第 18 回米国プロパティマネジメント視察研修

-ワシントン D.C.・ニューヨーク・ボストン –

-第一線で働く実務者のために-

出発前研修・視察地研修・帰国後研修の三部構成により
短期間で大きな研修成果を狙います。

参加のご案内

ご旅行期間:2018 年 10 月 10 日(水)～ 10 月 18 日(木)

(出発前研修･帰国後研修の日程は含まれておりません。)

9 日間

企　画　協　力　　：　株式会社　昌平不動産総合研究所　≪www.shohei.co.jp≫

旅行企画・実施　：　ティ・シィ・アイ・ジャパン株式会社

(観光庁長官登録旅行業 1139 号)

派遣の趣旨

世界経済は順調に回復しているものの、米トランプ政権による保護主義的な政策の実行や、英国の欧州連合（EU）離脱交渉の行方、中国経済の構造転換に加え、中東や北朝鮮情勢などの地政学リスク等々、下振れリスクも依然としてくすぶっている状況であります。

一方、日本経済は、世界経済の拡大による輸出増や、2020 年の東京オリンピック・パラリンピックの建設需要など堅調な内需に支えられ、緩やかな回復基調が続くと見込まれております。しかしながら、国内総生産（GDP）の 6 割を占める個人消費は横ばい圏を脱し切れていないなど、家計への波及は今ひとつで、景気回復の実感の乏しいのが現状です。

不動産市場に目を向けてみると、東京都心部における空室率の低下、募集賃料の上昇等、大型ビルを中心に明るい話題が新聞紙上を賑わしておりますが、こうした情報の対象となっていない中小オフィスビル市場は、今年大量供給される予定の大型ビルの影響により、空室率の上昇や賃料の下落が懸念させるなど、現状とは些か乖離があるものと思われます。

このような状況下、不動産賃貸事業を営む者にとって、市場動向に左右されず健全なビル経営を行う為の対処方法を見出すことは、極めて重要かつ喫緊の課題となっております。

そこで、このように大きく変化する不動産市場に対応するノウハウが蓄積された米国のプロパティマネジメントの実態を知り学ぶことにより、今後日本において健全なビル経営を行っていくことを目的として、視察団を派遣することと致しました。

コーディネーターには、三井不動産株式会社在職中、米国に長く勤務し、現在はニューヨーク・マンハッタンに大竹グローバルキャピタルを設立。投資家へのアドバイザリー事業を展開するなど、米国の不動産事情に通じた大竹正史氏にお願いし、視察の際起こりがちな日米の商習慣の違いによる混乱に対し、わかりやすく解説し理解を深めていただく予定です。

プロパティマネジメント手法の確立した米国に学び、日本の不動産経営発展のため、是非多くの方々のご参加をお待ちしています。

株式会社昌平不動産総合研究所　代表取締役　瀬 川 昌 輝

本視察団の特色

本視察団は、オフィスビル等の運営・管理に携わる方々に、出発前・帰国後の日本での研修を含め、直接米国の現場を知っていただくことによって、自己の成長と業務の改革・改善・推進に役立てていただこうとするものです。

米国における、生の運営管理を学ぶ

実務に携わっているプロパティマネージャーから直接説明を受け、意見交換を通して実情を把握します。 また、米国と日本のオフィスビル等の運営管理についての考え方や方法を実務面から明らかにします。

事前・現地・事後の三部構成により、実効性の高い研修

事前研修で予備知識と視察のポイントを押さえ、米国で現場を視察・意見交換・要点の整理を行い、帰国後にまとめの研修と報告書作成を行うことで成果の定着を図ります。

米国不動産事情に精通したコーディネーターが直接指導

コーディネーターの紹介

大竹 正史 氏　　大竹グローバルキャピタル社　社長

2008年マンハッタンにて「大竹グローバルキャピタル社」設立。主業務はアメリカ、アジア、ヨーロッパのクロスボーダー投資家への商業用不動産投資アドバイザリー。2008年以降の取引実績は約2000億円。1997年から三井不動産アメリカ社のシニアバイスプレジデントとして三井不動産の米国及びヨーロッパ（パリ、ロンドン）のオフィスポートフォリオマネジメント（物件取得、売却、アセットマネジメント）に従事。国内では、1985年三井不動産入社以来1994年まで、三井不動産グループ連結決算、経営企画業務、豊洲、有明等の東京臨海部大規模再開発業務等を担当。1994年から1996年まで、会社派遣留学生としてマサチューセッツ工科大学大学院留学。慶応義塾大学法学部卒業。Urban Land Institute (ULI)会員。不動産証券化協会賛助会員。

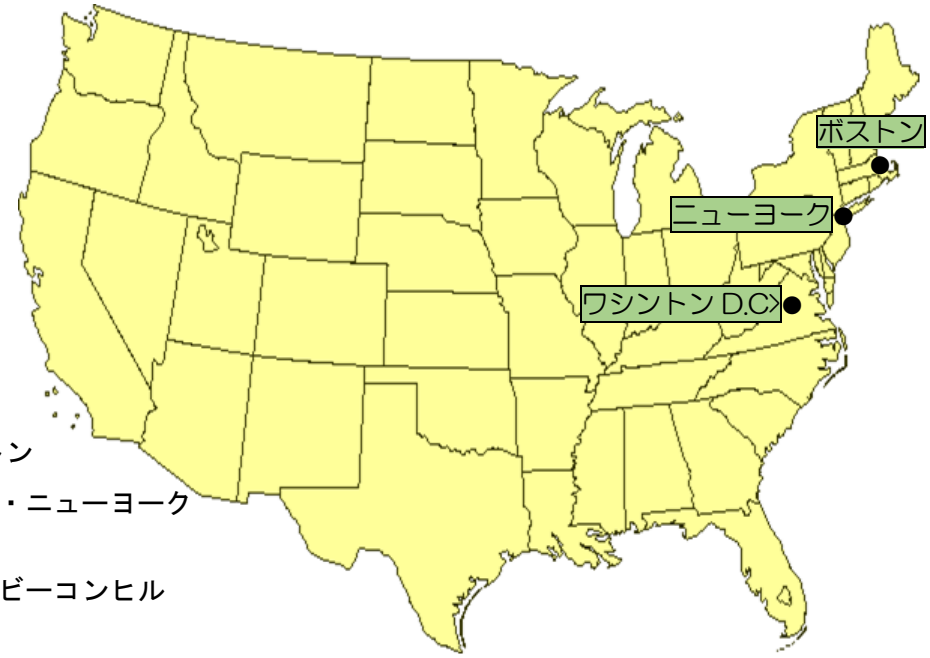
海 外 研 修 日 程 表

ワシントンD.C.・ニューヨーク・ボストン7泊9日

日数	月　日	都　市　名	現地時間	交通機関	摘　　要
1	2018年 10月10日 （水）	成田空港　　発 ワシントン D.C.着	11：00 10：40	NH002 専用車	全日空にて、ワシントンD.C.へ 【所要時間：12時間40分】 着後、ワシントンD.C.市内視察 （ワシントンD.C.泊）
2	10月11日 （木）	ワシントンD.C.		専用車	終日、視察研修 （ワシントンD.C.泊）
3	10月12日 （金）	ワシントン D.C.発 ニューヨーク　着	16：00 18：46	専用車 Acela2172 専用車	午前、視察研修 鉄道にて、ニューヨークへ 【所要時間：2時間46分】 着後、ホテルへ　（ニューヨーク泊）
4	10月13日 （土）	ニューヨーク		専用車	午前、再開発地区視察 （ニューヨーク泊）
5	10月14日 （日）	ニューヨーク　発 ボストン　　着	10：00 11：13	専用車 UA1586 専用車	空路、ボストンへ 【所要時間：1時間13分】 着後、ボストン市内視察 （ボストン泊）
6	10月15日 （月）	ボストン		専用車	終日、視察研修 （ボストン泊）
7	10月16日 （火）	ボストン		専用車	終日、視察研修 （ボストン泊）
8	10月17日 （水）	ボストン　　発 ワシントン D.C.着 ワシントン D.C.発	09：40 11：15 12：20	専用車 NH7101 （UA525） NH001	ワシントンD.C.乗換えで、帰国の途へ 【所要時間：1時間35分】 【所要時間：14時間05分】 （機中泊）
9	10月18日 （木）	成田空港　　着	15：25		

NH：全日空　UA：ユナイテッド航空

この日程表は2018年3月16日現在の運航機関の運航スケジュールを基本としておりますが、将来予告なしに変更される場合もございます。



利用予定ホテル：

【ワシントンD.C.】
ワシントンD.C.・ヒルトン

【ニューヨーク】パーカー・ニューヨーク

【ボストン】
ウィンダム・ボストン・ビーコンヒル

参加募集要項詳細

旅　行　代　金：698，000円
募　集　人　員：15名様程度（最少催行人員10名様）
申込み締切日：2018年8月3日(金)

【旅行代金に含まれるもの】

航　空　運　賃：日程に記載の航空機（エコノミークラス）
バ　ス　料　金：旅行日程に記載の移動及び視察、研修のための専用バス料金(21席)〈ガイド・通訳料含む〉
宿　泊　料　金：各地における高級ホテルの２人部屋に２人迄
ワシントンD.C.：ワシントンD.C.ヒルトン
ニューヨーク：パーカー・ニューヨーク
ボストン：ウィンダム・ボストン・ビーコンヒル　又は同等クラス
食　事　料　金：朝食6回、昼食1回、夕食2回（機内食を除く）
訪問先に係る経費：アレンジメント経費
手荷物運搬料金：お一人様スーツケース2個のお手荷物運搬料
コーディネーター経費：全行程同行します。
添乗員経費：全行程にわたり旅行会社の添乗員が同行致します。
そ　の　他：団体行動中のチップ

【旅行代金に含まれないもの】

渡航手続き実費：旅券印紙代（数次5年間11,000円、数次10年間16,000円）旅券新規取得者
個人的費用：クリーニング代、電話電報代、超過手荷物料金、任意の旅行保険料、その他の個人的性質のもの
ESTA(米国認証電子登録)取得手数料：5,400円(実費含む)
一人部屋追加代金：１６７，０００円
ビジネスクラス追加代金：４６５，０００円

ご旅行条件（要旨）

※お申し込みの際は必ずこの旅行条件書を十分にお読みください。

募集型企画旅行契約

（１）この旅行は、ティ・シィ・アイ・ジャパン㈱観光庁長官登録一般旅行業1139号（以下「当社」といいます）が募集する旅行であり、この旅行に参加されるお客様は当社と募集型企画旅行を締結することになります。
（２）募集型企画旅行の内容・条件は、当パンフレット以外に契約月日による募集型企画旅行約款に基づく契約書、及び出発前にお渡しする旅行確定書面によります。

● **旅行のお申し込み**

所定の申し込み用紙に所定の事項を記入し、お一人様につき10万円の申し込み金を添えてお申し込み頂きます。申込書は、ファックス送信でも受付させて頂きます。
＜お振込先＞　みずほ銀行　新橋支店
普通口座：８０２０４０４
口座名：テクニカルコミュニケーションズインテリジェントジャパン㈱

● **旅行契約の成立時期**

上記お申し込み金の受理をもって、契約制立とさせていただきます。尚、申し込み金受領後詳しい条件記載の、旅行契約書を発行させて頂きます。

● **旅行代金のお支払い**

旅行代金は、出発日の前日から起算して21日前までに、残金（申し込み金を差し引いた金額）をお支払い頂きます。残金を受理後、速やかに最終旅行確定書面（更に詳しい旅行条件書）を発行させて頂きます。

● **お客様からの旅行契約の解除**

お客様は、いつでも次に定める取消料(お１人様につき)をお支払いいただくことにより、旅行契約を解除することができます。この場合、既に収受している旅行代金（あるいは申し込み金）から所定の取消料を差し引き払い戻し致します。申し込み金のみで取消料に不足する場合は、その差額を申し受けます。
出発の前日より起算して次の取消料を申し受けます。

☆ 出発の46日前まで…… 無料
☆ 出発の45日前から3日前まで…… 10万円
☆ 出発の2日前から旅行開始当日まで…… 旅行代金の５０％
☆ 旅行開始後…… 旅行代金の１００％

但し、当社の営業時間以内の受付とする。
営業時間：平日（月～金）09：00～18：00

● **当社による旅行契約の解除(旅行開始前)**

当社は次ぎに揚げる場合において、旅行契約を解除することがあります。
（１）お客様が病気その他の事由により、当該旅行に耐えられないと認められたとき。
（２）お客様がその他のお客様に迷惑を及ぼし又は団体旅行の円滑な実地を妨げる恐れがあると認められたとき。
（３）参加者の数がパンフレット等に記載した最小催行人員に達していなかったとき。この場合は旅行開始日の前日から起算してさかのぼって24日目に当たる日より前に旅行を中止する旨を通知します。
（４）天災地変、戦乱、運輸機関等における争議行為、官公署の命令その他の当社で管理できない事由によりパンフレット等に記載した旅行日程に従った旅行の安全かつ円滑な実地が不可能となり、又は不可能となる恐れが極めて大きいとき。

● **ご旅行条件・ご旅行代金の基準**

この旅行条件は、2018年3月16日基準としています。

お申込み・お問い合わせ先：
ティ・シィ・アイ・ジャパン株式会社
観光庁長官登録旅行業１１３９号
〒105-0001　東京都港区虎ノ門1-1-20虎ノ門実業会館3階
Tel：03(3508)1972　Fax：03(3592)1853
担当　：　富田、小林、
総合旅行業務取扱管理者　稲葉　正幸
日本旅行業協会正会員