



**事例
解説**

オーナーやAMが求めるPM業務とリスクマネジメント/
PM報酬設定とフィー向上のためのAMとの連携/
米国実例から学ぶ“物件バリューアップ”と出口戦略

**物件価値向上&稼働率改善のためのPM実務
AMとPMの関係構築のための実務を解説!**

**アメリカPM企業から学ぶ
PM実務 [基礎講座]**

奥田“サム”貞沖氏
(Sadaoki Sam Okuda)

ADW Management USA, Inc.
Director, CEO, President

ご案内

近年、投資家・オーナーサイドのトレンドとして、物件運用が「短期転売から長期保有」へとシフトしつつあり、これに伴ってAMサイドでも「短期的な収益向上から収益の長期維持」へと考え方が変わってきています。このような状況下、PMは対象物件に最適な運営計画をAMと連携して立案し、「テナント募集・管理」「建物維持・保全」「リニューアル工事等のバリューアップ」を効果的に実施することで、パフォーマンスを長期安定的に維持するといった“PMマネジャーの本質的な力量”が問われています。本セミナーは、アメリカのPM企業で活躍するプロパティマネジャー・奥田“サム”貞沖氏の実務より、「各種PMレポート作成やPM業務運営の考え方」「災害・事故・事件・テロ発生時の対応と二次災害の回避に向けたリスクマネジメントの構築手法」「PMフィー設定やPM報酬外収益の構築」「物件価値を高めるバリューアップ手法」など、オーナーやAMが求めるPM業務を、アメリカのPM企業が実践する実例を基にわかりやすく解説いたします。プロパティマネジメント実務に携わる皆様の積極的なご参加をお勧めいたします。

開催日時 **2016年10月12日(水) 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 **41,040円 (1名様につき)**

(消費税及び地方消費税3,040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**

Property
management

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!
<http://www.sogo-unicom.co.jp>

参加申込書

アメリカPM企業から学ぶPM実務 [基礎講座]

●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	

お申込み方法

お申込専用FAXフリーダイヤル
0120-05-2560 (お手数ですが左記FAX番号が不通時には
FAX.03-3564-2560におかけ下さい。)

総合ユニコム株式会社 企画事業部 TEL.03-3563-0099 (直通)

- 「参加申込書」にご記入後、上記の申込専用FAX番号宛にお申込み下さい。到着次第、参加者宛に「セミナー参加証」「請求書」「銀行振込用紙」をお送りいたします。「セミナー参加証」は開催当日に忘れずにお持ちいただき、受付にご提示をお願いします。
- 参加費は「請求書」到着後、セミナー開催日(開始日)の3営業日前(土日祝日、年末年始除く)迄に下記口座にお振込み願います。お振込手数料は貴社にてご負担願います。

*お振込先 みずほ銀行 銀座支店 普通預金 No.2360120
口座名義：総合ユニコム株式会社

- セミナー開催日の3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄にお振込みが間に合わない場合は、恐縮ですが弊社 (TEL.03-3563-0099) までお振込日をご連絡下さい。
- お申込みが開催日直前の場合、もしくは「参加証」「請求書」等の到着が開催日直前の場合には、会場受付にて現金でのお支払いとなります。当日現金でのお支払いが難しい場合はお振込予定日を弊社 (TEL.03-3563-0099) までお知らせ下さい。
- お申込者が参加できない場合は代理者をご出席いただいで結構です。ただし、キャンセルの場合は、開催日3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)までに必ず弊社宛に FAX.03-3564-2560にてご連絡下さい。ご入金額より返金手数料2,000円(1件当たり)を申し受けます。なお、開催日2営業日前以降のキャンセルにつきましては、参加費全額をキャンセル料として申し受けます(その場合、原則としてセミナーの当日配布資料をご送付いたします)。
- 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。
- セミナー会場内は禁煙とさせていただきます。また、講演内容の録音・録画、講演中のパソコン・携帯電話のご使用は、固くお断りいたします。
- ご記入いただきました個人情報は、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。
- 主催者及び講師等の諸般の事情により、講師の変更やセミナーを中止させていただく場合がございます。その際には、お申込み時にご記入いただいた連絡先へ、弊社からご連絡をさせていただきます。

セミナープログラム&タイムスケジュール

13:00~17:00 ※15時に15分間のコーヒーブレイクのほか、随時休憩を挟みます。

講師プロフィール

奥田“サム”貞沖

**ADW Management USA, Inc.
Director, CEO, President**

1954年岐阜県生まれ。在米38年で95年にアメリカ国籍取得。ロサンゼルス市立サウスウエスト大学卒業。92年アメリカの事業用不動産管理運営企業・IDS社で事業用不動産のPM業務に従事。2002年にN.P. Property Management, Inc. 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を行なう。16年1月に(株)イー・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PM業務を行なう。主著書には、『アメリカ事業用不動産管理マニュアル・実例書式集例集』（総合ユニコム）、『定期借家権・実務ガイドブック』（清文社・共著）、『こんなに簡単！固定資産税を安くする法』（NP通信社）等がある。現在、週刊住宅新聞、全国賃貸住宅新聞に最新のアメリカ不動産（PMを含む）事情等を毎月連載中。

I. アメリカでのPM業務解説

1. オーナー・アセットマネジャーが求めるPM業務とは

——“AMとPMの関係構築”を目指した事例

- アメリカPMの具体実務とレポート手帳
 - ・プロパティマネジャーの年間業務・ガイドライン
 - ・管理運営業務開始に際しての「管理引継ぎリスト」「物件引渡し」
 - ・マネジメントプラン「運営計画書」の作成手法
 - ・年間業務（テナントCS調査／物件管理監査書／物件立入り検査）
 - ・オーナーへの管理・運営報告（月次管理運営報告書）
- アメリカにおける賃料回収の具体方法と強制立退き手続き
- テナントリーシング業務

2. 具体事例から学ぶ「投資用居住系物件」のPM実務

- 物件取得・売却に向けた事前調査
- 年間予算案の立て方
- 運営改善計画・管理計画書作成手法
- 仲介業務
- 投資物件の査定に際しての基本項目

II. アメリカPM企業のリスクマネジメント

1. アメリカPM企業が取り組むリスク管理手法

- 自然災害（地震、ハリケーン、洪水、大規模火災、等）への対応策
- 人的災害（テロ、暴動、事件、事故）への対応策
- PM企業のリスクマネジメントと責任範囲
 - ・テナント契約から読み取るリスク管理手法（不可抗力条項の活用法）
 - ・各種専用保険（地震、洪水など）で隙間リスクを補填

2. アメリカPM企業の「緊急対応マニュアル」と事業継続計画（BCP）

- アメリカPM企業の「緊急対応マニュアル」から学ぶリスク対応策
 - ・災害、事件、人身事故発生時の対応と二次災害の回避
 - ・PM企業が検討すべき項目と事業継続計画（BCP）の導入

III. PM報酬と報酬外収益の考え方

1. アメリカ不動産業界における報酬
2. PM報酬の相場
3. PM報酬外収益（アドバイザー業務・CM業務の内容と報酬相場）
4. PM報酬を向上させるためにAMに対して何を提案するのか

IV. アメリカ投資用不動産のバリューアップ事例

1. 物件取得時の重要ポイントと確認
2. 収益向上に向けたリノベーション計画と実施
3. アウトソーシングの活用

アメリカ
投資用不動産
のPM実務を
わかりやすく
解説!

本セミナーをはじめ、
月刊誌、資料集は、WEBでも
お申込みいただけます。

弊社ホームページでは、
セミナー・展示会、各種刊行物などの
ご案内と商品検索がご利用いただけます。
また、メールマガジン（総合ユニコム通信）
を毎週配信しています。
是非メールアドレスをご登録ください。

www.sogo-unicom.co.jp