



ホテルM&Aに係る「案件初期」から「クロージング後」まで、
法務の観点で必要となる判断軸とDD・契約上の実務対応について、
ホテル投資・運営・M&Aの各領域を横断して実務解説!!

最新
実務

ホテルM&Aの 実務と法的対応

■ホテルM&Aの特徴と留意事項、案件の進め方
■各種M&Aストラクチャーの選択と組成
■FC・MC・ML契約の対応
■ホテル不動産・運営会社等に対するDD

■最終契約の設計と交渉(法人持分譲渡契約、PSA、
事業譲渡契約、会社分割契約)
■許認可・人事労務等を含めたDay1対応
■PMI・Exitを買主・売主双方の観点から解説等

ご案内

ホテル投資市場では、宿泊需要の高まり、ホテル事業の承継や国内外ファンドの投資拡大を背景に、多様なホテル買収が行なわれています。取得対象も、不動産の所有権・信託受益権だけでなく、不動産保有・運営会社の株式、ホテル運営会社やホテル経営会社等の株式・持分、従業員・許認可・FF&E等の事業資産、FC・MC契約等のブランド関連契約へと広がっています。

ホテル買収では、不動産保有・運営一体会社の株式取得、ホテル不動産の譲受けと運営会社の株式取得、ホテル不動産の譲受けとMC委託者・マスターレシーの持分取得、会社分割・事業譲渡等の事業の取得、ホテルオペレーターの買収等、多様なストラクチャーが考えられます。その選択には、税務・ファイナンス、簿外債務の有無、許認可・雇用、ブランドの継続性、将来のExit等、複合的な観点からの検討が必要となります。

本セミナーでは、ホテル不動産及びホテル運営会社の買収・売却案件に豊富な経験を有する白井俊太郎弁護士(森・濱田松本法律事務所)をお招きして、実際の案件経験や公開事例、実務上想定される取引類型を踏まえ、ホテルM&A案件の進め方、ホテル運営ストラクチャーおよび各買収スキームを整理したうえで、ホテル不動産・運営会社等に対するデューデリジェンス(DD)のポイント、FC・MC・ML契約の対応、株式・持分譲渡契約、PSA、事業譲渡契約・会社分割契約等の契約実務、及び、交渉上のポイントを詳細に解説いたします。

開催概要

開催日時 2026年11月27日(金) 13:00~17:00
※講演開始30分前に開場いたします。

会場 都市センターホテル「701会議室」(7階)
東京都千代田区平河町2-4-1 TEL 03-3265-8211(代)

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 総合ユニコム株式会社
〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館6F
TEL 03-3563-0025(代)

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望者は、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。

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

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

FAXでお申込み 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。
☎ 0120-05-2560 (不通時はFAX.03-3564-2560)

●お申込み方法

- ・【インターネットでのお申込み】 弊社HPの該当セミナーの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「請求書」を送付いたします。
- ・【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がFAX番号の明記をお願いいたします。
- ・当日はセミナー会場受付に「お名刺1枚」をお渡しください。

●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経由でのお申込みは限り、クレジットカード決済が銀行振込の選択が可能です。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。「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、セミナー会場受付のスタッフに参加者変更の旨をお伝えください。

●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て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配慮をお願いします。
- ・ご記入いただいた個人情報は、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、開催中止に伴う交通費・宿泊費等の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしません。

参加申込書

ホテルM&Aの実務と法的対応

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●振込予定日() 月 () 日	
●当日現金支払い希望... ☐	
●ご担当者名()	
●所在地(〒)	
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	

ホテルM&Aの実務と法的対応

セミナープログラム 13:00～17:00

※途中休憩を挟みます。

I. ホテル投資・M&Aの市場動向、意義・特徴

●ホテルM&Aとは

- ・ホテルM&Aの意義
- ・ホテル投資・ホテルM&Aの市場動向
- ・近時のホテルM&Aの潮流・具体的事例

●ホテル不動産の取得とホテルM&A

- ・ホテル不動産の所有権・信託受益権の取得と、ホテル保有・経営・運営会社の株式・持分取得
- ・ホテル不動産と運営会社等を同時に取得する複合スキーム

●ホテルM&Aの特徴・留意点

- ・ホテル物件のみの取得と比較した、ホテルM&Aの特徴等
- ・税務、ファイナンス、事業継続、将来のExitを踏まえたメリット・デメリット
- ・ホテルM&Aに適した案件と買主・売主・FA・仲介会社の視点

II. ホテルM&Aのスキームと案件の進め方

●買収スキーム検討の前提となるホテル運営ストラクチャー

- ・所有直営、賃貸借（ML）、マネジメント・コントラクト（MC）、フランチャイズ（FC）および各複合型
- ・PropCo、OpCo、MC委託者・マスターレシー、オペレーター、フランチャイザーの役割

●ホテルM&Aの各種スキーム

- ・スキームの概要
 - ▶保有・運営一体型の法人の取得
 - ▶ホテル不動産の譲受け+ホテル運営会社の取得
 - ▶ホテル不動産の譲受け+MC委託者／マスターレシー（GK等）の持分取得
 - ▶ホテル保有会社のみ／ホテル運営会社・オペレーターのみ取得
 - ▶カーブアウト型案件
- ・ホテルM&A実行後のシナリオ、付随・関連する取引

●ホテルM&A案件の進め方

- ・ホテルM&Aに関わる当事者・関係者
 - ▶ブランド／オペレーターおよびレンダーとの協議
- ・ホテルM&Aの一般的なスケジュール・対応事項
 - ▶スケジュールの概要
 - ▶案件初期段階で必要となる契約、及び、その留意点

III. ホテルM&Aにおけるデューデリジェンス(DD)の留意点

●ホテル物件DDおよびホテル運営会社等のDDの概要

- ・ホテルM&AにおけるDDの重要性
- ・ホテルM&AにおけるDDの進め方・概要
 - ▶法務、財務、税務、ビジネス、不動産・ER、労務、IT等のDDの役割分担
 - ▶買収スキームおよび取得後の運営・Exitを踏まえたDDの進め方

●ホテル運営会社等のDDにおいて確認すべきポイントと留意点

- ・DDに関して確認すべきポイントと留意点
 - ▶MC・FC等の運営関連契約
 - ▶許認可、人事労務等

- ・案件のスキーム等を踏まえたポイント
- ・その他ホテルM&Aで留意すべき法規制（個人情報保護法制／独禁法／外為法等）

IV. ホテルM&Aの契約実務と法的ポイント

●ホテルM&Aに必要なとなる契約の概要

- ・各スキームにおいて必要となる最終契約の種類
 - ▶株式・持分譲渡契約、PSA、事業譲渡契約、会社分割契約
- ・不動産取引との違いも踏まえた留意点

●ホテルM&Aにおける株式譲渡契約の法的ポイント

- ・株式譲渡契約の概要
- ・通常のM&A取引との相違点
- ・MC・FC・ML契約等の承継・変更・終了と手続的対応
- ・ホテルM&Aにおける法的ポイント（表明保証保険等を含む）
- ・ホテル不動産とホテル運営法人の持分の同時取得スキームにおける法的ポイント
- ・交渉のポイント

●ホテルM&Aの事業承継スキーム（会社分割、事業譲渡）における契約実務

- ・株式譲渡契約と異なる法的ポイント
 - ▶許認可、従業員の承継等

●最終契約締結後からクロージングまでの対応

- ・事業継続に関連したポイント

●ホテルM&Aのクロージング後の対応

- ・クロージング後のPMI等の対応・リスク
- ・ホテルM&Aにて取得した物件・事業等のExit

講師プロフィール



白井 俊太郎

(しらい しゅんたろう)

森・濱田松本法律事務所 弁護士 パートナー
ニューヨーク州弁護士／カリフォルニア州弁護士

2011年慶應義塾大学法学部卒業、13年慶應義塾大学法科大学院修了、14年弁護士登録。20年シカゴ大学ロースクール修了後、Hengeler Mueller 法律事務所（ドイツ連邦共和国デュッセルドルフ市）にて執務。21年ニューヨーク州弁護士登録、22年カリフォルニア州弁護士登録。

主たる業務分野として、不動産M&A・ホテルM&A案件を含む国内外のM&A業務、M&A関連のファイナンス取引に多数関与。M&A案件については、ホテル・物流施設・商業施設の買収等の不動産取得を目的とした不動産M&A案件のほか、公開会社・非公開会社を対象とする大規模から中小規模のM&A案件等、幅広いM&A・事業承継の経験が豊富。M&A関連業務のほか、ホテル運営関連の契約、ベンチャー投資、「ビジネスと人権」に関する業務（不動産業界・金融業界を含む）等、企業法務に関する案件に幅広く従事。近時の論文に、「不動産事業者が押さえるべき「不動産M&A」の法的ポイント」（ARES不動産証券化ジャーナルVol.88、2025年）、「不動産M&Aの概要と留意点」（企業会計Vol.76 No.10、2024年）、「不動産M&Aの法務ポイントー不動産の譲渡との比較も踏まえた、不動産事業者が認識すべき留意点ー」（MARR online、2024年）、「ホテル不動産投資・ホテルオペレーター買収の法的実務」（ARES不動産証券化ジャーナルVol.79、2024年）、「サステナビリティの経営と法務」（機経済法令研究会、2023年）等がある。