

# 家主と地主

9月号  
Vol.72

「猫が飼える賃貸」人気の理由

もはやブームではない!?

営業180日制限の法案を逆手に取る  
まだある民泊の  
ビジネスチャンス

## 家主の事業承継

認知症になる前にやっておきたい

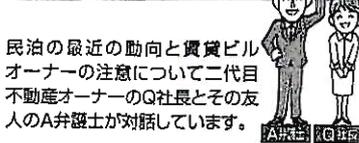


業界トレンド最前線 今月のTOPICS

- ※アパートの一部を改装してカフェ開店  
地域住人が交流を図れる場を目指す
- ※昭和の木造賃貸を再生した大森ロッチが  
7回目となる夏祭りを開催し約100名来場
- ※不動産の価値はコミュニティで決まる  
新土地活用をテーマにしたセミナー開催



# トークで解決 Q&A



民泊の最近の動向と賃貸ビルオーナーの注意について二代目不動産オーナーのQ社長とその友人のA弁護士が対話しています。

## 民泊の法的制度設計と貸しビルオーナーの対策

**面積でも、利用者1人当たり3.3㎡として、10人未満でも宿泊者数に応じた面積があれば可能とされる。つまりワンルームでも民泊ができるようになったということだったよ。**

**そうね。でも最近なんか、民泊は誰でもできそうな風潮なんですけど……**

**現状は、民泊は、この可が要るからね。大田区のような国家戦略特区で民泊条例のある区域は特定認定を取ることが必要とされる。だから、誰でも自由にできるわけじゃない。**

**そうね。それで私がA先生に聞いたかったのは、近い将来の「新法」はどうかということなんです。**

**近い将来の「新法」の制度設計としては、先般解説したのは、平成28年3月15日に政府から発表された中間整理案によると、「一定の要件」を満たす民泊については、家主居住型（ホームステイタイプ）については許可制ではなく届け出制とする**

**一方、家主不在型では、安全衛生、近隣対策などの面で管理が重要となるため、旅館業法上の簡易宿所として許可制とし、かつ管理事業者を設けさせて家主に代わって責任をとらせていく、というものだった。ところが、この点がその後変わってきた。**

**えっ、この前聞いた話とは違ってきたの？**

**そうだ。5月19日の規制改革会議の答申を経て、6月2日の閣議決定、そして、6月20日付の政府サイドの検討会最終報告書では次の通りとなった。つまり、家主居住型でも、家主不在型でも、「一定の要件」を満たせば、届け出制として、許可制の旅館業法とは違う法制度つまり「新法」のもとにおき、「一定の要件」を満たしていないときは、旅館業法の適用のもと許可を要するとする扱いだ。**

**「一定の要件」というのはどういうものか？**

**そう、5月19日の規制改革会議の答申を経て、6月2日の閣議決定、そして、6月20日付の政府サイドの検討会最終報告書では次の通りとなった。つまり、家主居住型でも、家主不在型でも、「一定の要件」を満たせば、届け出制として、許可制の旅館業法とは違う法制度つまり「新法」のもとにおき、「一定の要件」を満たしていないときは、旅館業法の適用のもと許可を要するとする扱いだ。**

**「一定の要件」というのはどういうものか？**

**そう、5月19日の規制改革会議の答申を経て、6月2日の閣議決定、そして、6月20日付の政府サイドの検討会最終報告書では次の通りとなった。つまり、家主居住型でも、家主不在型でも、「一定の要件」を満たせば、届け出制として、許可制の旅館業法とは違う法制度つまり「新法」のもとにおき、「一定の要件」を満たしていないときは、旅館業法の適用のもと許可を要するとする扱いだ。**

**「一定の要件」というのはどういうものか？**

**そう、5月19日の規制改革会議の答申を経て、6月2日の閣議決定、そして、6月20日付の政府サイドの検討会最終報告書では次の通りとなった。つまり、家主居住型でも、家主不在型でも、「一定の要件」を満たせば、届け出制として、許可制の旅館業法とは違う法制度つまり「新法」のもとにおき、「一定の要件」を満たしていないときは、旅館業法の適用のもと許可を要するとする扱いだ。**

**民泊は、住宅を活用したもので、まずは旅館・ホテルとは異なる住宅として扱えるものであること。それから、宿泊の年間提供日数が180日以下の適切な日数が今後の立法で具体化されるので、その日数の範囲であることなどが「一定の要件」の中身としていわれている。**

**ふーん、それで、家主居住型と家主不在型では、そうした「一定の要件」を満たせば届け出でよいわけ。**

**ただ、家主居住型の場合は、利用者名簿の作成・保存、治安や衛生の管理、近隣対策など外部不経済への対応措置などの義務を課される。そして、家主不在型でも、管理の徹底という観点から、登録制による民泊施設管理者に管理させることが条件になる。民泊施設管理者に管理委託して、利用者確認や安全、衛生、近隣対策などの管理を徹底する。そして賃貸建物の場合は、テナントが民泊事業をやることもある。そうしたときに、施設管理者としては、**

**民泊は、住宅を活用したもので、まずは旅館・ホテルとは異なる住宅として扱えるものであること。それから、宿泊の年間提供日数が180日以下の適切な日数が今後の立法で具体化されるので、その日数の範囲であることなどが「一定の要件」の中身としていわれている。**

**ふーん、それで、家主居住型と家主不在型では、そうした「一定の要件」を満たせば届け出でよいわけ。**

**ただ、家主居住型の場合は、利用者名簿の作成・保存、治安や衛生の管理、近隣対策など外部不経済への対応措置などの義務を課される。そして、家主不在型でも、管理の徹底という観点から、登録制による民泊施設管理者に管理させることが条件になる。民泊施設管理者に管理委託して、利用者確認や安全、衛生、近隣対策などの管理を徹底する。そして賃貸建物の場合は、テナントが民泊事業をやることもある。そうしたときに、施設管理者としては、**

**民泊は、住宅を活用したもので、まずは旅館・ホテルとは異なる住宅として扱えるものであること。それから、宿泊の年間提供日数が180日以下の適切な日数が今後の立法で具体化されるので、その日数の範囲であることなどが「一定の要件」の中身としていわれている。**

**ふーん、それで、家主居住型と家主不在型では、そうした「一定の要件」を満たせば届け出でよいわけ。**

**ただ、家主居住型の場合は、利用者名簿の作成・保存、治安や衛生の管理、近隣対策など外部不経済への対応措置などの義務を課される。そして、家主不在型でも、管理の徹底という観点から、登録制による民泊施設管理者に管理させることが条件になる。民泊施設管理者に管理委託して、利用者確認や安全、衛生、近隣対策などの管理を徹底する。そして賃貸建物の場合は、テナントが民泊事業をやることもある。そうしたときに、施設管理者としては、**

**テナントが家主に無断で民泊をやっているか貸借借契約の順守の確認をする義務があるよ。違反した管理者は業務停止や登録取り消しなどの制裁を受ける建付けになっている。ただ、家主不在型では、旅館業法の許可制によることで修正された。**

**家主不在型でも、事業がやりやすくなったという感じですか。**

**そうだけど、家主居住型の場合は、通常は個人がホームステイのように営業するのに対して、家主不在型の場合は、事業会社が専門的に行う場合が多いだろうね。そうすると、民泊の営業日数が年間180日以下という縛りはどうか。今後の立法によっては諸外国のように年間数十日として具体化されかねない。しかし、それでは専門事業者の営業としては実が取れないよね。そうすると、家主不在型の民泊業者にとって、「新法」のもとで民泊を利用することは敬遠すべきこととなる。そこで、「こうした業者としては、通年営業をするために、「新法」適用のための「一定の要件」に該当しない民泊、つ**

**まずは先に述べた旅館業法の簡易宿所として許可を得て日数制限のない営業をするか、あるいは、国家戦略特区で民泊の特定認定を受けて、やはり営業日数の制限のない民泊営業をしていくことになるだろうね。**

**確かに、専門事業者とありますね。でも、一般の個人オーナーでも、民泊ってとくに管理面のクリアは大変ではないのかな。**

**そうだろうね。この点では、特区である大田区での話だけど、既存のホテルや旅館と提携してフロント業務その他管理業務をアウトソーシングしながらの民泊経営の例もあるよだよ。民泊と既存のホテル・旅館とのいわばウィンウィンの事業モデルとして今後期待されるね。**

**ところで、ネットなどを利用しての民泊の仲介事業者も最近増えてるそうね。そうした仲介業者の規制はどうなりますか。**

**「新法」の制度設計では、登録制として、無届け出の民泊や年間提供日数の制限を超える民泊**

**の取り扱いは禁止し、違反者には業務停止や登録取り消しなどの規制をする内容となっている。**

**悪質な仲介業者は、取り締まってもらわれないとね。ところで、私の知り合いの貸しビルオーナーが、ある人に居住用に貸したら、「いつの間にか民泊に使われていて、近隣の人から苦情が出ていた」と言っていました。こうした場合のビルオーナーとしては、どうすればいいのかな。**

**居住で貸したところ、テナントが無断で民泊に使用していたという場合は、賃貸借契約の目的は「居住」となっているはずだから、それを宿泊営業に使用したということで、目的条項の違反、用法違反となるし、第三者に利用させることで無断転貸ともなり、いずれにせよ、契約を解除できるよ。そして、テナントに退去明け渡しを請求可能だよ。**

**たまたま悪いテナントに当たったんだろうけど、民泊事業の誘惑にかられてひともうけたいなんて思うテナントも出てくる風潮でしょ。最近ではありタメ息のひとつでも出ちゃうわね。**

**そうした誘惑を防止するためには、賃貸借契約書には、明確に民泊を禁止する条項を設けておくのがいいよね。例えば、特約条項に、「専ら賃借人の居住の目的として利用するものとし、事務所、店舗、宿泊営業等には利用しない」といったさりげないパターンの条項とか、「賃借人は、いかなる方法によるかを問わず、いわゆる民泊としての利用は一切行わない」とストレートに禁止する条項でもって、テナントや、ビル管理会社にも注意を喚起することが勧められるね。**

**ホントそのとおりね！貸しビルオーナーの防衛手段含めて、今回改めて民泊について勉強になりました。**

**執筆者**

飯沼総合法律事務所  
(東京都中央区)

**児玉 譲 弁護士**

**Profile**

東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。飯沼総合法律事務所パートナー。

主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務、著作権・知的財産の法務など。