

活発化するホテルの投資・M&A。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。

「ホテル事業」に関わる 法的留意点の全解説

ホテル事業への新規参入／ファンド投資／運営委託契約 (MC)／
ホテルのM&A／クラウドファンディング／ホテルブランドのレジデンス

MCと賃貸借契約の雛形（解説文付き）を特別配布し、
ホテルオペレーターとホテルオーナー双方の視点から解説する。

ご 案 内

新型コロナウイルスの影響で中国人観光客の来日が一時的に急減しているものの、長期的には拡大するインバウンドの受け皿の必要からホテル開発は進み、また投資やM&Aも活発化しています。ホテルの開発や投資・M&Aにあたっての法的留意点とは何でしょうか？

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・運営委託契約も多彩です。また、ホテル不動産への投資にあたって、スキームや留意点は現物不動産が信託受益権かで違ってきますし、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の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。

ホテル事業への参入・投資・M&Aに関心のある皆様のご参加を強くお勧めいたします。

日 時 2020年4月13日(月)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(代表)

※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名様につき)
(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・コーヒー代含む

主 催 総合ユニコム株式会社

Property
management

月刊レジャー産業 資料

〒104-0031

東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館 6階

TEL. 03-3563-0025(代表)

※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>

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、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)

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
	●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	

●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「お名前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「代理者のお名前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願います。
- ・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。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。

「ホテル事業」に関わる法的留意点の全解説

セミナープログラム

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。

1. ホテルへの投資・参入スキーム

(1) 事業会社による投資・参入

- ホテルマーケットの概況（市場予測、開発と売買の状況）／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

(2) 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

(3) 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

2. ドキュメンテーション・契約書のポイント

(1) 「既存ホテル」の現物／信託受益権の取引

- 購入のパターン(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

(2) 「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

(3) 賃貸借と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、FFEL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／民法改正がホテル賃貸借契約に及ぼす影響

(4) 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

3. ホテルのM&A

(1) 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

(2) 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／ホテル運営会社のDDでチェックすべきポイント

(3) M&A契約の留意点

- M&Aのスケジュール／海外ホテルの買収／ファイナンス契約上の留意点

4. ホテル事業での新たな取り組み

——「クラウドファンディング」「コンバージョン」「ホテルブランドのレジデンス開発」

(1) クラウドファンディングの法規制とホテルへの活用事例

- 不動産小口化商品の比較／不動産クラウドファンディング(貸付型、匿名組合型)のスキーム

(2) ホテルへのコンバージョン事例

- 賃貸マンション、病院、家電量販店からの転用／ビジネスホテルから簡易宿所への転用

(3) ホテルブランドのレジデンス開発

- ホテルブランド・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)

講師プロフィール



倉内 英明 (くらうち・ひであき)

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

2003年早稲田大学第一文学部卒業。08年一橋大学法科大学院修了。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、TMI総合法律事務所に復帰。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。専門分野は不動産・金融とそれらに関連するM&Aや国際取引。

過去2回セミナー(2019年8月、12月開催)
参加者の主な声

- ・雛形を用いて詳細な契約面での注意点を
知ることができて良かった (ホテル運営)
- ・伺いたいポイントをほぼ網羅して押さえる
ことができました (電力)
- ・体系的にまとめられていて良かった
(鉄道)
- ・特に契約書の実例に基づいたポイント解説
がよかった (金融)
- ・ホテル事業に参入するにあたっての全体像
がよく理解できた (通信)
- ・賃貸借とMCの相違点・比較がとても分か
りやすかったです (投資運用)
- ・実務的な話をお聞きでき、とても参考にな
りました (不動産)
- ・契約書(案)の配布はとてもありがたい
(流通)
- ・契約書のサンプル、事例の紹介が多くてよ
かった (不動産)
- ・約定へのコメントはとても参考になりま
した (不動産投資)
- ・事例を交えていただけたのでイメージが
湧きやすかった (金融)
- ・ホテルオペレーターとの関係性がよく理解
でき、大変満足しました (不動産AM)