

ホテル・ブランドドレジデンス開発及び ノンリコースファイナンスに関する法的留意点

【講師】

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 鈴木 泰治郎

(敬称略)

【講義概要】

昨今、外国人富裕層によってタワーマンションやリゾートマンションが盛んに購入されていますが、ホテルブランドを冠したホテル棟併設のレジデンス(区分所有建物)の開発、販売・賃貸も増加しています。その中でも、売却されたレジデンスの一室を区分所有者がホテル事業者へ賃貸し、ホテル事業者は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』が注目されています。本セミナーでは、レンタルプログラムスキームを採用したホテル・ブランドドレジデンスを念頭に、ホテル・ブランドドレジデンスの開発及びそのノンリコースファイナンスに関する法的留意点を解説します。

【重点講義項目】

1. ホテル・ブランドドレジデンスとは？

- (1) ホテル・ブランドドレジデンスとは
- (2) ホテル・ブランドドレジデンスの開発理由
- (3) ホテル・ブランドドレジデンスの法的位置づけと特有の法的問題点

2. 典型的なストラクチャー例

- (1) TMK(特定目的会社)を利用したノンリコースファイナンス
- (2) 利害関係者と各種契約の解説(ホテルマネジメント契約、レンタルプログラム契約、Lease Non-disturbance Agreement等)

3. ホテル・ブランドドレジデンスに関連する主な法令

- (1) 区分所有法、マンション管理適正化法、宅建業法等
- (2) 不動産特定共同事業に該当するか
- (3) 金融商品取引法上の集団投資スキーム持分に該当するか

4. ホテル・ブランドドレジデンスの管理に関する論点

- (1) 管理の主体は誰か(共用部分と専有部分のそれぞれの管理主体)
- (2) 管理の対象は何か(共用部分と専有部分のそれぞれの管理方法)
- (3) 在外区分所有者が多い場合の区分所有者集会の運営方法
- (4) ホテルのブランド維持及びホテル運営のために、どこまで区分所有者の権利を制限できるか
- (5) 相対立するホテル事業者と区分所有者の利害を調整した適切な管理規約の作成

5. 外国人との不動産取引において問題となる法規制

- (1) 重要事項説明はテレビ電話でも可能か
- (2) 売買契約書や重要事項説明において使用するべき言語
- (3) 日本法が契約の準拠法であっても外国の消費者保護法が強制的に適用されることがある
- (4) 外国の不動産業法の適用可能性
- (5) 外国人との不動産契約の交渉において留意すべき典型的な条項

6. ホテル・ブランドドレジデンスのノンリコースファイナンスに関する留意点

- (1) 開発案件のノンリコースファイナンス特有の留意点
- (2) Non-disturbance and Attornment Agreement(レンダーに優先するホテルオペレーターの権利を規定)の解説
- (3) 区分所有建物に対する担保設定方法

講演スタイル

プロジェクターを使用します

* 当セミナーの録音、転送、撮影等はお断りしております。また、法律事務所ご所属の方は、お申込みご遠慮願います。

講師略歴

一橋大学商学部経営学科卒、カナダトロント大学ロースクール卒、05年弁護士登録(日本法資格)。
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並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・契約交渉等を手がける。また、国内外のクライアントに対し、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及びアドバイスを提供。

《 日本ナレッジセンター セミナー NO. 170913 》

開催日時

2017年9月19日(火) 13時15分～16時15分(開場:13時)

(セミナー終了時間につきましては、Q&Aにより10分程度前後致します)

会場

銀座フェニックスプラザ(紙パルプ会館内) 東京都中央区銀座3-9-11

(会場へのアクセスにつきましては、お申込後、会場アクセス地図をご案内致します) TEL (03) 3543-8118

参加費

1名 24,408円(22,600円+消費税) 2名(同一法人)同時申込 44,496円(41,200円+消費税)

注1) 2名同時申込料金は、同時申込以外の場合は適用されませんのでご了承下さい。

注2) 3名以上にてお申込みの際は、上記2名料金を基準に算出致します。(2名料金÷2×参加者人数)

注3) 振込手数料はご負担願います。

申込方法

1. 下記の申込欄をご記入の上、FAXにてお申込下さい。Eメールにてお申込をされる場合は、下記申込内容と同内容をご送信下さい。(フォームはご自由にて結構です)

2. お申込を頂きますと、①受講証 ②会場地図 ③ご請求書をご郵送致します。

お申込をされてから、5日程度経過してもお手元に上記書類が届かない場合はご一報頂けましたら幸いです。

3. 参加費は開催前日までに請求書に記載の銀行口座へお振込み下さい。

開催後のお振込みとなる場合は、下記の申込書内の「お振込み予定日」を必ずご記入下さい。

4. 定員になり次第締め切りますので、早めにお申込下さい。

5. 振込先: **みずほ銀行 新橋支店(店番号130) 普通2288581** 口座名: **株式会社日本ナレッジセンター**

ニホンナレッジセンター

申込み先 株式会社日本ナレッジセンター 〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-12-12 虎ノ門石田印房ビル

TEL:03-5511-8668 FAX:03-5511-0707 Eメール: info@jkcc.jp

キャンセル(お申込み後の取消しについて)

お客様のご都合でキャンセルをされる場合は、FAX又はEメールにてご連絡下さい。また、キャンセルに際しましては下記の通り適用致しますので、お申込前に十分にご確認下さいませお願い致します。

〈キャンセル料〉①開催日より4日前まで(土日及び祝日を除く)・・・無料(9月13日迄)

注) お客様の御都合によりキャンセルされる場合、返金時の振込費用をご負担下さいませお願い致します。

②開催日より3日前から(土日及び祝日を除く)・・・参加費の全額(9月14日以降)

注) ②の場合はセミナー資料の送付または代理人の出席をもって参加とさせていただきますので、ご了承下さいませようお願い申し上げます。

参加申込書 このままFAXにてお送り下さい、着信のご連絡を申し上げます。(ご記入者氏名:)

9月19日(火)開催【No. 170913 ホテル・ブランデッドレジデンス開発】 2017年 月 日

会社・団体名		
所在地 〒 -		
TEL		FAX
参加者ご氏名	フリガナ	所属部署・役職名
請求書のご送付先	<input type="checkbox"/> ご記入者宛て <input type="checkbox"/> ご参加者宛 <input type="checkbox"/> 右記	
お振込み予定日	(開催後のお振込みの場合のみ記入) 年 月 日	
Eメールでのセミナー案内希望	@	

・当日は出席者(団体名)リストの配布を致しません。・講師へ団体名、部署、役職、氏名を連絡しております。

ご記載頂きましたお客様の個人情報は、厳正な管理下で安全に保管し、当該セミナーに関する業務の処理及び今後のセミナーのご案内に利用させていただきます。また、当該セミナー講師以外の第三者へ情報を提供することはございません。

◆個人情報についてのお問合せ先:

〒105-0001 港区虎ノ門1-12-12 株式会社日本ナレッジセンター 電話 03-5511-8668 info@jkcc.jp