

米国流PM業務の手法と 導入&活用研究

MICHAEL・A・HERMOSILLO氏
PINNACLE PROPERTY MANAGEMENT, INC.
PRECISION ASSETS MANAGEMENT, INC.
執行役員

奥田“サム”貞沖氏
ADW Management USA, Inc.
Director, CEO, President

グローバル化時代に求められるPM実務を学ぶ

米国不動産市場の最新動向とビジネスチャンス
AM・PM業界で注目を集める全米での政府規制の動き
不動産テック (Real Estate and IT・Technology) 最新動向
英語版マニュアルで学ぶ業務運営システムとリスクマネジメント
売却に向けた戦略の立て方 (Exit Strategy)
日本とは違う米国におけるAM・PM業務の実例解説

ご案内

近年、海外投資資金の流入で日本の不動産市場では国際化が続いている一方、欧米やアジア圏を中心とした住宅・オフィスビル・商業施設等の開発需要の高まりを背景に、国内不動産企業の海外事業進出も活発化しています。

このような状況下、日本のPM企業は、欧米型の不動産管理ノウハウの習得はもちろん、ITの活用など新しい不動産ビジネスの構築が国内外で求められてきています。

本セミナーは、米国で長年に亘って不動産管理業務に関わる実務家2名を招き、**第一部**では、米国のAM・PM業界で近時注目を集めている政府規制について解説。さらに、米国でのITと不動産の融合(不動産テック)について、既存PM業務を通じた仲介斡旋(賃貸・売買)や不動産投資、不動産鑑定や不動産金融など、PM業務周辺のアドバイザー・サービスとしての事業拡大とその問題点について検証いたします。

第二部では、米国でのPMビジネスの根幹となるPM業務のマニュアル化について、実際に現地で使用されている英語版マニュアルを使って解説。とくに欧米では投資物件としての収益性の追求が求められる一方、訴訟社会・契約社会ならではのリスクヘッジを兼ね備えた合理性(実務性)のあるマニュアルの構築が不可欠です。そこでマニュアルがもつプロ・コン(Pros & Cons = 利点と弱点)を基点に、実例を紹介しながら日米の相違点を検証することで、グローバル化する市場にあって多面的に活用できるPM実務を探ってまいります。

参加申込書

米国流PM業務の手法と導入&活用研究

●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	

O-0320191112-040

開催日時 **2019年11月14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 **46,200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、
41,800円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税を含む)

※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 めり彦ビル南館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、本講座はお申込みいただけます。
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

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」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願います。
- 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。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ませんので、予めご了承ください。

セミナープログラム

13:00~17:00 ※15時前後に15分間のコーヒープレイクを挟みます。

I. 米国不動産市場動向

(A) 米国不動産市場のビジネスチャンス

…トランプ政権下での投資環境の変化

1. 好調な国内景気と“不動産市場”、低金利政策、所得格差の拡大
2. 居住系不動産市場…需給のアンバランスが招く価格上昇

(B) AM・PM市場で注目の話題

1. 全米での政府規制の動き

- 賃料規制…管理会社の賃料規制対策、賃借権の買取り（立退き交渉）
- 耐震規制…対象物件、実施期間、耐震検査と工事内容

2. 不動産テック（Real Estate and IT・Technology）

- AM・PM業務でのITシステムの導入と活用
- 売買取引・斡旋業務…中古売り物件の情報提供（REINS vs. MLS）
- 商業不動産・投資市場での活用
- 不動産金融…クラウドファンディング

II. 米国型PM実務

(A) PM Operating Manual（管理運営業務マニュアル）

1. 実例…英文版マニュアルにみる米国の業務運営システム

- リスクマネジメントの併記
- 居住系PMでの留意点（中長期保有、転売・投資物件）

(B) 物件取得から売却までの実務

1. 物件所有者の購入目的（所有期間）・管理チーム組成
2. Management Planの作成方法（Issues of The Day）

- 物件診断と改善策の提案

3. 売却に向けた戦略の立て方（Exit Strategy）

- 売却額・期間・売却チームの組成

4. 日本とは違うアメリカにおけるAM・PM業務の実例解説

- 違法ユニット購入での対処法（所轄局及び建築業者との調整）
- 耐震規制物件は時間と改修費用に加えて入居者対応に要注意
- 賃料規制法令が全米に拡大する一方で、地域差に注目
- 入居者総入れ替えを前提とすべきか、段階的内装工事を選択すべきか
- 購入時の売買交渉術…利は元にあるの原則と第2ラウンドでの価格交渉

5. 日本とは違う売主の義務…関連法規解説

(C) 事例研究：ADワークスの不動産投資・管理システム

1. PMシステムが決め手となる「一括借り上げ」（Master Lease System）
2. 顧客対応システム「One Stop System」
3. プロ集団による日米ブレンド型サービスを提供

III. 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41年で1995年に米国籍取得。92年米国のAM・PM企業IDS社で事業用不動産のAM・PM業務に従事。金融機関が所有する不良債権の売却処理を担当。

2002年にNP PROPERTY MANAGEMENT, INC. を設立。カリフォルニア州を中心に居住用並びに業務用不動産の売買・仲介・管理及びコンサルティング業務を行なう。

16年にイー・ディー・ワークスのグループ企業のADW Management USA, INC. の社長に就任し、米国で投資用物件のAM・PM業務を行なっている。



マイケル・A・ヘルモシーロ

PINNACLE PROPERTY MANAGEMENT, INC.
PRECISION ASSETS MANAGEMENT, INC.
執行役員

1987年LOYOLA MARYMOUNT UNIVERSITY、ビジネス専攻を卒業。同年にカリフォルニア州の不動産免許取得。戸建て住宅、商業不動産及びメキシコを含めた海外不動産の売買取引に従事。

99年にはメキシコ国内で家電のレンタルビジネスを起業し、国内に400名以上の従業員を抱える企業経営に従事。

2007年米国の大手金融機関（CHASE BANK USA）の不良債権の処理業務の委託を受け、全米規模で4万件以上の物件の処理業務をロサンゼルス本部で80名のスタッフの最高責任者として指揮を執る一方、提携先の全米各地で講演活動を行なう。

また、同時期にカリフォルニア州を中心に居住系や商業不動産等の管理業務を開始し、現在は約1,000ユニットの居住系賃貸物件や商業不動産の管理を行なう一方で、高級住宅や工業団地などの開発案件も手掛けている。