

## 講師紹介

Jack H. Saida (ジャック 才田)

PRIME ASSOCIATES社 代表



1979年に慶応大学経済学部卒業後、日立製作所会計管理課にて会計プログラミングを手掛けるが、新たなチャレンジを求め1980年にアメリカへ渡米。

日本庭園の素晴らしさと奥深さをアメリカ人に伝えたいという情熱から、

その後、不動産事業への進出に取り組み、1988年にランドスケープ・デザイン会社を

売却し、大手住宅不動産会社Century21や、商業物件専門のRE/MAXにて

多くの不動産プロジェクトに従事する。

1988年にカリフォルニア不動産ブローカーライセンス取得以来、年間30件以上のプロジェクトを成功に導き、また、卓越した洞察力と精通したカリフォルニア不動産投資と不動産開発の経験を基に、日本の大手不動産会社や出版会社にて米国不動産に関するビジネススクールやセミナーを行っている。

現在は、PrimeAssociates社のCEOとして不動産投資や開発、仲介、不動産管理

コンサルティング、セミナーなど幅広く活躍中。慶應連合三田会ロサンゼルス会長

評議員を歴任。

カリフォルニア不動産ブローカーライセンス番号:00893574

# 米国不動産基礎講座

## ライセンス制度

日本と米国(カリフォルニア)の不動産業の違いには、まずライセンスの違いがあります。

米国不動産のライセンスにはセールスライセンス所持者は必ずブローカーに所属しなければならない仕組みとなっておりライセンスは4年間有効です。

## エスクローとは

不動産の売買の調整に関わる第3組織で金銭の授受など会計的機能から契約書類の代行機能  
タイトルカンパニーや銀行などとの連絡など幅広い機能をもつ

## タイトルカンパニーとは

日本で主に司法書士が受け持つ。

物件に関する瑕疵、抵当権、使用权など売買に際してクリアーにする役割を持つ。

## ディスクロージャーとは

重要項目説明のことで米国は日本よりも早くから義務付けられている。

買い手保護が目的で建物に関するもの地震帯、洪水地帯など地域に関するもの

騒音や最近近くであった犯罪に至るまで売手や売手のエージェントに通知義務を負わせている。

## アービトレーションとは

売買時に争議が起きたとき通常米国でお馴染みの訴訟は時間と費用を費やすため

それを避けるため第3の仲裁による解決を図る制度



## 物件視察 1

高級売り物件



1件の家に3つのベッドルームや3つのシャワールームがあり豪華な感じでした。

値段は億超えで使用している家具はオプションで買うことも可能だそうです。

キッチンのコンロは5口ぐらいが平均だそうです。食文化は遅れているのに…

## 物件視察 2

### 高級賃貸マンション



共用部にはワインセラー・プール・ジム  
PCルーム・コンシェルジュサービス  
と充実していました。

## 物件視察 2

### 高級賃貸マンション



2ベッドルームタイプ 家賃70万円程度  
内装もなかなか豪華でした。

## 物件視察 3

### 一般賃貸住宅



1ベッドルームタイプで家賃は10万超です家賃が下がるどころか上がっています。入居率もかなり高いところでほぼ空室なしの物件が多いとのことでした。

リフォームも綺麗にされておりました。

# 賃貸・管理基礎講座

## クレジットレポート

信用調査のことでFICOスコアという偏差値で示される

支払い遅れ、倒産、破産、訴訟などの履歴やローン クレジット支払い総額をチェックする。

クレジットレポートが悪い場合は保証金、保証人が必要になる。

## 管理業者の役割

契約の更新、キャンセルの確認 入居、転居時の状態確認 レント徴収 クレーム対応等

日本の業者とほぼ変わらない業務をしている。

## 賃貸契約

ほとんどが1年契約 敷金は最大で家賃の2ヶ月と決まっていた。

契約更新がされない場合は月極レンタル契約に変わる

## 滞納がある場合

4.5日すぎたら即ち督促 1ヶ月を超えないうちに滞納通知と裁判所への提訴を求める。

判決で勝訴しても支払いがなければ保安官に差し押さえ申請をする。

## 管理サポート業者

ペンキ・大工・配管・電気・修理・シロアリ・ゼネコンなどあらゆる業者を確保

複数業者に見積もりを取り、実際に立ち会う

費用が一定額を超える場合、オーナーの承諾を得るが利益は取らない。



## 物件視察 4

ボートに乗ってニューポートビーチの高級物件を観覧



芸能人や超金持ちの住宅・別荘・クルーザーを視察しました。



## 不動産会社視察・野球観戦



RE/MAX Real Estate Specialists社にてBobさんの講義  
稼げる人は年間5億程の売上有るとのことです。



エンジェルスVSマリナーズ 球場がかっこよかった。岩隈、打たれて途中降板・・残念  
糸魚川社長のポップコーンをねだるお嬢ちゃんが可愛かった。

## 修了式:終了書授与

レストランにて修了式 一人ずつジャックさんから終了書を頂きました。



この度の米国不動産研修では日本と米国の不動産業の違い等の講義や実際に物件を視察したりと大変勉強になりました。

米国の方がIT化がかなり進んでいるとの説明を聞く一方で人と人の信頼感がいかに大切であるかということも学ばせて頂きました。

是非、また機会があれば参加したいと思います。

今回、私を推薦頂きました神保社長、研修中に支店を運営して頂きました長谷川支店長名古屋西支店の皆様に感謝するとともに、今回の研修で学んだことを大切に今後の業務に取り組んでいきます。