

賃貸物件投資事例

- カリフォルニア州 ロサンゼルス
- テキサス州 ダラス
- ハワイ州 ホノルル

【講師】

奥田サム貞沖氏

ADW Management USA, Inc.
Director, CEO, President

福場 健太郎氏

(株)エー・ディー・ワークス
海外事業部
ジェネラルマネージャー

総合ユニコム「不動産マネジメントセミナー」のご案内

国内法人&資産家を対象とした海外不動産事業ノウハウ、
不動産企業が海外市場で成功するためのポイントを解説!

不動産事業者のための 海外不動産投資・ 開発ビジネス研究

日本からの対アメリカ不動産投資・開発に向けた戦略の立て方

ご案内

内需産業といわれる不動産の海外進出が活発になっています。大手デベロッパー各社が海外で手掛ける事業は、欧米やアジア圏を中心に、住宅・オフィスビル・商業施設等の開発をはじめ、都市開発まで広がりをみせています。なかでも長期にわたる潜在需要への期待が大きい住宅分野では、住宅メーカーを中心に中長期での物件保有を視野に入れた投資案件も増えてきています。

グローバル化が当たり前になった現在、不動産においてグローバルな事業展開は、日本の将来の不動産市場の環境変化を見据え、重要な戦略の一つに挙げられます。

本セミナーは、2013年にアメリカに進出し、富裕層向けに投資用賃貸物件をバリューアップ後に販売する「収益不動産販売事業」と、保有不動産売却までの期間に得られる賃貸収入や販売後のPM収入などで構成される「ストック型フィービジネス事業」を両軸に事業展開するエー・ディー・ワークスグループの取組みから、日本の不動産企業が海外へ事業進出する際の課題と留意点などについて、アメリカでの実践事例をもとにご開示いただきます。

開催日時 **2018年10月25日(木) 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)
※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 **43,200円(1名様につき)**

(消費税及び地方消費税3,200円を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合、
38,880円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税2,880円を含む)

※テキスト・コーヒー代を含む。

主催 **総合ユニコム株式会社**

東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階
TEL.03-3563-0025(代) FAX.03-3564-2560

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、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。

※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>

参加申込書

不動産事業者のための海外不動産投資・開発ビジネス研究

| | |
|--------------|--|
| ●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 | |

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)

●お申込み方法

- ・左記「参加申込書」をご記入後、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」と共にお渡しいたします。
- ・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、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
- ・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。

セミナープログラム & タイムスケジュール

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。

パート①【市場分析】

(A) アメリカ不動産市場の現状とビジネスチャンス

——トランプ政権下での投資環境の変化・動向

- ◆好調な国内景気に支えられてきた「商業不動産市場」の現状
- ◆「居住系不動産市場」の将来性
 - 需給のアンバランスで需要をさらに拡大

(B) 日本からの対アメリカ不動産投資に向けた戦略の立て方

- ◆投資への準備(実務面)と課題
 - 「人」+「金」(資金)+「物」(投資案件)
 - 投資市場
 - 投資物件(タイプ)
 - 投資形態(単体、共同投資など)
 - 出口戦略の設定(最善より最悪シナリオに向けた備え)
 - 資金調達(日本国内・現地金融機関との交渉)

(C) 投資案件のデューデリジェンス(精査)の実際

- ◆収益見通し(Cash Flow Simulation Sheet)
- ◆修繕・賃料の見通しから、NOI(純収益)の確定まで
- ◆法的デューデリジェンス(法務精査)の事項と修正方法
- ◆購入決定の要因

パート②【事業展開のポイント】

(D) 物件取得から売却に向けた実務

- ◆管理チーム組成
- ◆オーナーに向けた資金管理と報告システム(Appfolio PC System)
- ◆Management Planの作成方法(Issues of The Day)
- ◆予算案の作成方法
- ◆売却に向けた戦略の立て方(Exit Strategy)
 - 5年後の予想の仕方
- ◆日本とは違うアメリカにおけるAM・PM業務の実例解説
 - 違法ユニット
 - 耐震規制物件
 - 賃料規制物件
 - 入居者総入れ替え
 - 購入時の売買交渉術

(E) 物件の売却と買替え手法

- ◆日本とは違う売主の義務
- ◆アメリカにおける関連法規解説

パート③【事例研究：エー・ディー・ワークスの不動産投資・管理システム】

(F) PMシステムが決め手となる「一括借り上げ」(Master Lease System)

(G) 顧客対応システム「One Stop System」

(H) プロ集団による適切なサービス提供

- ◆サービスの日米の相違点を鑑みて日米ブレンド型サービスを提供

(I) 賃貸物件投資事例

- ◆カリフォルニア州 ロサンゼルス
- ◆テキサス州 ダラス
- ◆ハワイ州 ホノルル

パート④【質疑応答】

講師プロフィール



奥田 サム 貞沖

ADW Management USA, Inc.
Director, CEO, President

在米40年で1995年アメリカ国籍取得。92年アメリカのAM/PM企業・IDS社で事業用不動産のAM/PM業務に従事。2002年N.P. Property Management, Inc.を設立。カリフォルニア州を中心に居住用ならびに業務用不動産の売買・仲介・管理およびコンサルティング業務等を行なう。16年にエー・ディー・ワークスのグループ企業ADW Management USA, Inc.のDirector, CEO, Presidentに就任し、アメリカにおける投資用物件のAM/PM業務を行なう。



福場 健太郎

株式会社エー・ディー・ワークス
海外事業部 ジェネラルマネージャー

不動産会社、リース会社、欧州系金融機関、国内証券会社での開発事業、不動産評価、不動産投資事業などを経て、富裕層向け投資アドバイザー会社にて米国不動産投資アドバイザー業務に従事した後、(株)エー・ディー・ワークスの米国事業に参画。