

入退去時期が定まっており、賃料変動が少ない安定したアセットとして、グローバル投資家からの注目を集める「学生寮」
大手デベロッパーによる開発も進み、国内市場に変革の予兆が見られるなか、
市場動向の分析と付加価値向上による差別化を図る注目開発事例を学ぶ

—— [海外投資市場] [最新事業事例] に学ぶ ——

学生寮の開発・投資・運営研究



事例研究 「U Share」 英米の事業モデルを導入し、留学生比率50%以上、運営チームによるキャリアサポートで海外志向の国内学生ニーズも取り込む国際学生寮

- ◆ 先行する海外投資市場における学生寮の最新動向と注目事例
- ◆ 投資用物件としてみた学生向け賃貸住宅の事業特性と投資メリット
- ◆ 学生向け賃貸住宅の開発・リーシング・運営における留意点

ご案内

不安定な社会情勢のなかで、比較的安定した投資先として日本の賃貸住宅市場にグローバル投資家からの注目が集まっています。

そのなかでも特に入退去時期が定まっており、安定した賃料収入が見込まれる学生寮への関心が高まってきています。大手不動産デベロッパーによる大規模な開発など、今後の開発・投資市場の活性化が予想されるものの、少子高齢化社会の進行や外国人留学生の増加など社会変化も進むなかで、学生寮を取り巻く環境に変革の予兆が見えてきました。

本セミナーは、今後の学生寮の開発・投資を見据え、先行する海外の学生寮投資市場の最新動向と注目事例を学んでまいります。また国内の注目事例研究として、いち早く英米の学生寮ビジネスモデルを日本に導入し、国際学生・海外志向の日本人学生のニーズ獲得による他施設との差別化・付加価値向上を図るKUROFUNO Design Holdings (株)の国際学生寮「U Share 西早稲田」を取り上げ、開発・投資・運営の実際についても学んでまいります。

開催概要

開催日時 2023年5月25日(木) 13:00～17:00
会場 都市センターホテル
 東京都千代田区平河町2-4-1 TEL 03-3265-8211
 ※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 55,000円 (1名様につき/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、
48,400円 (1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)
 ※テキスト代を含む。
主催 総合ユニコム株式会社
 Property 月刊レジャー産業資料
 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. 03-3563-2560

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。

お問合せ先 / 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

ネットで申し込み <https://www.sogo-unicom.co.jp>

FAXで申し込み ☎ 0120-05-2560 (不通時はFAX.03-3564-2560)



- **申し込み方法**
 ・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーのページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
 ・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号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」を郵送いたします。
 ・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
 ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名前1枚」と共にお渡しください。
- **参加費のお支払について**
 【インターネットでのお申込み】
 ・弊社HP経由でのお申込みに関し、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジット決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
 ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
 【FAXでのお申込み】
 ・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「代理者のお名前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/退金先銀行口座(お振込済みの場合)」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3,000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**
 ・お席は受付順を基本に当りて指定させていただきます。
 ・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、使用の際に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。
 ・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

参加申込書

学生寮の開発・投資・運営研究

●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	

セミナープログラム&タイムスケジュール

13:00~14:30

I. 海外における学生寮市場の実態と国内市場発展のヒント

1. なぜ今、グローバル投資家から学生寮が注目されているのか
 - (1) 学生寮投資のメリットと事業特性
 - (2) 賃貸住宅との主な違い
 - (3) エssenシャルアセットとしての学生寮の位置づけ
2. 海外における学生寮市場の状況
 - (1) 米国、英国等の学生寮REIT市場の発展の歴史と考察
 - (2) 海外での学生寮の売買取引の動向
 - (3) 主要プレーヤーによる学生寮の保有状況
 - (4) 主要プレーヤー（機関投資家、私募ファンド、REIT等）の概要
3. 学生寮REITのビジネスモデル
 - (1) 仕組みと収益・費用構造等
 - (2) 主要なリスクとリスク分析、リスク管理上の留意点
 - (3) 学生寮REITの買収事例分析とその意味合い
4. 海外における学生寮の新たな動向
 - (1) 住宅セクターおよび学生寮で進むデジタル化・オンライン化の状況
 - (2) コロナ禍での新たなトレンドと学生寮の今後
5. 海外から学ぶ日本での投資市場拡大のポイント

14:40~17:00

II. 「U Share」… 英米の事業モデルを取り入れた学生寮のバリューアップ手法と開発の実際

1. 米国での学生寮の事例と、日本における学生寮の投資・開発動向
2. 物件開発における基礎的な検討事項
 - (1) 立地戦略
 - (2) マーケット分析
 - (3) 具体計画の検討
 - (4) 契約スキーム
 - (5) 物件デザインの重要性
3. 入居者募集・リーシングの進め方と留意点
 - (1) 入居者ターゲット・賃料設定・募集方法
 - (2) 国際学生の需要獲得の手法とポイント
 - (3) 入居にあたっての面談、スクリーニングの重要性
4. 運営のポイント
 - (1) 入居者管理…入居規則の設定、国際学生への対応
 - (2) 建物の維持・管理
 - (3) 警備・セキュリティ
5. 付加価値向上のポイント
 - (1) グローバル人材育成の取組み
…「入居者の成長を引き出す学びのコンテンツ」の効果と反応
 - (2) 国際学生のニーズ分析と対応
 - (3) 学生・保護者のニーズとバリューアップのポイント
6. 事例研究
 - (1) 「U Share 西早稲田」
…「住まい」と「学び」を一体化した選抜型 国際学生寮
7. 今後の事業展開

講師プロフィール

[第I 講座]

四釜 宏吏

(しかま こうじ)

株式会社グローバルREIT
リサーチ

代表取締役



30年以上にわたり米国および日本にて不動産、不動産証券化、REITのコンサルティングに従事。米国サンフランシスコでは12年間、米国不動産投資、パートナーシップ、LLC等不動産証券化の組成に関与。最後の3年間はシリコンバレーを兼任し、テクノロジーVCファンドの設立、スタートアップ企業の支援にも関与。2000年以降は日本で初期のノンリコースローンおよび不動産証券化の組成、J-REITの上場、そしてシンガポールREITの上場支援等を行なう。また不動産証券化協会 (ARES) の委員として制度改正に関与し、不動産証券化ハンドブック (世界のREIT市場の章) の作成を担当。19年6月末にEY新日本有限責任監査法人を退職後、世界のREIT市場の調査、研究、コンサルティングに特化した法人を設立。現在、「月刊プロパティマネジメント」にて「四釜宏吏の世界REIT紀行」を好評連載中。

[第II 講座]

上田 真路

(うえた まさみち)

KUROFUNE Design Holdings
株式会社

代表取締役

一級建築士 / 不動産投資家



2005年早稲田大学理工学部建築学科卒業、07年同大学院理工学研究科建築学専攻修了。石山修武研究室 (小野梓芸術賞受賞)。在学中に参画したデザインオフィスnendoでのデザイン実務経験を経て、08年からは鹿島建設 (株) 都市計画グループにて大規模開発を国内外で担当。16年より、フルブライターとしてハーバード大学デザインスクール (Graduate School of Design、通称GSD) に留学し、不動産学修士課程を修了。帰国後は建築家としてのバックグラウンドと不動産開発手法を組み合わせ、外資系不動産ファンドにて付加価値創造型の不動産再生投資・開発に従事する。現在は国際学生寮U Shareを中心とする不動産投資、開発、運営を行なうKUROFUNE Design Holdings (株) を主宰する。



〈 U Share 西早稲田 〉

2021年2月に竣工した地下1階、地上9階建て、全31室の選抜型 国際学生寮。早稲田大学から徒歩約5分の位置にあり、入居者の約半数を国際学生が占める。施設内の共通言語を英語とし、日本人学生と国際学生の交流を図るほか、海外留学・外資企業への就職支援・メンタリング等を実施し、グローバル志向の学生を中心とした需要獲得と他施設との差別化を図る。