



2024年ビル視察 機械室実査



2024年ビル視察 専用部実査



2024年視察ビル(ロサンゼルス)

## 第22回米国不動産視察研修 ナッシュビル・シアトル

—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

シアトルの街並み



ナッシュビルの街並み



ご旅行期間

2025年10月22日(水)～10月30日(木) 9日間

ご旅行代金

995,000円(大人お1人様・2名1室)

(空港諸税・燃油サーチャージを含みます)

お申込み締切日 2025年7月31日(木)

【企画協力】

 株式会社昌平不動産総合研究所  
(URL: [www.shohei.co.jp](http://www.shohei.co.jp))

【旅行企画・実施】

ティ・シー・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

世界経済はロシア・ウクライナ戦争や中東の緊張などから物価の高騰が続いていることに加えて、米国のトランプ政権の関税政策を始めとした不透明感が漂っています。米国ではトランプ関税により物価上昇と景気後退が同時に起きる「スタグフレーション」への警戒感が広がり始め、中国経済は不動産の不良債権処理が漸く着手されるものの米国との貿易摩擦や地方政府の財政悪化不動産や地方債務の問題などから回復するかは不透明な状況です。また、アジアの新興国は中国に代わる生産拠点としての役割拡大の他、国内需要の増加により成長が見込まれています。

一方で日本経済は、物価高騰による影響などから力強さは欠けるものの、人手不足により賃金は近年にないペースで上昇傾向にあり、企業収益も堅調で投資も拡大することが予想されます。

不動産市場に目を向けてみますと、出社と在宅勤務を併用する「ハイブリッドワーク」は定着しましたが、新型コロナの終息から一定期間が経過し、出社回帰や拡大移転といった増床の需要が増え始めており、5%を超える水準が長く続いていた東京都心5区の空室率は4%を下回る水準となってきました。市況は改善しつつありますが、今後数年間は大規模ビルを中心に引き続き供給も予定されており、楽観できる状況にはなっていません。

こうした不確実性が高まる状況下で、不動産賃貸事業を営む者にとって、保有物件の競争力を高める為、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先進的な不動産経営・プロパティマネジメントの実態を知り学ぶことで健全かつ競争力あるビル経営を行うことを目的として、本年も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职中、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引き続きお願いし、視察の際に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。

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 代表取締役社長 瀬川 浩平

## 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くとするものです。

### **✦ 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ー。米系ディベロッパーとアジア系企業間賃貸住宅開発プロジェクトアレンジ、ファンド投資アドバイス、米国不動産事業進出企業へのビジネスディベロップメントアドバイザー等の業務を行なっている。1997年から2008年まで、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。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。

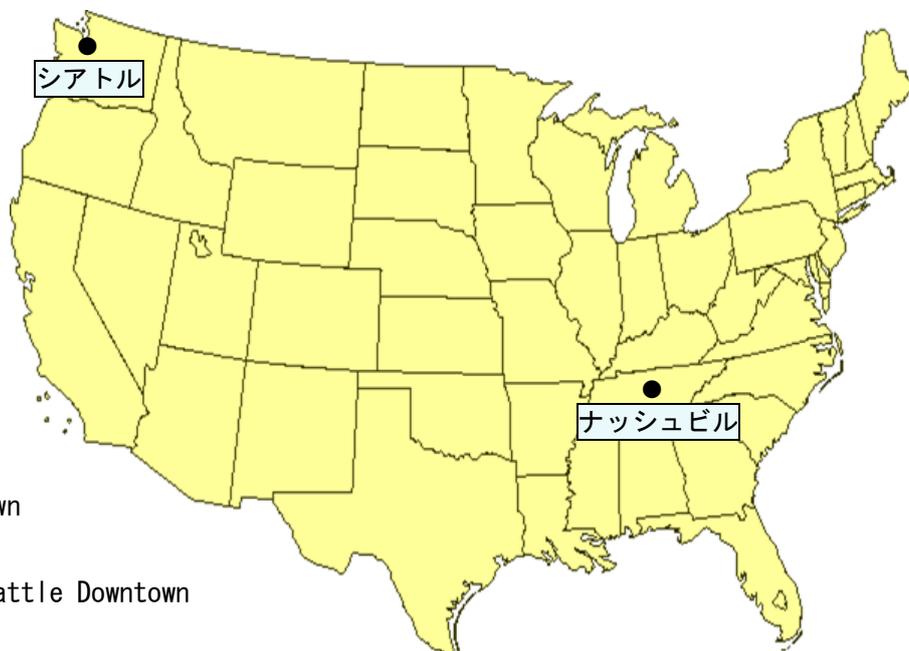
# 海外研修日程表

## ナッシュビル・シアトル 7泊9日

| 日数 | 月 日                    | 都市名  | 現地時間                             | 交通機関                     | 摘要  |
|----|------------------------|--|----------------------------------|--------------------------|---|
| 1  | 2025年<br>10月22日<br>(水) | 東京(羽田) 発<br>シカゴ(ORD) 着<br>シカゴ(ORD) 発<br>ナッシュビル 着 | 11:30<br>09:05<br>14:50<br>16:25 | JL-010<br>JL-7310<br>専用車 | 日本航空にて、シカゴ乗り換えで<br>ナッシュビルへ<br>【所要時間: 11時間30分】<br>【所要時間: 1時間35分】<br>着後、ホテルへ<br>(ナッシュビル泊) |
| 2  | 10月23日<br>(木)          | ナッシュビル   |                                  | 専用車                      | ◎専門視察<br>(ナッシュビル泊)  |
| 3  | 10月24日<br>(金)          | ナッシュビル   |                                  | 専用車                      | ◎専門視察<br>(ナッシュビル泊)  |
| 4  | 10月25日<br>(土)          | ナッシュビル 発<br>シアトル 着                               | 09:00<br>12:20                   | AS-281<br>(予定)           | 空路、移動<br>【所要時間: 5時間20分】<br>着後、シアトル市内視察<br>(シアトル泊)                                       |
| 5  | 10月26日<br>(日)          | シアトル   |                                  |                          | 終日、自由視察<br>(シアトル泊)  |
| 6  | 10月27日<br>(月)          | シアトル   |                                  | 専用車                      | ◎専門視察<br>(シアトル泊)  |
| 7  | 10月28日<br>(火)          | シアトル   |                                  | 専用車                      | ◎専門視察<br>(シアトル泊)  |
| 8  | 10月29日<br>(水)          | シアトル 発   | 13:10                            | 専用車<br>JL-009            | 日本航空にて帰国の途へ<br>【所要時間: 10時間30分】  |
| 9  | 10月30日<br>(木)          | 東京(成田) 着   | 15:40                            |                          |   |

JL: 日本航空 AA: アメリカン航空 AS: アラスカ航空

この日程表は2025年3月25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がございます。



利用予定ホテル:

【ナッシュビル】

Hyatt House Nashville Downtown

【シアトル】

Residence Inn by Marriott Seattle Downtown

# 参加募集要項詳細

旅行代金：995,000円

募集人員：15名様程度（最少催行人員12名様）

申込み締切日：2025年7月31日(木)

\*\*\*注意\*\*\*

ビジネスクラス又はエコノミークラスの団体予約では、どちらかのクラスが6名様以上の参加でないと成立いたしません。6名様に満たない場合はビジネスクラス追加代金に変動がございますので予めご了承ください。

## 【旅行代金に含まれるもの】

交通機関の費用：旅行日程に記載の航空運賃（エコノミークラス）  
燃油サーチャージ、空港諸税等：燃油料 51,000円、空港諸税 17,000円（3月25日現在）  
移動交通費：旅行日程に記載の移動及び視察のための専用バス料金（日程表通り）  
運營業務費：コーディネート費、通訳費、事前・事後・現地まとめ研修費、訪問先関係費等  
宿泊料金：各都市のデラックス・ホテルの2名1室  
（予定ホテル）  
【ナッシュビル】Hyatt House Nashville Downtown  
【シアトル】Residence Inn by Marriott Seattle Downtown

食事料金：朝食6回、昼食1回、夕食2回  
ホテル会議室：シアトル会議室（1回：2時間程度）  
添乗員経費：全行程に弊社社員が同行致します。  
海外旅行保険料：特別補償保険料(死亡2,500万円：死亡・後遺障害の場合のみ)

## 【旅行代金に含まれないもの】

米国内線手荷物運搬費用：10/25の国内線は別発券の為、スーツケース運搬代は含まれておりません。当日お支払い下さい。  
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：6,600円(実費含む)  
一人部屋追加代金：228,000円  
ビジネスクラス追加代金：770,000円（但し、上記注意をご参照ください。）

## 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

- この旅行は、ティ・シー・アイ・ジャパン(株)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。
- 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(株)

### ● 旅行契約の成立時期

上記お申し込み金の受理をもって、契約成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。残金を受領後、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、既に收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45日前から3日前まで……………旅行代金の20%
- ☆ 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

\*土・日及び祝祭日はお休みです。

### ● 当社による旅行契約の解除(旅行開始前)

当社は次に掲げる場合において、旅行契約を解除することがあります。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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、2025年3月25日基準としています。

お申込み・お問い合わせ先：

ティ・シー・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 畠山

日本旅行業協会正会員