

マリオットとソフトブランドを提携しながらも独自性を強く押し出す、モダンラグジュアリーホテル

# [メズム東京、オートグラフ コレクション]に学ぶ 外資系オペレーターとの契約実務& ラグジュアリーブランド開発戦略研究 [現地視察]

〈外資系オペレーターとの契約実務解説〉 (株)ブレインピックス 代表取締役 沢柳 知彦氏  
 〈事例研究&視察〉 メズム東京、オートグラフ コレクション 総支配人 生沼 久氏

- ◆日本ホテルマーケットの成長力と、これからの投資家・オペレーターの“勝ち筋”
- ◆外資系オペレーターとの契約実務と条件交渉における留意点
- ◆現地視察を通じて学ぶラグジュアリーホテルのブランド開発・運営手法

## ご案内

国内ホテルマーケットが活況となるなかで、「ラグジュアリーホテル」が存在感を強めています。日本初進出を含む複数の外資系ラグジュアリーホテルの開業が計画されている一方、ソフトブランド(コレクションブランド)と呼ばれる、独自性を前面に訴求しながらもグローバルチェーンのスタンダードを確保した独立系のラグジュアリーホテルが注目を集めています。しかし、これまでリース契約や非チェーンホテルが主流であった国内においては、マネジメント(MC)・FC契約をはじめとしたグローバルチェーンとの交渉が浸透しきれていません。特にラグジュアリーホテルは、富裕層に向けた独自の開発・運営により高い精度が求められると同時に、オペレーターとの交渉の難易度も高くなります。

本セミナーでは、まず日本ホテル市場の現況を把握したうえで、外資系オペレーターの選定プロセスをはじめ、各契約の交渉で焦点となる契約条項および交渉時における留意点について解説いたします。

さらに、マリオット・インターナショナルと提携して開発されたコレクションブランドの先進事例として注目を集める「メズム東京、オートグラフコレクション」総支配人の生沼久氏に登壇いただき、外資系に比肩する独自のモダンラグジュアリーブランドの開発とオペレーション手法を現地視察を通じて明らかにするとともに、いかに“カウンターパート”として外資系オペレーターと提携するかを学んでまいります。

## 開催概要

開催日時 2025年6月16日(月) 13:00~17:30  
 会場 **メズム東京、オートグラフ コレクション**  
 東京都港区海岸1-10-30 TEL 03-5777-1111(代)  
 ※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。  
 定員 40名(申込み先着順)  
 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)  
 主催 **総合ユニコム株式会社**  
**Property** 月刊レジャー産業資料  
 〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 ぬり彦ビル南館6F  
 TEL 03-3563-0025(代表)

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 <https://www.sogo-unicom.co.jp>  
 FAXでお申込み ☎ 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「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」と共にお渡しいただきます。
- 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経由でのお申込みに関し、クレジットカード決済か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。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。
  - ・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。

## 参加申込書

### 外資系オペレーターとの契約実務& ラグジュアリーブランド開発戦略研究 [現地視察]

●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	

# 外資系オペレーターとの契約実務& ラグジュアリーブランド開発戦略研究【現地視察】

## セミナープログラム

13:00~13:40

### I. 外資系オペレーター・投資家が 日本ホテル市場に引き寄せられる理由

- グローバル投資家が注目する『Japan Hotel Story』とは
- インバウンドビジネス成長の阻害要因
- ホテル投資家の動向と勝ち筋
- 日系オペレーターの動向と勝ち筋

13:40~15:00

### II. 外資系オペレーターとの各契約における留意点

- オペレーター選定と契約交渉プロセス
  - ・ 達成すべき目標と取れるリスク／取れないリスクの整理
  - ・ 交渉戦略立案、バーゲニングパワー（交渉力）の確保
  - ・ 交渉チームの設定、アドバイザーの確保
  - ・ RFP作成時の留意点、タームシート（条件表）の作成
- マネジメント契約（MC）の契約条項についての留意点
  - 契約期間／中途解約権／パフォーマンステスト条項／フィー条項／キーマネー／競合禁止義務／サブオーディネーション条項／予算承認権／人事承認権／オペレーターによる人材雇用会社設立／ファイナンス条項／保険条項／法務3点セット（準拠言語、準拠法、管轄裁判所・仲裁）
- FC契約の契約条項についての留意点
  - 契約期間／中途解約権／フィー条項
- ソフトブランドについての留意点
  - Fire/Life Safety（安全基準）

15:10~16:50

### III. [メズム東京、オートグラフ コレクション]に学ぶ ラグジュアリーブランド開発・運営の実際

- ブランドコンセプト
- オリジナルブランド立ち上げの経緯
  - ・ なぜオリジナルブランドを選択したのか？
  - ・ クリエイティブディレクターの起用
  - ・ マリオット・インターナショナルとの提携
  - ・ 組織体制、サービス提供
- ラグジュアリーコンセプトを体現するホテル開発手法
- 宿泊客、従業員の満足度を高める運営戦略
- 開業後の実際
- 外資系オペレーターとの連携強化のポイント
- 今後の展開

17:00~17:30

### IV. [メズム東京、オートグラフ コレクション] 視察

## 講師プロフィール

【第Ⅰ,Ⅱ 講座】



沢柳 知彦

(さわやなぎ ともひこ)

株式会社ブレインピックス 代表取締役  
立教大学 観光学部観光学科 特任教授

一橋大学経済学部卒、コーネル大学ホテル経営学部修士課程修了。  
日本長期信用銀行、グリニッチナットウェスト証券会社東京支店を経て、2000年6月にジョーンズラングラサル ホテルズ&ホスピタリティグループ東京オフィスを開業、日本における業務の代表に就任。ジョーンズラングラサル(株)執行役員、取締役を経て20年6月退職。(株)ブレインピックスを設立して代表取締役に就任、現在に至る。

【第Ⅲ 講座】



生沼 久

(おいぬま ひさし)

メズム東京、オートグラフ コレクション 執行役員兼総支配人  
日本ホテル株式会社 執行役員  
東海大学 観光学部観光学科 客員教授

1994年、「ウェスティンホテル東京」の開業メンバーとしてホテルエのキャリアをスタート。宿泊部および経理部購買チームのマネージメントを担当。その後、2008年に「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」のフロントオフィスマネージャーに就任。10年には「シェラトン・グランドホテル広島」の開業準備室プロジェクトマネージャーを務めた後、宿泊部長、副総支配人を歴任。17年、日本初進出のライフスタイルブランド「モクシー東京錦糸町」の総支配人に就任。18年6月、日本ホテル(株)に入社し、同年10月にプロジェクト推進部竹芝開業準備室の室長に着任。19年6月、同社の執行役員に就任、10月には現職となり現在に至る。また、23年4月に東海大学観光学部観光学科の客員教授に就任。

メズム東京、オートグラフ コレクション



JR東日本グループが手がけた、ホテル・オフィス・商業・劇場からなる大規模複合開発「ウォーターズ竹芝」内に位置するラグジュアリーホテル。2020年4月オープン。265室、レストラン、バー&ラウンジ、バンケットルーム等を配す。メズムは「mesmerizing=魅了する」が語源。進化しつづける東京の波長や躍動感を感じられるよう「TOKYO WAVES」をブランドコンセプトに掲げ、3つのコアバリュー「conscious=絶えず変化する東京の“今”を察知する力」「fluidity=柔軟に対応する力」「influential=ゲストに影響を与える」を通じて東京の“今”を体現し、さまざまなブランドとコラボレーションしたコンテンツやサービスでゲストの五感を魅了する。