

## Residential Real Estate Developers (宅地開発業者)

([http://articles.chicagotribune.com/2005-01-23/business/0501230499\\_1\\_volume-builders-building-lots-production-builders](http://articles.chicagotribune.com/2005-01-23/business/0501230499_1_volume-builders-building-lots-production-builders))

### ディベロッパーとホームビルダーの違いは何か

私は運転しながら看板を読むのが楽しみである。しかし、先日、私は目を覚まさせ、私に住宅事業の多くの思い違いや誤解を考えさせてくれた。看板には「Direct from Developer」と表示されていた。それは工場から直接買うという考え方で、中間生産者を排して消費者がお金を節約することであるということとは明らかである。しかし、この場合、中間生産者は実際に家を建てた人である。

Developers 者は開発し、builders は建築する。すなわち、Developers は raw land, (利用されていない土地) を取得し、必要な許可を取得し、建物の区画を作成し、下水道、水道、電線、道路、および縁石を設置する。その後、builders が来て、住宅を建てる。

builders も Developers になることがで、実際、多くはそうである。しかし、建築と開発は異なる2つの異なる作業である。そして今日、大規模な住宅企業のほとんどは、他の誰かから「完成した」区画、すなわち「pads パッド」を購入している。

「昔は、誰もが垂直的なビルダーでした」と、ニュージャージー州 Iselin に拠点を置く土地取得・開発会社、Atlantic Companies の Ralph Grebow は言う。彼らは土地を購入し、許可を得て、宅地への改善を加え、建物を建てて販売していた。

「今日、ビルダーはメーカーになりたいと思っている」と Grebow は続ける。「彼らはベストを尽くしており、すべてジャストインタイムで在庫ゼロの原則を採用したいと考えている。それはできるだけ短期間の区画所有を意味している」・

現実にはどの法的賛成にも勝つには時間がかかるので、ビルダーはディベロッパーになりたければ何年も土地を持っていなければならない。彼らはそれを自分で開発するのではなく、たくさんの選択肢を取る傾向があるのである。

カリフォルニア州北部の約 13,000 の建物敷地区画を管理している Empire Land の Keith Fichtner が、「11 時間制の配送システム」と呼ばれるものを採用することで、ビルダーは購入者との契約書を締結す

るまで実際には区画を買わなかった。そうすれば、彼らは建設スケジュールが許す範囲で速に現場に入ることができた。

住宅事業の別の、時には混乱している側面は、ビルダー自身の区別である。「production プロダクション」ビルダーと「custom カスタム」ビルダーがあり、「semi-custom セミカスタム」ビルダーと「volume 大規模」ビルダーがある。

プロダクションビルダーは、たくさんの住宅を建て、直後にまた作る人たちである。大規模ビルダーは、毎年何千もの住宅を複数の場所に、多くの場合は複数の市場で建設する大企業である。

過去には、これらのビルダーは3つまたは4つのモデルをそれぞれ棲み分け、互いに変わることはなかった。しかし今では、多くの購入者がフロアプランをカスタマイズし、仕上げをアップグレードできるようになった。壁を移動させたり、外部に飛び出させたり、部屋を追加することまで、ほとんどすべてができるようになった。

それは、セミカスタムビルダーということになる。つまり、購入者は標準プランと一緒に自分たちの考えているものとの検討してみることができる。いっぽう、真のカスタムビルダーは、しばしば特定の architect (建築家) によって設計された、まったく複製されたものでない one-of-a-kind houses (唯一無二住宅) を建てる。

セミカスタムの家は他の人とは違うかもしれないが、それは同じものから始まるが、カスタムデザインは、まさにやり始めから異なっている。

それから、remodelers (リフォーム業者) や home improvement contractors (住宅修繕請負業者) もいる。彼らはどちらも請負業者であるが、住宅修繕の人はサイディングや屋根のようなものを扱う単独企業か、まれには単独専門工事業者であったりする。

リフォーム業者は、大規模で高価なプロジェクト（例えば、いくつかの専門工事業者が関わっている増設）を監督する総合請負業者である。

リフォームについては、「design-build デザインビルド」という言葉を耳にするかもしれない。それは architectural services. 建築設計だけでなく construction services 建築工事も提供するリフォーム業者である。彼はあなたがプロジェクトをデザインして建築するのを手伝ってくれるはずである。

しかし、architects 建築家のほかに、「building designers 建築デザイナー」というのもある。建築デザ

イナーは様々な背景を持っている。一部は他の業者の図面作成を拭きうける請負業者である、かもしれない。彼らが仕事をする州に登録されていらず、建築家と呼ばれるための正式な教育を受けてはいない可能性がある。

ところで、建築デザイナーは、「interior designers インテリアデザイナー」と混同してはいけない。かれらは、あなたが色、織物、家具、アクセサリーを選ぶのを手助けする「decorators デコレータ」である。

また、あなたの real estate agent (不動産エージェント) は Realtor. (不動産業者) かもしれないし、そうでないかもしれないことに気づくべきである。人々はエージェントの不動産業者に電話する傾向があるが、the National Association of Realtors (不動産協会) のメンバーでない限り、Realtors (不動産業者) ではない。

この協会は 121 万 9,590 人の会員を擁し、同国最大の専門業組織となっている。それはまた、最も影響力のあるものの一つであるが、しかしおそらくもう 100 万人のエージェントは所属していない。そして、彼らが州または地方の不動産試験に合格し、彼らの法的資格の継続的な教育要件を遵守している限り、協会会員であるか否かにかかわらず、不動産取引業の看板を出す権利がある。

「Realtist」という言葉もある。この人たちも agent (エージェント) または broker (ブローカー) である。しかし、彼らはアフリカ系アメリカ人不動産専門家の組織である the National Association of Real Estate Brokers (不動産ブローカー協会) のメンバーである場合が多い。

ちなみに、「agent (エージェント)」および「broker (ブローカー)」という用語には、互換性はない。住宅をリストアップして売るエージェントは、ブローカーのために働く。エージェントは通常、IRS (アメリカ合衆国内国歳入庁) の視点からは独立した請負業者であるが、ブローカーはその行為の責任を負う。

住宅購入者は、「building inspectors (建物検査官)」と「home inspectors (住宅検査官)」の違いを理解する必要がある。

building inspectors (建物検査官) は地方自治体のために働き、工事が最小限の許容要件である法的基準通りであることを確認する。ホームビルダーやリフォーム業者は、必要とされるよりも高い水準で建築することができ、しばしば行っている。しかし、彼らの仕事はそれ以下にはできない。

いっぽう home inspectors (住宅検査官) は、買い手が購入した物件を調べるために買い手に雇われ、見つけられた問題や物件が法的基準を満たしているかどうかを報告する独立した請負業者である。

(<http://www.americanregistry.com/recognition/25-biggest-residential-real-estate-developers-in-los-angeles-county/104726>)

## ロスアンゼルス地域の住宅地開発業者トップ25社

Anastasi Development Corp CA  
Beazer Homes Multiple Locations  
Champion Development Group Los Angeles, CA  
Howard S. Wright Cos. Multiple Locations  
Intracorp Southern California Newport Beach, CA  
John Laing Homes Multiple Locations  
KB Home Corporation Multiple Locations  
Kennedy-wilson Inc. CA  
Kor realty Group Los Angeles , CA  
Lee Homes CA  
Lennar Corp. Multiple Locations  
Pacific Communities Builder Newport Beach, CA  
Pallsades Development Corp Santa Monica, CA  
Pardee Homes Multiple Locations  
Pulte Homes Multiple Locations  
Richmond American Homes Multiple Locations  
S and S Construction Beverly Hills, CA  
Schaffel Development Co Van Nuys, CA  
Standard Pacific Homes Irvine, CA  
The Olson Company Multiple Locations  
Troxler Residential Ventures Calabasas, CA  
Warmington Homes Multiple Locations  
Watt Cos. Santa Monica, CA  
Wellesley Manor Corp Los Angeles, CA  
William Lyon Homes Multiple Locations

[\(http://ridgewoodrep.com/\)](http://ridgewoodrep.com/)

## Ridgewood Real Estate Partners の沿革

Ridgewood Real Estate Partners は、土地を専門とする全国規模の residential real estate developer（住宅不動産開発業者）、投資会社、アドバイザーである。Ridgewood は米国内で住宅用および複合開発用地の取得、開発、販売をしている。

Ridgewood は 2008 年に住宅地の再開発をするために設立された。2009 年中頃に、Ridgewood は、機関投資家とともに、1 億 4000 万ドルを超える物件の開発として、一連の土地保有権の取得を始めた。この土地開発物件には、合計 8,600 以上の区画と 9 件の土地売買が含まれていた。

保有資産を増強するために、Ridgewood は、全国的にいい場所にあるゴルフ場を取得する機会を得た。Ridgewood のゴルフ場専門マネジメント会社とともにゴルフ場を運営する戦略は、これまでに 2 つのゴルフコースを取得したことにより、成功していることが証明された。

2014 年に、Ridgewood は大規模な全国的投資業者から、大規模な計画開発コミュニティの取得、所有権管理および開発についてアドバイスを受けた。この関係により、Ridgewood は、所有権管理、開発、配置のプロセスをマネジメントすることにより、土地所有者や投資家に資産の価値を最大限に高めるための専門知識を提供することで、買収戦略を補完するアドバイザリーサービス事業を開始した。

土地やゴルフコースのオーナー、不動産事業者、ブローカー、コンサルタント、弁護士との強い関係を築き上げた Ridgewood は、継続的に全国的なチャンスを追っている。

### 経営陣の経歴

#### **Jonathan Grebow      President & CEO**

Jonathan Grebow は、2008 年に全国的な住宅市場の回復を見越して Ridgewood Real Estate Partners を設立した。Grebow は、Ridgewood の土地買収と配置のすべてを監督している。ビルダー、ブローカー、金融機関との長年の関係や、全国の多数の住宅市場に関する知識があることから、Ridgewood は大規模な取引や市場取引にアクセスする機会を得た。Grebow はまた、同社のプライベート・エクイティおよび組織的関係のすべてを担当している。過去 5 年間、Wall Street Journal、Orlando Sentinel、Real Estate Forum およびその他の出版物からも Grebow はインタビューされた。彼のキャリアを通じて、Grebow 自身で 5 億ドル以上の住宅地開発での土地取得と開発を指導してきた。

Ridgewood を設立する前は、The Atlantic Companies の社長を務め、すべての住宅用不動産の取得、開発、販売を監督した。Grebow はまた、7 つの国内市場における国内のトップ 400 のビルダーに限定されていた、構造的分割払いでの合併事業を先導した。Grebow は 2001 年に The Atlantic Companies に入社し、2004 年に会長に昇進したニュージャージー州とペンシルベニア州の住宅市場部門で買収と土地の許認可の専門家として務めた。

The Atlantic Companies に入社する前は、バージニア州アレクサンドリアに本拠を置くプライベート・エクイティ企業である MRW Capital, で働き、MRW の唯一の株主であり元バージニア州知事、現在の米国上院議員 Mark R. Warne のアシスタントを務めた。ジョージ・ワシントン大学の公共政策学士号を取得し、Urban Land Institute（市街地研究所）のメンバーでもあるマ。

### **Brett H. Owings                      Senior Vice President of development**

Owings は、State Agencies（土地開発業者）のために Consulting Engineer,（コンサルティングエンジニア）、Land Planner（ランドプランナー）、Site Manager（現場マネージャー）として土地開発業界で 15 年以上の経験を有している。Owings は、構想段階から許認可プロセスまで、そして建設段階まで、土地開発のビジョンをもたらすために必要な要素について、豊富な技術とマネジメントのバックグラウンドを持っている。認可された専門エンジニアと専門プランナーとして、彼の経験は、一世帯住宅開発から数百万ドルの開発プロジェクトをマネジメントする専門家としての資格を取得している。

商業的不動産開発のためコンサルティングエンジニアリング会社で雇用されている間、Owings は幅広い土木・現場エンジニアリングプロジェクトの設計、管理、監督を担当していた。彼は、土地開発プロジェクトを管轄する多数の審査機関の基準と設計慣行に完全に精通している。彼の顧客は、都市計画審議会、地区計画審議会、公的機関の前に、技術専門家としての彼の供述の恩恵を受けている。彼は、住宅の下水浄化システムから道路建設、集会センター、小売センター、病院施設の建設に至るまで、Construction Inspection services（建設検査サービス）を提供してきた。彼の経験は、地方、郡、州レベルの認可プロセスと許可プロセスを含む、開発現場計画とエンジニアリングのあらゆる面に関わってきた。

Owings は、ニュージャージー州専門エンジニア協会と全米専門エンジニア協会のメンバーである。彼は Rutgers University から土木工学の学士号を取得しており、ニュージャージー州とペンシルベニア州では認可された専門エンジニアである。彼はニュージャージー州の認可を受けた専門プランナーでもある。

### **Michael Plotnick                      Vice President**

Michael Plotnick は、Ridgewood Real Estate Partners の土地買収および資産マネジメントを担当する

副社長である。2008年に Ridgewood Real Estate Partners を設立して以来、Michael Plotnick はフロリダ、ネバダ、アリゾナで 7,000 以上の住宅ロットと 50 戸の住宅を取得する上で重要な役割を果たした。Michael Plotnick は、Ridgewood の買収のすべての内容確認に関与している。彼はまた、すべての財務分析と会計報告を担当している。さらに、同社が取得、開発、およびランドバンキング取引に利用する多くの財務モデルの構築を担当している。

Ridgewood の設立に先立ち、Michael はアナリストであり、後に Atlantic Companies の土地買収ディレクターを務め、同社の土地買収ならびに構造化されたロットオプションプログラムと、全米最大のホームビルダーと一緒にランドバンキングプログラムで重要な役割を果たした。

彼の経歴の中で、Michael は住宅用および複合施設不動産取引での 3 億ドル以上の買収に全面的に関与してきた。Atlantic Companies に入社する前は、マサチューセッツ州ウォルサムに本拠を置く大手マーケティングコンサルティング会社の Marketing and Planning Systems のコンサルタントとして働いていた。彼の顧客には、他の多くの Fortune 100 ブランドに加えて、Heineken、American Express、Coca Cola が含まれている。その前は、Fidelity Investments に勤務し、同社のカナダ投資信託部門のファンドアナリストを務めた。彼は The George Washington University で金融学の BBA を取得している。

## **Ralph H. Grebow                      Senior Advisor**

Ralph H. Grebow は不動産や金融サービスの分野で 40 年以上の経験を有している。現在、Ridgewood Real Estate Partners の戦略アドバイザーである。Grebow は業界の専門家として認められ、JP Morgan の Annual Private Builder / Private Equity 会議、Hanley Builder 会議、IMN Distressed Real Estate 会議などの不動産業界の関係会議で講演を依頼されることがよくある。Grebow は The Atlantic Companies の創設者兼 CEO を務めた。The Atlantic Companies は 1994 年に設立され、土地開発業者やホームビルダーを代表する弁護士としての 25 年の経験を活かすために設立された。Grebow は、Atlantic Companies を地元の開発者から数百万ドルの全国企業に成長させ、土地開発とランドバンキングを大規模な公開ホームビルダーと小規模な自衛的ホームビルダーの両方に提供した。

Grebow は以前、ニュージャージー州の大手法律事務所の創設者およびシニアパートナーであった。Grebow はニュージャージー州最大の法律事務所、Riker、Danzig、Scherer、Hyland、Perretti のアソシエイトとしてキャリアをスタートさせた。その後、エセックス郡検察庁の補佐審判員に就いた。彼はニュージャージー州とニューヨーク州の両方の法廷に入ることが許されていた。彼の法的経歴の中で、Grebow は多数の不動産開発業者、ホームビルダー、コミュニティ銀行や金融中心銀行、住宅ローン貸

付業者の代理人を担当していた。彼は、大規模な個人住宅や集合住宅および/または商業施設開発者と資本関係を持って代理人となっていた。彼の法的なキャリアの間に、彼はまた、多数の民間宅地取引に参加した。

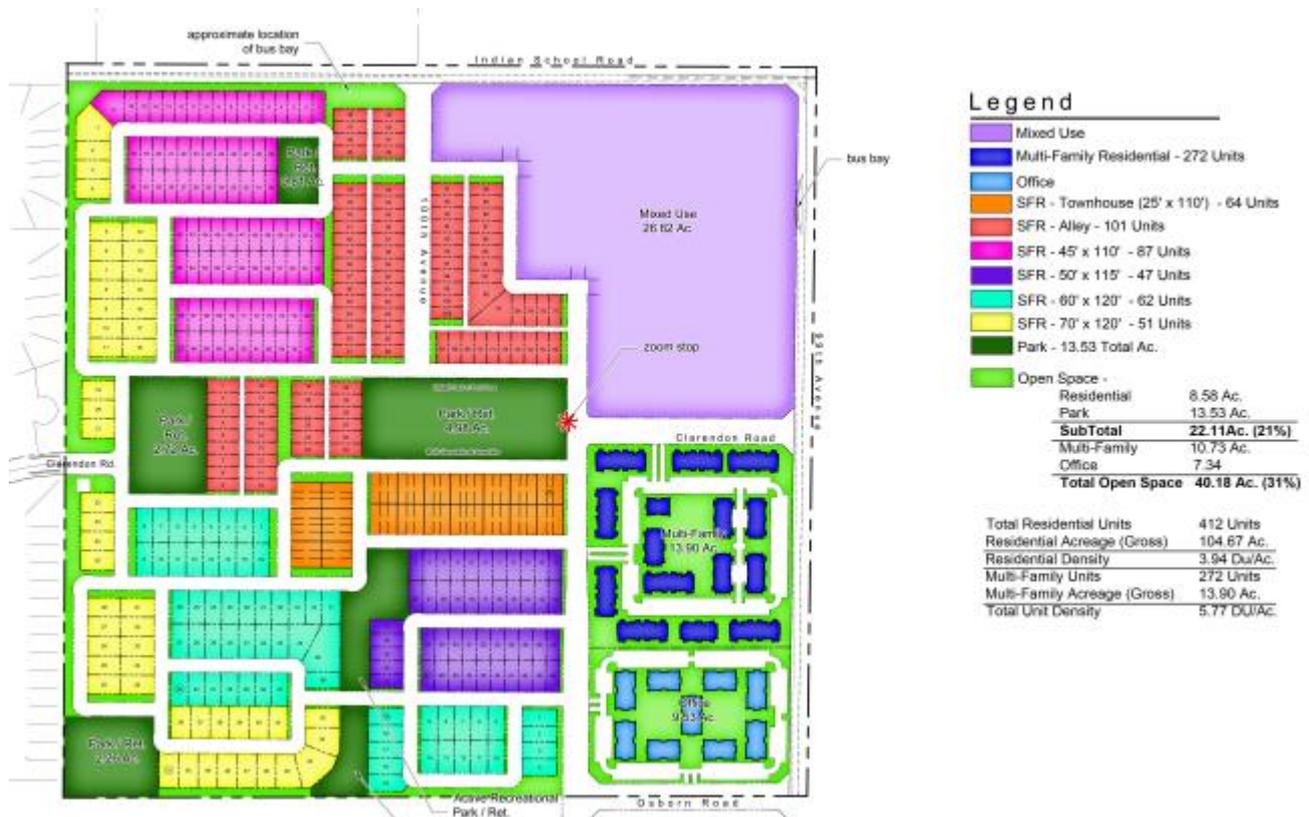
Grebow は 1995 年、不動産事業に全面的に専念するために法律の実務から引退し以来、数多くの宅地取引に携わってきた。Grebow はジョージ・ワシントン大学の B.A および J.D. を取得している。

## Ridgewood Real Estate Partners の開発プロジェクト

### BRIDGES AT GILBERT GILBERT, ARIZONA



# PARKSIDE VILLAGE AVONDALE, ARIZONA



# RIVERWIND VERO BEACH, FLORIDA



