



一般財団法人 日本ビルディング経営センター主催

後援 一般社団法人 日本ビルディング協会連合会  
一般社団法人 東京ビルディング協会

## 第399回 ビル経営研究セミナー

# これからの時代に求められる“PM”とそこで求められる力量とは

～リノベーションプランニング、リーシング、マネジメントこそバリューの源泉～

開催  
日時

2019年4月12日(金)  
午後1時30分～4時30分(開場:午後1時10分)

会場

三菱ビル10階「グランド」  
コンファレンススクエア エムプラス  
東京都千代田区丸の内2-5-2  
☎(03)3282-7777 東京駅(丸の内南口)徒歩約3分

申込  
方法

当センターのホームページの  
「セミナー申込サイト」からお申し込み下さい。

日本ビルディング経営センター  <http://www.bmi.or.jp/>

- お申込受付手続き後にお送りする「お支払いのご案内」メールに該当参加費が明記されますので、メールの案内に従って支払手続きをお願いします。
- 支払手続き完了後に「参加証」をメールでお送りいたします。
- 複数名まとめて、代理の方が申し込むこともできます。

参加費 1名につき25,000円(消費税込)〔テキスト代を含む〕

- 下記の会員は、1名につき15,000円(消費税込)になります。
- (一社)日本ビルディング協会連合会会員 ●「日本ビル経営管理士会」会員
- 下記の受講生は、1名につき20,000円(消費税込)になります。
- 平成30年度ビル経営管理講座受講生 なお、割引の重複適用はありません。
- 参加費は現金では受け付けません、原則、開催日時の1週間前までに振込願います。
  - 参加費の払い戻しはいたしません。申し込まれた方が参加できない場合は、代理の方の出席をお願いします。代理の方も出席できない場合、当該セミナーのテキストをお送りします。
  - 本セミナーの受講は、ビル経営管理士の更新登録要件に該当します。

支払方法 参加費の支払い方法が増えました。

- ① 銀行振込
  - ② クレジットカード支払
  - ③ ネットバンキング支払
  - ④ ATM 支払
- メールの案内に従って、セミナー申込サイトのマイページから支払方法を選択して支払手続きをお願いします。手続きが完了すると「参加証」をメールでお送りいたします。
- 請求書・領収書: マイページに請求書・領収書画面が表示されますので印刷してご利用下さい。

## 講義概要

日本でも、PM(プロパティマネジメント)という言葉とその役割への期待が定着して久しい中、未だに管理的なPM業務、低水準のPMフィーで業績の維持に甘んじ、魅力ある業務として人材の確保、育成には踏み出せていないPM会社も少なくありません。

PM先進国である米国のように、不動産投資市場の整備、築古ビルのリニューアルが日本においても進む中、あらためてPM業務のフィーの源泉と担うべき役割を見直し、やりがいのある仕事、また、多様な役割に見合う報酬が得られる仕組みを考える好機ではないでしょうか。

日米でAM・PMの立場から多くのプロジェクトに関わった講師より、リスクをバリューアップの源泉と捉え、問題解決に取り組みられてきたマネジメント事例についてのお話を伺います。

講師

(敬称略)

うえの まさみ  
**植野 正美** U.A.P.M.Consulting, LLC 代表

慶應義塾大学商学部卒業後、ゼネコンのハザマ入社。(財)国際開発センターに出向し、マレーシア、ロスアンゼルス、ホノルル、シアトル等の勤務を経て、1995年退社。シアトルでは、ハザマ所有の44階建てオフィスビルのアセットマネジメント・プロパティマネジメントに従事。また、同ビルの従前のプロパティマネジメント会社を米国ラサールパートナーズ社に変更し、その交替代業・業務立ち上げ、監督業務を行なう。96年、米国ラサールパートナーズ社(現・米国ジョーンズ ラングラサール)に入社。主に米国西海岸でプロパティマネジメント、インベストメントバンキング業務に従事し、ロスアンゼルスではオフィスビル数棟の売却にも携わる。その後、U.A.P.M. Consulting, LLC を設立し独立。シアトル在住だが、現在は日本のプロパティマネジメント会社のコンサルティング、人材育成やトレーニングなどに従事するため来日中。講師実績多数。著作:「アメリカビル物語」プロパティマネジメント奮闘記(総合ユニコム) U.A.P.M. Consulting, LLC (URL <http://www.uapmlc.com>)

## 講義項目

### 1. プロパティマネジメントの本質的業務

- ①不動産の“所有(投資家・オーナー)”と“経営(AMとPM)”の分離
- ②不動産マネジメントにおける日米の違い  
～米国における近代的PM発展の理由～
- ③AMr、PMrに求められる本質的な役割  
～その事例・ケーススタディ～

### 2. 見直すべきプロパティマネジメント(フィーの源泉)

- ①売れるものを見極め、これを作り(Management)、それを売って行く(Leasing)ことが物件とPMの成果
- ②求められるPMrの力量とは
- ③AMrとの関係
- ④築古案件リニューアルとリーシングとマネジメント

### 3. プロパティマネジャーに求められる基本能力

- (1)物件のオペレーション能力(ハードを含む専門業者の掌握)
- (2)分析・レポート能力
- (3)アドバイザー能力
- (4)テナントリーシング能力
- (5)事業立案、PMフィー策定能力

### 4. これからのプロパティマネジメント業務が目指すもの

(以下、事例にて紹介)

- (1)物件の持つポテンシャルを見抜く力
- (2)オーナーの目的を的確に理解しサポートする力
- (3)マーケットで目的を実現していく地道な努力と強いパッション
- (4)困難にもあきらめず立ち向かう、プロフェッショナルとしての強い理念の力

お問い合わせ

一般財団法人 日本ビルディング経営センター 事務局  
〒100-0004 東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル8F837区  
電話 **03-3211-6771**(代)

○お申し込みいただいた個人情報は、今後、当センターのセミナー、書籍、講習会などのご案内などを送付させていただく際に利用することがあります。ただし、ご要望があれば速やかに中止いたします。  
また、当該個人情報は厳正な管理下で安全に保管し、事前のご承諾なしに第三者に提供することはありません。

## 次回：5月のビル経営研究セミナーに関するお知らせ

第400回ビル経営研究セミナー（開催予定日：5月17日）は、下記講演テーマにて、一日講演（午前10時から午後4時まで）での開催を予定しています。

### 第400回ビル経営研究セミナー

## (仮) だれでもわかる不動産証券化

(第1部 午前10時00分～12時30分)

### 不動産証券化の基本用語・スキーム・業務フローを理解する

(第2部 午後1時30分～4時00分)

### 不動産証券化における実務上の必須知識を理解する

—資金計画を作成し、資金の流れと各プレイヤーの役割を把握する—

開催日時 **2019年5月17日(金)** 午前10時00分～

開催場所 **三菱ビル10階コンファレンススクエア エムプラス「グランド」**

講師 **三井住友信託銀行グローバル不動産業務部 担当部長  
脇本 和也 氏 (不動産鑑定士)**

不動産証券化は不動産業界の大きな流れとして、不動産証券化の仕組みや基本知識がないと不動産ビジネスが円滑にすすまないケースも多くなっています。

本セミナーは、昨年5月及び11月に別々に開催し、多くの参加者より高い評価を頂いたご講演を、一日開催にて（5月分を第1部として午前に、11月分を第2部として午後）取り纏めました。もともと11月のご講演は、例年5月に開催していましたが講演の参加者より、「不動産証券化の取得・運用・売却の各ステージにおける実務で必要となる基本知識」についてもわかり易いご講演の要望がございましたので、ご講師に企画頂いたものです。

いつもより長時間のセミナーとはなりますが、新入社員

や異動社員の基本研修として、「不動産証券化」をわかりやすくご理解頂けるセミナーとなっております。また、全てをご受講頂けない参加者に対しましては、当日のご講演動画をセンター・ホームページ上の「BMIネットアカデミー」より無料で「おさらい受講」頂けるよう考えております。

参加費につきましては、以下の通り設定しております。当センターでは、「ビル経営研究セミナー」が更に皆様のお役に立てるように、有用なセミナーを弾力的に企画、提供してまいります。皆様におかれましては、ご理解、ご活用のご程、よろしくお願いいたします。

### 第400回ビル経営研究セミナーの参加費について

1名につき **40,000**円(消費税込) テキスト代・昼食代を含む

※下記の会員の方は、1名につき **30,000**円(消費税込)になります。

・(一社)日本ビルデング協会連合会会員、「日本ビル経営管理士会」会員

※下記の受講生の方は、1名につき **35,000**円(消費税込)になります。

・平成30年度ビル経営管理講座受講生

尚、割引の重複適用はありません。