

今注目を集める  
開発事業の  
法的論点を解説

ホテルオペレーター等との契約（ホテルマネジメント契約、  
レンタルプログラム契約等）、開発や管理に関する法規制、  
ノンリコースファイナンス時の法的留意点を中心に詳解！

グローバル富裕層を取り込むホテルブランドを冠したレジデンス開発

【講師】

鈴木泰治郎氏  
ベーカー&マッケンジー  
法律事務所  
(外国法共同事業)  
弁護士

# ホテル・ブランドデッド レジデンス開発実務研究

## ご案内

世界的なラグジュアリーホテルブランドを冠した「ホテル・ブランドデッドレジデンス」の開発が注目を集めています。

「ホテル・ブランドデッドレジデンス」とは、ホテルブランドを冠したレジデンス（区分所有建物）のことで、その多くは当該ブランドホテルに併設されています。これまでは分譲や賃貸を目的に開発されてきましたが、近年は区分所有者がレジデンスの一室をホテルオーナー等へ賃貸し、ホテルオーナー等はホテル客室として運用する「レンタルプログラム」が注目されています。

海外の主要都市やリゾート地では、グローバルな富裕層を取り込む新たな不動産開発事業として、デベロッパーのみならず、不動産ファンドやPEファンドからの活発な投資が行なわれています。日本においての開発はまさにこれからで、デベロッパーの関心も高く、かつ新たな投資機会としても注目されています。

本セミナーは、レンタルプログラムスキームを採用した「ホテル・ブランドデッドレジデンス」を念頭に、事業概要や開発・運営にあたって留意すべき法令等を整理すると共に、同事業は契約当事者が複数となって倒産隔離スキームが望ましいことから、TMKを利用したノンリコースファイナンス組成時の法的留意点についても解説いたします。さらに同事業の成功の鍵を握る、ホテルオペレーターとホテルオーナー間における契約の中でも最も重要なホテルマネジメント契約については、ホテルオペレーターのブランドの強弱に応じた各条項のグローバルスタンダードについても詳解いたします。

開催日時 **2017年11月21日(火) 13:00~17:00**

会場 **東京ガーデンパレス**  
東京都文京区湯島1-7-5 TEL.03-3813-6211(代)  
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 **43,200円(1名様につき)**  
(消費税及び地方消費税3,200円を含む)  
●同一申込書にて2名様以上参加の場合、  
**38,880円(1名様につき)**  
(消費税及び地方消費税2,880円を含む)  
※テキスト・コーヒー代を含む。

主催 **総合ユニコム株式会社**  
Property Management  
レジジャー産業  
東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階  
TEL.03-3563-0025(代) FAX.03-3564-2560

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます！  
<http://www.sogo-unicom.co.jp>

## 参加申込書

### ホテル・ブランドデッドレジデンス開発実務研究

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒)	●振込予定日( 月 日)
	●当日現金支払い希望… <input type="checkbox"/>
	●ご担当者名( )
TEL. ( )	FAX. ( )
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

O-0320171005-060

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560

※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直しください。

お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

- お申込み方法
  - ・左記「参加申込書」をご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名刺1枚」と共にお渡し願います。
  - ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について
  - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
  - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
  - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
  - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
  - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
  - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。
  - ・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
  - ・お座席は受付順を基本に当方に指定させていただきます。
  - ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
  - ・ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
  - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

## セミナープログラム & タイムスケジュール

13:00～17:00 ※15時前後に15分間のコーヒーブレイクを挟みます。

### I. ホテル・ブランデッドレジデンスとは？

1. ホテル・ブランデッドレジデンスとは
2. ホテル・ブランデッドレジデンスが注目を集める背景
3. ホテル・ブランデッドレジデンスの法的位置付けと  
特有の法的問題点

### II. 典型的なストラクチャー例

1. TMK (特定目的会社) を利用したノンリコースファイナンス
2. 利害関係者と各種契約の解説
  - ホテルマネジメント契約
  - レンタルプログラム契約
  - Lease Non-disturbance Agreement 等

### III. ホテル・ブランデッドレジデンスに関連する主な法令

1. 区分所有法、マンション管理適正化法、宅建業法 等
2. 不動産特定共同事業に該当するか
3. 金融商品取引法上の集団投資スキーム持分に該当するか

### IV. ホテル・ブランデッドレジデンスの管理に関する論点

1. 管理の主体は誰か (共用部分と専有部分のそれぞれの管理主体)
2. 管理の対象は何か (共用部分と専有部分のそれぞれの管理方法)
3. 在外区分所有者が多い場合の区分所有者集会の運営方法
4. ホテルのブランド維持及びホテル運営のために、  
どこまで区分所有者の権利を制限できるか
5. 相対立するホテル事業者と区分所有者の利害を調整した  
適切な管理規約の作成

### V. 外国人との不動産取引において問題となる法規制

1. 重要事項説明はテレビ電話でも可能か
2. 売買契約書や重要事項説明において使用すべき言語
3. 日本法が契約の準拠法であっても外国の消費者保護法が  
強制的に適用されることがある
4. 外国の不動産業法の適用可能性
5. 外国人との不動産契約の交渉において留意すべき典型的な条項

### VI. ホテル・ブランデッドレジデンスの ノンリコースファイナンスに関する留意点

1. 開発案件のノンリコースファイナンス特有の留意点
2. Non-disturbance and Attornment Agreement (レンダー  
に優先するホテルオペレーターの権利を規定) の解説
3. 区分所有建物に対する担保設定方法

## 講師プロフィール



### 鈴木 泰治郎 (すずき たいじろう) ベーカー&マッケンジー法律事務所 (外国法共同事業) 弁護士

2001年一橋大学商学部経営学科卒業。05年弁護士登録(東京弁護士会)。12年カナダトロント大学ロースクール卒業。The Legal 500 Asia Pacific 2017年版の不動産法分野、国際法律事務所・ジョイントベンチャー部門において「次世代を担う弁護士」として選出される。主な実績に、クロスボーダー不動産取引案件を数多く手がけるほか、国内外のファンドによる不動産その他の資産を裏付資産とする証券化・流動化案件(TMKスキーム、TK-GKスキーム、不動産特定共同事業、信託借入スキーム)、ホテル・商業施設の開発案件並びに市街地再開発事業のストラクチャリング・契約書作成・契約交渉等に携わる。さらに、国内外のクライアントに対して、PFI、太陽光・風力発電、その他のプロジェクトファイナンスにおけるサポート及びアドバイスを提供する。主著書には、『注釈 金融商品取引法 第1巻』(共著/2011年/きんざい)、『実践 TOBハンドブック』(共著/2007年/日経BP社)があるほか、講演多数。

**本セミナーはWEBから  
お申込みいただけます。**

弊社ホームページでは、  
セミナー・展示会、刊行物等  
ご案内しています。  
また、メールマガジンも  
毎週配信していますので、  
ご登録ください。

[www.sogo-unicom.co.jp](http://www.sogo-unicom.co.jp)