

大好評
セミナーを
アップデート!

ポストコロナのインバウンド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。

[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 コンバージョン ホテルブランドのレジデンス

運営委託契約と賃貸借契約の
離型 [解説文付き] を特別配付し、
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する。

コロナ入国制限の解除でインバウンド需要が回復しつつあり、ホテル事業は成長が期待されるビジネスになっています。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、市況回復の様相を呈しています。はたして、ポストコロナの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か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

2023年2月3日(金) 13:00~17:00

会場

明治記念館

東京都港区元赤坂 2-2-23 ☎03-3403-1171(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 (テキスト代含む)

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)

月刊プロパティマネジメント / 月刊レジャー産業資料

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)

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>

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

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	

●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。
- ・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お願いします。
- ・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やキャンセル料の負担はいたしかねます。

[ホテル事業]に関わる 法的留意点の全解説



PROGRAM

※1時間ごとに休憩を挟みます

I. ホテルへの投資スキーム

- (1) 事業会社による投資・参入
 - ホテルマーケットの概況(オペレーターチェンジ、賃貸借契約の変更、優先株による資金調達、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
- (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の大きな比較
- (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

II. 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
 - 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が継続か
- (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
 - 新規建設ホテル売上のタイプ(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/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

III. ホテルのM&A

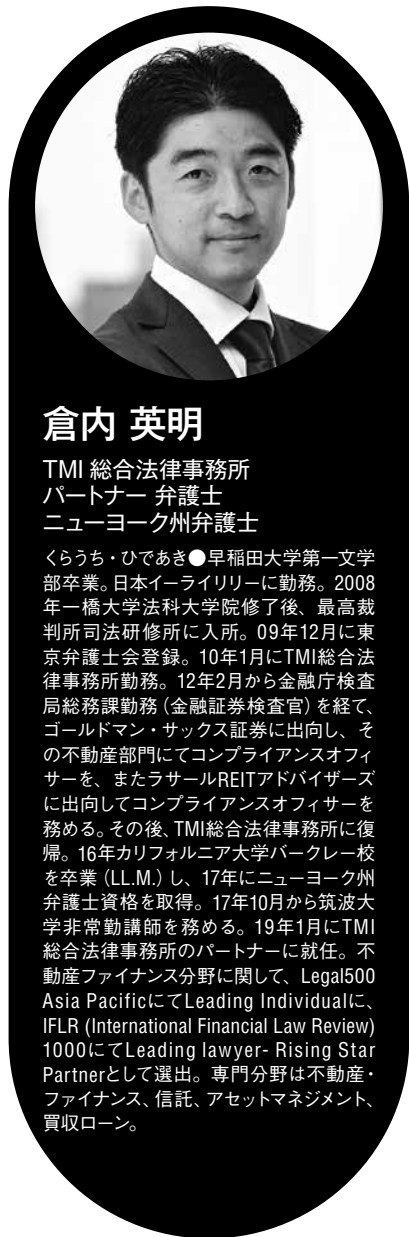
- (1) ホテルの所有・運営会社のM&A
 - 所有直営型ホテル会社のM&A/不動産自体に着目したM&A/ホテル運営会社の人材・ノウハウを目的としたM&A
- (2) デューデリジェンス(DD)の
チェックポイント
 - ホテル所有会社のDDで確認すべき重点項目/
- (3) M&A契約のポイント
 - DDで発見された事項とその対応策
 - ホテル運営会社のDDでチェックすべきポイント(既存ホテルからの撤退可能性分析——将来の運営ホテルの取捨選択は可能か)
- (4) M&A契約のポイント
 - M&Aのスケジュール/海外ホテルの買収/海外ホテルに関するファイナンス契約上のポイント

IV. クラウドファンディングなどの新たな取り組み

- (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、匿名組合理型)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)
- (4) サブスクリプション・ファイナンスの
概要

セミナー参加者の主な声

賃貸借とMCの違い、契約書でトラブルが起こるポイントが参考になった(不動産開発)/ホテルM&Aに取り組む際の留意点がとてもよくわかった(ホテル運営)/講師が経験された事例を用いながらの解説はとてもよく理解できた(不動産投資)/MC契約の知識が乏しかったが、腹落ちする内容で大変満足(金融サービス)/契約書のポイントについて実務を交えて解説していただき、大変わかりやすかった(不動産投資)/オーナー側としてMCをしているので、契約書サンプルは大変参考になった(電鉄)/管理運営契約の注釈があり、大変ためになった(投資運用)/最新の事例がふんだんに盛り込まれており、大変勉強になった(レジャー)/雛型を用いて詳細な契約面での留意点を知ることができてよかった(ホテル)/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・比較がとてもわかりやすかった(投資運用)/契約書のサンプル、事例の紹介が多くてよかった(不動産)/約定へのコメントがとても参考になった(不動産投資)/事例を交えていただけただけでイメージが湧きやすかった(金融)



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総合法律事務所に戻り、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。

新型コロナウイルス 感染予防対策を徹底しています

総合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染予防対策に取り組み、セミナーを開催いたします。ご参加のお客様におかれましては、会場での手指の消毒の励行、ならびにマスク着用をお願い申し上げます。

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。