

大好評  
セミナーを  
アップデート!

インバウンドの急回復で最も成長が期待されるホテル事業。

投資・M&A・運営委託で知っておきたい法的留意点を基礎から横断的に学ぶ!

各種契約の法的チェックポイントや事業スキーム、  
事業化手法について事例を交えながら網羅的に解説。

2/1  
木

13:00~17:00

会場 ● 東京ガーデンパレス  
講師 ● 倉内 英明弁護士  
TMI総合法律事務所



# [ホテル事業]に関わる 法的留意点の全解説

運営委託契約と賃貸借契約の雛型[解説文付き]を特別配付。ホテルオペレーターとオーナー双方の視点から留意点を解説

ホテル事業への参入 / GK-TK・TMKのファンドを利用したホテル投資 / 運営委託契約 (MC) と  
ホテル賃貸借契約の差異 / ホテルの取得 (受益権売買・M&Aを含めて) / ホテルブランドのレジデンス

インバウンド需要が急回復し、稼働率と客室単価が大幅にアップしたホテル事業は今最も活況を呈しているビジネスの一つです。コロナ禍で業績低迷を余儀なくされたホテルのM&Aや譲渡、オペレーターチェンジ等も実施されてきましたが、ここにきて外資系高級ブランドの相次ぐ進出や高級リゾートホテルの開発計画が発表されるなど、ホテル事業の成長はまだまだ続きます。そこで習得しておきたいのが、ポストコロナ時代におけるホテルの開発・運営や投資・M&Aにあたっての法的留意点と実務知識です。

ホテルの所有・経営・運営形態は様々で、ホテルオペレーターとの賃貸借契約・運営委託契約 (MC) も多彩です。また、ホテル不動産への投資にあっても、スキームや留意点は現物不動産が信託受益権か違ってきますし、ホテル経営会社の買収となればまったく手法が異なります。しかも、M&Aにあたってのデューデリジェンスでは、ホテル事業特有のポイントに目配りした綿密な調査が必要となります。

本セミナーでは、ホテルオペレーター顧問弁護士の経験と、複数のホテル投資ファンド組成やホテル運営会社のM&Aで実績をもつ倉内英明弁護士 (TMI総合法律事務所) に、オペレーターとオーナー双方の視点でホテル事業における法的留意点を網羅的に分析・解説していただきます。

開催日時 2024年2月1日(木) 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 ☎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 57,200円 / 1名様 ※消費税及び地方消費税を含む  
●同一申込書にて2名様以上参加の場合  
49,500円 / 1名様につき ※消費税及び地方消費税を含む  
(テキスト代を含む)

主催 総合ユニコム(株)  
月刊プロパティマネジメント / 月刊レジャー産業資料

下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。  
ネットでお申込み <https://www.sogo-unicom.co.jp>



左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。  
FAXでお申込み ☎ 0120-05-2560 [不通時はFAX.03-3564-2560]

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

#### ●お申込み方法

- 【インターネットでのお申込み】 弊社HPの該当セミナーページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
- 【FAXでのお申込み】 左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号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」を郵送いたします。
- 【開催直前や当日の申込受付】 開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
- 当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡しください。

#### ●参加費のお支払について

- 【インターネットでのお申込み】 弊社HP経由でのお申込み限り、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
- 当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。

#### 【FAXでのお申込み】

- 参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお申込み願います。
- 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 (お振込済みの場合)」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3,000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。
- 講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
- 講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮願います。
- 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。
- 開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

## FAX用参加申込書 [ホテル事業] に関わる法的留意点の全解説

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① 氏名 (フリガナ)	所属部署・役職名
E-MAIL	

出席者② 氏名 (フリガナ)	所属部署・役職名
E-MAIL	

# [ホテル事業]に関わる 法的留意点の全解説



## PROGRAM

※15時前後にコーヒーブレイクを挟みます

### I. ホテルへの投資スキーム

- 事業会社による投資・参入
  - ホテルマーケットの概況(オペレーターチェンジ、賃貸借契約の変更、ホテル資産の売却とリースバック)/ホテルからオフィスへのコンバージョン/ホテル事業への参入事例/旅館業法における簡易宿所について
- 所有、経営、運営機能の分離
  - 所有直営、運営委託(MC=Management Contract)、賃貸借(リース)の各パターンを分析
  - ホテル収益構造/賃貸借とMCの大まかな比較
- ファンドによる投資
  - GK-TKスキーム、TMKスキームによるホテル投資とストラクチャリングの留意点
  - FFEの取扱いと担保設定

### II. 契約書のポイント

- [既存ホテル]の  
現物・信託受益権の取引
  - 売買・M&Aのパターン(現物不動産、信託受益権、ホテル所有・経営会社のM&A)/宿泊予約・OTA(Online Travel Agent)との契約/従業員の引継ぎ/レストランなどテナントとの関係/オペレーターの交代か継続か
- [新規建設ホテル]の  
現物・信託受益権の取引。  
ホテル開発段階での留意点を含めて
  - 新規建設ホテル売買のタイプ(フォワード・コミットメント等)/売買実行の条件設定(停止条件構成と予約構成の相違点)/その他の契約への影響(事前のオペレーター確保、ローン契約、請負契約を踏まえた売買契約の条項作成)/ホテル開発段階におけるオペレーターの役割
- 賃貸借契約とMCの比較
  - 借地借家法による保護/資金の流れ、売上報告、CAPEXリザーブ、FFERリザーブ/パフォーマンステスト(GOPの目標設定、テストの設計例、テストヒット時のペナルティ)/信頼関係破壊の法理とパフォーマンステストの関係性/パフォーマンステストの条項例/予算の作成・承認・改訂/民法改正がホテル賃貸借契約に及ぼす影響
- 海外ホテルブランドとの契約
  - フランチャイズ方式で締結される契約(ライセンス契約、システムサービス契約、技術サービス契約)/海外ホテルブランドとの契約上の留意点、交渉におけるポイント

### III. ホテルのM&A

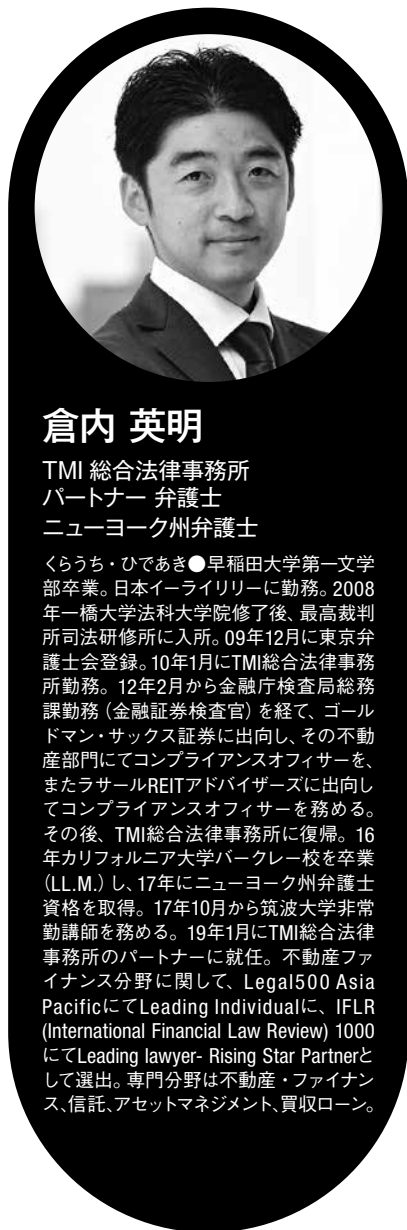
- ホテルの所有・運営会社のM&A
  - 所有直営型ホテル会社のM&A/不動産自体に着目したM&A/ホテル運営会社の人材・ノウハウを目的としたM&A
- デューデリジェンス(DD)の  
チェックポイント
  - ホテル所有会社のDDで確認すべき重点項目/DDで発見された事項とその対応策
- M&A契約のポイント
  - ホテル運営会社のDDでチェックすべきポイント(既存ホテルからの撤退可能性分析——将来の運営ホテルの取捨選択は可能か)
  - M&Aのスケジュール/海外ホテルの買収/海外ホテルに関するファイナンス契約上のポイント

### IV. ホテルブランドのレジデンス開発などの 新たな取組み

- ホテルブランドのレジデンス開発
  - ホテルブランドド・レジデンス、コンドホテル/締結される契約の例/レンタルプログラムの一例(収益分配方式と修繕・管理のためのリザーブ設定)
- サブスクリプション・ファイナンスの  
概要

#### 前回セミナー(2023年2月開催)参加者の主な声

ポストコロナにおけるホテルオペレーターの変化が興味深い(不動産投資)/多岐にわたる事例をもとに説明いただき、とても勉強になった(金融機関)/契約上で留意すべきポイントがよくわかった(不動産投資)/ホテル投資のスキーム、契約書作成の留意点がよく理解できた(鉄道会社)/調べていた領域を超えてホテル事業の知識を豊富に得られた(不動産開発)/契約書の項目・事例は大変参考になる(ホテル運営)/関心分野を満遍なくレクチャーいただき、とても有意義であった(不動産開発)/MC契約におけるオーナー・オペレーター双方の目線の違いが興味深い(ホテル開発)/MC契約とホテルへのコンバージョンに強く興味をもった(不動産仲介)/海外ブランドとの契約の留意点がとても勉強になった(研究機関)/賃貸借契約の解除における正当事由の具備について関心をもった(不動産投資)/バラバラであった実務知識が大きな視点で線となつてつながった(ホテル運営)/MC契約・FC契約でのチェックポイントがとてもためになった(不動産賃貸)



#### 倉内 英明

TMI 総合法律事務所  
パートナー 弁護士  
ニューヨーク州弁護士

くらうち・ひであき●早稲田大学第一文学部卒業。日本イーライリリーに勤務。2008年一橋大学法科大学院修了後、最高裁判所司法研修所に入所。09年12月に東京弁護士会登録。10年1月にTMI総合法律事務所勤務。12年2月から金融庁検査局総務課勤務(金融証券検査官)を経て、ゴールドマン・サックス証券に出向し、その不動産部門にてコンプライアンスオフィサーを、またラサールREITアドバイザーに出向してコンプライアンスオフィサーを務める。その後、TMI総合法律事務所へ復帰。16年カリフォルニア大学バークレー校を卒業(LL.M.)し、17年にニューヨーク州弁護士資格を取得。17年10月から筑波大学非常勤講師を務める。19年1月にTMI総合法律事務所のパートナーに就任。不動産ファイナンス分野に関して、Legal500 Asia PacificにてLeading Individualに、IFLR(International Financial Law Review) 1000にてLeading lawyer- Rising Star Partnerとして選出。専門分野は不動産・ファイナンス、信託、アセットマネジメント、買収ローン。

お問合せ先

総合ユニコム(株) 企画事業部  
〒104-0031  
東京都中央区京橋2-10-2  
ぬ利彦ビル南館6階  
☎03-3563-0099(直通)

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、封筒ラベルに要件をご記入のうえ、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)までご連絡ください。