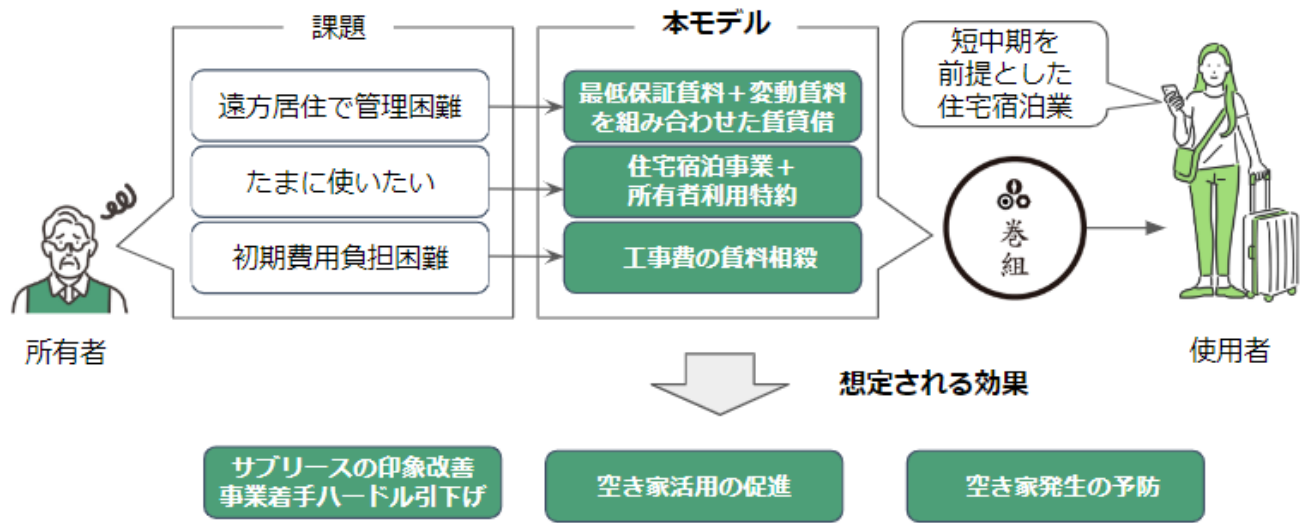
○変動賃料

以下の要素を加味して算定

- ・運営開始までに要する改修費
- ・宿泊施設として運用した場合に収容可能な人数や部屋数
- ・立地や周辺環境

2. 活用方法

本モデルで活用する空き家は宿泊事業（住宅宿泊事業又は旅館業）を前提に運用



地方における空き家・空き家予備軍の一時活用サービス

3. 課題と本モデルの効果

最低保証賃料と変動賃料の仕組みを取り入れることで所有者側と空き家活用事業者側双方の課題を解決

所有者の課題	本モデル
・ 遠方のため維持管理が困難	・ 宿泊事業として運用することで、所有者の敷地内の雑草除去等を含め維持管理負担がなくなる
・ 先祖代々の墓があり、年に数回は帰省等で使用したい	・ 契約の中に、所有者滞在特権を盛り込むことで、宿泊予約がない日に優先的に滞在が可能になる
・ 思い入れもあり手放したくないが、個人に貸すときれいに使ってもらえるか心配	・ 宿泊客を受入後は定期的に清掃を行う
・ 賃貸借契約を締結した場合に、貸主側の修繕負担が心配	・ 意向を踏まえて、貸主側の修繕負担免責とすることが可能（賃料で調整）
・ 活用には興味があるが、初期費用の負担は難しい	・ 契約の中で工事代金との賃料相殺又は変動賃料額の調整を行うことで、所有者負担なしで運用を開始することが可能
・ 税金等の負担を軽減したい ・ 可能であれば生活の足しにもしたい	・ 宿泊客が入らない場合も、最低保証賃料として税金等の金銭負担を軽減。宿泊客が入った場合は、その日数又は人数に応じて賃料増額

空き家活用事業者の課題	本モデル
・ 中心地から離れている等の理由から収益化の蓋然性が低い地域において、事業着手ハードルが高い	・ 最低保証賃料と変動賃料の仕組みを取り入れることで、閑散期のコスト抑制が可能 ・ 繁忙期の変動賃料額の増額も得られた売上から支払うことが可能なため、無理がない
・ 進出したい地域や物件ではあるが、改修工事費等の負担を考えると、月々の固定費をできる限り抑えたい	

地方における空き家・空き家予備軍の一時活用サービス

4. 代表例の紹介

本モデルを活用した代表的な例は以下のとおり。

(1) 不動産A

項目	内容
相談者属性	・ 物件所有者 ・ 親族のために不動産を取得したが、住まなくなったため、年に数回別荘的に使用 ・ 数年間別荘として使用していたが、維持管理コストを考え、自らが使用しない期間に活用できないか相談 ・ 近隣に目立った施設もなく中途半端な立地のため、賃貸・売買・宿泊事業いずれも成果が出るかは疑問視
提案内容	最低保証賃料 + 変動賃料を組み合わせた賃貸借契約

(2) 不動産B

項目	内容
相談者属性	・ 物件所有者の子息 ・ 親戚から相続した不動産で自ら活用することも考えたが、遠方にあることもあり断念 ・ 立地的には宿泊事業で十分に集客が見込めると考えている
提案内容	最低保証賃料 + 変動賃料を組み合わせた賃貸借契約

(3) 不動産C

項目	内容
相談者属性	・ 物件所有者の子息（所有者が現に居住） ・ 居住しなくなった場合の帰属の明確化と少しでもよいので生活の足しにならないか
提案内容	死因贈与契約と最低保証賃料 + 変動賃料を組み合わせた停止条件付賃貸借契約

地方における空き家・空き家予備軍の一時活用サービス

5. 代表例から見えてきた効果、課題及び工夫点

(1) 効果

【当初想定していた効果】

- ・所有者の負担軽減と無理のない活用着手
→所有者側への提案やヒアリング等では、最低保証賃料及び変動賃料について、提案した相手からは概ね好意的な反応。賃料相殺の仕組みの導入は複雑な印象を受けるからか、採用事例はなかった。

【想定していなかった効果】

- ・月々の賃料収入を期待する所有者のニーズ
→月々の賃料額において相場と一定乖離があったとしても、繁忙期においては、近隣の賃料相場を大きく上回る額になる可能性もあり、月々の賃料収入を期待する所有者のニーズにも応えることが可能。

(2) 新たに生じた主な課題と工夫点

課題	工夫点
・自治体によって宿泊事業（旅館業や住宅宿泊事業）を開業するための設備要件が異なり、調整に時間を要する	・賃貸借契約内にフリーレント期間を設け、その間の賃料支払いを免除
・変動賃料は空き家活用事業者側が適切に事業運営を行って初めて得られる果実のため、適切に事業運営を行うことの担保が必要	・賃貸契約書内の解除事由に物件の広報活動を怠った場合や問合せ対応を起こった場合を追記
・賃料相殺の仕組みの導入の採用事例がない	・初期負担をなくしたいという所有者の意向に最大限寄り添うため、賃料相殺の代わりに変動賃料額を減額することで対応