

【 レジとホテルの境目が狭まる中、日本で広がり期待されるアセット】

# ホテル・ブランデッ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) パートナー弁護士 鈴木 泰治郎 氏

【講義概要】

近年は外国人旅行客数の急増に伴い数多くのホテルが開発されていますが、最近では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・賃貸が増加しています。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』が目立っています。購入者に対して自己使用目的のみならず投資目的としてのレジデンスを提供するものです。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・ブランデッドレジデンスを念頭に、ホテル・ブランデッ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。ノンリコースファイナンスに関しては、ホテルファイナンス特有の Non-disturbance and Attornment Agreementについても説明します。

【講義項目】

## 1.ホテル・ブランデッドレジデンスとは？

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

## 2.ホテル・ブランデッドレジデンスに関する諸契約

- (1)ホテルマネジメント契約
- (2)レンタルプログラム契約
- (3)その他契約(商標ライセンス契約、マーケティングライセンス契約、テクニカルサービス契約等)

## 3.ホテル・ブランデッ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 (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
- (2)不動産特定共同事業に該当するか

## 4.ホテル・ブランデッ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・ブランデッ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)ホテル・ブランデッドレジデンスノンリコースファイナンスに適したストラクチャー
- (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)区分所有建物等に対する担保設定上の留意点

\* 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。

講演スタイル  
プロジェクターを使用します

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)、不動産グループ及び銀行・金融グループパートナー弁護士。

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。近年は宇宙ビジネスに関するプロジェクトファイナンスに取り組む。

《 日本ナレッジセンター セミナー NO.190213 》

開催日時

2019年2月20日(水) 13時20分～16時20分(開場:13時5分)

(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) 会議室 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 24,840円(23,000円+消費税) 2名(同一法人) 同時申込 44,712円(41,400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、お申込前に十分にご確認下さい。**

注) 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

【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(2月15日迄)

注) お客様のご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す様お願い致します。

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(2月16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、ご了承下さいますようお願い申し上げます。また、開催前日までに振込みが完了していない場合でもキャンセル料はかかりますのでご注意ください。

**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: )

**2月20日(水)開催【No.190213 ホテル・ブランドレジデンス開発に関する法的留意点】** 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ありません。

◆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