

Fifth Annual ULI Conference

Japanese Real Estate: Investment and Development Opportunities Today

10–11 December 2002
Keidanren Hall
Tokyo, Japan

Visit the ULI Web site at
www.conferences.uli.org
to view this brochure in Japanese.



*Simultaneous
Translation*

Urban Land
Institute



Why Attend This Conference:

Whether you are currently involved in the Japanese real estate market or are considering venturing into this market, this conference will provide you with the insight needed to succeed. The conference will focus on current investment and development trends in Japan, covering trends in all major property sectors, real estate capital markets, and urban development policy issues.

Don't Miss This Powerful Event if You Want to:

- Learn where the investment and development opportunities are for the Japanese housing, hotel, and resort markets.
- Discover where the hot spots are for new development in Japan's special economic development zones.
- Explore how the retail real estate market is changing, and where the investment opportunities are today.
- Explore the latest trends in the real estate capital markets.
- Discover what economic development strategies and public/private partnerships can be used to foster development.

Who Should Attend:

Property developers; architects; planners; retail, office, industrial, and residential developers; lenders and investors; real estate consultants; and public officials.

About ULI

ULI—the Urban Land Institute is a nonprofit education and research institute that is supported by its members. Its mission is to provide responsible leadership in the use of land in order to enhance the total environment.



Joseph W.
O'Connor,
ULI Chairman

ULI sponsors education programs and forums to encourage an open, global exchange of ideas and sharing of experience; initiates research that anticipates emerging land use trends and issues and proposes creative solutions based on that research; provides advisory services; and publishes a wide variety of materials to disseminate information on land use and development.

Established in 1936, the Institute today has more than 17,000 members and associates from 60 countries, representing the entire spectrum of land use and development disciplines.



Conference Cochairs



Junichi Nakano
President
Nomura Real Estate Co., Ltd.
Tokyo

Nakano is president of Nomura Real Estate Co., Ltd., one of the largest real estate firms in Japan. The company is engaged in a broad range of real estate activities, including development, investment management, and real estate services. Nakano began his career at Nomura Securities Co., Ltd., in 1962. He held successive posts at Nomura Securities Co., Ltd., and became a director of the board in 1984, a managing director in 1987, and a senior managing director in 1988. He joined Nomura Real Estate Co., Ltd., as a senior managing director in 1992; he became an executive vice president in 1993 and president in 1995.



Richard A. Laxer
President, Asia Pacific
GE Capital Real Estate
Tokyo

Laxer leads GE Real Estate's Asia Pacific business based in Tokyo, with responsibility for all business activity in the region, including offices in Korea and Australia. He has 18 years of experience with GE, including 16 years in commercial real estate. GE Capital Real Estate has a portfolio of approximately \$30 billion in assets and more than 30 offices throughout North America, Europe, and the Pacific Rim. Before taking on his Asia Pacific role, he established and led GE Capital Real Estate's Fund Capital Group, based in New York.

ULI Trustees in Japan



Takeshi Fukuzawa
President
Mitsubishi Estate Co., Ltd.
Tokyo



Jack R. Rodman
Managing Director
Asia Pacific Financial
Solutions, LLC
Ernst & Young, LLC
Beijing



Hiromichi Iwasa
President and Chief
Executive Officer
Mitsui Fudosan Co., Ltd.
Tokyo



George von Liphart
Managing Director
Lehman Brothers
Tokyo



Minoru Mori
President
Mori Building Co.
Tokyo

Featured Speakers

Tim Collins (invited)

Senior Managing Director and Chief
Executive Officer
Ripplewood Holdings LLC
New York, New York

Mayor Joe Riley (invited)

Mayor
City of Charleston
Charleston, South Carolina

Paul Sheard

Chief Economist
Lehman Brothers
Tokyo

John Waihee

Former Governor of Hawaii and
Attorney at Law
Verner Liipfert Bernhard McPherson and
Hand
Honolulu, Hawaii

Speakers/Advisers

Stephen Blank

Senior Fellow for Real Estate
Finance
ULI—the Urban Land Institute
Washington, D.C.

Sy Chen

CIO
CIA Inc.—Brand Architect
Group
Tokyo

Roy Clarke

Editor-in-Chief
Japan Consuming
Tokyo

Juan Luis Gonzales

Manager
Business Development
Zara Japan
Tokyo

Michael F. Glennie

President and CEO
Ripplewood Lodging
Tokyo

Mitchell Green

Principal
Perkins Eastman Architects,
PC
Tokyo

Mayor Keimi Harada

Mayor of Minato-ku
Tokyo

Masaru Hirai

Associate General Manager
Mitsui Fudosan
Tokyo

Barry Hirschfeld

President and CEO
Asia Investment Partners
Tokyo

Tom Johnson

President
G2 Design Studio
Tokyo

Alex Kerr

Author
*Dogs and Demons: Tales from
the Dark Side of Japan*
Kyoto

Lynette Kilbourn

PAE International Ltd.
Tokyo

Scott Kilbourn

Managing Director
RTKL International Ltd.
Tokyo

Dan Klebes

Managing Director
Goldman Sachs
Tokyo

Masao Konomi

President
Konomi Inc.
Tokyo

Ron LaVoie

Vice President
Global Commercial Real
Estate Group
Lehman Brothers
Tokyo

Pamelia Lee

Senior Director
Special Projects and STB
Consultancy
Singapore Tourism Board
Singapore

Akio Makiyama

Chairman
Forum for Urban
Development
Tokyo

Christopher Mancini

Vice President
Nippon Property
Management Company
(a GMAC Company)
Tokyo

Jun Mitsui

Principal
Caesar Pelli & Associates
Tokyo

Yuji Nemoto

Deputy Director General
Development Bank of Japan
Tokyo

Yumiko Noda

Partner
PricewaterhouseCoopers
Financial Advisory Services
Co., Ltd.
Tokyo

Christopher O'Brien

Partner
Dorsey & Whitney LLP
Tokyo

ULI Officers

Joseph O'Connor

Chairman
ULI—the Urban Land Institute
President
Singleton Associates
Boston, Massachusetts



Richard Rosan

President
ULI—the Urban Land Institute
Washington, D.C.

Program Planners

Ron LaVoie

Vice President
Global Commercial Real Estate Group
Lehman Brothers
Tokyo

Dean Schwanke

Vice President
Development Trends and Analysis
ULI—the Urban Land Institute
Washington, D.C.

K. Sam Tabuchi

Director
ULI Japan
Tokyo

Tadasu Ohe

President
Plantec Architects
Tokyo

Bayan Rahman

Retail Editor
Financial Times
Tokyo

Kurt Roeloffs

Managing Director
Deutsche Bank
Tokyo

Minoru Sato

General Manager
Mitsui Fudosan
Tokyo

William Shields

Senior Vice President
Sunrise Development
Sunrise Assisted Living
Tokyo

Reiko Takayama

Managing Director
Shop System Study Society
Tokyo

Yukio Tanaka

Director of Tourism and
International Business
Promotion
Department of Commerce,
Industry, and Labor
Osaka Prefectural Government
Osaka

Masaaki Tashiro

Corporate Executive Officer/
General Manager
Real Estate Finance
Orix Corporation
Tokyo

Mitsuru Tezuka

Director
Cititrust and Banking Corp.
Tokyo

Shuji Tomikawa

Director, Client Relations
Mitsui Fudosan Investment
Advisors, Inc.
Tokyo

Takashi Uematsu

Managing Director
Nomura Real Estate
Development
Tokyo

Benjamin Warner

Managing Director
Aoyama CDI
Tokyo

Nicholas J. Woffinden

President
AMERA Incorporated
Tokyo

Hiroharu Yamada

General Manager
International Business
Mitsubishi Estate Co., Ltd.
Tokyo

Kazuhiko Yamamoto

Managing Director
Mori Building Co., Ltd.
Tokyo

Masaaki Yonesu

Senior Citizens Welfare
Division
Benesse Corporation
Tokyo

*Additional speakers
to be announced. Please
visit ULI's Web site at
www.conferences.uli.org
for updates.*





Japanese Real Development 0

Tuesday, 10 December 2002

9:00 a.m.–9:15 a.m.

Welcome and Introduction



Joseph O'Connor
Chairman, ULI—the Urban Land Institute
President, Singleton Associates
Palm Beach Gardens, Florida

9:15 a.m.–10:15 a.m.

Opening Plenary Session: The Economic Forecast for Japan

The Japanese economy remains weak and a slow international economy only makes the situation worse. This session will provide a perspective on the current state of the Japanese and global economy and answer such questions as: Where is the Japanese economy headed? How are changes in the nearby Asian economies affecting Japan? How will the policies of the Koizumi administration affect the Japanese economy?

10:30 a.m.–11:45 a.m.

CONCURRENT SESSIONS

I. Real Estate Capital Flows: From Where to What

Attracting equity capital for real estate deals in Japan is becoming increasingly more challenging. As investors begin to look toward China and other parts of Asia, and away from Japan, a new approach needs to be taken to encourage investment in Japan. To meet this challenge Japan is exploring a variety of structured finance products, ranging from J-REITs to CMBS. But are they enough, and will they really work? During this session, learn how and why real estate capital flows in Japan and Asia will be changing over the coming year.

II. Tourism as a Means of Urban Economic Revitalization

The tourism market in Japan, by most accounts, is underdeveloped, especially as it relates to international tourism. During this session, learn what needs to be done to improve the tourism infrastructure in Japan. How can tourism serve as an urban revitalization tool? What can Japan learn from other countries regarding tourism development?

Estate: Investment and Opportunities Today

11:45 a.m.–1:15 p.m.

Luncheon Presentation

Tourism and Economic Development in the Region

Featured Speaker: John Waihee

Former Governor of Hawaii and Attorney at Law

Verner Liipfert Bernhard McPherson and Hand

Honolulu, Hawaii

1:30 p.m.–2:45 p.m.

CONCURRENT SESSIONS

I. From Low-Rise to High-Rise: Housing Design and Development Trends

The Japanese housing market is being driven by underserved markets and changing demographics. From low-rise to high-rise, Japan is experiencing a significant increase in housing stock. Today, the competition among developers is fierce, with many looking to differentiate their housing product in the market to entice buyers and renters alike. Learn how the trend toward incorporating foreign design and amenities is playing out in the market. Discover what amenities and key features add value and attract tenants and buyers.

II. Hot Spots for Development: Japan's Special Economic Development Zones

Prime Minister Koizumi and the Japanese government are planning to initiate special development districts to spur economic growth within urban and industrial areas of Japan. Will they work? Should the Japanese model be similar to or should it differ from U.S. models to spur growth? What opportunities will these new zones present for investors and developers?

3:00 p.m.–4:15 p.m.

CONCURRENT SESSIONS

I. Real Estate Opportunities in the Logistics and Distribution Sectors

Many multinational corporations are establishing new logistics/distribution centers in Japan, creating further investment and development opportunities. Why is this increased activity taking place in Japan rather than in lower-cost markets in other parts of Asia? During this session, learn how specialized firms dealing with logistics and distribution are moving into this market and attracting more business. Learn why this is happening and if there is a new real estate strategy taking place.

II. Creating New Forms of Public/Private Partnerships

Japan's economy is struggling, from Tokyo to Osaka to the rural regions, and the Japanese government is targeting this problem by making funds available for revitalization and development, including such sources as the Development Bank of Japan, the Private Finance Initiative, and other programs. This session will explore how these government funds can be better employed. What new ways are there for creating viable public/private partnerships for development? What public/private development strategies have been successfully used in the United States and Europe? What new strategies can be implemented to foster economic development?

4:30 p.m.–5:30 p.m.

Plenary Session

Featured speaker to be announced.

5:30 p.m.–6:45 p.m.

Reception

Wednesday, 11 December 2002

9:00 a.m.–10:15 a.m.

CONCURRENT SESSIONS

I. Managing Risk in Today's Development Climate

In a slow economy with new development difficult to finance, where can developers turn for capital, and how can they best manage their own equity risk? This session will focus on several questions: Where are the equity capital sources for new development, and what kind of deal structure is required to attract this capital? Where are the sources of debt capital for new development, and what are the terms? How can a developer successfully structure project ownership to minimize risk in the current environment?

II. The Japanese Hotel, Resort, and Recreation Market: Competitive Shakeout or Golden Opportunity?

The Japanese hotel, resort, and recreation market has some interesting stories to tell. International hotel brands are entering the market, and foreign investors are buying troubled resort and recreation assets. How will Japan's big hotel brands fare against the entrance of major foreign brands like Mandarin, Raffles, and Four Seasons, and how will the industry as a whole look following these competitive changes?

10:30 a.m.–11:45 a.m.

CONCURRENT SESSIONS

I. Navigating Japan's Fast-Changing Retail Market

The retail sector in Japan is a volatile and fast-changing sector. Widespread bankruptcies of leading Japanese retailers, a continued high-end fashion brand boom, and the entry of leading international retailers such as Wal-Mart, Ikea, and Starbucks make retail one of the most dynamic real estate markets in Japan. This session will explore where the investment and development opportunities are in the Japanese retail market today. What new retail concepts are emerging, both in Japan and elsewhere in the world?

II. Silver Care: Opportunities in the Retirement Housing Market

Japan's population is rapidly graying, and the demand for retirement homes and seniors' housing is on the rise as a result. This session will explore how Japan is coping with its graying society. It will answer such questions as: What can be learned from abroad? Who is building retirement housing today, and what does it look like? What is the current balance of supply and demand, and what products are most in demand? How is this sector different, and what are the pitfalls for investors and developers? What are the elements of good retirement housing—both for profit and for comfort?

12:00 noon–12:45 p.m.

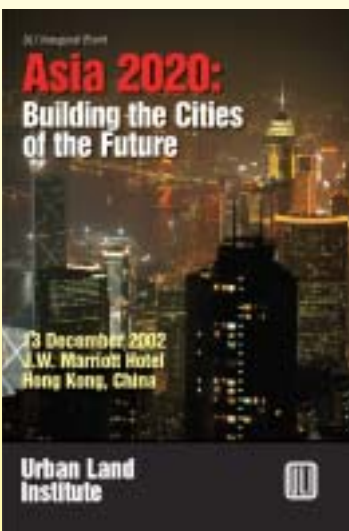
Closing Plenary Session

Featured speaker to be announced.

12:45 p.m.

Conference Ends

Join ULI in Hong Kong for this Inaugural Event!



13 December 2002

Asia 2020: Building the Cities of the Future

Featuring: Real Estate Development, City Building, and Finance

In addition: A special bonus workshop—12 December 2002

Financing and Investing in Real Estate Projects

Instructor: Stephen Blank

Senior Fellow for Real Estate Finance

ULI—the Urban Land Institute

Additional fee applies for workshop.

This conference is in partnership with:



For additional information visit www.conferences.uli.org.

Conference Location

Keidanren Hall
1-9-4 Otemachi,
Chiyoda-ku, Tokyo 100-8188
Telephone: 81-3-3279-1411
Fax: 81-3-3279-3393

Hotel Accommodations

Imperial Hotel

1-1-1 Uchisaiwaicho,
Chiyoda-ku, Tokyo, 100-8558
Hotel Reservations: 81-3-3504-1251
Telephone: 81-3-3504-1111
Fax: 81-3-3581-9146
Web Site: www.imperialhotel.co.jp

Room rates:*

Single: ¥25,000 (approximately US\$203 per night)
Double: ¥30,000 (approximately US\$244 per night)
Deluxe Twin: ¥35,000 (approximately US\$284 per night)

* When booking your room mention ULI Japan. Room rates in currencies other than yen are subject to change based on the exchange rate at the time of stay.

Check-in: 12:00 noon **Checkout:** 12:00 noon

HOTEL RESERVATION DEADLINE IS FRIDAY, 15 NOVEMBER 2002, OR 14 NOVEMBER 2002 IN THE U.S.

Cancellation Policy

Cancellations, which must be in writing to ULI's Events Management Department, will be subject to a US\$100/¥12,200 administrative fee. No refunds can be made after Tuesday, 3 December 2002. You may, however, transfer your registration to another member of your organization (a US\$50/¥6,165 transfer fee will apply).

Questions or Special Needs?

Inside the U.S.

☎ Call 800-321-5011
☎ Fax 410-626-7148

Outside the U.S.

☎ Call + 410-626-7500
☎ Fax + 410-626-7148
E-mail johnf@uli.org

Inside Japan

☎ Call 81-3-5413-3911
☎ Fax 81-3-5413-3910
E-mail KSTabuchi@uli.org

Visit the Web site at www.conferences.uli.org.

Related Resource:

Developing Sports, Convention, and Performing Arts Centers

THIRD EDITION

David C. Petersen

- Features 40 case studies of sports, convention/exhibition, and performing arts facilities, including 11 outside the United States.
- Contains expert advice and best practices for each stage of development.
- Covers critical factors that can make or break a project, innovative financing, and the latest trends.
- Completely revised, expanded, and updated.
- Illustrated in full color
- Includes metric equivalents.

2001/267 pages/paperback/color/ISBN 0-87420-882-3

Order #S53 • \$59.95 ULI Members • \$69.95 List

Order online at www.bookstore.uli.org or call 001-410-626-7500.



Japanese Real Estate: Investment and Development Opportunities Today

10–11 December 2002

ULI CONFERENCE #581103

You can register in 4 ways:

- Mail your completed registration forms to ULI, Department 188, Washington, D.C. 20055-0188. For payments in yen, mail your completed registration form to ULI Japan, Toshikane Building 2F, 5–17 Roppongi 6-chome, Minato-ku, Tokyo 106-0032.
- Fax your completed registration form with credit card information to ULI at 202-624-7147. All credit card payments will be in U.S. dollars.
- Call 800-321-5011 or 410-626-7500 with credit card information.
- Visit the ULI Web site and register online at www.conferences.uli.org.

Name _____

Keycode (next to your name on mailing label) _____

Name for Badge _____

Title _____

Company _____

Street Address _____

City _____

State/Country _____

Zip/Postal Code _____

Telephone _____

Fax _____

E-mail _____

Special Needs _____

Emergency Contact _____

Emergency Telephone Number _____

Registration Fees:

- | | | | |
|---|---------|---------|----------------------|
| <input type="checkbox"/> Members of ULI: | US\$450 | ¥60,000 | ULI ID number: _____ |
| <input type="checkbox"/> Nonmember: | US\$550 | ¥67,000 | |
| <input type="checkbox"/> Public/Academic: | US\$250 | ¥30,000 | |
| <input type="checkbox"/> Student: | US\$125 | ¥15,000 | |

Fees increase by US\$100/¥12,200 for registration received after 25 November 2002.

Payment in U.S. Dollars

Please indicate your payment option below:

- Check**—Make check payable to ULI—the Urban Land Institute. Mail to ULI, Department 188, Washington, D.C. 20055-0188.
- Credit card**
 - VISA
 - MasterCard
 - Diners Club
 - American Express
 - Discover

Cardholder name _____

Card number _____ Expiration date _____

Register Online at www.conferences.uli.org

Bank Wire—To pay by bank wire, fax this completed form to ULI at 202-624-7147. ULI will E-mail or fax you wiring instructions. (Additional bank fees apply.)

Payment in Yen

Please indicate your payment option below:

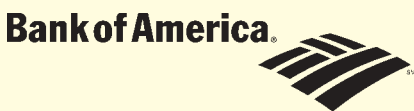
- Check**—Make check payable to ULI Japan and mail with registration form to ULI Japan, Toshikane Building 2F, 5–17 Roppongi 6-chome, Minato-ku, Tokyo 106-0032.
- Bank Transfer** to Urban Land Japan Regular Account: 1794497; bank: Mizuho Bank; branch: Kojimachi Higashi. Fax your completed registration form to 81-3-5413-3910. This is a yen account only.

Please note: *Registrations will be processed only when full payment is received.*

ULI Corporate Sponsors

ULI thanks the following firms for their generous support of this conference:

ULI Benefactors



ULI Patrons



GE Capital
Real Estate

ULI Executive Sponsors



Japan Conference Sponsors

Premier Sponsor

- Nomura Real Estate Development Co., Ltd.

Principal Sponsors

- Mori Building Co.
- Mitsubishi Estate Co., Ltd.
- Mitsui Fudosan Co., Ltd.
- Orix Corporation

Senior Sponsors

- Secured Capital Japan Co., Ltd.
- Lehman Brothers

Supporters

- Dorsey & Whitney LLP
- RTKL Associates
- Orrick, Herrington & Sutcliffe LLP

This list is current as of 10/11/02, and is subject to change.

Sponsorship Opportunities

A list of conference sponsors is available on the ULI Web site www.uli.org. For sponsorship information, contact Dave Voracek at ULI Headquarters in Washington, D.C., at + 202-624-7020 or E-mail dvoracek@uli.org.

第5回ULI年次会議

日本の不動産：

今日の投資および開発のチャンス

2002年12月10・11日

会場：経団連ホール（東京）

このご案内の日本語版は、ULIのウェブサイト
(www.conferences.uli.org)でもご覧いただけます。



日米同時通訳

Urban Land
Institute



第5回ULI年次会議へのお誘い

現在日本不動産市場で活躍している、もしくはこの市場に参入することを検討中であれば、この会議に参加することで成功に必要な見識が得られることでしょう。今回は、日本における不動産の投資と開発の動向に焦点を当て、全ての主要な不動産部門、不動産資本市場、および都市開発方針問題に関する現状と傾向を取り扱います。

以下のようなご希望をお持ちなら、この強力なイベントをお見逃しなく

- 日本の住宅、ホテルおよびリゾート市場に対する、投資および開発の機会はどこにあるかを学ぶ
- 日本の特別経済開発地区における、新規開発の人気の場所はどこにあるのかを知る
- 小売不動産市場がどのように変化しているか、また今日の投資の機会がどこにあるかを探る
- 不動産資本市場における最近の動向を探究する
- 開発を促進するために、どのような経済開発戦略や官民提携が利用できるかを見出す

不動産開発業者のみならず、建築家、設計士、小売・オフィス・商業・住宅地開発業者、金融機関および投資家、不動産コンサルタント、公務員などの方にとって興味深く有意義な内容を取り上げておりますので、ぜひご参加ください。

ULIについて

ULI(アーバン・ランド研究所)は、会員の支援によって支えられている不動産関連の研究と教育のための非営利団体です。その使命は、総合的な環境を向上させるために土地活用に関する責任感あふれるリーダーシップを提供することです。

ULIは、率直で世界的な見識の交換ならびに経験の共有を推進する教育プログラムとフォーラムの後援、今後想定される土地活用の動向と問題に関する研究とその研究に基づく独創的な解決の提案、投資顧問業の提供などを行っています。また、土地活用・開発に関する情報を普及させるために、広範に渡る書籍の出版も行っています。

1936年に設立され、今日では60カ国から、土地活用と開発のあらゆる専門分野を代表する17,000名以上の会員および準会員が所属しています。



ULI会長、ジョセフ・W・オコナー

ULI日本理事



福澤 武
三菱地所株式会社
取締役会長
東京



ジャック・R・ロドマン
アーンスト&ヤングLLC、
アジア・太平洋地区
ファイナンシャル・ソリューションLLC
マネージングディレクター
北京



岩沙 弘道
三井不動産株式会社
代表取締役社長
東京



ジョージ・ヴォン リップハート
リーマン・ブラザーズ・フ
ァイナンス・ジャパン・
インコーポレーテッド
マネージング・ディレクター
東京



森 稔
森ビル株式会社
代表取締役社長
東京

会議共同議長



中野 淳一
野村不動産株式会社社長
東京

中野氏は、日本最大の不動産会社の一つである野村不動産株式会社の社長です。野村不動産は、開発、投資運用、不動産サービスなどの広範な不動産活動を行っています。中野氏の職歴は、1962年の野村證券株式会社入社に始まります。野村證券で一連の役職を歴任し、1984年に取締役、1987年に常務取締役、1988年には専務取締役に就任しました。1992年に専務取締役として野村不動産に入社後、1993年に取締役副社長、1995年から現職を務めています。



リチャード・A・ラクサー
GEリアルエステート、プレジデント(アジア太平洋地区担当)
東京

ラクサー氏は、東京を拠点とするGEリアルエステートのアジア太平洋地区の事業責任者として、韓国とオーストラリアのオフィスを含む地域の事業全般を運営しています。GEで18年の経験を有し、そのうち16年は商業用不動産に携わってきました。GEリアルエステートは、約300億ドルの資産ポートフォリオを有し、北米、欧州および環太平洋地域全体で30以上のオフィスを構えています。アジア太平洋地区のプレジデントに就任する前は、ニューヨークを拠点とするGEリアルエステートのファンド・キャピタル・グループを設立、主導しました。

特別講演者

ティム・コリンズ
リップウッド持株会社LLC
専務取締役兼最高経営責任者
ニューヨーク州、ニューヨーク

ポール・シェアード
リーマン・ブラザーズ証券株式会社
チーフエコノミスト
東京

ジョン・ワイヒー
元ハワイ州知事
バーナー・リップファート・バーンハード・
ミックフィルソン・アンド・ハンド弁護士
ハワイ州、ホノルル

ULI役員

ジョセフ・W・オコナー
ULI(アーバン・ランド研究所)
会長
シングルトン・アソシエイツ社
社長
フロリダ州、パームビーチ・ガーデン



リチャード・ローザン
ULI(アーバン・ランド研究所)
社長
ワシントンD.C.

プログラム企画

ロナルド・E・ラボイエ
リーマン・ブラザーズ・ファイナンス・
ジャパン・インコーポレーテッド
グローバル・コマーシャル不動産グループ
ヴァイスプレジデント
東京

ディー・シュワンキ
ULI(アーバン・ランド研究所)
開発動向分析、副社長
ワシントンD.C.

K・サム タブチ
ULI日本担当部長
東京

スピーカー/アドバイザー

スティーブン・ブランク

ULI(アーバン・ランド研究所)
シニア・フェロー
ワシントンD.C.

サイー・チエン

シー・アイ・エー社
ブランド・アーキテクト・グループ
最高情報責任者
東京

ファン・ルイス・ゴンザレス

株式会社ザラ・ジャパン
事業開発部部長
東京

マイケル・F・グレニー

リップルウッド・ロッキング社
社長兼最高経営責任者
東京

ミッチェル・グリーン

パーキンス・イーストマン・
アーキテクト社 PC プリンシパル
東京

原田 敬美

港区長
東京

平井 勝

三井不動産株式会社
部長補佐
東京

バリー・ハーシュフェルド

アジア・インベストメント・
パートナーズ
社長兼最高経営責任者
東京

トム・ジョンソン

G2デザイン・スタジオ社
社長
東京

アレックス・カー

「犬と鬼―知られざる日本の肖像」
著者
京都

スコット・キルボーン

RTKLインターナショナル社
マネージングディレクター
東京

ダン・クレベス

ゴールドマン・サックス社
専務
東京

許斐 勝夫

株式会社許斐
社長
東京

ロナルド・E・ラボイエ

グローバル・コマーシャル・
リアル・エステート・グループ
ヴァイスプレジデント
東京

パメラ・リー

シンガポール政府観光局
スペシャル・プロジェクト・アンド・
STBコンサルタンシー、専務理事
シンガポール

牧山 昭郎

都市政策フォーラム代表
東京

クリスチャン・マンシーニ

日本プロパティマネジメント
株式会社
ヴァイスプレジデント
東京

光井 純

シーザー・ペリ アンド
アソシエイツ ジャパン(株)
代表取締役
東京

根本 祐二

日本政策投資銀行
審議役
東京

クリストファー・オブライエン

ドォーシイ&ウイットニー
外国法事務弁護士事務所
パートナー
東京

大江 匡

プランテック総合計画事務所
事務所所長
東京

バヤン・ラーマン

フィナンシャル・タイムズ
小売部編集者
東京

カート・ローロフス

ドイツ銀行
常務取締役
東京

佐藤 実

三井不動産株式会社
取締役
東京

ウィリアム・シールズ

サンライズ開発社
上級副社長
東京

高山 れい子

財団法人店舗システム協会
専務理事
東京

田代 正明

オリックス
執行役員
不動産ファイナンス本部長
東京

富川 秀二

三井不動産投資顧問株式会社
取締役
東京

植松 丘

野村不動産株式会社
常務取締役
東京

ベンジャミン・ワーナー

C. D. I. 青山スタジオ
本部長
東京

ニコラス・ウォフィンデン

アメラ社
社長
東京

山田 寛治

三菱地所株式会社
海外事業部長
東京

山本 和彦

森ビル株式会社
専務取締役
東京

米須 正明

ベネッセ・コーポレーション
シニア本部
東京

赤坂 晋美

JTB-CWTビジネストラベル
ソリューションズ ジャパン
セールスマーケティング部長
東京

ステュアート・ギブソン

プロロジス社
副社長
東京

マーク・グリニス

アーンストヤングLLC
パートナー
東京

本間 要一

森ビルアーバンプランニング社
事務局長
東京

梶原 文生

アーバンデザインシステム社
社長
東京

加藤 友康

KPグループ
社長
東京

加藤 徹也

プライスウォーターハウスクーパーズ
ファイナンスアドバイザーサービス
マネージャー
東京

工藤 仁章

フィッチレーティングス
取締役
東京

ロイ・ラーク

ジャパン・コンシューミング
編集長
東京

松崎 和司

アーバン社
東京支局長
東京

モーリン・マクアベイ

ULI(アーバン・ランド研究所)
シニア・フェロー
ワシントンD.C.

トレイシー・マーサー

フォーシーズンズ東京丸の内
支店長
東京

宮本 卓次郎

国土交通省湾岸局
民間活力推進室長
東京

大澤 瑛

JALホテルズ(株)
専務取締役
東京

ガイ・ペリー

INVI
専務取締役
ワーサー、ポーランド

フランク・シュニッドマン

フロリダ アトランティック大学
国際プログラム フェロー
フロリダ

ウィリアム・ショーンフェルド

アジアパンフィックランド社
社長
東京

ジェyson・シンガー

ウォールストリートジャーナル
東京コレスポンデント
東京

セス・サルキン

パシフィカ社
社長/最高責任者
東京

ジョン・トッフルマイヤー

イコマ/CBリチャードエリス
投資サービス部部長
東京

植田 和男

日本PFI協会
専務理事

今後追加される講演者は、
追って発表致します。最新情報は、
www.conferences.uli.org の
サイトでご確認ください。



日本の不動産： 今日の投資および開発の チャンス

2002年12月10日 火曜日

9:00a.m. ~ 9:15a.m.



ご挨拶

ジョセフ・W・オコナー
ULI(アーバン・ランド研究所)会長
シングルトン・アソシエイツ社社長
フロリダ州、パームビーチ・ガーデン

9:15a.m. ~ 10:15a.m.

基調講演：日本の経済予測

日本経済は低迷を続けており、国際経済の減速に伴い状況は悪化するばかりです。この講演では、日本および世界経済の現況に関する見解と、今後の日本経済の行方、近隣のアジア諸国における経済状況の変化が日本経済に及ぼす影響、小泉政権の政策が及ぼす影響など数々の疑問点に対する回答を提供します。

ポール・シェアード

リーマンブラザーズ証券株式会社 チーフエコノミスト
東京

10:30a.m. ~ 11:45a.m.

並行講演

I. 不動産のキャピタル・フロー：資金の流れ

日本の不動産取引にエクイティ資本を集めることは、ますます困難になっています。投資家が中国やアジアの他の諸国に注目し始めている中、日本への投資を奨励するには新たなアプローチを取る必要があります。この難局に向かうために、日本はJ-REITsからCMBSに至るまで種々の新しい断構造の融資商品を検討しています。しかし、果たしてそれだけで十分なのでしょうか。また満足の行くように機能するのでしょうか。この講演では、日本とアジアにおける不動産のキャピタル・フローが今後一年間にどのように変化し、またなぜ変化するのかに焦点が当てられます。

II. 都市の経済再生手段としての観光事業

日本の観光市場、とりわけ国際観光事業に関しては発展途上国並であるというのが大方の意見です。この講演では、日本で観光業のインフラを改善するには何を必要とするかを検証します。都市再生の道具として観光業をどのように活用することができるのでしょうか。また、観光業の発展に関し、日本は他国から何を学ぶことが可能でしょうか。

11:45a.m. ~ 1:15p.m.

昼食会の講演

地域の観光業と経済発展

特別講演者：ジョン・ワイヒー

元ハワイ州知事、バーナー・リップファート・バーンハード・ミックフィルソン・アンド・ハンド弁護士
ハワイ州、ホノルル

1:30 p.m.~2:45 p.m.

並行講演

I. 低層建築物から高層建築物へ：住居設計ならびに開発動向

日本の住宅市場は、これまでサービスが行き届いていなかった市場と人口統計の変化に左右されています。また現在日本は、低層住宅から高層住宅に至るまで、在庫の著しい増加を経験しています。今日、開発業者の競争は激化し、買い手もテナントも同時に惹き付けるために、市場における自社の住宅商品を差別化しようと試みています。そこで外国製のデザインと設備を取り入れる傾向が市場でどのような役割を果たすのか、また、どのような設備や特色が付加価値を生み、テナントや買い手を惹き付けるかを探ります。

II. 開発ラッシュ地区：日本の特別経済開発地区

小泉首相ならびに日本政府は、日本の都市と産業地域内の経済成長を奨励するために、特別開発地区を制定する計画を発表しています。これによりどのような結果が予測されるか、また投資家や開発業者にはどのような機会がもたらされるか、更には成長を奨励するための方式を米国と類似させるか否かなどを検討します。

3:00p.m.~4:15p.m.

並行講演

I. 物流における不動産投資機会

多くの多国籍企業が、日本で新しい物流・流通センターを設立し、更なる投資と開発の機会を創出しています。このような進出が、アジアの他地域にある低コスト市場より、むしろ日本で行われているのはなぜでしょうか。この講演では、物流・流通に特化した企業が、どのようにして日本市場に参入し、より多くの実績を残しているのか、また、このような事象が起こる理由と不動産の新戦略が生じているのかについても検証します。

II. 新たな形の官民パートナーシップを目指して

日本経済は、東京や大阪の都市部のみならず農村地域にいたるまで停滞しています。そして日本政府は、日本政策投資銀行やプライベート・ファイナンス・イニシアティブ(PFI)、その他のプログラムなどを通して資金を経済再生及び開発に提供することで、この問題に取り組んでいます。この講演では、これらの公的資金をより良く運用するための方策を探ります。また、経済発展をなし得る官民パートナーシップを作り上げるための新しい方法や欧米で成功した官民開発戦略の事例および経済発展を助長する新戦略の導入についても検討します。

4:30 p.m. ~ 5:30 p.m.

本会議

山本 和彦

森ビル株式会社 専務取締役
東京

リンク・ローザー

ULI(アーバンランド研究所)
社長
ワシントンD.C.

他2人

5:30 p.m. ~ 6:45 p.m.

懇親会

日本の不動産： 今日の投資および開発の チャンス

2002年12月11日 水曜日

9:00 a.m. ~ 10:15 a.m.

並行講演

I. 今日の開発環境におけるリスク管理

景気が低迷し、新規開発が資金繰りに苦勞する中で、デベロッパーはどこから資金を獲得し、どうすれば自身のエクイティリスクを最も上手にコントロールできるのでしょうか。この講演では、新しい開発にエクイティキャピタルを提供する機関とそこから資金を得るにはどのような取引構造が必要なのか、また、新規開発に関する借入の資金源とその条件、現状の中でリスクを最小限にするためにいかにプロジェクトの所有構造を確立するかなど、幾つかの課題に焦点を当てます。

II. 日本のホテル、リゾートならびにレクリエーション市場： 衰退期かそれとも絶好の機会か

日本のホテル、リゾートならびにレクリエーション市場では、興味深い現象が生じています。国際的な有名ホテルが市場に参入したり、海外の投資家たちが問題を抱えたリゾートやレクリエーション施設を買収しています。日本の大手ホテルは、マンダリン、ラッフルズ、そしてフォーシーズンズといった海外の大手ホテルの参入に、どのように立ち向かうのか、また、業界全体としてはこの競争的な変化によりどう変わるのかを検証します。

10:30 a.m. ~ 11:45 a.m.

並行講演

I. 急変する日本の小売市場の舵取り

日本の小売分野は、不安定で急激に変化しています。日本屈指の小売店の相次ぐ破産、最高級のブランド品ブームの継続、そしてウォルマート、Ikea、スターバックスといった世界有数の小売チェーンの参入により、小売市場は日本で最も活力に満ちた不動産市場の一つになっています。この講演では、今日の日本の小売市場における投資並びに開発の機会がどこにあるのかを探ります。また、日本、および世界の他の地域で、どのような新しい小売のコンセプトが台頭しているのかも検証します。

II. シルバーケア:老人ホーム市場における機会

日本の人口は急激に高齢化しており、その結果として老人ホームやシニア住宅の需要が高まっています。この講演では、日本がどのように高齢化社会に対応しているのかを探ります。また、海外の事例研究や、今日の老人ホーム建設の主体とその仕様、現在の供給と需要のバランス、そして最も需要が高いものは何かについても検証します。さらにこの分野の困難な点や、投資家やデベロッパーにとっての落とし穴、利益と快適さの両面から最も良い老人ホームの要素などについての疑問点にもお答えします。

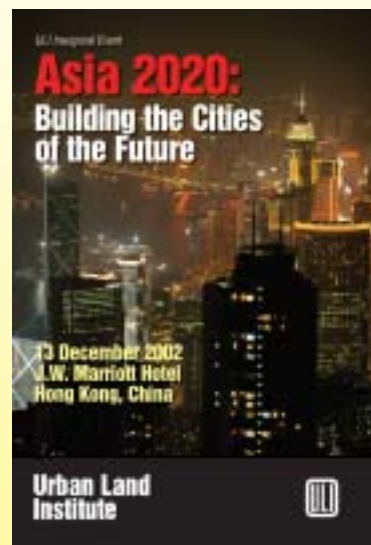
12:00正午 ~ 12:45 p.m.

総括講演

ティム・コリンズ
リップルウッド ホールディング
最高経営責任者
ニューヨーク

12:45 p.m.

閉会



香港での初めての イベントに参加しよう!

2002年12月13日

アジア2020：未来都市の建設

特集：不動産開発、都市構築、資金調達

本会議の協賛者：



詳細は、www.conferences.uli.orgをご覧ください。

会場

経団連ホール

〒100-8188 東京都千代田区大手町1-9-4

Tel: 03-3279-1411

Fax: 03-3279-3393

キャンセルについて

キャンセルされる場合は、ULIのEvents Management Departmentに必ず書面にてご連絡ください。キャンセル手数料として12,200円を申し受けます。なお、2002年12月3日(火)以降のご連絡につきましては、返金はいたしかねますので予めご了承ください。但し、所属団体の他の方に登録を変更することは可能です。(変更手数料として6,165円を申し受けます。)

お問い合わせやご質問などがございましたら、下記までお気軽にご連絡ください。

Tel: 03-5413-3911

Fax: 03-5413-3910

E-mail: KSTabuchi@uli.org

ULIのホームページをぜひご覧ください。www.conferences.uli.org

関連図書のご案内：

スポーツ施設、会議場、および劇場の開発 第3版

デイビッド・C・ピーターソン

- 米国以外の11箇所を含む、スポーツ施設、会議の展示場、劇場など40箇所のケーススタディ
- 開発の各段階での専門家のアドバイスやベストプラクティス
- プロジェクトの成否を分ける重要な要因や革新的な資金調達法、そして最近の動向を掲載
- 完全改訂版
- イラストはすべてカラー
- メートル換算あり

2001年発行/267ページ/ペーパーバック版/カラー/

ISBN 0-87420-882-3

注文番号S53、ULI会員価格59.95ドル、通常価格69.95ドル

ご注文は、オンライン(www.bookstore.uli.org)もしくはお電話(001-410-626-7500)にて承ります。



日本の不動産： 今日の投資および開発のチャンス 2002年12月10日～11日

ULI第5回年次会議 #581103

ご登録は下記のいずれかの方法でお願いいたします。

- 登録用紙にもれなくご記入の上、Department 188, Washington, D.C. 20055-0188のULIまでご郵送ください。なお、円でのお支払いをご希望の場合には、ご記入になった登録用紙を、〒106-0032 東京都港区六本木6丁目5-17 俊兼ビル2階のULI日本事務所までご郵送ください。
- クレジットカードの番号等を含め登録用紙にもれなくご記入の上、ULIまでファックスでご送信ください。(ファックス番号:202-624-7147)なお、クレジットカードの場合はすべて米ドルでのお支払いとなります。
- クレジットカード番号等をご用意の上、800-321-5011もしくは410-626-7500までお電話ください。
- インターネットをご利用の場合は、ULIのホームページ上でご登録ください。(www.conferences.uli.org)

氏名

名札記載用氏名

役職

会社名

番地・町名

市

都道府県

郵便番号

電話番号

ファックス番号

メールアドレス

特別連絡事項

緊急連絡先

緊急連絡先電話番号

登録料

- | | | | |
|------------------------------------|--------|---------|---------|
| <input type="checkbox"/> ULI会員 | 450米ドル | 55,000円 | ULI会員番号 |
| <input type="checkbox"/> 非会員 | 550米ドル | 67,000円 | |
| <input type="checkbox"/> 自治体/学校関係者 | 250米ドル | 30,000円 | |
| <input type="checkbox"/> 学生 | 125米ドル | 15,000円 | |

2002年11月25日以降の受け付け分につきましては12,200円が加算されます。

米ドルでのお支払い

ご希望のお支払い方法に印をご記入ください。

- 小切手—ULI(アーバン・ランド研究所)宛てに小切手をご用意のうえ、Department 188, Washington D.C. 20055-0188のULIまでご郵送ください。

- クレジットカード
- VISA MasterCard Diners Club American Express Discover

カード名義人

カード番号 有効期限

- インターネットでの登録 (www.conferences.uli.org)

- 銀行振込—この登録用紙にもれなくご記入の上、ファックスにてULIまでご送信ください。(ファックス番号:202-624-7147)Eメールもしくはファックスにて、振込先などに関して折り返しご連絡いたします。(振込手数料が別途加算されます。)

円でのお支払い

ご希望のお支払い方法に印をご記入ください。

- 小切手—ULIジャパンに支払い可能な小切手をご利用の上、ULI日本事務所へ登録用紙と共にご郵送ください。
〒106-0032 東京都港区六本木6丁目5-17 俊兼ビル2階

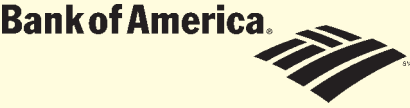
- 銀行振込—下記口座へお振込の上、登録用紙にもれなく記入し、ファックスにて03-5413-3910までご送信ください。
アーバン・ランド・ジャパン 普通口座番号1794497 みずほ銀行麹町東支店

登録手続は全額入金後となりますので、予めご了承ください。

ULI企業スポンサー

ULIは、今回の年次会議にご支援を承りました下記の企業各社に、感謝の意を表します。

ULIベネファクター



ULIパトロン



GE Capital
Real Estate

ULIエグゼクティブ・スポンサー



日本年次会議スポンサー

プレミア・スポンサー

- 野村不動産株式会社

プリンシパル・スポンサー

- 森ビル株式会社
- 三井不動産株式会社
- 三菱地所株式会社
- オリックス

シニア・スポンサー

- セキュアード・キャピタル・ジャパン
- リーマン・ブラザーズ証券

サポーター

- ドーシー&ウィットニー外国法事務弁護士事務所
- RTKLインターナショナル リミテッド
- オリック、ヘリントン&サットクリフ外国法事務弁護士事務所

このリストは2002年10月11日現在のものです、変更になる場合があります。

スポンサーシップ・インフォメーション

年次会議スポンサーのリストは、ULIのウェブサイト、www.uli.orgで閲覧できます。スポンサーに募集に関する情報は、ワシントンD.C.にあるULI本部のデイブ・ヴォラセックまでお問い合わせください。

(電話：+202-624-7020, Eメール：dvoracek@uli.org)