

区分所有型（分譲型）ホテルに関する論点整理



齋藤 理

長島・大野・常松法律事務所
弁護士

1. はじめに

米国などで普及しているホテル等のブランドを冠したブランデッド・レジデンスやタイムシェア型のリゾートクラブなどを日本に導入する動きは今後ますます加速していくものと思われるが、日本の法制度の下で、これらの商品をどのようにストラクチャリングし、どのように販売するかについては、未だ実務が確立しているものではない。問題となる法的論点は多岐にわたり、また、似たような名称の商品でもその内容は必ずしも一様ではないことから、案件毎の慎重な検討が必要となる。

本稿では、ホテルに併設されるブランデッド・レジデンスにおいて利用されることが想定される、ホテルの客室を区分所有建物の専有部分として売却（分譲）する形態の商品を題材として、関連する主要な法令上の論点とそれを踏まえた留意点について概観することとする^{注1}。本稿において紹介する論点は、他の形態の商品においても検討を要するものが

多いことから、ストラクチャリングの際の参考としていただければ幸いである。

なお、本稿における意見にわたる部分は筆者の個人的な見解であり、筆者の所属する団体の見解ではないことに御留意頂きたい。

2. 想定ストラクチャー

区分所有型（分譲型）ホテルにも様々なストラクチャーがあり得るが、本稿においては、以下のようなストラクチャー（以下「本件ストラクチャー」という。）を前提とする。

- ①デベロッパーは、ホテルの一部を構成し又はホテルに隣接する専有部分を売却（分譲）する。
- ②専有部分の購入者（以下「購入者」という。）は、専有部分を自ら使用するか、又はホテルの客室として使用させて対価を得る。

注1

本稿では取り扱わないが、商品を販売する際の規制についても詳細な検討が必要となる点に留意されたい。

上記②のうち、ホテルの客室として使用させる取扱い(以下「レンタルプログラム」という。)については、参加が必須である場合と、参加が任意(オプション)である場合があり得る。また、レンタルプログラムによる対価の支払いについては、固定額とすることもあり得るが、収益と費用を踏まえた一定の算定式により算出することが主として想定されている^{注2}。

以下では、本件ストラクチャーに関連する主要な法令上の論点とそれを踏まえた留意点について、法令毎に論じる。

3. 旅館業法

(1) 旅館業法上の許可

専有部分をレンタルプログラムによりホテルの客室として使用させる場合、当該使用は旅館業法上の旅館・ホテル営業(旅館業法第2条第2項)の一環として行われることとなり、旅館業法上の許可(旅館業法第3条第1項)が必要となる。

本件ストラクチャーの場合、各購入者が旅館業法上の許可を得ることは通常想定されていないため、ホテルの営業主体となる事業者(以下「ホテル事業者」という。)が旅館業法上の許可を得た上で、

レンタルプログラムの対象となる専有部分を含めて旅館・ホテル営業を行うこととなる^{注3}。

(2) 契約形態

かようにホテル事業者が旅館業法上の許可を得ることを前提とすると、基本的に、購入者はホテル事業者に対して専有部分を賃貸し、ホテル事業者は自己の事業として旅館・ホテル営業を行うことになる^{注4}。

この点、米国におけるブランドッド・レジデンスの実務では、ホテルにおけるマネジメント契約に類する形で、購入者がオペレーターに当該客室に係る運営を委託する取扱いが多いようである。かかる運営委託の場合、当該客室に係る事業の主体は購入者と考えられるため、我が国においてかような運営委託の取扱いをした場合には^{注5}、いわゆる民泊に該当することとなり、住宅宿泊事業法に基づく届出をした住宅宿泊事業として行う場合を除き^{注6}、旅館業法違反となるおそれがある(旅館業法第3条第1項、第10条第1号)。

4. 区分所有法

本件ストラクチャーについて、建物の区分所有等

注2 収益に関しては、当該専有部分に係る収益を基礎とする場合と、ホテル全体又は一定の範囲の客室に係る収益を基礎とする場合(プール型)があり得る。

注3 なお、ここでは、建築基準法上の用途がホテルであることを前提としている。ホテル又は旅館を用途とする建築物以外の建築物の用途を変更してホテルとして使用する場合には、原則として、用途変更について確認申請が必要となる(建築基準法第87条第1項、建築基準法施行令第137条の18参照)。

注4 もっとも、このようにホテル事業者に専有部分を賃貸する場合、賃貸人たる購入者は自ら専有部分を使用する権利を失うため、購入者による自己使用をどのように整理するかが問題となる。かかる自己使用については、自己の所有権に基づく使用ではなく、宿泊客としての客室の利用と整理せざるを得ないように思われる。

注5 もっとも、賃貸借と運営委託の境界線は必ずしも明確ではない。賃貸借においても、賃料を収益連動とする場合には、経済的な実態としては、賃貸人が事業主体となる運営委託に近いものとなり得る。また、運営委託という名目でありながら、運営受託者の計算において事業が行われている事例も実務上は存在する。なお、ホテルの運営委託の場合、事業主体である運営委託者が旅館業法上の許可を取得すべきと考えられるが、自治体により取扱いに差があり得ることから、ストラクチャリングの段階で管轄の自治体に取扱いを確認する必要がある。

注6 本稿では立ち入らないが、2018年6月15日に施行された住宅宿泊事業法に基づいて、購入者が届出(住宅宿泊事業法第3条第1項)を行い、住宅宿泊事業(住宅宿泊事業法第2条第3項)として年間180日の範囲で、オペレーターに対する運営委託により、専有部分を客室として使用させるという検討の方向性もあり得る。その場合、オペレーターは住宅宿泊管理業の登録(住宅宿泊事業法第2条第6項、第22条第1項)を受け、かつ旅行業法上の旅行業の登録(旅行業法第3条)又は住宅宿泊仲介業の登録(住宅宿泊事業法第2条第9項、第46条第1項)を受けて運営受託をすることとなる。

に関する法律(以下「区分所有法」という。)との関係で検討しなければならない論点は、以下に記載するものを含めて多岐にわたる。

(1) 規約

規約は区分所有者の特定承継人に対しても効力を生ずるため(区分所有法第46条第1項)、規約において運営に係る事項を定めることができれば、将来にわたって、円滑な運営を確保することに資することになる。特にブランド・レジデンスにおいては、ブランドの定める品質等の基準に合致した管理・運営を行うことが重要であり、かかる観点から必要とされる事項を規約に定める必要性が高い。

もっとも、規約でどこまでの範囲の事項を規定することができるのかについては、必ずしも明らかではない。区分所有法第30条第1項は、「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。」としているが、特に、専有部分に関する事項についてどこまで規約で制約を設けることができるのかという問題がある^{注7注8}。

(2) 管理組合・管理者

区分所有建物については、複数の区分所有者が

存すれば、当然に、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体が成立する(区分所有法第3条)。本件ストラクチャーにおいては、円滑な運営を実現するために、かかる団体(以下「管理組合」という。)及び管理者(区分所有法第25条^{注9})を活用すべきところであり、それを踏まえた規約を定めることが重要となる。

もっとも、管理組合及び管理者にどこまでの範囲の権限を持たせることができるのかは、規約について述べたのと同様に、必ずしも明らかではない^{注10}。

(3) 集会・決議

管理者は少なくとも毎年一回集會を招集しなければならないとされ(区分所有法第34条第1項)、集會における各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合による(区分所有法第38条、第14条)。

一棟の建物の一部の専有部分のみを分譲対象とし、床面積の過半を占める他の専有部分はデベロッパーが保有し続けるような場合は、デベロッパーが議決権の過半数を有することから、普通決議事項についてはデベロッパーの意向を反映した決議を行うことが可能である。

もっとも、規約の変更については区分所有者及び

注7

規約については、「専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設(建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。)につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。」とされていることにも留意する必要がある(区分所有法第30条第3項)。

注8

ある事項が、規約で定めるべき事項ではないとされた場合、当該事項に関する規約の規定は、当該規定に同意した区分所有者間における私法上の契約としての効力は認められ得るものの、当該規定に同意していない区分所有者の特定承継人に対する効力は認められないということになると考えられる。

注9

管理者については、区分所有者である必要はなく、法人も管理者となり得る(稲本洋之助ほか「コンメンタールマンション区分所有法(第3版)」(日本評論社、2015年)148頁)。

注10

管理者については、共用部分並びに建物の敷地又は共用部分以外の附属施設(これらに関する権利を含む。)が区分所有者の共有に属する場合における当該建物の敷地及び附属施設を保存し、集會の決議を実行し、並びに規約で定められた行為をする権利を有し、義務を負うとされ(区分所有法第26条第1項)、また、その職務に関し区分所有者を代理する(区分所有法第26条第2項)とされている。管理組合及び管理者の権限については、米国のブランド・レジデンスにおけるHomeowners Associationの権限とは必ずしも一致しないことに留意する必要がある。

議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議が必要とされ(区分所有法第31条第1項)、建替えについては区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数による集会の決議が必要とされるなど(区分所有法第62条第1項)、区分所有法上、決議要件が加重され、区分所有者の数を基準とした決議要件が適用される事項が存する。こうした特別決議事項については、分譲の対象が一棟の建物のうちのごく小さな部分であるとしても、購入者の多数の同意を得なければ決議を行うことができないことに留意する必要がある。

5. マンション管理法

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「マンション管理法」という。)上、マンションの管理事務を、マンションの区分所有者等以外の者が、管理組合から委託を受けて業として行う場合には、マンション管理業の登録(マンション管理法第44条第1項)が必要とされている。

マンション管理法上、2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設は、同法上の「マン

ション」の定義に該当する。本件ストラクチャーにおいても、使用実態により、「人の居住の用に供する」と判断される可能性があることから、マンション管理法の適用の有無を、事案毎に確認する必要がある。

マンション管理法が適用される場合、基幹事務(管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション(専有部分を除く。)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう(マンション管理法第2条第6号。))を含む管理事務を委託する委託先は、登録を受けたマンション管理業者とする必要がある。

6. 不動産特定共同事業法・金融商品取引法

本件ストラクチャーを検討する上では、レンタルプログラム等の具体的な商品の内容や、当事者の関係等を踏まえて、不動産特定共同事業法上の不動産特定共同事業(不動産特定共同事業法第2条第4項)又は金融商品取引法上のいわゆる集団投資スキーム(金融商品取引法第2条第2項第5号)に該当する可能性がないかにも留意する必要がある^{注11}。

注 11

なお、海外において販売する場合には、当該国における規制にも留意する必要がある。

さいとう まこと

1999年東京大学法学部卒業、2000年長島・大野・常松法律事務所入所、2006年University of Michigan Law School 卒業。

ホテル、ヘルスケア施設等を対象とする不動産流動化・証券化、メガソーラー等インフラ案件を多数取り扱うほか、ファイナンス、コーポレート等、企業法務全般にわたりリーガルサービスを提供している。