

Villa-OS

還る場所を、持つ。

東京から90分。3人で持つ築古別荘。

専有・宿泊収益・節税を、ひとつの仕組みに。

DATE

2026.05.26

PREPARED FOR

石川 聡彦 様

DOCUMENT

Service Brochure v1



CONCEPT

東京から90分、 3人で持つ築古別荘。

別荘は欲しい。でも、ひとりで持つには高く、管理が重く、使い切れない。

Villa-OS は、築古の一棟を3名で共同所有し、使わない日は宿泊事業に開放する。**専有・収益・節税**を、ひとつの仕組みに束ねたサービスです。

共同所有 1/3

月3日柔軟運用

築古木造 4年償却

サブリース運営

東京から、車で約90分。

金曜夜に車で発っても、その夜のうちに別荘に着く。新幹線・東名のどちらでもアクセスでき、週末2泊を躊躇なく使えるエリアに1号棟候補を絞っています。

TOKYO

品川/東京

新幹線 45-50分 / 車 80-100分

ATAMI・MANAZURU・IZU

海近・標高100-200m

車 5-15分

VILLA

築古一棟

熱海エリア

新幹線で東京から45分。海越しの夜景・温泉源・飲食充実。
週末ピーク需要が高い。

真鶴エリア

東京から車で約90分。アーティストの移住地として再評価。
森・港・静けさが共存。

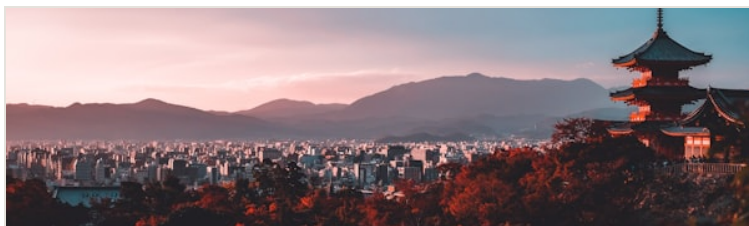
伊豆エリア

東京から車で約100分。源泉付き築古物件が選びやすく、滞在価値で差別化しやすい。

※1号棟は熱海・真鶴・伊豆の3候補から選定中。確定情報は面談時にNDA締結後ご開示します。

海近 × 築古 × 簡易宿所許可。

1号棟は「東京から60-100分」「海まで車5分以内」「築22年超の木造」「簡易宿所の許可取得が見込める」の4条件で選定。3エリアそれぞれに異なる体験価値を持たせ、最終的にエリア間を相互利用できる構想です。



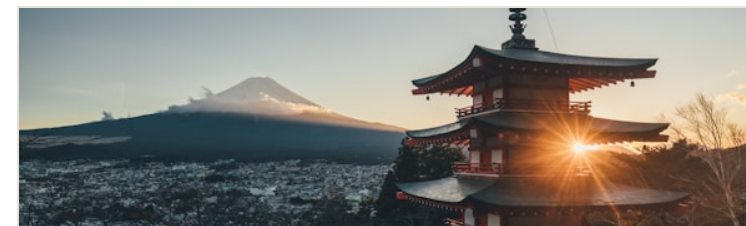
熱海エリア

海越し夜景・高台 / 駅から車10分 / 築38年 95㎡ / 想定4.5万円/泊 / 夜景 × 温泉 × 銀座飲食街徒歩圏



真鶴エリア

森・港・アート / 半島先端 / 築42年 80㎡ / 想定4.0万円/泊 / 静けさ × 漁港 × アート移住地



伊豆エリア

源泉付・里山 / 海まで車10分 / 築34年 110㎡ / 想定5.0万円/泊 / 源泉掛け流し × 溪流 × 食材

立地選定の前提

- 東京から週末2泊3日が成立する距離(片道90分±15分)
- 海・山・温泉のいずれかの「来る理由」が明確
- 簡易宿所の許認可・自治会要件をクリアできる規模感(中規模・自治会同意得やすい)
- 築古木造で22年超 → 簡便法4年償却が成立する築年数

※ 想定宿泊単価は同エリア類似物件(一棟貸し)のOTA公開価格を平日3.5万 / 週末6万で加重平均した試算値。

「来る理由」を、設備でつくる。

リノベ予算 800 万円のうち、約 250 万円を「体験設備」に集中投資します。火・水・サウナ・テラス — 経営者が日常で手に入れにくい設備を揃え、オーナーにも宿泊ゲストにも「ここでしかできない過ごし方」を提供します。

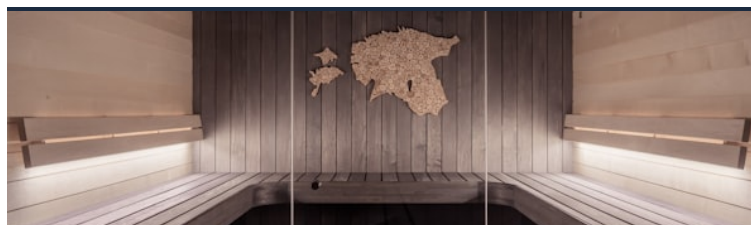


FIRE

焚き火 + 薪ストーブ

屋外焚き火台 × 屋内薪ストーブ

仲間と来た夜、火の前にいる時間が関係を一段深くする。自宅では作れない時間。

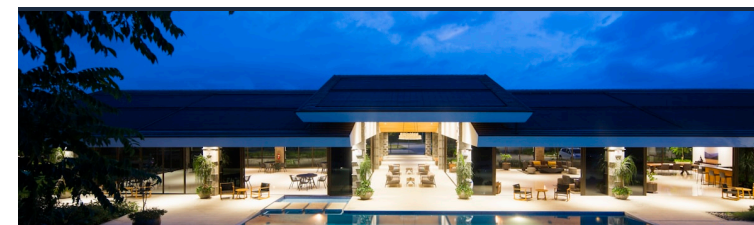


SAUNA

サウナ + 水風呂

テントサウナ or 屋外バレル型

Slack を閉じて、整う。サウナ-水風呂-外気浴の 3 セット動線をリノベで確保。

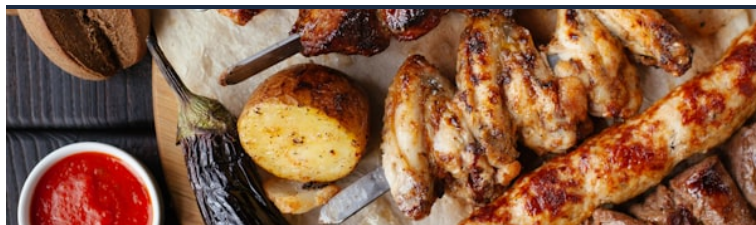


ONSEN

源泉 / 温泉付浴室

伊豆棟は源泉掛け流し

朝風呂・夜風呂を「自分のもの」として持つ。築古物件の最大の差別化要素。

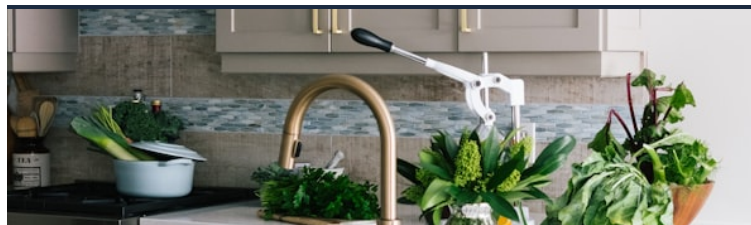


TERRACE

テラス + BBQ ゾーン

10-15㎡屋外 + 炭火 BBQ

地元食材を持ち込んで火を入れる。買い出しから片付けまで「やる側」になれる時間。

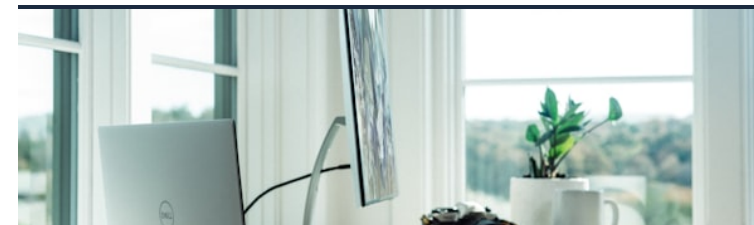


KITCHEN

業務級キッチン

食洗機・大型コンロ・冷凍庫

10 名規模で同時に食卓を囲める設計。地元キュレーター連携の出張料理プラン対応。



WORKSPACE

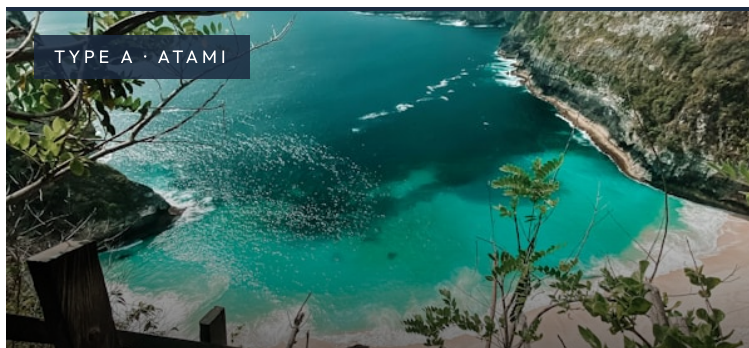
静かな仕事ゾーン

個室 + 高速 Wi-Fi + モニタ

長期滞在・ワーケーション需要に対応。経営者の「逃げ場」としてで / 20 の機能も担う。

3つの物件タイプ。それぞれの過ごし方。

1号棟は下記3タイプの候補から、オーナー3名の使い方に合うものを面談時にすり合わせて確定します。すべて1棟あたり1,900万円・1人あたり633万円の標準モデルで設計しています。



海を見下ろす、高台の別荘

築38年 木造2階建 / 2LDK + テラス

相模湾を一望する高台。テラス・サウナ・BBQ・駐車2台。家族 + ゲストでの週末利用に最適。

95㎡
建物

180㎡
土地

6名
定員



森に佇む、小さな隠れ家

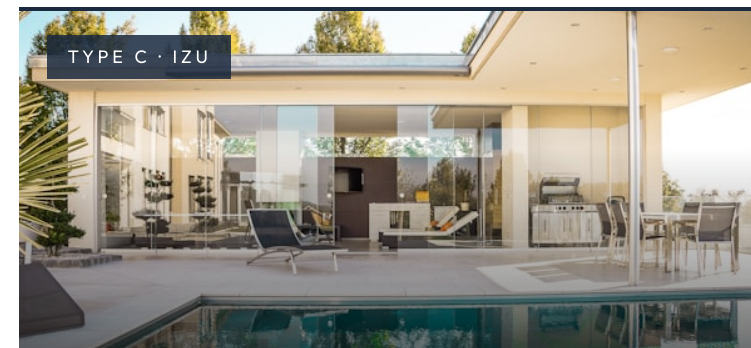
築42年 木造 平屋 / 1LDK + 土間

真鶴半島の森に囲まれた静寂。薪ストーブ・露天・デッキ・駐車2台。少人数で深く籠もる滞在。

80㎡
建物

250㎡
土地

4名
定員



山と温泉の、古民家

築34年 木造2階建 / 3LDK + 源泉風呂

源泉掛け流しの温泉付き。囲炉裏・広縁・駐車3台。多世代家族や大人数のオーナー会向き。

110㎡
建物

300㎡
土地

8名
定員

※ いずれも1棟あたり総額1,900万円(取得700・リノベ800・諸経費250・準備金150)・1人あたり出資633万円の標準モデル。物件個別に取得とリノベの比率は前後します。

年12回、「行く理由」を、用意する。

別荘所有の最大の失敗は「買って3年で行かなくなる」こと。Villa-OSは地元キュレーターと組み、毎月1回ペースで「ここに行く理由」を企画します。オーナーは年3-6回参加すれば、飽きる前に次が来るサイクルが回ります。



※ 5軸 (食 / 冒険 / 学び / ウェルネス / 繋がり) の掛け算で設計。各回はオーナー 2-3名 + 招待ゲスト 6-8名で開催し、参加費収入で運営原価を回収する仕立て。

1 棟 1,900 万円。1 人あたり 633 万円。

1 棟あたりの投資内訳(標準モデル)

1,900 万円



物件取得費 土地・建物・登記・取得税・仲介手数料込	700 万 36.8%
リノベーション費 水回り・断熱・内装・家具家電・体験設備	800 万 42.1%
諸経費 司法書士・許認可・保険・運営システム導入	250 万 13.2%
運転準備金 Y1 赤字バッファ・修繕積立初期分・予備費	150 万 7.9%

1 人あたり = 1,900 万円 ÷ 3 名 = 633 万円。3 名で均等出資し、土地建物を共同名義(持分 1/3 ずつ)で登記。出資完了後の追加コール(追加出資)は原則発生しません。

共同名義 + サブリースで、所有と運営を分ける。

所有・運営の役割分担

OWNER

オーナー 3 名

各 633 万出資。共同名義で持分 1/3 を所有。決算書を受け取り確定申告へ反映。

↓ サブリース契約

OPERATOR

Villa-OS 運営会社

物件を一括借上。宿泊事業の主体として全運営を担う。代表: Sota。

↓ 一棟貸し運用

ASSET

築古木造物件

熱海・真鶴・伊豆等。簡易宿所許可を取得した一棟貸し。

この構造が、3 つの果実を生む

1

不動産所得として損益通算 OK

サブリース賃料は不動産所得。減価償却の赤字を給与所得と通算でき、所得税が還付される構造です。

2

オーナー間の合議は発生しない

運営判断はすべて Villa-OS に委任。日々の予約管理・修繕判断・ゲスト対応で 3 名が話し合う必要がありません。

3

出口は持分譲渡で柔軟に

離脱したいオーナーは 3 年経過後に第三者へ持分譲渡可能。Villa-OS が買い手仲介・既存オーナー優先買取権で対応。

専有枠は月 3 日。使わない日は宿泊事業へ自動開放。

NOT A HOTEL 型の「3ヶ月前リリース」を採用。3ヶ月前までに「使わない宣言」をすると、その日は自動で宿泊事業に開放され、収益化される設計です。

1人あたり
専有枠

月3日 / 年36日

3名合計の
権利日数

108日 / 年

実専有想定
(リリース後)

60日 / 年

宿泊事業
対象日数

305日 / 年

柔軟運用の運営ルール

- **3ヶ月前リリース運用** — 利用予定がない日は3ヶ月前のタイミングで宿泊事業に自動開放
- **当日空き活用** — 直前にキャンセル/空きが出た日は、オーナーが当日利用可能
- **繁忙期の制限** — GW・お盆・年末年始は1人年10日まで(3名で抽選割当)
- **ゲスト招待** — 家族・友人を無料招待可能。ビジネス利用・貸し切りパーティーも可

※ 宿泊事業対象 305日 = 365日 - 専有枠 108日 + リリース返却 48日。実専有 60日は週末中心の現実的な利用想定。

運営会社 + 地元キュレーターが、すべてを担う。

オーナーが行うのは「行く日を決めること」だけ。予約管理・清掃・ゲスト対応・修繕・体験プログラム企画・収益分配まで、Villa-OS 運営会社と現地の**地元キュレーター**が分担します。

運営会社の担当領域

- 予約システム運用 / OTA 連携(Airbnb・楽天等)
- 清掃業者の手配 / 品質モニタリング
- 修繕計画の策定 / 大規模工事のディレクション
- 毎月の収支報告 / 確定申告に必要な決算書発行
- 保険・許認可更新 / コンプライアンス管理
- サブリース賃料の支払い(毎月固定)

地元キュレーターの担当領域

- 年 12 回の体験プログラム企画 / 運営
- 地元食材・職人・地酒蔵との提携交渉
- オーナー来訪時のコンシェルジュ対応
- ゲスト向けの周辺案内 / おすすめ店紹介
- 物件発掘 / 次号棟の候補リサーチ
- 自治会・近隣住民との関係維持

MOAT

地元キュレーター制度は、ADDRESS の家守 + 星野リゾート流の地域翻訳者を組合せたもの。テックで模倣しづらく、Villa-OS の運営面での競争優位の中核になります。

会員権ではなく、土地建物の持分 1/3。

Villa-OS は使い切りの会員権ではなく、土地建物の「持分 1/3」として登記される実物資産です。減価償却・売却・相続のすべてが可能で、5 年経過時には持分譲渡の自由度も生まれます。

節税効果
(Y1-Y4)

31 万円 / 人 / 年

建物・設備の
償却年数

4-8 年

想定売却額
(5年経過時・持分1/3)

253 万円

出口の
選択肢

3 パターン

なぜ「築古木造」が節税に効くのか

木造住宅の法定耐用年数は 22 年。築 22 年超の物件は税法上の **簡便法 4 年償却** が可能になります。1 棟 1,900 万のうち土地分(償却不可)を除いた約 1,250 万を 4 年間で集中的に経費化。オーナーは持分 1/3 に応じて年間約 75 万の減価償却を計上でき、所得税率 30% として年 31 万円が還付されます。

出口の 3 パターン

- **持分譲渡(3 年経過後)** — Villa-OS が買い手仲介。既存オーナーに優先買取権
- **1 棟売却(5 年経過後)** — 3 名合意で一棟まるごと売却。土地評価 + 残存簿価ベース
- **相続** — 通常の不動産と同様、配偶者・子等への持分承継が可能

※ 所有 5 年超で長期譲渡(税率約 20%)へ切替。5 年保有を推奨。

1人633万円が、5年でどう動くか。

専有枠 月3日 × 3名 = 年 108 日を確保(実専有 60 日想定)。残り 305 日を宿泊事業で稼働(Y1: 30% → Y5: 45%)させた、ベースシナリオの年次キャッシュフロー。

項目(万円・1人あたり)	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	5年合計
▶ 収益サイド						
稼働率	30%	35%	40%	42%	45%	—
宿泊収益の分配	57	68	80	85	91	381
節税効果(4年償却)	31	31	31	31	0	125
▶ コストサイド						
維持コスト(管理費・税金)	-25	-25	-25	-25	-25	-125
年間ネット CF	+63	+74	+86	+91	+66	+380
▶ 累計						
累計回収額	63	137	223	314	380	—
出資回収率(vs 633万)	10%	22%	35%	50%	60%	60%

5年累計ネット

+380万円

5年運用回収率

60%

想定売却額(持分1/3)

+253万円

売却込みトータル回収率

100%

なぜ、年 31 万円の節税になるのか。

科目	取得価格(1棟)	償却年数	年間償却額(1棟)	1人あたり節税/年
建物(築古木造)	450万	4年(簡便法)	112.5万	11.3万
建物附属設備(給排水・電気・空調)	250万	8年	31.3万	3.1万
器具備品(家具・家電・サウナ)	300万	5年	60.0万	6.0万
許認可・運営権(繰延資産)	100万	5年	20.0万	2.0万
土地	250万	不可	—	—
その他諸経費	550万	即時費用化等	案件別	8.6万
合計(1~4年目)	1,900万	—	223.8万	31.0万

節税が効くロジック

- 木造の法定耐用年数 22 年 → 築 22 年超は簡便法で 4 年償却が可能
- 1 棟あたり償却対象 約 1,250 万を 4 年間で集中経費化
- 1 人あたり年間 約 75 万の減価償却 → 所得税率 30%として年 31 万還付
- Y5 以降は償却切れ。売却 or 持分譲渡で出口に切替

注意事項

- 本数値は所得税率 30%(年収 1,000-1,500 万円帯)を前提とした試算
- 個別の所得構成 / 事業実態によって扱いが変動する可能性あり
- 消費税の還付可能性あり(ホテル事業登録の要件確認の上)
- 顧問税理士による最終確認を契約前に推奨

稼働率別の感応度を、3 シナリオで開示。

稼働率は Villa-OS の収益感応度の中心変数。観光庁統計の関東一棟貸し平均稼働率は 50-60% で、ベースシナリオは保守的に Y5=45% で計算。ワーストでも節税効果(Y1-Y4)があるため、633 万出資の**71%**は売却込みで回収できる構造です。

シナリオ	稼働率(Y1→Y5)	5年累計ネット	5年運用回収率	想定売却額(持分1/3)	売却込み回収率
ベスト	35% → 50%	+455 万	72%	+280 万	116%
ベース(基準)	30% → 45%	+380 万	60%	+253 万	100%
ワースト	20% → 35%	+229 万	36%	+220 万	71%

BEP 稼働率(節税抜きでネット CF が±0 になる稼働率): 約 16%

シナリオ前提の差分

- **ベスト:** 体験プログラムが集客貢献し、宿泊単価も +10% / 維持コスト効率化で -3 万
- **ベース:** 関東一棟貸し平均をやや下回る保守的稼働 / 維持コストは標準
- **ワースト:** 周辺競合増加 + 修繕負担増で維持コスト +7 万 / 宿泊単価据置

※ いずれも宿泊単価・節税効果・出口想定的前提はベースシナリオの内側で動かしています。詳細パラメータは PL 詳細ページに掲載。

他の選択肢と、何が違うのか。

「いくら払って、何が手に入り、どう出られるか」で比較してください。Villa-OSは**築古木造 × 共同所有 × サブリース運営**のポジションで、他社とは住み分けています。

	Villa-OS	SANU 2nd Home	NOT A HOTEL	UMITO シェア	普通の別荘
初期費用	633 万円	375 万円～	3,000 万円～	1,080 万円～	2,000 万円～
所有形態	土地建物 持分 1/3	30 年借地 / 利用権	持分 or 区分	共有持分	単独所有
建物	築古木造リノベ	新築デザイン	新築デザイン	海前一等地 新築	個別
専有利用	月3日 + 柔軟運用	年最大 60 泊	1 ヶ月単位	年 10/20/30 泊	無制限
節税(償却)	4 年償却 / 年 31 万	建物分のみ	—	4-5 年償却	22 年償却
宿泊収益	+91 万/年(Y5)	—	—	固定制(賃料型)	—
運営の手間	ゼロ(委任)	ゼロ	ゼロ	ゼロ	全部自分
体験プログラム	年 12 回(キュレーター)	—	—	—	—
5 年想定回収率	100%(売却込み)	—	—	+90% 前後	変動大

※ 各社数値は 2026 年 5 月時点の公開情報に基づく試算。商品設計・条件の詳細は各社ご案内をご確認ください。

面談から契約完了まで、平均 6~8 週間。

無理な営業はしません。物件情報の開示は NDA 締結後。顧問弁護士・税理士のレビュー期間として 2 週間を確保しています。

<p>STEP 01</p>  <p>面談・資料開示</p> <p>30 分の初回面談で物件候補・収支シミュ・スキーム詳細を説明。NDA 締結後に 1 号棟の物件情報を開示。</p> <p>1-2 週間</p>	<p>STEP 02</p>  <p>現地内覧</p> <p>物件訪問・リノベ後のイメージ共有・周辺環境とアクセス・想定される運営シナリオを現地で確認。</p> <p>1 日</p>	<p>STEP 03</p>  <p>契約書レビュー</p> <p>共有契約書・サブリース契約・運営委任契約の 3 点。顧問弁護士・税理士の相談期間として 2 週間確保。</p> <p>2-3 週間</p>	<p>STEP 04</p>  <p>出資・契約完了</p> <p>633 万円を指定口座へ送金。司法書士による持分 1/3 の登記完了をもって契約完了。リノベ着工後 3-4 ヶ月で運営開始。</p> <p>2 週間</p>
--	--	--	---

リスクは、隠しません。

RISK 01

稼働率リスク

想定稼働率 45%を下回ったら？

BEP 稼働率は約 16%(節税抜き)。関東一棟貸し平均は 50-60%(観光庁統計)。需要が下振れしても、節税効果(年 31 万)で Y1-Y4 は実質 CF が維持される設計。

RISK 03

税務リスク

節税が想定通りでなかったら？

簡便法 4 年償却は税法上認められた手法。ただしオーナー個別の所得構成や事業実態で扱いが変動する可能性。顧問税理士の最終確認を契約前に推奨。

RISK 05

出口(売却)リスク

いつ・いくらで売れるか不明？

5 年経過時の想定売却額は持分 1/3 で約 253 万。築古木造の土地価値 + 残存簿価 + リノベの再評価で算定。所有 5 年超で長期譲渡(約 20%)へ切替わるため 5 年保有を推奨。

RISK 02

共同所有リスク

オーナー間で揉めたら？

運営判断は全権 Villa-OS に委任。オーナー間で意見調整する場面を構造的にゼロに。利用日は予約システムで先着順、離脱時の持分譲渡ルールも契約書で明文化。

RISK 04

修繕・天災リスク

築古物件の大規模修繕は？

修繕積立 24 万/年を計上。大規模修繕は 10 年・20 年単位で計画的に実施。火災・地震・水害は施設賠償込みの保険でカバー。海近物件は外装の防腐処理を施工時に必須化。

RISK 06

運営継続リスク

Villa-OS 運営が止まったら？

所有権はオーナーに残る。万一の運営停止時は持分 1/3 に応じた物件売却 or 自主運営への移行が可能。管理ノウハウ・OTA 連携の引継ぎ手順も契約書に明記。

FAQ。

Q 節税は確実ですか？(税率帯による違いは？)

A 築 22 年超の木造建物の短期償却(簡便法)は税法上認められた手法。本資料の年 31 万試算は所得税率 30%(年収 1,000-1,500 万円帯)が前提です。税率帯により節税額は変動するため、契約前に顧問税理士の最終確認を推奨します。

Q 5 年後の出口はどうなりますか？

A 3 つの選択肢:(1)持分 1/3 を第三者に譲渡、(2)残オーナーが買取、(3)1 棟まるごと売却。5 年経過時の想定売却額は持分 1/3 で約 253 万円。所有 5 年超で長期譲渡課税(約 20%)に切替わるため、5 年保有を推奨しています。

Q 途中で離脱したくなった場合は？

A 3 年経過後から第三者への持分譲渡が可能(共有契約で明文化)。Villa-OS が買い手の仲介を担当し、既存オーナーに優先買取権が付与されます。3 年未満の離脱を希望される場合は、残オーナー全員の合意の上で個別対応となります。

Q 追加出資(追加コール)は発生しますか？

A 原則として発生しません。1,900 万円のうち 150 万円を Y1 赤字バッファ・修繕積立の初期分として計上済みです。大規模修繕は事前計画に基づき、毎年の修繕積立金(24 万/年)から支出します。想定外の天災等で不足が出る場合のみ、オーナー協議の上で追加拠出を検討します。

※ その他の FAQ・税理士 Q&A は villa-os-pitch.pages.dev/tax-qa でご確認ください。

NEXT STEP

まずは、お話しませんか。

30分の面談で、物件候補・収支シミュレーション・スキームの詳細をご説明します。

売り込みは一切しません。1号棟はオーナー3名限定です。

REFERENCE

villa-os-pitch.pages.dev

[/sales](#) · [/thesis](#) · [/pl-detail](#) · [/tax-qa](#)

BROCHURE

本資料(PDF)

villa-os-pitch.pages.dev/pitch-ishikawa-2026-05-26.pdf

CONTACT

お問い合わせは別途ご案内

面談・LINE等は個別にお繋ぎいたします