



**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)  
 パートナー弁護士

# 外資系ホテルオペレーターとの ホテルマネジメント契約 (MC)交渉 [実務講座]

**外資系オペレーターとの契約交渉経験が豊富な講師が解説**

- ◆外資系オペレーターとのホテルマネジメント契約(MC)交渉を成功させる鍵
- ◆ホテル開発資金をノンリコースファイナンスで調達する場合の留意点
- ◆ホテルブランドレジデンスを併設する際の諸契約に関する留意点、等

※インハウス弁護士を除き、同業者の受講はご遠慮ください。

## ご案内

外国人旅行客数の増加に伴い、昨今はホテルの規模の大小や都市の大小を問わず多くのホテルが外資系ホテルオペレーターにより運営されており、現在も増加傾向にあります。

外資系ホテルオペレーターは、リース方式ではなくホテルマネジメント契約(MC)方式によりホテルを運営することを好みます。また、外資系ホテルオペレーターと締結するホテルマネジメント契約は、その内容が複雑かつ膨大であり、1stドラフトはオペレーターに有利につくられており、オーナーにとって契約交渉は容易ではありません。

本セミナーは、**外資系ホテルオペレーターとのホテルマネジメント契約の交渉経験が豊富な鈴木泰治郎弁護士**をお招きして、**第一部**では、事業者がホテルマネジメント契約を成功裏に締結するための鍵となるポイントを徹底解説いたします。また**第二部**では、ホテル開発資金をノンリコースファイナンスで調達する場合の留意事項を解説。さらに**第三部**では、ホテルブランドレジデンス(区分所有建物)開発のなかでも、特に近年日本で人気となっている、売却されたレジデンスの一室を区分所有者がオーナーへリースバックして、ホテルオペレーターがそれをホテルの客室として運用する『レンタルプログラム』についても解説いたします。

**開催日時** 2019年12月18日(水) 13:30~16:30

**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** 46,200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、  
 41,800円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税を含む)

※テキスト・コーヒー代を含む。

**主催** 総合ユニコム株式会社

東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館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!**  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

## 参加申込書

### 外資系ホテルオペレーターとの ホテルマネジメント契約(MC)交渉 [実務講座]

|                   |  |
|-------------------|--|
| ●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-0320191211-040

**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迄おかけ直してください。

**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」にご記入後、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て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、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、使用に関しては周囲へのご配慮を願います。
- ・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。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ませんので、予めご了承ください。

## セミナープログラム

13:30~16:30 ※15時前後に15分間のコーヒープレイクを挟みます。

## 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なら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およ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/きんざい刊)、『実践 TOBハンドブック』(共著/2007年/日経BP社刊)があるほか、講演多数。

## I. ホテルマネジメント契約(MC)の交渉術

## 1. 契約期間

- 一般的な当初期間
- 更新権を誰が有するか

## 2. 各種フィーの設定

- インセンティブフィーの比率の設定(固定比率 vs. 収益に応じた段階的増加比率)
- セールス・マーケティングフィーの算定ベース(総収入 vs. 客室収入)
- ロイヤルプログラムフィーの算定ベース(宿泊数 vs. 客室収入)
- リザーションフィーの算定ベース(予約客室数 vs. 客室収入)

## 3. パフォーマンス保証

- パフォーマンス保証の内容
- クローバック条項

## 4. パフォーマンステスト

- シングルテスト(予算達成基準)
- ダブルテスト(予算達成基準及び競合ホテル RevPAR基準)
- オペレーターによる治癒権の内容

## 5. FF&amp;Eリザーブ

- リザーブ金額の比率の設定(固定比率 vs. 収入に応じた段階的増加比率)
- リザーブを実際に積み立てるか否か(名目リザーブに留めるか)

## 6. オーナーの承認権

- キーパーソンの範囲と選解任(拒否可能回数の制限に留意)
- 予算
- 契約締結、等

## 7. オペレーターの競業禁止

- 競業禁止範囲の定め方(距離 vs. 地図 vs. 行政区単位)
- 一般的な競業禁止期間

## 8. 欧州GDPR(一般データ保護規則)の適用を回避する方法

## 9. その他の留意事項

- キーマネーを要求できる場合とは
- 紛争解決方法(裁判 vs. 仲裁)
- 合意が成立しない場合の専門家による判断と専門家選定方法
- 早期解約権(ホテル売却時のオペレーターの解約権、オーナーによる早期解約時の違約金条項など)
- ホテルマネジメント契約上の地位の譲渡、等

## II. ホテル開発資金をノンリコースファイナンスで調達する場合のストラクチャー

## 1. TMKスキームのメリット

## 2. Non Disturbance Agreement の内容

## 3. オペレーターによるファイナンス条件への介入

- 資金調達先の制限、ホテル開発・運営目的以外の借入禁止、LTV・予想DSCRの制限、金利の上限、融資関連契約の開示要求

## III. ホテル・ブランデッドレジデンスに関する諸契約

## 1. ストラクチャーの概要

## 2. レンタルプログラム

## 3. 分譲後のホテル・ブランデッドレジデンスの管理に関する論点