

2021年11月号 (Vol.1~4 統合版)

森・濱田松本法律事務所 文化芸術プラクティスグループ

(編集責任者: 弁護士 小田 大輔、城戸 賢仁)

## 宗教法人が不動産を宿泊施設として活用する際の法的留意点

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| I. はじめに                             | 森・濱田松本法律事務所  |
| II. 宗教法人の保有する不動産及び<br>宿泊施設の運営方法等の概要 | 弁護士 小田 大輔<br>TEL. 03 6266 8725<br><a href="mailto:daisuke.oda@mhm-global.com">daisuke.oda@mhm-global.com</a> |
| III. 宗教法人法上の留意点                     | 弁護士 城戸 賢仁<br>TEL. 03 5293 4910   |
| IV. 業務委託契約と賃貸借契約の契約期間               | <a href="mailto:takanori.kido@mhm-global.com">takanori.kido@mhm-global.com</a>                               |
| V. 宿泊事業に関連して生ずるトラブル                 |  |
| VI. 宿泊事業を行うにあたって必要な業法上の許可等          |  |
| VII. 宿泊施設に供する建物が重要文化財等である場合に必要手続き   |  |
| VIII. 宿泊事業から生ずる収益に対する法人税の賦課         |  |
| IX. 宿泊事業に供する境内建物・境内地に対する固定資産税の賦課    |  |
| X. おわりに                             |  |

### I. はじめに

人の消費傾向が「モノ消費」から「コト消費」(体験の重視)へと移行する傾向は、アフターコロナ/ウィズコロナの価値観の下で拍車がかかると予想され、旅行や宿泊においても、いかに付加価値を提供するかがますます重要になります。宗教法人の保有する不動産は貴重な文化遺産等であることが多く、訪れる人に感銘や得がたい体験を与えます。宗教法人の有する不動産を宿泊施設に活用すれば、宿泊に加えて、文化体験・宗教体験という、他にはない高付加価値の体験を提供することができ、観光庁も、このような境内建物等の有する可能性に着目し、「寺泊」を推進しています<sup>1</sup>。

他方で、現代人の宗教意識は希薄になってきており、宗教法人の運営は厳しさを増しています<sup>2</sup>。このような状況下で、宗教法人がその保有する不動産を宿泊施設に活用することは、単に宿泊料収入を得るだけでなく、宗教体験や宗教家とのふれあいを通じた信者の獲得にも繋がり得るともいえます。

これらを踏まえ、本稿では、宗教法人がその保有する不動産を宿泊施設として活用する場合の法的留意点等を取り上げます。

<sup>1</sup> 観光庁「城泊・寺泊による歴史的資源の活用事業」

(<https://www.mlit.go.jp/kankocho/shisaku/kankochi/shirohaku.terahaku.html>)

<sup>2</sup> 日本仏教協会 (<http://nihon-bukkyou.com/>)・小林利行「日本人の宗教的意識や行動はどう変わったか」([https://www.nhk.or.jp/bunken/research/yoron/pdf/20190401\\_7.pdf](https://www.nhk.or.jp/bunken/research/yoron/pdf/20190401_7.pdf))・全国寺社観光協会 (<https://jisya-kk.jp/>)。

## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

## II. 宗教法人の保有する不動産及び宿泊施設の運営方法等の概要

## 1. 宗教法人の保有する土地・建物の種類

宗教法人の保有する土地・建物には、境内建物・境内地と、その他の不動産の2種類が存在します。

Ⅲ.で説明するとおり、宗教法人法上、宿泊事業に活用する不動産が境内建物・境内地か否かで、行うことのできる事業の規模・態様や、事業の開始にあたって必要な手続きが変わり得ます。また、Ⅸ.で説明するとおり、地方税法上、一定の場合には境内建物・境内地の固定資産税は非課税となっているところ、境内建物・境内地を宿泊事業に活用する場合には、宿泊事業の開始によっても当該非課税措置が継続されるのかという問題が生じ得ます。

このように、宗教法人がその保有する不動産を用いて宿泊事業を行う場合、当該不動産が境内建物・境内地かどうかは、非常に重要です。

## (1) 境内建物

「境内建物」とは、本殿、拝殿、本堂、会堂、僧堂、僧院、信者修行所、社務所等のような、宗教法人の主目的のために必要な当該宗教法人に固有の建物及び工作物をいいます（宗教法人法3条）。

「宗教法人の主目的」とは、宗教の教義をひろめ、儀式行事を行い、及び信者を教化育成すること（以下「宗教活動」といいます。）です（宗教法人法2条柱書）。また、「当該宗教法人に固有の」とは、当該宗教法人にとって本来的に欠くことのできない、という意味であると解されています。

宗教法人の宿泊施設というと、仏教寺院や神社の有する宿坊をイメージされる方が多いかもしれませんが、宿坊も、宗教法人法3条の上記要件を満たせば、「境内建物」に該当します。

## (2) 境内地

「境内地」とは、境内建物が建つ一画の土地や庭園等のような、宗教法人の主目的のために必要な当該宗教法人に固有の土地をいいます（宗教法人法3条）。

「一画の土地」とは、建物と土地との相互関係から一体的に考慮されるべき範囲の土地という意味であり、登記上一筆の土地であるか否かには拘束されません。

## (3) その他

宗教法人の保有する不動産が当然「境内建物」又は「境内地」に該当するというわけではなく、宗教法人法3条の上記要件を満たさない不動産は、「境内建物」又は「境内地」ではない不動産ということになります。

## CULTURE & ARTS BULLETIN

### 2. 宿泊施設の運営方法

宗教法人がその保有する不動産を宿泊施設として活用する場合、宿泊事業の運営方法として、大きく分けて以下の3つが考えられます。

いずれの方式で宿泊事業を行うかによって、宿泊事業の経営リスクを宗教法人が負うか否か等が変わることはもちろん、Ⅲ.で説明するとおり、宿泊事業の開始にあたって宗教法人法上必要となる手続きが変わり得ます。また、Ⅷ.・Ⅸ.で説明するとおり、宿泊事業から生じた収益に対する法人税の賦課の有無や、1.で述べた固定資産税の非課税措置の継続の可否にも影響を及ぼすと考えられます。

このように、いかなる運営方法で宿泊事業を行うかも、宿泊事業に活用する不動産の種類と同様、宿泊事業を開始するにあたって非常に重要です。

#### (1) 直営方式

直営方式は、宗教法人が自ら宿泊施設の運営を行う方法です。直営方式では、宿泊施設の売上や費用は全て所有者に帰属します。

#### (2) 賃貸方式

賃貸方式は、不動産の全部又は一部をホテル事業者等に貸し付けて、当該ホテル事業者等に宿泊施設を運営させる方法です。賃貸方式では、賃借人が宿泊施設の経営者になりますので、売上等は全て賃借人に帰属することになり、宗教法人は一定額の金額を賃料として収受することになります（宿泊施設の売上げに応じて賃料が変動する変動賃料性がとられる場合もあります）。

#### (3) 委託方式

委託方式は、宿泊施設の経営は宗教法人が行いつつも、運営のみを外部に委託する方法です。委託方式では、売上等は宗教法人に帰属することになり、宗教法人は、運営受託者に対して、業務委託報酬として売上げに応じた金額を支払うこととなります。

### 3. 宿泊事業のモデル

宗教法人が宿泊事業を行う場合の典型的な事業形態として、大きく分けて3つのモデルが考えられ、それぞれの実例も既に一定数存在しています。

#### (1) ホテル型

ホテル型は、建物を新たに建築したり、既存の建物を大幅に改築又は増築したりして、いわゆるリゾートホテルや温泉旅館のような構造設備を有する宿泊施設を作り、これにより宿泊事業を営むモデルです。

## CULTURE & ARTS BULLETIN

ホテル型の場合、初期費用や運営経費が高くなることが予想されるため、ノウハウ等の有無にかかわらず固定的な収入を得ることのできる賃貸方式と相性が良いと考えられます。

### (2) 既存施設利用型

既存施設利用型は、宗教法人が従前から保有している建物を利用して宿泊事業を営むモデルです。宗教的色彩を帯びた建物をそのまま利用する場合等、ホテル型よりも宿泊事業の宗教的色彩が強くなりやすい点に特徴があります。

既存施設利用型の場合、直営方式・賃貸方式・委託方式のいずれかと相性が良いというわけではなく、初期費用の多寡、利用する建物の性質、宿泊事業に係るノウハウを有する程度、宿泊客を受け入れる頻度、求める宗教的色彩の強さ等によって、自らのニーズに合う方式を選択する必要があります。

### (3) キャンプ型

上記 2 つのモデルとは若干趣が異なりますが、寺の境内等においてキャンプイベントを開催したり、余っている土地をキャンプ場として活用したりすることも考えられます。

キャンプ型は、テント等のみで宿泊施設を設けずに行うこともでき、旅館業法上の許可等を必ずしも取得する必要がない点等に特徴があります。もっとも、いわゆるグランピング施設を設ける場合等には、許可等が必要になりますので注意が必要です。

## Ⅲ. 宗教法人法上の留意点

宗教法人が宿泊事業を行う場合、株式会社等とは異なり、宗教法人法の定める範囲内で事業を行う必要があります。また、宗教法人が宿泊事業を開始する場合には、特殊な手続きを行わなければならない場合があります。

以下では、このような宗教法人特有の手続き等について、説明します。

### 1. 宗教法人が行うことのできる宿泊事業の範囲

#### (1) 宗教法人法の定め

宗教法人は、財政的基礎を充実させるため、又は公益事業を遂行する資金を獲得するために、収益事業を行うことができます（宗教法人法 6 条 2 項）。もっとも、宗教法人は、宗教活動を行うことを主目的とする団体であり（宗教法人法 2 条 柱書）、収益事業が宗教活動の支障となる場合には、当該収益事業に係る契約は無効となる（宗教法人法 6 条 2 項・10 条）と解されています。

宗教活動の支障となる事業を事実上継続していると、文部科学大臣から 1 年以内

## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

の事業停止命令を受けることがあります（宗教法人法 79 条）。

## （2）宿泊事業を開始する際の留意点

境内建物及び境内地は、Ⅱ.1.で述べたとおり、宗教法人の宗教活動に必要な、当該宗教法人にとって本来的に欠くことのできない不動産です。それゆえ、境内建物又は境内地を宿泊施設に活用する場合、これらを従来とおりに宗教活動に使用することができなくなり、当該宗教法人の宗教活動に支障が生じるおそれがあります。

したがって、3 つの運営方法（直営方式・賃貸方式・委託方式）のいずれを採用するとしても、境内建物又は境内地を活用して宿泊事業を行う際には、その従来の使用方法を踏まえ、宗教法人の宗教活動に支障が生じないような規模・態様の事業計画を立てる必要があります。例えば、唯一の本殿を宿泊施設専用の建物に改装して信者の参拝を不可能にすること等はできません。これに対して、更地だった境内地の一部に新たに宿泊施設を建設して宿泊事業を開始する場合等は、宗教活動に支障が出るおそれは基本的にないといえます。

宗教活動に支障が出ないのであれば、宗教法人法も原則として自由に宿泊事業を行うことが可能です<sup>3</sup>。

## 2. 宿泊事業を開始するにあたって必要な手続き

### （1）宗教法人法の定め

宗教法人の意思決定は、責任役員<sup>4</sup>の定数の過半数で決するのが原則ですが、当該宗教法人の規則<sup>5</sup>に別段の定めがあれば、当該規則に定められた手続きを行う必要があります（宗教法人法 19 条。以下この手続きを「意思決定手続き」といいます。）<sup>6</sup>。

また、宗教法人は、不動産を「処分」する場合や、主要な境内建物又は境内地を宗教活動以外の目的に用いる場合等、宗教法人法 23 条各号の行為（具体的には以下の四角囲みのとおりです。）を行う場合には、規則で定めた手続きに加えて、信者等の利害関係人に対する公告手続きを行う必要があります（同条柱書）。

境内建物又は境内地について同条各号に定める行為を行う場合に、意思決定手続き又は公告手続きに不備があると、当該行為は原則として無効となります（宗教法人法 24 条）。

<sup>3</sup> もっとも、宗教法人は公益法人の一種であることから、投機的な事業や、いわゆる風俗営業に該当する事業等を行うことはできないと解されます。

<sup>4</sup> 「責任役員」とは、株式会社における取締役に対応し、宗教法人の事務を決定する機関です。宗教法人においては、3 人以上の責任役員を置き、そのうち 1 人を代表責任役員（株式会社における代表取締役に対応する機関）とする必要があります（宗教法人法 18 条参照）。

<sup>5</sup> 「規則」とは、株式会社における定款に相当し、宗教法人の組織、運営等に関する基本原則を定めるものです（宗教法人法 12 条参照）。

<sup>6</sup> なお、宗教法人が宿泊事業を行う場合には、当該事業に関する書類を事務所に備えておく必要がある（宗教法人法 25 条 2 項 6 号）点にも留意が必要です。

## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

## ＜宗教法人法 23 条各号の行為＞

- ①不動産又は財産目録に掲げる宝物を処分し、又は担保に供すること。
- ②借入（当該会計年度内の収入で償還する一時の借入を除く。）又は保証をすること。
- ③主要な境内建物の新築、改築、増築、移築、除却又は著しい模様替をすること。
- ④境内地の著しい模様替をすること。
- ⑤主要な境内建物の用途もしくは境内地の用途を変更し、又はこれらを当該宗教法人の主目的以外の目的のために供すること。

公告手続きの結果信者等の利害関係人から出た意見等の取扱いについては、宗教法人法に規定がなく、当該意見等に従う法的義務があるわけではないと解されます<sup>7</sup>。もっとも、信者等からの反対意見を無視すれば、信者等との信頼関係を損ねるほか、対立・紛争に発展する可能性もあるため、公告手続きの結果反対意見が出た場合には、当該反対意見を考慮したうえで慎重に行動すべきといえます。

### （2）不動産の種類及び行為の性質を判断する必要性

例えば、主要な境内建物の全部もしくは一部を宿泊施設とする場合等は、3つの運営方法（直営方式・賃貸方式・委託方式）のいずれを採用するとしても、主要な境内建物の宗教活動以外への使用（宗教法人法 23 条 5 号後段）等に該当するため、意思決定手続きに加えて、公告手続きが必要となると考えられます。

これに対して、例えば、境内建物ではない建物の全部もしくは一部を宿泊施設として、かつ、直営方式で宿泊事業を行う場合等は、宗教法人法 23 条各号のいずれにも該当せず、公告手続きは不要と考えられます。

このように、宿泊施設の用に供する不動産の種類及び運営方法等から判断される行為の性質によって、必要となる手続きが変わってきますので、宿泊事業を開始するにあたっては、まずこれらを判断することが必要となります。

### （3）境内建物・境内地該当性の判断方法について

宗教法人の保有する建物又は土地が境内建物又は境内地に該当するかについては、宗教法人がその旨称すれば直ちに境内建物又は境内地と認められるというわけではなく、当該宗教法人の教義、伝統、規模、格式、実際の使用状況等の客観的事情から、社会通念に従って判断されると解されています。

したがって、宿泊事業に利用する建物又は土地が境内建物又は境内地に該当するか否かを判断するにあたっては、上記のような事情から、宗教法人における当該不動産の位置付けを、実質的に判断することが必要となります。

なお、境内建物・境内地該当性は、例えば 2 階建ての建物の 1 階部分のみが境内建物に該当するというように、1 つの建物・土地であるかどうかにかかわらず判断

<sup>7</sup> それゆえ、信者等は、宗教法人法 23 条に違反する財産処分等に関する無効の訴えにおいて原告適格を有しないと解されます（京都地判昭和 48 年 2 月 9 日等参照）。

## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

されることに注意が必要です。

#### (4) 賃貸借契約の「処分」該当性について

境内建物又は境内地ではなくとも、不動産を「処分」する場合には、公告手続きが必要となります（宗教法人法 23 条 1 号）。また、境内建物又は境内地の「処分」については、宗教法人の定める規則により、他の場合よりも手続きを加重している例もあります。したがって、宿泊事業の開始が、宿泊事業に利用する不動産の「処分」に該当するか否かは、重要な問題となります。

この点については、民法 602 条の反対解釈により、5 年を超える土地の賃貸借契約及び 3 年を超える建物の賃貸借契約の締結は、「処分」に該当すると考えられます。したがって、賃貸方式で宿泊事業を行う場合、賃貸借契約の期間が上記の期間を超えるのであれば、賃貸借契約の締結にあたって、当該不動産の「処分」に必要な手続きを行う必要があります<sup>8</sup>。

また、建物の所有を目的とする土地賃貸借契約は、契約期間を 30 年未満とすることができません（借地借家法 2 条 1 号・3 条）。そして、土地の賃貸により宿泊事業を行う場合、通常賃借人たるホテル事業者等が賃貸目的である土地に宿泊施設を建設し所有することになると考えられます。したがって、土地の賃貸により宿泊事業を行う場合には、原則として「処分」に必要な手続きを行う必要があるといえます。もっとも、土地の賃貸借によりキャンプ型の宿泊事業を行う場合には、必ずしも建物所有を目的とするとは限りませんので、賃貸借契約の期間を 5 年以内に設定することも可能であると考えられます。

これに対して、建物賃貸借契約は、契約期間を 3 年以内に設定することは可能ですが、原則として正当事由のない契約更新の拒絶は認められません（借地借家法 28 条）。したがって、建物の賃貸により宿泊事業を行う場合も、基本的に 3 年を超えて賃貸借契約が継続しますので、原則として「処分」に該当すると考えられます。もっとも、定期建物賃貸借契約（借地借家法 38 条）は契約更新が強制されません（同条 1 項）ので、契約期間が 3 年以内の定期建物賃貸借契約であれば、「処分」には該当しないと考えられます<sup>9</sup>。但し、公正証書等の書面によって締結する必要がある等、定期建物賃貸借契約には通常の賃貸借契約とは異なる手続きが必要となる点に注意が必要です。

#### (5) 業務委託契約の「処分」該当性について

宗教法人法 23 条が不動産の「処分」等について信者等への公告を必要とした趣旨は、「処分」等を信者等に周知することで、宗教法人の財産に関する重要な行為が不

<sup>8</sup> 賃貸方式でホテル型の宿泊事業を行う場合、賃貸借契約の契約期間が 20 年以上となることも多いと考えられます。

<sup>9</sup> もっとも、定期建物賃貸借契約の締結当初から、契約終了後の再契約の予約をしている場合等は、「処分」に該当すると思われる。

<sup>10</sup> 土地賃貸借契約についても、定期借地権制度（借地借家法 22 条）が認められていますが、最低存続期間が 50 年以上となっているため、定期借地契約の締結は「処分」に該当します。

## CULTURE & ARTS BULLETIN

当に行われることを防止し、それによって当該財産を適切に保全する点にあるとされます<sup>11</sup>。このような趣旨を踏まえると、「処分」該当性は、不動産に関する行為が当該不動産に与える実質的な影響の大きさから判断されるべきであり、宿泊施設において業務遂行を委託する業務委託契約の締結も、当該契約が当該宿泊施設の使用方法に関する宗教法人の裁量を拘束する程度が大きい場合等には、「処分」に該当し得ると思われれます。

例えば、宿泊業務の遂行方法が受託者の裁量に全面的に委ねられており、かつ、契約期間も長期にわたる場合等は、当該業務委託契約の締結は「処分」に該当すると考えられます。

したがって、委託方式により宿泊事業を行う際にも、当該契約による実質的な影響を踏まえて、「処分」該当性を判断する必要があります。

### 3. 宿泊事業から生じる収益の用途

宿泊事業から生じた収益については、当該宗教法人、当該宗教法人を包括する宗教団体又は当該宗教法人が援助する宗教法人もしくは公益事業のために使用する必要があります（宗教法人法6条2項）<sup>12</sup>。

そのため、宿泊事業から生じた収益については、翌年度へ繰り越したり、宗教法人の一般会計へ繰り入れたりすることとなります。

## IV. 業務委託契約と賃貸借契約の契約期間

宗教法人がホテル事業者等と提携して宿泊事業を行う場合、賃貸方式又は委託方式を選択し、ホテル事業者等と賃貸借契約又は業務委託契約を締結する必要があります。

これらの契約においては、契約期間、対価（賃料又は業務委託報酬）、施設の使用方法（賃貸方式の場合）・業務の内容や業務遂行の方法（委託方式の場合）、競業避止義務、損害賠償、契約解除等、宿泊事業の円滑な業務運営や継続性・収益性等を確保したり、リスクを低減したりするための条項を規定する必要があります。これらの条項はどれも重要な条項ですが、ここでは、特に賃貸借契約と委託契約との差が特に大きいと思われる、契約期間について説明します。

<sup>11</sup> 最判昭和43年11月19日参照。

<sup>12</sup> これに違反した場合、文部科学大臣から1年以内の事業停止命令を受けることがあります（宗教法人法79条）。

<sup>13</sup> 収益の処分方法は、規則（宗教法人法12条1項7号）及び事業に関する書類（宗教法人法25条2項6号）に記載する必要があります。



## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

1. 業務委託契約<sup>14</sup>

業務委託契約の契約期間について、法律上の制限はありません。ホテル型の宿泊事業を委託方式により行う場合、契約期間は20年程度の長期となることが一般的ですが、3年から5年程度とする例もあります。既存施設利用型の宿泊事業においては、1年契約として毎年更新したり、3年から5年程度の期間を定めてそれ以降は1年ごとに更新したりする場合もあると思われます。

契約期間の定めを置く場合でも、当事者の倒産や債務不履行を理由とする契約解除権を規定するのが通常です。また、委託方式の場合、宿泊施設の売上を上昇させることが宗教法人の収益の増加に直結しますので、受託者の運営能力に問題がある場合には、受託者をより優れたホテル事業者等に変更するインセンティブが生じます。そこで、受託者（＝ホテル事業者等）が一定の売上目標を一定期間達成できない場合に委託者（＝宗教法人）の契約解除権を発生させる条項を置くことも考えられます。

## 2. 賃貸借契約

賃貸方式の場合、建物所有目的の土地賃貸借契約の存続期間は30年を下回ることができず（借地借家法3条）、正当事由のない限り契約更新を拒絶することはできません（借地借家法6条）。建物賃貸借も、正当事由のない限り契約更新を拒絶することはできません（借地借家法28条）。また、賃貸借契約の解除については、判例上、信頼関係破壊の法理が妥当しており、一方当事者の債務不履行があっても、直ちに契約解除できるわけではありません。このように、賃貸借契約は、借地借家法及び判例法理によって、原則として契約期間に関する自由度が低くなっています。もっとも、Ⅲ2.（4）で述べたとおり、建物賃貸借契約については、定期建物賃貸借契約（借地借家法38条）を用いることにより、契約期間を短期に設定することができます。

また、賃貸方式の場合でも、宿泊施設の売上げに応じて賃料が変動する変動賃料性を採用する場合や、将来的な宿泊施設の売却を想定する場合等には、宗教法人は宿泊施設の収益性に関心を持たざるを得ませんが、宿泊施設の業績低迷それ自体が、契約更新拒絶の正当事由又は契約解除の信頼関係破壊事由となる可能性は高くないと考えられます。そこで、ここでも、定期建物賃貸借契約（借地借家法38条）を活用し、業績低迷を理由とする建物賃貸借関係の解消を可能とすることが考えられます。具体的には、比較的短い期間（例えば2、3年）の定期建物賃貸借契約を締結し、その際に、当初の契約終了時に再度同様の定期建物賃貸借予約を締結する旨の予約をし、宿泊施設において一定の売上目標を達成することを再契約の条件とすることで、業績が低迷した場合には、当初の定期建物賃貸借契約終了時に、賃貸借関係を解消すること

<sup>14</sup> 住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業において、国土交通大臣の許可を受けた住宅管理業者に対して住宅管理業務を委託する場合にも、業務委託契約を締結することになりますが、住宅宿泊管理業務の委託については、多くの委託契約において、国土交通省の公表する「住宅宿泊管理受託標準契約書」がベースとされています。

## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

ができると考えられます<sup>15</sup>。

### 3. 小括

このように、業務委託契約と賃貸借契約は、契約期間の自由度の点において大きな違いがあります。そして、業務委託契約は、契約期間以外の条項に関しても、借地借家法による制限のある賃貸借契約よりも自由度が高いといえます。

もっとも、2.で述べたとおり、契約期間に関する差異は定期建物賃貸借契約を用いることにより一定程度解消することができますし、賃貸方式では、宗教法人が宿泊施設の経営及び事業に伴うリスクを負う必要がなく、賃料を定額とすれば安定した収入を得ることができる等のメリットもあります。したがって、ホテル事業者等と提携して宿泊事業を行うに際しては、賃貸方式・委託方式それぞれのメリット・デメリットを衡量の上、運営方式を選択する必要があります。

なお、業務委託契約・賃貸借契約のいずれであっても、契約関係が数十年にわたって継続する可能性がある点は同じですので、どちらの方式を採用するとしても、契約条項の内容については慎重に検討する必要があります。

## V. 宿泊事業に関連して生ずるトラブル

宿泊事業を開始すると、宿泊者との間で様々なトラブルが起こる可能性があります。以下では、よくあるトラブルとして、宿泊者による騒音(1.)・宿泊者のけが・病気(2.)・宿泊者の手荷物等の盗難等(3.)、について説明します。

### 1. 宿泊者による騒音

#### (1) 直営方式・委託方式の場合

宿泊事業者には、宿泊者の騒音により他の宿泊客及び周辺住民に対して迷惑をかけることがないように配慮する義務があると考えられます。それゆえ、宿泊者が、他の宿泊客又は周辺住民が社会通念上受忍すべき範囲を超えた騒音を生じさせた場合には、宿泊事業者も、債務不履行や不法行為に基づき損害賠償責任を負う可能性があります。

したがって、直営方式又は委託方式により宗教法人が宿泊事業の経営者となる場合には、騒音を出す宿泊者に対して、注意、通報、宿泊契約の解除<sup>16</sup>その他の適切な

<sup>15</sup> 土地賃貸借契約についても、定期借地権制度(借地借家法 22 条)が認められています。しかし、定期借地権制度は、最低存続期間が 50 年以上となっているため、業績低迷を理由とする土地賃貸借関係の解消を目的とする場合には、有用な制度とはいえません。

<sup>16</sup> 宿泊事業を行う場合には、宿泊契約に適用される約款(一般的に「宿泊約款」と呼ばれます。)において、宿泊者が宿泊に関して法令若しくは公序良俗に反する行為をするおそれがあると認められるとき、又は同行為をしたと認められるときには、宿泊事業者が宿泊契約を解除できる旨の規定を置くことが一般的です。

## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

措置（受託者であるホテル事業者に対する管理監督を含みます）を講じる必要があります。

## （2）賃貸方式の場合

賃貸方式の場合には、宿泊施設の賃貸人に過ぎない宗教法人は、原則として宿泊者の騒音トラブルについて責任を負う立場にはないと考えられます。

もっとも、不動産の所有者も、周辺住民に対して迷惑をかけることがないように配慮する義務を負っており、当該不動産を賃貸した場合には、賃借人による当該不動産の使用状況に注意を払い、賃借人が周辺住民に迷惑をかけている状況を発見した場合には当該状況を是正する措置を講じる義務があると解されます。

したがって、宿泊者による周辺住民の受忍限度を超えた騒音トラブルについて、賃借人が何らの対策もとっていないことを知り又は容易に知ることができながら、賃借人に対して賃貸借契約に基づく用法順守義務の履行として騒音対策を講じることを求めたり、当該要求に応じない場合には賃貸借契約を解除したりする等の対応をとらずに放置した場合等には、例外的に債務不履行や不法行為に基づき損害賠償責任を負う可能性があります。

よって、賃貸方式により宿泊事業を行う場合でも、宿泊事業の運営状況に無関心（いわゆる丸投げ）でいてよいわけではなく、トラブルの有無等について賃借人から定期的に報告を受けることも検討する必要があると考えられます。

## 2. 宿泊施設におけるけが・病気

### （1）直営方式・委託方式の場合

宿泊事業者は、宿泊者の宿泊中における安全に配慮すべき義務を負っていると考えられます。それゆえ、宿泊事業者が宿泊施設が危険な状態にあることを放置した結果として宿泊者がけがを負った場合や、宿泊者の急病等により救急車を呼ぶ必要が認められるのに、宿泊事業者がそれを怠った結果当該宿泊者が適切な治療を受けることができなかった場合等には、宿泊事業者は債務不履行や不法行為に基づき損害賠償責任を負う可能性があります。

したがって、直営方式又は委託方式により宗教法人が宿泊事業の経営者となる場合には、宿泊施設において宿泊者がけがをする危険がないか、自ら又は受託者であるホテル事業者等が日頃から確認を行い、危険を発見した場合には適切な対応をとる必要があります。また、その原因の如何にかかわらず、宿泊者が、宿泊施設において事故や急病等により医師等の診断が必要と思われる状態に陥った場合には、救急車を呼ぶ等して医師等の診断を受けさせる必要があります<sup>17</sup>。

<sup>17</sup> 東京地判平成7年9月27日参照。

## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

**(2) 賃貸方式の場合**

賃貸方式の場合には、宿泊施設における宿泊者のけが等についても、責任を負わないのが原則です。しかし、宿泊施設又は宿泊施設の建つ土地の瑕疵が原因で宿泊者がけが等をした場合には、土地工作物責任（民法 717 条）により宗教法人が責任を負う可能性はあります。

すなわち、土地工作物責任については、条文上、占有者（賃借人＝ホテル事業者等）が損害賠償責任を負うのが原則であり、所有者（賃貸人＝宗教法人）が責任を負うのは、占有者が無過失の場合に限られています。もっとも、宗教法人が事実上宿泊施設を管理し瑕疵を修繕することのできる立場にある場合等には、ホテル事業者等のみならず宗教法人も宿泊施設の占有者であると評価され、両者ともに占有者として土地工作物責任を負う可能性があります<sup>18</sup>。

したがって、賃貸方式により宿泊事業を行う場合も、宗教法人が宿泊施設の内部設計に携わっていたり、宗教法人が建築した施設を宿泊施設として活用していたり、宗教法人に賃貸借契約上管理目的での立入権が認められていたりする等の事情がある場合には、宿泊施設の状態を定期的に確認し、危険を発見した場合には賃借人に修繕を命じる等の措置を講じる必要があると考えられます。

**3. 宿泊者の手荷物等の盗難等**

直営方式又は委託方式の場合、宿泊者の持ち込んだ手荷物・携帯等の物品の盗難・滅失・損傷等について宿泊事業者たる宗教法人が負う責任は、その場面によって異なります。以下では、(1) 宿泊者からフロントで預かった物品の盗難等、(2) 客室等への運搬を依頼された物品の盗難等、(3) その他の物品の盗難等、に分けて、宿泊事業者としての責任と留意点、対応方法等につき説明します。(1)～(3)の説明の中では、直営方式と委託方式を区別して論じてはいませんが、委託方式の場合には、現実の対応は受託者であるホテル事業者等に実施させることとし、委託者である宗教法人はホテル事業者等が適切に業務運営を行っているかを管理監督することで、盗難等の発生を防止し、もって宿泊者の安全・安心の確保並びに自身（宗教法人）の責任及びリスクの低減を図ることが多いと考えられます。

なお、賃貸方式の場合については、宿泊施設におけるけが等の場合と同様、原則として責任を負うことはありません（理論上は、2.と同様、土地工作物責任（民法 717 条）が問題となり得ますが、宿泊施設又は宿泊施設の建つ土地の瑕疵が原因で盗難等が発生するという事態はあまり想定されないため、実務上は、土地工作物責任が問題になる可能性は低いように思われます。）。

**(1) 宿泊者からフロントで預かった物品の盗難等**

宿泊者からフロントで預かった物品の盗難等が発生した場合、宿泊事業者には厳

<sup>18</sup> 東京地判昭和 55 年 4 月 25 日等参照。

## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

格な責任が課されており、原則として、当該盗難等が不可抗力による場合を除き、損害賠償責任を負います（商法 596 条 1 項）<sup>19</sup>。これに対して、当該物品が貨幣、有価証券その他の高価品<sup>20</sup>（以下単に「高価品」といいます。）であった場合は、商法 597 条の文言上、宿泊者が当該物品の種類及び価格を通知（以下「明告」といいます。）した場合を除き責任を負わないこととなっていますが、同条の適用範囲は不明確であり<sup>21</sup>、不可抗力以外の事由により明告のない高価品の盗難等が発生した場合に、宿泊事業者が多額の損害賠償責任を負う可能性は否定できません。

宿泊事業者としては、物品を預かる際には「貴重品ですか」「貴重品は入っていますか」等と尋ね、高価品が含まれる場合には、さらにその種類及び価格についても尋ねることが肝要です。明告を受けることで、物品の価値に見合った保管方法を選択することができます<sup>22</sup>。また、宿泊者が明告を求められたにもかかわらず明告を行わなかった場合には、宿泊事業者が盗難等について損害賠償責任を負う場合でも、過失相殺（民法 418 条・722 条 2 項）により賠償額を減額できることが多いと考えられます。

### （2）客室等への運搬を依頼された物品の盗難等

宿泊者に客室等への運搬を依頼された手荷物等の物品が盗難される等した場合、宿泊事業者は、宿泊事業者の故意又は過失による盗難等に限り、損害賠償責任を負います（商法 596 条 2 項）<sup>23</sup>。これに対して、当該物品が高価品であった場合は、商法 597 条の文言上は一切責任を負わないこととなっています（商法 597 条）が、やはり商法 597 条の適用範囲は不明確であり、宿泊事業者の故意又は過失により高価品の盗難等が発生した場合、多額の損害賠償責任を負う可能性は否定できません。

宿泊事業者は運搬中に盗難等が発生しないように配慮する義務を負っていると解されますので、ここでも、運搬依頼を受ける際に宿泊者に明告を求めることが肝要です。物品を預かる場合と同様、明告を受けることでその価値に見合った運搬方法を選択することができます<sup>24</sup>し、宿泊者が明告を行わなかった場合には、過失相殺により賠償額を減額できることが多いと考えられます。

### （3）その他の物品の盗難等

その他の場合としては、客室、脱衣場、貴重品ロッカー等（以下「客室等」といいます。）において物品の盗難等が発生することが想定されます。これらの場合は、運搬を依頼された物品の盗難等の場合と同様、商法 595 条 2 項・597 条の適用場面

<sup>19</sup> 商法 596 条の条文の文言は「滅失又は損傷」となっていますが、盗難も含まれるものと解されます。

<sup>20</sup> 高価品とは、容積又は重量の割に著しく高価な物品をいい（最判昭和 45 年 4 月 21 日）、典型的には、美術品や宝飾品がこれに当たると解されます。

<sup>21</sup> 物品の盗難等について宿泊事業者に重過失がある場合、当該物品が高価品であることを宿泊事業者が知り又は知ることができた場合等については、商法 597 条が適用されない可能性があります。

<sup>22</sup> 万一の場合に責任を負いかねる物品については、預りを断ることも検討すべきと思われます。

<sup>23</sup> 「寄託」とは物の保管を意味し、物品の運搬を請け負った場合でも、商法 596 条 1 項の「寄託を受けた物品」には該当しませんので、同条 2 項が適用されます（最判平成 15 年 2 月 28 日参照）。

<sup>24</sup> 万一の場合に責任を負いかねる物品については、運搬を断ることも検討すべきと思われます。

## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

であり<sup>25</sup>、やはり宿泊事業者の故意又は過失により発生した高価品の盗難等により、高額の損害賠償責任を負う可能性は否定できません。

宿泊事業者は、盗難等が発生しないよう客室等を安全な状態に保つ義務を負っていると解されます。したがって、客室及びロッカー等の鍵が正常に作動するかの確認、定期的な脱衣場等の巡回、宿泊者に対する注意喚起（例えば、「貴重品はご自分でお持ちください」「貴重品はフロントにお預けください」等と貼り紙を行うこと等が考えられます）等を行い、盗難等の発生を防止する必要があります。注意喚起には、過失相殺（民法 418 条・722 条 2 項）により賠償額を減額する効果もあります。

#### 4. 小括

以上のように、宿泊事業に関連して発生したトラブルについて宗教法人が責任を負う範囲は、直営方式・委託方式の場合の方が、賃貸方式の場合よりも広く、賃貸方式によれば、上記責任と無縁というわけではないものの、宿泊事業に関連するトラブルのリスクを大きく低減させることができます。

宗教法人は一般に人々の信頼を礎に成り立っているため、トラブルに起因するレピュテーション・リスクは、宗教法人にとって注意すべきリスクといえます。その意味では、賃貸方式は有力な運営方法と考えられます。

## VI. 宿泊事業を行うにあたって問題となる業法上の規制等

宿泊事業を行うためには、原則として、旅館業法上の許可を受ける必要があります。もともと、例外的に、住宅宿泊事業法上の要件を満たす場合には、住宅宿泊事業の届出を行うことによっても、宿泊事業を行うことができます<sup>26</sup>。

そこで、以下では、宿泊事業を行うにあたって問題となる規制のうち、主に旅館業法及び住宅宿泊事業法上の規制について説明します。

### 1. 関係法令

#### (1) 旅館業法

宿泊事業を行う場合、原則として、その営業形態ごとに、旅館業法上の許可を受ける必要があります。また、宿泊施設の構造設備に関しても、営業形態ごとに、客室床面積の広さ等、遵守しなければならない基準が定められています（旅館業法 3 条 2 項、旅館業法施行令 1 条、旅館業法施行規則 4 条の 3 等。「旅館業における衛生等管理要領」や各自治体の条例において詳細な基準が定められています。）。

<sup>25</sup> 宿泊者がロッカーを使用する場合、宿泊事業者は物品の保管を請け負ったわけではなく、物品を保管するための場所を提供しているにすぎないため、「寄託を受けた物品」（商法 596 条 1 項）には該当せず、同条 2 項が適用されます（東京高判平成 16 年 12 月 22 日等参照）。

<sup>26</sup> なお、国家戦略特別特区域外外国人滞在設備経営事業の認定を受けた地域内で対象区域の都道府県知事等の認定を受けた場合にも、宿泊事業を行うことが可能です（国家戦略特別区域法 13 条 1 項・4 項）。

## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

旅館業法上の営業形態には、以下の3種類があります。

|          |  |
|----------|--|
| 旅館・ホテル営業 | 施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のもの（旅館業法2条2項）<br>典型例：リゾートホテル、温泉旅館、ビジネスホテル           |
| 簡易宿所営業   | 宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のもの（同条3項）<br>典型例：民宿、ペンション、カプセルホテル |
| 下宿営業     | 施設を設け、1ヶ月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業（同条4項）  |

## (2) 住宅宿泊事業法

宿泊施設となる建物が「住宅」（住宅宿泊事業法2条1項）に該当する場合には、旅館業法上の許可がなくとも、届出により住宅宿泊事業、いわゆる民泊を行うことが可能です（住宅宿泊事業法3条1項）。ある建物が住宅宿泊事業を行うことができる「住宅」に該当するためには、設備要件<sup>27</sup>及び居住要件<sup>28</sup>を満たすことが必要となります（住宅宿泊事業法2条1項各号）。

僧房等の宗教施設や空き家となっている境内地内の民家等をリノベーション等して宿泊施設として活用する場合等は、住宅宿泊事業を選択することも少なくないと考えられます。また、宗教施設と住居が隣接又は近接している場合等にも、（それを宗教法人による事業とするかどうかは別として）一体的な事業として住宅宿泊事業を営む余地はあり得ると思われ<sup>29</sup>ます。

住宅宿泊事業は、宿泊料を受け取って届出住宅に人を宿泊させた日数が1年間で180日を超えない範囲でのみ行うことができます（住宅宿泊事業法2条3項）。また、旅館業は原則として住居専用地域で行うことができないのに対し、住宅宿泊事業は「住宅」を利用することから、住居専用地域でも行うことができます。もっとも、各自治体における条例により、営業のできる地域や期間が制限されていることがある点に注意が必要です<sup>30</sup>。

住宅宿泊事業者は、宿泊者の衛生確保、宿泊者の安全確保等の義務を負います（住宅宿泊事業法5条～11条、13条、14条）。この点についても、各自治体における条例により、住宅宿泊事業者の義務が加重されていることがあるので注意が必要です。

<sup>27</sup> 台所・浴室・便所・洗面設備が存在することが必要です。

<sup>28</sup> 現に人の生活の本拠として使用されている家屋等であることが必要です。

<sup>29</sup> なお、旅館業法上の許可には時間がかかるため、まずは民泊として事業開始し、その後、旅館業法上の許可を取得し旅館・ホテル営業等に移行することも可能です。但し、同一の物件で民泊と旅館・ホテル営業等を同時に行うことは出来ないと考えられる点に注意が必要です。

<sup>30</sup> 例えば、京都市においては、都市計画法8条1項1号に規定する第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域（都市計画法8条1項1号）における民泊の営業が、原則として1月15日正午から3月16日の正午までの期間に制限されています（京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例10条1項）。

## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

### (3) その他の関連法令

宿泊事業を行う場合、旅館業法及び住宅宿泊事業法以外にも、建築基準法や消防法を遵守する必要があります。例えば、ホテル・旅館営業を行う建物は、建築基準法上、一定の耐火性能を有すること等が必要となります<sup>31</sup>。

また、宿泊施設において飲食サービスを提供する場合には、都道府県知事による飲食店営業の許可を得る必要があったり（食品衛生法 52 条 1 項・51 条・同法施行規則 35 条 1 号）、宿泊施設の浴場が温泉である場合には、温泉法に基づき、都道府県知事に申請してその許可を受けたりしなければならない（温泉法 15 条 1 項）等、関連する法令による規制が問題となる点に注意が必要です。特に宗教法人にとっては、普段接しない法令であることから、適用のある規制に漏れなく対応できるよう、行政や外部専門家に相談しながら宿泊事業の準備と運営を行うことが望ましいといえます。

## 2. 事業モデルごとに必要と考えられる許認可等

### (1) ホテル型の場合

宗教法人の敷地内に新たにホテルを建築する等、ホテル型の事業モデルの場合、旅館業法上の旅館・ホテル営業の許可が必要となります。

### (2) 既存施設利用型の場合

既存施設利用型の事業モデルの場合、旅館業法上のどの営業形態の許可が必要かは、宿泊施設として活用する建物の構設備次第ですが、旅館・ホテル営業又は簡易宿所営業に当たる場合が多いと考えられ、原則としてこれらの営業に係る旅館業法上の許可が必要となります。なお、2018 年の旅館業法改正により 1 室からでも旅館・ホテル営業が可能になったこと等により、既存施設にそれほどキャパシティがない場合でも旅館・ホテル営業の許可を受けることができるようになりました。1 室であっても、例えば一日一組限定という特別感を打ち出した付加価値のある宿泊プランを用意することにより、訴求を図ること等も考えられます。

また、宿泊事業に使用する建物が住宅宿泊事業法上の「住宅」（住宅宿泊事業法 2 条 1 項）に該当するのであれば、旅館業法上の許可がなくとも、届出により、住宅宿泊事業及び各自治体の条例等の範囲内で、宿泊事業を行うことが出来ます。

### (3) キャンプ型の場合

旅館業法上の許可が必要な宿泊事業は、施設を設けて人を宿泊させる営業ですの

<sup>31</sup> なお、宿泊施設に供する建物が重要文化財の場合、建築基準法は適用されません（3 条 1 項 1 号）が、文化財保護法の遵守等が必要となります（文化財保護法については、Ⅷ. をご参照ください。）。また、宿泊施設に供する建物が、地方公共団体による指定文化財や登録有形文化財、歴史的建築物等である場合にも、各自治体における条例の定めるところにより、建築基準法の適用が除外される場合があります（建築基準法 3 条 1 項 3 号。このような条例として、例えば「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」等があります。）。



## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

で、施設を設けずに土地上に人を宿泊させるキャンプ型の場合には、旅館業法上の許可は不要です。但し、いわゆるグランピング施設を設ける場合等には、旅館業法上の許可が必要となります<sup>32</sup>。

### 3. 許認可等を取得すべき主体

#### (1) 直営方式の場合

旅館業に関しては、宿泊事業を営む宗教法人自身が、旅館業法上の許可を得ることとなります。

住宅宿泊事業に関しては、届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在となる場合には、原則として住宅宿泊管理業務<sup>33</sup>の全部を、国土交通大臣の許可を受けた住宅宿泊管理業者に委託しなければなりません（住宅宿泊事業法 11 条 1 項 2 号・同法施行規則 9 条 1 項 1 号）。そして、住宅宿泊事業者が法人である場合には、法人が届出住宅に居住することが観念できないため、原則として住宅宿泊管理業者への委託が必要となると考えられます。したがって、宗教法人自身が直営方式で住宅宿泊事業を行うことはできず、委託方式に拠ることになると思われ<sup>34</sup>。

#### (2) 賃貸方式の場合

賃貸方式の場合、宿泊事業の経営者は賃借人であるホテル事業者等ですので、原則として賃借人であるホテル事業者等が旅館業法上の許可を得、又は住宅宿泊事業法上の届出を行う必要があります。

#### (3) 委託方式の場合

旅館業を委託方式で行う場合、宗教法人と受託者の両方が経営に関与するため、どちらが旅館業法上の許可を受けべきかが問題となります。この点、旅館業の許可は、私法上の法律関係の内容にかかわらず、営業許可の申請を行った者を基準に、その者が施設の営業を行っても公衆衛生取締の見地から支障がないかが審査され、支障がないと認められる場合に許可を受けられることとなります。したがって、委託方式の場合、通常は、宿泊施設を実際に管理し、衛生環境を維持する受託者が、許可の申請を行うことになると考えられます。許可申請の主体が明確ではない場合には、管轄保健所に確認することも必要です。

(1) で述べたとおり、宗教法人が委託方式で住宅宿泊事業を行う場合には、宗教法人が届出を行い、国土交通大臣の許可を受けた住宅宿泊管理業者に対して、住宅

<sup>32</sup> グランピング施設の営業は、簡易宿所営業に該当する場合が多いと考えられます。

<sup>33</sup> 「住宅宿泊管理業務」とは、①宿泊者の衛生確保義務、②宿泊者の安全確保義務、③外国人観光客である宿泊者の快適性及び利便性の確保義務、④宿泊者名簿の設置義務、⑤宿泊者に対する騒音や周辺環境への悪影響の防止に関して必要な事項の説明義務、⑥周辺地域の住民からの苦情等の対応義務、⑦届出住宅の維持保全義務、をいいます（住宅宿泊事業法 2 条 5 項）。

<sup>34</sup> なお、宗教法人の代表者等の個人が住宅宿泊事業者として届出を行い、かつ、住宅宿泊事業法 11 条各号のいずれにも該当しない場合には、直営方式で住宅宿泊事業を行うことが可能です。もっとも、この場合には、当該個人が住宅宿泊事業者としての責任・義務を負うことになる点に注意が必要です。

## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

宿泊管理業務の全部を委託する必要があります<sup>35</sup>。

#### 4. 旅館業において宿泊者を信者等に限定することの可否

宗教法人が宿泊事業を行う場合、信者や、宿泊施設内において教義・作法等に従って行動すること又は儀式・行事等に参加すること等に同意する者（以下「信者等」といいます。）のみを宿泊者として受け入れ<sup>36</sup>、宿泊全体を通じた宗教体験を提供する、いわゆるコンセプトホテルのような宿泊施設を運営するというプランが考えられます。

住宅宿泊事業においては、宿泊契約の締結及び内容の自由が認められている（民法521条）ため、原則として信者等とのみ宿泊契約を締結することが可能です。

これに対し、旅館業においては、例外的な場合を除き、宿泊契約の締結を拒むことができないこととなっています（旅館業法5条）<sup>37</sup>。以下では、このような規定にもかかわらず旅館業において宿泊者を信者等に限定することの可否について検討します。

##### （1）旅館業法の定め

旅館業法5条によれば、旅館業の営業者は、以下の場合を除き、宿泊を拒むことができません。

##### <宿泊を拒否できる場合>

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>①宿泊しようとする者が伝染性の疾病にかかっていると明らかに認められるとき。</li><li>②宿泊しようとする者がとばく、その他の違法行為又は風紀を乱す行為をするおそれがあると認められるとき<sup>38</sup>。</li><li>③宿泊施設に余裕がないときその他都道府県が条例で定める事由<sup>39</sup>があるとき。</li></ul> |
|--|

##### （2）宿泊拒否制限規制の柔軟な適用の可能性

もっとも、「旅館業における衛生等管理要領」（以下「管理要領」といいます。）IV

<sup>35</sup> なお、住宅宿泊管理業者に委託をした上で、住宅宿泊管理業者の責任のもと、宗教法人自ら住宅宿泊管理業務を行うことは可能です（よくあるご質問 | 民泊制度ポータルサイト「minpaku」(mlit.go.jp)）。

<sup>36</sup> 信者ではなくとも、教義に従い又は儀式に参加することに同意することを条件に、信者に準じて受け入れることが一般的であると思われます。

<sup>37</sup> 正当な理由のない宿泊拒否を行った場合、宿泊を拒否された者に対して債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償責任を負担する可能性があるだけでなく、都道府県知事による営業停止命令の発出・旅館業の許可の取消しが行われ（旅館業法8条）、刑罰が科される（旅館業法11条1号・13条）こともあります。

<sup>38</sup> 具体例として、宿泊しようとする者が、①暴力団員等であるとき、②他の宿泊者に著しい迷惑を及ぼす言動をしたとき、③宿泊に関し暴力的要求行為が行われ、又は合理的な範囲を超える負担を求められたとき等が考えられます（旅館業における衛生等管理要領IV1項2号）。

<sup>39</sup> 例えば、京都府旅館業の適切な実施の確保等に関する条例7条は、宿泊を拒否できる者として、①泥酔者その他宿泊客に迷惑を及ぼすおそれのある者、②宿泊中放歌、けん闘、歌舞、音曲等で宿泊客に迷惑を及ぼす言動のある者、③明らかに支払能力のないと認められる者、④挙動不審と認められる者、を定めています。

## CULTURE & ARTS BULLETIN

2項には、「多様な消費者ニーズに応えられるよう、合理性が認められる範囲内において、例えば、大人向け等営業上の工夫として利用者の良識と任意の協力の下において実施される場合、宿泊拒否には当たらない」と規定されており、実際にも、宿泊者を女性や19歳以上の者に限定する旅館・ホテル等が営業しています。

したがって、宿泊全体を通じた宗教体験等を望む消費者のニーズに応えるため、宿泊者を信者等に限定し、宿泊施設を広告するWebサイト等においてその旨に言及したとしても、旅館業法5条には違反しないと考えられます。

### (3) 宿泊者を信者等に限定する場合の留意点

管理要領IV2項には、「利用者の良識と任意の協力の下において実施される場合」との限定が付されています。

そのため、宿泊者を信者等に限定する方針としているにもかかわらず、信者ではなく、かつ、教義に従わず又は儀式に参加しないこと等を明言する者（注36参照）から宿泊申込みがあった場合、任意での申込みの取消しを促しても、当該申込者が当該申込みを維持することを明確に表示したとき等には、宿泊を認めなければならないと考えられる点に留意が必要です。また、宿泊契約締結後、宿泊者が宿泊施設において教義に従わず、又は儀式等に参加しなかったとしても、それにより他の宿泊客に著しい迷惑を及ぼした場合等を除き、教義に従わない等の行為自体を理由に宿泊契約を解除することはできないと考えられる点にも留意が必要です。

そのような事態になると、宿泊者に提供する宗教体験のイベント等の厳かな雰囲気は損なわれたりするおそれもありますので、信者等以外からの申込みを避けるための工夫として、宿泊予約サイト等において信者等以外は宿泊できないことを、あらかじめ明確にしておくこと等が考えられます。

## VII. 宿泊施設に供する建物が重要文化財等である場合に必要な手続き

宗教学者の保有する境内建物等は、歴史的、文化的価値を有するものが多いことから、宿泊施設として活用する境内建物等が重要文化財等の文化財に該当することもあると考えられます。文化財の保存及び活用については文化財保護法に定めがあり、文化財を宿泊施設として活用する場合には、文化財保護法の定める手続きを遵守する必要があります。

以下では、宿泊事業を開始するに際して、宿泊施設として使用する建物が重要文化財等である場合に必要となる手続きについて説明いたします。

### 1. 文化財保護法の定め

#### (1) 有形文化財

文化財保護法上、「我が国にとって歴史上又は芸術上価値の高い建物」は、有形文

## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

化財に分類されます（文化財保護法 2 条 1 項 1 号）。そして、有形文化財のうち重要なものは重要文化財に指定され（文化財保護法 27 条 1 項）、保存と活用が特に必要なものは登録有形文化財として登録されます（文化財保護法 57 条 1 項）。

重要文化財の現状を変更する場合等には許可を得る必要があります（文化財保護法 43 条）、それに反して現状変更等を行った場合には停止命令を受け（同条 4 項）、50 万円以下の罰金に処せられる可能性があります（文化財保護法 197 条 1 号・199 条）。

登録有形文化財の現状を変更する場合は、原則として事前に届出を行う必要があります（文化財保護法 64 条 1 項）、登録有形文化財の保護上必要があると認められる場合には、当該現状変更に関し指導、助言又は勧告を受けることがあります（同条 2 項）。現状変更の届出を行わず、又は虚偽の届出を行った場合には、5 万円以下の過料に処せられる可能性があります（文化財保護法 203 条 2 号）。

## （2）伝統的建造物群

市町村は、都市計画区域（都市計画法 5 条）又は準都市計画区域（都市計画法 5 条の 2）内における都市計画において、伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため、伝統的建造物群保存地区を定めることができます（文化財保護法 143 条 1 項前段）。伝統的建造物群とは、周囲の環境と一体をなして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群で価値の高いものをいい（文化財保護法 2 条 1 項 6 号）、伝統的建造物群保存地区の制度により、城下町、宿場町、門前町等、全国各地に残る歴史的な集落・町並みの保全が図られています。

そして、市町村は、条例で、伝統的建造物群保存地区の保存のため、現状変更等に関する規制を定めることができます（文化財保護法 143 条 1 項後段）。

よって、重要文化財又は登録有形文化財ではない建物であっても、伝統的建造物群保存地区に所在する建物を現状変更等する場合には、各自治体の定める条例に基づく手続きが必要となり得ます。

## 2. 現状変更行為の該当性の判断

このように、宿泊施設に活用する建物が重要文化財等に該当する場合には、当該建物の現状変更に関し規制が課されており、いかなる行為が現状変更に関し該当するのかが重要となります。

この点、文化財保護法における現状変更の意味については、文化財の現状に物理的変更を加える行為を広く含むと解されています<sup>40</sup>。

したがって、重要文化財等に該当する境内建物等を宿泊施設として活用するために内装工事等を行う場合には、その工事の大小にかかわらず現状変更行為に該当し、事前に許可を得る等の手続きが必要となる可能性が高い点に注意が必要です<sup>41</sup>。

<sup>40</sup> 大阪高判昭和 49 年 9 月 11 日・東京高判昭和 63 年 4 月 7 日参照。

<sup>41</sup> 特に、重要文化財については「その保存に影響を及ぼす行為」にも許可が必要ですので（文化財保護法 43 条 1 項）、宿泊事業の開始にあたっては文化庁等への相談・協議が必要となる場合がほとんどと思

## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

## Ⅷ. 宿泊事業から生ずる収益に対する法人税の課税

宗教法人の所得に対しては原則として法人税が賦課されず、例外的に、収益事業から生じた所得に対してのみ、法人税が賦課されます（法人税法4条1項・7条）。収益事業から生じた所得が課税の対象とされているのは、同種の収益事業を行う営利法人の競争条件を特に不利にしないためと解されます。

以下では、宗教法人がその保有する不動産を宿泊施設に活用する場合に、宿泊事業から生ずる収益に法人税が賦課されるのかについて、検討します。

## 1. 収益事業該当性の判断方法

## (1) 法人税法の定め

収益事業とは、「販売業、製造業その他の政令で定める事業で、継続して事業場を設けて行われるもの」と定義されており（法人税法2条13号）、「政令で定める事業」は、法人税法施行令5条に列挙されています<sup>42</sup>。

そして、法人税法施行令5条の列挙する事業以外の事業からの収益は、それが営利事業に当たる場合であっても、法人税の賦課の対象とされないと解されます<sup>44</sup>。

## (2) 最判平成20年9月12日

最判平成20年9月12日（以下「平成20年判決」といいます。）は、死亡したペットの飼い主から依頼を受けて葬儀等を行う宗教法人の事業（以下「本件ペット葬祭業」といいます。）が収益事業に該当するか否かについて、まず、当該事業が外形的に請負業（法人税法施行令5条10号）等に該当すると認めたとうえで、それにとどまらず、次に、「法人税法が、公益法人等の所得のうち収益事業から生じた所得について、同種の事業を行うその他の内国法人との競争条件の平等を図り、課税の公平を確保するなどの観点からこれを課税の対象としていることにかんがみれば、」収益事業該当性については「事業に伴う財貨の移転が役務等の対価の支払として行われる性質のものか、それとも役務等の対価でなく喜捨等の性格を有するものか、また、当該事業が宗教法人以外の法人の一般的に行う事業と競合するものか否か等の観点を踏まえた上で、当該事業の目的、内容、態様等の諸事情を社会通念に照らして総合的に検討して判断するのが相当である。」との規範を示しました。そして、本件ペ

われます。

<sup>42</sup> 列挙されている事業は、①物品販売業、②不動産販売業、③金銭貸付業、④物品貸付業、⑤不動産貸付業、⑥製造業、⑦通信業、⑧運送業、⑨倉庫業、⑩請負業、⑪印刷業、⑫出版業、⑬写真業、⑭席貸業、⑮旅館業、⑯料理店業その他の飲食店業、⑰周旋業、⑱代理業、⑲仲立業、⑳問屋業、㉑鉱業、㉒土石採取業、㉓浴場業、㉔理容業、㉕美容業、㉖興行業、㉗遊技所業、㉘遊覧所業、㉙医療保健業、㉚技芸教授業、㉛駐車場業、㉜信用保証業、㉝無体財産権の譲渡又は提供を行う事業、㉞労働者派遣業、の34種類です。

<sup>43</sup> ⑩技芸業授業の対象となる技芸は、洋裁、和裁、着物着付け、編物、手芸、料理、理容、美容、茶道、生花、演劇、演芸、舞踊、舞踏、音楽、絵画、書道、写真、工芸、デザイン（レタリングを含む。）、自動車操縦若しくは小型船舶の操縦、です（法人税法施行令5条1項30号）。

<sup>44</sup> もっとも、法人税法施行令5条の列挙する事業に該当しない事業は、容易には想定できません。

## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

ット葬祭業への当てはめについて、ペットの葬祭を依頼する者が宗教法人に支払う金銭は「役務等の対価の支払として行われる性質のものとするのが相当であり…いわゆる喜捨等の性格を有するものということとはできない。また、本件ペット葬祭業は、その目的、内容、料金の定め方、周知方法等の諸点において、宗教法人以外の法人が一般的に行う同種の事業と基本的に異なるものではなく、これらの事業と競合するものといわざるを得ない。」と判示して、本件ペット葬祭業の収益事業該当性を肯定しました。

### (3) 収益事業該当性の判断枠組み

平成 20 年判決は、事業の収益事業該当性の判断において、①外形的に法人税法施行令 5 条の列挙する事業に該当するか、②諸般の事情を踏まえて実質的に収益事業に該当するか、という 2 段階の判断枠組みを採用しています。

そして、平成 20 年判決は、②の判断において、対価性、一般事業者との競合関係の有無、事業の目的・内容・態様等を考慮すべきとしています。これらの考慮要素の位置づけは必ずしも明瞭ではありません。もっとも、平成 20 年判決が、収益事業に対する課税の趣旨を、「同種の事業を行うその他の内国法人との競争条件の平等を図」ることとしていることからすれば、一般事業者との競合関係の有無が②の判断基準となると考えられ、平成 20 年判決以降の裁判例においても、一般事業者との競合関係の有無を②の判断基準としている裁判例が存在します<sup>45</sup>。

具体的には、宗教法人の事業と外形上同種の事業を一般事業者が行っている場合でも、(a) 宗教法人の当該事業の宗教的意義の強さ（サービス利用者が教義や作法の遵守を求められる程度、信者に限らずサービスを利用できるか否か、サービスの提供に際して宗教家以外の者が関与する程度等の事情から判断されると思われます。）、(b) 対価性（サービス利用料の額及びその決定方法等から判断されると思われます。）、(c) 広告宣伝の態様等を踏まえ、宗教法人の当該事業が一般事業者の類似事業とは社会通念上別種の事業であると評価できれば、一般事業者との競合関係が否定され、当該事業は収益事業には該当しない可能性があると考えられます。

## 2. 宿泊事業の収益事業該当性

1.で述べた判断枠組みに従って、宗教法人がその保有する不動産を活用して行う宿泊事業の収益事業該当性を検討すると、以下のようになると考えられます。

### (1) 直営方式又は委託方式の場合

まず、①外形的に法人税法施行令 5 条の列挙する事業に該当するか、という点について、宿泊事業は、外形的に旅館業（法人税法施行令 5 条 15 号）に該当します。

次に、②諸般の事情を踏まえて実質的に収益事業に該当するか、という点につい

<sup>45</sup> 東京高裁平成 25 年 4 月 25 日。

## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

て、国税庁は、法人税基本通達 15-1-42 において、宗教法人が所有する宿泊施設に信者や参詣人を宿泊させて宿泊料を受ける行為は、当該宿泊施設が宗教活動に関連して利用される簡易な共同宿泊施設で、かつ宿泊料の額が全ての利用者につき 1泊 1,000 円（食事を提供するものについては、2 食付きで 1,500 円）以下となっているものを除き、旅館業に該当するという見解を示しています<sup>46</sup>。国税庁の上記見解は、②に関して、施設が簡易で、かつ宿泊料が上記のような低廉な価格である場合に限り、宿泊料を喜捨金とみることができ、かつ、宗教活動としての参籠所の運営と評価することができるため、一般事業者との競合性が否定されるという見解と解することができます。

加えて、国税庁の定める上記要件を満たさない場合であっても、1.で述べた判断枠組みに従い、宿泊者が信者等に限定され、宿泊者は教義・作法を遵守し儀式・行事へ参加しなければならない場合等、宗教的意義の強い宿泊事業であれば、（対価性や広告宣伝の態様にもよりますが、）一般事業者の行う宿泊事業とは社会通念上別種の宿泊事業である（すなわち収益事業該当性が否定される）として、法人税が賦課されないと解することが可能な場合もあると思われ<sup>47</sup>。

## （2）賃貸方式の場合

まず、①外形的に法人税法施行令 5 条の列举する事業に該当するか、という点について、ホテル事業者等に不動産を貸し付けて賃料を収受する行為は、外形的に、不動産賃貸業（法人税法施行令 5 条 5 号）に該当します。

次に、②諸般の事情を踏まえて実質的に収益事業に該当するか、という点について、賃借人であるホテル事業者等が、国税庁の定める上記要件を満たす態様で宿泊施設の運営を行ったとしても、当該ホテル事業者等に不動産を貸し付けて賃料を収受する宗教法人の事業自体は、一般事業者が行っている不動産賃貸業と別種のものといえなく、基本的に、一般事業者との競合性を否定することは困難と考えられます。

よって、賃貸方式の場合、その具体的態様にかかわらず、原則として賃料収入には法人税が賦課されると考えられます。

## 3. 宿泊施設で修行体験提供事業等を行う場合

宗教法人がその保有する不動産を活用して宿泊事業を行う場合、その運営方法にかかわらず、宿泊者に対して、座禅や滝行等の修行や儀式・行事等を体験できるサービスを提供する事業（以下「修行体験等提供事業」といいます。）を、宗教法人が主体となって行うことが考えられます。

<sup>46</sup> 国税庁「令和 3 年版 宗教法人の税務」14 ページにも同様の見解が示されています。

<sup>47</sup> もっとも、訴訟において事後的に収益事業該当性を争うことには大きなリスクが伴うため、法人税基本通達 15-1-42 の要件を満たさない場合には、宿泊事業の収益事業該当性を否定し得ると解されるときであっても、税務当局に事前確認を行うのがよいと考えられます。

## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

このように、宗教法人の関係する宿泊事業においては、修行体験等提供事業についても、収益事業該当性が問題となる場合があると考えられるため、以下では、修行体験等提供事業の収益事業該当性について検討します。

**(1) 修行体験提供事業等のみを非収益事業として区分する可能性**

法人税基本通達 15-1-72 では、宗教法人が神前結婚、仏前結婚等の挙式を行う行為で本来の宗教活動の一部と認められるものは収益事業に該当しない一方、挙式後の披露宴における宴会場の席貸し、飲食物の提供、衣装等の物品の貸付け、記念写真の撮影又はこれらの行為のあっせん等は、収益事業に該当するとされています。上記通達では、結婚に係る一連の事業について、収益事業に該当する部分と収益事業に該当しない部分が存在することが前提とされているといえます。

このことから、宿泊事業の収益事業該当性にかかわらず、修行体験等提供事業自体の収益事業該当性が否定されれば、当該修行体験等提供事業から生じた収益については、法人税が賦課されないと考えられます。

**(2) 修行体験等提供事業の収益事業該当性**

修行体験等提供事業等は、外形的には、請負業（法人税法施行令 5 条 10 号）等に該当すると考えられます（①）ので、一般事業者との競合関係の有無（②）が問題となります。

競合関係の有無は、1. (3) で述べたとおり、(a) 修行体験提供事業等の利用者が教義や作法の遵守を求められる厳格さの程度、信者以外の者がサービスを利用できるか否か、僧侶等の宗教家自身が修行等の体験を提供しているか等の事情から判断される宗教的色彩の強さ、(b) サービスの価格やその決定方法から判断される対価性（例えば、利用者が任意の額のサービス利用料を支払うこととすれば、喜捨金と評価されやすくなると思われます）、(c) 広告宣伝の態様（広範に宣伝を行えば行うほど、一般事業者の種々の体験事業と同種の事業と判断されやすくなります）等を踏まえ、社会通念上一般事業者が行う体験事業とは別種の事業と評価できるかによって決されます。

修行体験等提供事業において利用者が体験する修行等は、社会通念上、（非宗教的行為とは区別された）宗教的行為であるとの認識が生じやすい行為であるように思われ、そうだとすれば、修行体験等提供事業は、一般事業者の提供する種々の体験サービス事業とは社会通念上別種の事業である（すなわち収益事業該当性が否定される）として、法人税が賦課されないと解することが可能な場合も少なからずあると考えられます<sup>48</sup>。

<sup>48</sup> なお、修行体験等提供事業の収益事業該当性を否定し得ると解される場合であっても、税務当局に事前確認を行うのがよいと考えられることは注 7 と同様です。



## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

## Ⅸ. 宿泊事業に供する境内建物・境内地に対する固定資産税の賦課

宗教法人が境内建物・境内地を「専らその本来の用に供する」場合、当該境内建物・境内地には固定資産税が賦課されません（地方税法 348 条 2 項 3 号）。固定資産税が賦課されない趣旨は、境内建物等が宗教活動に専ら使用される場合には、境内建物等が経済的活動の基礎となって収益が生じることを通常期待できず、固定資産税の負担を期待することが可能な程度の担税力を実質的に認めることができない点にあると解されま  
す<sup>49</sup>。

以下では、宗教法人がその保有する境内建物・境内地を宿泊施設に活用する場合に、当該境内建物・境内地に固定資産税が賦課されるのかについて、検討します。

## 1. 「その本来の用に供する」の意味

地方税法 348 条 2 項 3 号にいう「その本来の用に供する」とは、「宗教活動<sup>50</sup>に使用する」という意味と解されます<sup>51</sup>。

この点、宗教的色彩の有無と収益事業該当性の有無は排斥しあうものではないと解され<sup>52</sup>、「宗教活動に使用する」か否かと、法人税法上の収益事業か否かは、別個に判断されます。つまり、境内建物・境内地が法人税法上の収益事業に供されている場合でも、当該収益事業が宗教活動の一環なのであれば、「宗教活動に使用する」ものとして「その本来の用に供する」に該当し、固定資産税は賦課されないこととなります。

そして、宗教法人の行う事業が宗教活動か否かは、教義や作法に沿わない行動を許容する度合いのみならず、対価の有無及び多寡、宣伝広告の有無・態様等をも踏まえて、社会通念に従って判断されると考えられます。

## 2. 「専ら」の意味

地方税法 348 条 2 項 3 号にいう「専ら」の意味について、宗教目的以外の目的による使用が例外的にはなく行われている場合には、「専ら」の要件と満たさないとした裁判例が存在します<sup>53</sup>。この裁判例に従えば、境内建物・境内地を宗教目的ではない事業に使用する場合でも、当該使用が、当該境内建物・境内地の使用状況全体からみて、例外的な使用にとどまるのであれば、固定資産税は賦課されないこととなります。

<sup>49</sup> 東京高判平成 20 年 10 月 30 日。

<sup>50</sup> 本号を含む一連の連載では、宗教の教義をひろめ、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを、「宗教活動」と定義しています（Ⅱ1.（1）をご参照ください）。

<sup>51</sup> 東京高判平成 20 年 10 月 30 日・東京地判平成 28 年 5 月 24 日参照。

<sup>52</sup> 東京高判平成 20 年 1 月 23 日は、Ⅷ1.（2）で述べた最判平成 20 年 9 月 12 日における本件ペット葬祭業に係る、動物の遺骨を収納保管していた建物部分及びその敷地相当部分の土地について、「専らその本来の用に供する」境内建物・境内地であると認め、さらに、最高裁は、上記東京高裁判決に対する上告を棄却しました。

<sup>53</sup> 東京地判平成 28 年 5 月 24 日。

## CULTURE & ARTS BULLETIN

「例外的」の具体的な意味については、上記裁判例が、宗教目的ではない事業に使用する割合が全体の約 15%である事実等を認定し、例外的とはいええない割合と評価している点が参考となります。もっとも、上記裁判例は、当該宗教目的ではない事業の収益や広告の態様にも言及しており、境内建物・境内地に対する固定資産税の非課税に係る上記の趣旨も踏まえると、問題となっている事業の宗教的意義の有無・程度や営利性の有無・程度等も踏まえ、例外的であるか否かを判断することになると考えられます。

### 3. 建物・土地の一部を営利目的で使用している場合の取扱い

「専らその本来の用に供する」（地方税法 348 条 2 項 3 号）該当性は、登記上 1 つであるの境内建物・境内地全体について一括して判断するのではなく、その一部のみを「専らその本来の用に供」している場合には、当該一部についてのみ、固定資産税が非課税となります。

そして、境内建物・境内地の一部が非課税対象とされる場合、当該一部に対する固定資産税の賦課額は、当該境内建物・境内地の床面積・現況地積に対する当該一部の床面積・現況地積の割合に基づき決定されます。

### 4. 境内建物・境内地を宿泊事業に供した場合の固定資産税賦課の有無

1.~3.の検討を踏まえると、境内建物・境内地を宿泊事業に活用した場合における、当該境内建物・境内地に対する固定資産税の賦課の有無は、以下のようになると考えられます。

#### (1) 直営方式又は委託方式の場合

直営方式又は委託方式の場合、宿泊者に宗教上の修行・儀式等を体験させたり、宿泊者に宗教上の作法の遵守を求める等して、宗教的色彩の強いものとして運営し、宿泊事業の目的が、営利ではなく、宿泊体験を通じた布教・伝道・教化であると評価されれば、当該境内建物・境内地に固定資産税は賦課されないとの整理も可能となり得ます。

また、宿泊事業が営利目的と評価される場合でも、当該境内建物・境内地を宿泊事業のために使用する割合が、宗教目的で使用する割合と比べて例外的であれば、当該境内建物・境内地に固定資産税は賦課されないと考えられます。

もっとも、宿泊事業が宗教目的と評価できるか否か、宿泊事業のための使用が例外的と評価できるか否かは、具体的な事実関係に即して個別に判断されますので、単発の宿泊イベントを開催するに過ぎない場合等の例外的な場合を除き、「専ら」及び「その本来の用に供する」の要件に該当するか否かについては、慎重に検討することが必要となると考えられます。

## CULTURE &amp; ARTS BULLETIN

## (2) 賃貸方式の場合

賃貸方式の場合、宗教法人が直接行っているのは境内建物・境内地の貸付事業であり、これを宗教目的と評価することは困難な場合が多いと思われます。

他方で、一定の短い時期のみホテル事業者等に境内建物を賃貸し、当該期間のみ宿泊施設の営業を認めている等の事情があり、当該境内建物の賃貸が例外的な範囲にとどまると評価できる場合等には、当該境内建物に固定資産税が賦課されない可能性があると考えられます。そして、賃貸が例外的な範囲にとどまるか否かの判断にあたっては、賃料収入の額や、賃借人の使用態様として宗教上の教義や作法を遵守させる程度等も考慮されると考えられます。

## X. おわりに

以上、宗教法人がその保有する不動産を宿泊施設として活用する場合の法的留意点について説明しました。宗教法人の保有する不動産を活用した宿泊事業は、宗教法人の財政再建や信者獲得のみならず、これを起点とする地域社会の活性化にも繋がり得ると考えられ、地方の過疎化が進行する日本社会において大きな社会的意義を有すると考えられます。他方で、信者を無視した宿泊事業は、宗教法人としての信用を損ねる危険も孕んでいると考えられます。本稿では主に法的な観点から留意すべき点について説明しましたが、宗教法人がその保有する不動産を宿泊施設として活用する場合には、宗教法人経営の継続性・持続可能性やレピュテーション・リスク等の観点も含め、様々な観点から注意を払って進めていく必要があると考えられます。

(当事務所に関するお問い合わせ)  
森・濱田松本法律事務所 広報担当  
mhm\_info@mhm-global.com  
03-6212-8330  
www.mhmjapan.com