

6th Annual Global Conference

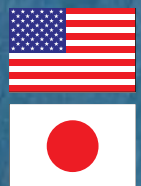
第6回ULI年次会議

Japan's Real Estate and Capital Markets: Promises and Prospects

日本の不動産および資本市場
その展望と希望

November 17, 2003
academyhills
Tokyo, Japan

2003年11月17日
会場：アカデミーヒルズ(東京)



*Simultaneous Interpretation
in English and Japanese*
同時通訳(日本語と英語)

**Urban Land
Institute**



第6回ULI年次会議へのお誘い

これまでの成功を踏まえ、本会議では日本の不動産市場の現状や展望に深く関連したテーマを多数取り上げた講演やセミナーを終日行います。企業の位置づけ、再編、ならびに戦略的な関係は、昨今の経済改革の変化、年間貿易黒字の増加、日本の活発な対アジア輸出、米国内需の低迷などの影響を受けています。

日本の不動産市場で現在活躍している方々、もしくはこの市場に参入することをご検討中の方にとって、本会議は成功に必要な見識を与えてくれる有意義なものとなるでしょう。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、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すべて取り扱います。

Why Attend This Conference:

Building on the success of past years, this daylong conference is packed with highly relevant information concerning current trends and the implied prospects for the Japanese real estate marketplace. Recent shifts in economic reforms, growth in the annual trade surplus, brisk Japanese exports to Asia and sluggish demand from the United States can affect the positioning, restructuring, and strategic relationships of companies.

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

本イベントは次のようなご要望に確実に応えます

- 日本の不動産市場のどこに投資および開発の機会があるのか
- 日本の経済展望を把握したい
- 日本の不動産市場における昨今の開発から学び取る
- 小売不動産市場の変遷および今日の投資機会のありかを探る
- 米国と日本の戦略的関係の考察
- 不動産資本市場における最近の動向や革新を探究
- 不動産資本市場の将来の行方を理解

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

- Learn where the emerging investment and development opportunities will be in the Japanese real estate market.
- Understand Japan's economic outlook.
- Learn from recent developments in the Japanese real estate market.
- Explore how the retail real estate market is changing, and where the investment opportunities are today.
- Examine the strategic relationship between the United States and Japan.
- Discover the recent trends and innovations in the Japanese real estate markets.
- Explore the future direction of the real estate capital markets.

参加対象

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、公務員などの皆様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。奮ってご参加ください。

Who Should Attend:

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

ULIについて

ULI(アーバン・ランド研究所)は、不動産関連の研究および教育のための非営利団体です。会員の支援によって支えられています。総合的な環境を向上させるために、土地活用に関して責任感あふれるリーダーシップを提供することが私たちの使命です。

ULIは、率直かつ世界的なアイデアを交換し経験を分かち合う教育プログラムやフォーラムの後援、今後想定される土地活用の動向とこの問題に関する研究、そして研究に基づく独創的な解決策の提案、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、多岐に渡る書籍の出版も行っています。

設立は1936年。今日では70カ国から、18,000名以上の正規会員および特別会員が所属しており、土地活用と開発のあらゆる専門分野の代表者が揃っています。

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.

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, ULI today has more than 18,000 members and associates from 70 countries, representing the entire spectrum of land use and development disciplines

森 稔

東京大学に在学中の1959年、大学教授であった父の泰吉郎氏と共に、東京に所有していた不動産管理のため、森ビルを設立。1993年、父の後任として社長に就任。今日、森ビルはビル100棟を日本国内に所有し、東京のスカイラインを描き換えています。忍耐、決断、愛国心により、六本木ヒルズ、アークヒルズ、愛宕グリーンヒルズといった地元の土地所有者の参加を要請する単一の大型プロジェクトに20年にわたり不屈の精神を持って取り組んできました。「東京は競争力のあるグローバルな都市として21世紀のニーズに合うよう進化すべきという信念のもと、懸命に取り組んできた」

Minoru Mori

As a student at the University of Tokyo, in 1959 he co-founded Mori Building with his father, who was a university professor, to manage the family's property in Tokyo. In 1993, Mori succeeded his father as president. Today, Mori Building owns more than 100 buildings in Japan, and is changing Tokyo's skyline. Patience, resolve, and a profound love of his country has given Mori the fortitude to work for nearly two decades on single projects designed to convince local property owners to join with him in major ventures such as Roppongi Hills, Ark Hills, and Atago Green Hills. "I have tackled work with the belief that Tokyo should evolve to meet the needs of the 21st century as a competitive global city."



森 稔
森ビル株式会社
代表取締役社長
東京
Minoru Mori
President and CEO
Mori Building Co., Ltd.
Tokyo, Japan

マイケル F. グレニー

リップルウッドホールディングス社のホスピタリティ部門を担うリップルウッド・ロジング社の社長兼最高経営責任者。また、九州は宮崎市のフェニックス・シーガイア・リゾートの親会社、フェニックスリゾート株式会社の最高経営責任者を務めています。

リップルウッド・ホールディングス社は、ニューヨークを拠点とする数十億ドルの資本を持つプライベートエクイティファンドで、幾度か話題の日本企業を買収して注目を集めてきました。その一例として、長期信用銀行(現新生銀行)、ナイルス部品株式会社、日本コロムビア株式会社が挙げられます。また、レクリエーション開発委員会に参加している上、バージニア州ウィリアムスバーグの歴史を大切にしている協会の理事も務めています。

Michael F. Glennie

Michael F. Glennie is the president and chief executive officer of Ripplewood Lodging, the hospitality arm of Ripplewood Holdings, LLC. He is also president and chief executive officer of Phoenix Resort K.K., owner of the Phoenix Seagaia Resort in Miyazaki, Kyushu.

Ripplewood Holdings, LLC, a private equity fund based in New York, with several billion dollars of capital, has acquired a number of high-profile companies in Japan, including the Long-Term Credit Bank of Japan, now Shinsei Bank, Niles Parts, and Nippon Columbia. He serves on the Recreational Development Council of the Urban Land Institute and the board of Colonial Williamsburg.



マイケル F. グレニー
リップルウッド・ロジング社
社長兼最高経営責任者
東京
Michael F. Glennie
President and CEO
Ripplewood Lodging
Tokyo, Japan

日本におけるULI評議会委員

ULI Trustees in Japan



福澤 武
三菱地所株式会社
取締役会長
東京

Takeshi Fukuzawa
Chairman
Mitsubishi Estate Co., Ltd.
Tokyo, Japan



岩沙 弘道
三井不動産株式会社
代表取締役社長
東京

Hiromichi Iwasa
President and CEO
Mitsui Fudosan Co., Ltd.
Tokyo, Japan



森 稔
森ビル株式会社
代表取締役社長
東京

Minoru Mori
President and CEO
Mori Building Co., Ltd.
Tokyo, Japan



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

George von Liphart
Managing Director
Lehman Brothers Finance Japan Inc.
Tokyo, Japan

Japan's Real Estate and Capital Markets: Promises and Prospects

日本の不動産および資本市場 その展望と希望

特別講演者

テオドル・ベスター

ハーバード大学
都市人類学教授
マサチューセッツ州、ケンブリッジ

Theodore Bestor

Professor and Chair, Urban Anthropology
Harvard University
Cambridge, Massachusetts

廣崎 利洋

アスクプランニング株式会社
会長兼最高経営責任者
東京

Toshihiro Hiroasaki

Chairman and CEO
ASK Planning Center
Tokyo, Japan

マイケル W. マハラック

在日米国大使館
経済担当公使
東京

Michael W. Michalak

Minister-Counselor for Economic Affairs
U.S. Embassy
Tokyo, Japan

藤後 幸生

株式会社タフ・コーポレーション
代表取締役
東京

Sachio Togo

President
TAF Corp.
Tokyo, Japan

Featured Speakers

会議企画者

ジェフリー・ブース

ULI (アーバン・ランド研究所)ディレクター
リテールデベロップメント
ワシントンD.C.

Geoffrey Booth

Director, Retail Development
ULI—the Urban Land Institute
Washington, D.C.

山本 和彦

森ビル株式会社
取締役副社長
東京

Kazuhiko Yamamoto

Executive Vice President
Mori Building Co., Ltd.
Tokyo, Japan

ロナルド E. ラボイエ

リーマン・ブラザーズ
グローバル・コマース・
リアル・エステート・ジャパン株式会社
ヴァイスプレジデント
東京

Ronald E. LaVoie

Vice President
Global Commercial Real Estate Japan Inc.
Lehman Brothers
Tokyo, Japan

マイケル F. グレニー

リップルウッド・ロジング社
社長兼最高経営責任者
東京

Michael F. Glennie

President and CEO
Ripplewood Lodging
Tokyo, Japan

A. バリー・ハーシュフェルド, Jr.

エイ・アイ・ピー・ジャパン・エルエルシー
日本支店
代表取締役社長
東京

A. Barry Hirschfeld, Jr.

President and CEO
AIP-JAPAN, LLC
Tokyo, Japan

ソニー・カルシ

モルガン・スタンレー証券会社
マネージングディレクター
東京

Sonny Kalsi

Managing Director
Morgan Stanley Japan Limited
Tokyo, Japan

加藤 謙

三菱地所株式会社
海外事業部長
東京

Jo Kato

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

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

Richard A. Laxer

President, Asia Pacific
GE Capital Real Estate
Tokyo, Japan

生江 隆之

三井不動産株式会社
専務取締役
常務執行役員
東京

Takayuki Namee

Managing Director
Executive Officer
Mitsui Fudosan Co., Ltd.
Tokyo, Japan

ジョエル H. ロスティン

ポール・ヘイスティングス・
ジャンプスキー・アンド・ウォーカー
外国法事務弁護士
東京

Joel H. Rothstein

Attorney-at-Law
Paul, Hastings, Janofsky & Walker
Tokyo, Japan

高山 れい子

財団法人店舗システム協会
専務理事
東京

Reiko Takayama

Managing Director
Shop System Study Society
Tokyo, Japan

田代 正明

オリックス株式会社
常務執行役
不動産ファイナンス本部長
東京

Masaaki Tashiro

Corporate Senior Vice President
ORIX Corporation
Tokyo, Japan

植松 丘

野村不動産株式会社
専務取締役
資産運用カンパニー長
東京

Takashi Uematsu

Executive Managing Director
CEO-Investment Management
Tokyo, Japan

Conference Program Planners

ハリー・H・フランプトン三世

ULI (アーバン・ランド研究所) 会長
イーストウエストパートナーズ社
西地区プレジデント
ワシントンD.C.

Harry H. Frampton III

Chairman, ULI - the Urban Land Institute
and President, East West
Partners-Western Division
Beaver Creek, Colorado



ハリー・H・
フランプトン三世
Harry H. Frampton III

リチャード・ローザン

ULI (アーバン・ランド研究所)
プレジデント
ワシントンD.C.

Richard Rosan

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



リチャード・ローザン
Richard Rosan

スピーカー

藤山 勝済

三井不動産株式会社
商業施設本部
本部長補佐
東京

Katsunori Fujiyama

Senior Fellow, Commercial Property
Development Division
Mitsui Fudosan
Tokyo, Japan

本澤 実

日本みらいキャピタル株式会社
パートナー
東京

Minoru Honzawa

Partner
Nihon Mirai Capital Co., Ltd.
Tokyo, Japan

ローレン・レヴァン

カルフル・ジャパン株式会社
シニアマネージャー
ジャパンデベロップメント
東京

Laurent Levan

Senior Manager Japan Development
Carrefour Japan Co., Ltd.
Tokyo, Japan

チャールズ・ネルソン

ビルディング・テクノロジー株式会社
マネージング・ディレクター
メルボルン、オーストラリア

Charles Nelson

Managing Director
Building Technology Pty., Ltd.
Melbourne, Australia

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

Paul J. Sheard

Managing Director and Chief Economist
Lehman Brothers Japan, Inc.
Tokyo, Japan

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

George von Liphart

Managing Director
Lehman Brothers Finance
Tokyo, Japan

マイケル・F・グレンニー

リップルウッド・ロジング社
社長兼最高経営責任者
東京

Michael F. Glennie

President and CEO
Ripplewood Lodging
Tokyo, Japan

今井 力

フィットリアルエステート株式会社
代表取締役
東京

Riki Imai

President
FIT Real Estate
Tokyo, Japan

スタンレー・メルホフ

株式会社PM・CMジャパン
代表取締役社長
東京

Stan Mehlhoff

President
PM・CM Japan
Tokyo, Japan

大信田 博之

株式会社 KPMG FAS
代表取締役/パートナー
東京

Hiroyuki Oshida

Partner
KPMG FAS Co., Ltd.
Tokyo, Japan

清水 道徳

みずほコーポレート銀行
副部長
東京

Michinori Shimizu

Joint General Manager
Corporate Division #1
Mizuho Corporate Bank, Ltd.
Tokyo, Japan

平林 秀博

イオンモール株式会社
開発本部
開発部長
東京

Hidehiro Hirabayashi

Director and General Manager
Shopping Center, Development Division
Aeon Malls
Tokyo, Japan

マイケル・キング

株式会社インデックスコンサルティング
ディレクター
東京

Michael King

Director - Legal, Risk Management,
and Real Estate Solutions
Index Consulting
Tokyo, Japan

森 稔

森ビル株式会社
代表取締役社長
東京

Minoru Mori

President and CEO
Mori Building Co., Ltd.
Tokyo, Japan

リチャード・ローザン

ULI (アーバン・ランド研究所)
プレジデント
ワシントンD.C.

Richard Rosan

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

塩谷 尚斉

大成建設株式会社
建築営業総本部 企画推進部
課長代理
東京

Hisanari Shiotani

Assistant Manager
Marketing Development Section
Marketing and Sales Division
TAISEI CORPORATION
Tokyo, Japan

A. バリー・ハーシュフェルド, Jr.

エイ・アイ・ビー・ジャパン・エルエルシー
日本支店
代表取締役社長
東京

A. Barry Hirschfeld, Jr.

President and CEO
AIP-JAPAN, LLC
Tokyo, Japan

河野 龍太郎

BNPパリバ証券会社
チーフ・エコノミスト
東京

Ryutaro Kono

Chief Economist
BNP Paribas Securities Japan, Ltd.
Tokyo, Japan

諸江 幸祐

ゴールドマンサックス証券会社
マネージング・ディレクター
東京

Yukihiko Moroe

Managing Director
Goldman Sachs
Tokyo, Japan

佐藤 考一

東京大学大学院工学系研究科
建築学専攻
坂本松村研究室
学術研究支援員
東京

Koichi Sato

Associate Professor, Department of
Architecture, School of Engineering
Tokyo University
Tokyo, Japan

住田 昌弘

整理回収機構
常務取締役
東京

Masahiro Sumita

Senior Executive Officer
The Resolution and Collection Corporation
(RCC)
Tokyo, Japan

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 でご覧ください。

Additional speakers to be announced.

Please visit ULI's Web site at www.conferences.uli.org for updates.

2003.11.17 (MON)

日本の不動産および資本市場：その展望と希望 大会プログラム
Japan's Real Estate and Capital Markets: Promises and Prospects Program Agenda

8:30 – 9:00

受付と朝食
Registration and
Breakfast

9:00 – 9:30

始めの挨拶
Welcome and
Introduction

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

Richard Rosan
President
ULI – the Urban Land Institute
Washington, D.C.

森 稔
森ビル株式会社
代表取締役社長
東京

Minoru Mori
President and CEO
Mori Building Co., Ltd.
Tokyo, Japan

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

Michael F. Glennie
President and CEO
Ripplewood Lodging
Tokyo, Japan

9:30 – 10:10

基調セッション
Opening Keynote
Session

東京の下町からグローバルなスシへ：日本の都市は世界中の大都市市場の教訓となる
テオドル・ベスター教授

From Tokyo Neighborhoods to Global Sushi: Japan's Cities Provide Lessons
for Metropolitan Markets Across the Globe
Featuring Professor Theodore Bestor

「Neighborhood Tokyo」, 「Tokyo's Marketplace: Culture and Trade in the Tsukiji Wholesale Market」の著者で、マサチューセッツ州ケンブリッジにあるハーバード大学都市人類学教授。長年にわたり日本の社会と文化を人類学の立場から研究。この素晴らしい基調講演に参加して、あらゆる文化の経済取引がどのように社会基盤に内在しているか、また市場は「純粋な」経済と同じく、どのように社会的文化的な動向に関連しているのか、同氏の考えを共に追ってみてはいかがでしょうか。日本の都市の人類学が将来の経済に与える役割について、そして不動産市場に及ぼす影響について考えてみませんか。

Author of *Neighborhood Tokyo*, *Tokyo's Marketplace: Culture and Trade in the Tsukiji Wholesale Market* and professor of urban anthropology at Harvard University in Cambridge, Massachusetts, Bestor has spent many years looking at Japanese society and culture through anthropological lenses. Join us for this lively opening session as Bestor shares his views on how economic transactions of all cultures are embedded in social institutions, and how markets are as much about social and cultural trends as they are about “pure” economics. Learn how Japan's urban anthropology plays a part in its economic future and what impact it has on real estate markets.

10:10 – 10:30

ブレイク
Break

10:30 – 12:00

同時セッション
Concurrent
Sessions

1. 再構築：再生市場における日本企業の動向
I. Restructuring: Trends in the Japanese Corporate Recovery Market

企業は様々な理由から困難な状況に陥ります。大口契約の喪失、不良債権、事業の過剰拡大、火事、事務所移転、銀行の態度などが原因です。本セッションでは、企業の幹部たちが日本の現在の再生事情を説明します。拡大しつつある日本の企業再生市場におけるキープレイヤーはどこなのか。本市場の現状を把握し、企業再生における政府の役割について学び、金融投資家にとってどのような機会と挑戦が待ち受けているのかを掴んでください。

Companies run into problems for all sorts of reasons: loss of a large contract, a bad debt, overexpansion, a fire, moving premises, negative bank attitudes, and much more. In this session, senior corporate executives will outline the current recovery market in Japan. Discover who the current players are in the emerging Japanese corporate recovery market. Learn what the current state of this exciting market is. Hear what role the government will play in corporate restructuring. Discover what the opportunities and challenges will be for financial investors.

2. リテール：日本における大型店の開発－挑戦と機会
II. Retail: Large-Store Development in Japan – Challenges and Opportunities

大規模小売店舗立地法の施行により開発が難しくなるとの懸念が、日本の開発ブームに繋がりました。しかし、このような開発は需要や賃料に裏付けられたものではなかったのです。この懸念に根拠がなかったことが判明した今、日本における大型店舗開発の展望はいかなるもののでしょうか。本セッションでは、当市場分野の機会や課題について、リテール開発の専門家が討論します。日本において土地価格、銀行審査、リース条件、建設費がどのように大型店舗開発の成功や失敗に関係してくるか、お聞きください。

Fears that the Large-Scale Retail Store Location Law would slow down or stop development led to a flurry of new development in Japan not justified by demand or rents. Now that those fears have been proven largely groundless, what is the outlook for large-store development in Japan? In this session, a panel of retail developers will discuss the opportunities and challenges facing this market segment. Hear how land pricing, bank scrutiny, lease terms, and construction costs will all factor into the success or failure of large-store development in Japan.

12:00 – 13:00

昼食
Lunch

13:00 – 13:20

ランチョン・
プレゼンテーション
Luncheon
Presentation

ウルフギャング・バックの世界へようこそ
カリフォルニアキューズが日本の食卓に旋風を巻き起こす
藤後 幸生(株式会社タフ・コーポレーション)

Welcome to the World of Wolfgang Puck
A New Era of California Cuisine Changes the Way Japanese Dine!
Featuring Sachio Togo, President, TAF Corporation

美食家や食品業界の専門家は、ウルフギャング・バックの名前から素晴らしい食事を連想するでしょう。現在この名前は、世界的に著名なシェフの名前であるだけでなく、同氏が築き上げた料理王国の名前にもなっています。同グループは素晴らしいレストラン、多岐にわたるケータリング事業、イベント事業とブランド商品で形成されています。毎年開催されるアカデミー賞の後のガバナーズ・ボールを通じて、国際的な注目を集めるようになりました。大衆レストラン、カフェ、加工食品事業など様々な分野でウルフギャング・バック®のブランドを目にします。その上、フードネットワークで放送中のTV番組がエミー賞を受賞しました。カリフォルニアキューズの創始者の一人でもあるこの「鉄人」シェフが米国人の食生活を一変させたのです。今度は、日本の食卓にも旋風を巻き起こします。

The name Wolfgang Puck, in the eyes of food lovers and experts alike, represents the ultimate in good cooking. That name now refers not only to the world-famous chef himself, but also to the culinary empire he has built: the group of fine-dining restaurants; his extensive catering and events business, which has gained international attention through his flagship event, the annual Governors Ball following the Oscars; and the Wolfgang Puck® brand in areas as diverse as casual and quick-service dining, consumer packaged foods, and Emmy-award-winning TV show on the food network. A star chef and one of the creators of California Cuisine has changed the way Americans eat – and now he is ready to change the way Japanese dine!

13:45 – 15:00

総会
Plenary Session

日本経済の展望
Japan's Economic Outlook

日本経済は依然として弱く、低調な世界経済により事態は悪化するばかりです。本講演では、日本経済および世界経済の現状と今後の展望を論じます。また、様々な疑問にも答えていきます。日本経済の向かう先は？アジア近隣諸国における変化は日本に及ぼす影響を与えているのか？小泉政権の政策は日本経済に及ぼす影響を与えるのか？これらの他、多数の疑問に対する解答を見つけてください。

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 will 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?

15:00 – 15:20

ブレイク
Break

15:20 – 16:30

同時セッション
Concurrent
Sessions

1. B級物件の転換
I. Transforming Class B Buildings

2003年、オフィス空間の総供給量はバブル期の倍になったと言われ、空室率は増加の一途を辿っています。では、B級物件のオーナーたちは、どのような対策を採ればよいでしょうか。物件の転換費を検討するには賃貸料の格差で十分でしょうか。転換に際して求められる法的要件や技術的障壁とは。本セッションでは、転換市場で活躍されているパネリストと共にケーススタディを盛り込みつつ転換市場の現状を掘り下げていきます。

In 2003, total supply of office space in Tokyo is said to become double that of the Bubble Era. Vacancy rates are climbing. What are the options for owners of Class B office buildings? Are rent gaps sufficient to consider the expenses of a conversion? What are the code requirements and technical hurdles that need to be considered? This session will explore the current state of affairs in the conversion market with presentation of case studies and discussion from panelists who have been active in the market.

2. 市街地に付加価値を与える—優れたプロジェクトマネジメントのメリット
II. Adding Value to Urban Land—The Benefits of Good Project Management

設計の質を高めると同時に、建設にかかる費用や時間を削減することが、物件から得られる収入を長期的に増大させる最善の方法です。本セッションでは、オーナー、開発業者、銀行家に対して、5つの分野を通じて不動産価値を創出する方法を提示していきます。戦略的企画、リスクの分析および運用、質の高い設計の企画と管理、価値の管理、そして建設企画および管理について、更に深い知識が得られます。

Reducing construction cost and time while increasing design quality is the best way to achieve long-term increases in property income. This session will provide owners, developers and bankers with an understanding of how to create real estate value through the use of five key disciplines: strategic project planning; risk analysis and management; design quality planning and management; value management; and construction planning and management.

16:30 – 17:20

最後の基調セッション
Closing Keynote
Session

高級小売が大都市の開発や小売機能に付加価値を与える 廣崎 利洋
High-end Retail Adds Value to Big City Development and Retail Function
Featuring Toshihiro Hiroasaki

多くの人が訪れる世界の大都市のひとつとなるには、高級小売の要素が不可欠です。本セッションのパネリストたちは、ある幹線道路のランドマーク物件を建設した、定評のある日本企業群を取り上げます。彼らは、不動産投資信託を利用して著名なファッション専門グループの店舗を建設しました。同開発では、商業施設開発業者および小売コンサルティング会社がスペシャルティ・ファッション・アソシエーツ・ジャパン・インコーポレーテッドを設立し、サックス・ファイブス・アベニューと所有・運営に関してライセンス契約を結んでいます。本セッションでは、店舗規模、デザイン、立地の要素が、不動産価値の創出に欠かせないことを論じていきます。

High-end retailing is one of the essential elements that builds the reputation of major global cities and draws people to them. This panel will draw on the examples of well-established Japanese enterprises that have developed a landmark building on a major street, in this case an outlet of a leading fashion specialty store group and a property using REIT. This involved a commercial facilities developer and retail consulting companies forming Specialty Fashion Associates Japan Incorporated (SFAJ) to own and operate under license, Saks Fifth Avenue stores in Japan. In this session, they will share their insights into store size, design and location, and the critical impact these elements have on creating real estate value.

17:20 – 17:40

最終講演
Closing Address

日米の経済関係と将来についての考察 マイケル W. マハラック
Reflections on the U.S. - Japan Economic Relationship and Its Future
Featuring Michael W. Michalak

2003年6月にニューヨークの日本協会を前にした演説の中で、ジョン・スノー米財務長官は、日米関係を「グローバルな繁栄のエンジン」と表現しました。米国では製造業の雇用者数が低迷している上、多国籍企業がサービス業務を海外市場に外注している中、日本経済は回復の兆しを示しつつあります。本最終講演では、日米経済関係の歴史を掘り下げ、将来について論じていきます。

In an address to the Japan Society in New York in June 2003, U.S. Treasury Secretary John Snow described the relationship between the U.S. and Japan as, “the engine of global prosperity.” The Japanese economy is showing signs of recovery while the U.S. economy continues to lose manufacturing employment, and multinational firms outsource services offshore. This closing address will explore the history of the U.S. - Japan economic relationship and postulate on what the future holds for us.

17:40 – 18:00

終わりの挨拶
Closing Remarks

リチャード・ローザン
ULI (アーバン・ランド研究所)
プレジデント
ワシントンD.C.
Richard Rosan
President
ULI – the Urban Land Institute
Washington, D.C.

森 稔
森ビル株式会社
代表取締役社長
東京
Minoru Mori
President and CEO
Mori Building Co., Ltd.
Tokyo, Japan

マイケル F. グレニー
リップルウッド・ロジング社
社長兼最高経営責任者
東京
Michael F. Glennie
President and CEO
Ripplewood Lodging
Tokyo, Japan

18:00 – 20:00

レセプション
Reception

アカデミーヒルズ(ライブラリー・カフェ)
academyhills (library cafe)

20:00

大会プログラム終了
Conference
Program Ends

会場

アカデミーヒルズ

〒106-6149
港区六本木6-10-1
六本木ヒルズ森タワー49階

academyhills

Roppongi Hills Mori Tower 49F
6-10-1 Roppongi
Minato-ku, Tokyo 106-6149
www.academyhills.com
www.roppongihills.com

Conference Location

宿泊施設

グランドハイアット 東京

〒106-0032
東京都港区六本木6-10-3
ホテル予約: 03-4333-8800
(24時間予約デスク)
Tel: 03-4333-1234
Fax: 03-4333-8123
ホームページ: www.grandhyatttokyo.com
宿泊料*: グランドルーム: 29,000円(禁煙、税別)
チェックイン: 午後3時
チェックアウト: 正午

Grand Hyatt Tokyo

Roppongi 6-10-3
Minato-ku, Tokyo
106-0032
Hotel Reservations: 03-4333-8800
(reservation desk open 24 hrs.)
Tel: 03-4333-1234
Fax: 03-4333-8123
Web Site: www.grandhyatttokyo.com
Room rate*: Grand Room: ¥29,000 (non-smoking, excludes tax)-
approximately \$262
Check-in: 3:00 p.m.
Checkout: 12:00 noon

ご登録について

Registration Information

2003年11月10日までに登録ください。これ以降ですと、11,700円の追加料金を申し受けます。2003年11月10日までに全額お支払い頂いた方には、登録確認書を発行いたします。

We encourage you to register by November 10, 2003. After that date, an additional \$100/¥11,700 fee will apply. Written confirmation will be sent to participants who register and pay in full by November 10, 2003.

キャンセルについて

Cancellation Policy

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11,700円を申し受けます。2003年11月10日以降のご連絡につきましては、返金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5,600円を申し受けます)。

Cancellations, which must be in writing to ULI's Events Management Department, will be subject to a \$100/¥11,700 administrative fee. No refunds can be made after Monday, November 10, 2003. You may, however, transfer your registration to another member of your organization (a \$50/¥5,600 transfer fee will apply).

変更について

Transfer Policy

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5,600円を申し受けます。但し、ULI会員に登録を変更なさる場合には、ULI会員費用が適用されます。非ULI会員の場合には、上記料金が適用されます。

You may transfer your registration to another member of your organization. A \$50/¥5,600 fee will apply. If a registration is transferred to a ULI member, the ULI member fee will apply. If registration is transferred to a nonmember, the nonmember fee applies.

お問い合わせ・ご要望

Questions or Special Needs

下記までご連絡ください。

米国の場合
Inside the U.S.
Tel: 800-321-5011
Fax: 410-626-7148

日本の場合
Inside Japan
Tel: 03-5738-3540
Fax: 03-5738-3541
E-mail: info@japan.uli.org

ロイヤルパーク汐留タワー

〒105-8333
東京都港区東新橋1-6-3
ホテル予約: 03-6253-1177
Tel: 03-6253-1111
Fax: 03-6253-1115
ホームページ: www.royalparkhotels.co.jp/shiodome/
宿泊料*: シングル: 19,000円(禁煙、朝食付き、税別)
チェックイン: 午後2時
チェックアウト: 正午

Royal Park Shiodome Tower

Higashi-Shimbashi 1-6-3
Minato-ku, Tokyo
105-8333
Hotel reservations: 03-6253-1177
Tel: 03-6253-1111
Fax: 03-6253-1115
Web Site: www.royalparkhotels.co.jp/shiodome/english/
Room rate*: Single: ¥19,000 (non smoking, includes breakfast, excludes tax)-
approximately \$172
Check-in: 2:00 p.m.
Checkout: 12:00 noon

* ホテルをご予約の際には、ULIジャパンとお申し付けください。グループ料金の割引をご提供させていただきます。また、一泊の宿泊代がデポジットとして必要になります。キャンセルについては、各ホテルまで直接ご連絡ください。

* When calling to reserve your room, mention ULI Japan in order to receive the discounted group rate. Room rates in currencies other than yen are subject to change based on the exchange rate at the time of stay. The hotel requires a one-night deposit (credit card) to confirm a reservation. Contact hotel directly for details on its cancellation policy.

ULI CONFERENCE #581104

ご登録方法は以下の三点からお選びください。

- 必要事項をご明記の上、申込書をULI (Department 188 Washington D.C. 20055-0188)までご郵送ください。但し、日本円によるお支払をご希望される場合は、ULIジャパン会員および顧客サービス〒190-0023 東京都立川市柴崎町2-2-5 あすなろTビル3階 まで申込書をご郵送ください。
- 米ドルによるお支払いの場合には、必要事項をご明記の上(クレジットカード情報を含む)、申込書をULIワシントン本部(202-624-7147)までファックスにてお送りください。また、日本円によるお支払いの場合には、必要事項をご明記の上、銀行振込領収書のコピーと併せて、ULIジャパン(03-5738-3541)までファックスにてお送りください。なお、クレジットカードによるお支払いはすべてドル決済とさせていただきます。
- オンライン登録 (www.conferences.uli.org) もご利用いただけます。

氏名

名礼用氏名

役職

所属組織名

住所

都道府県名または州

国

郵便番号

電話

ファックス

電子メール

備考 (特記事項等)

緊急連絡先

緊急連絡先電話番号

参加料

- | | | |
|---------------------------------------|--------|---------|
| <input type="checkbox"/> ULI会員 | 450米ドル | 53,000円 |
| <input type="checkbox"/> 非会員 | 550米ドル | 65,000円 |
| <input type="checkbox"/> 公共部門/教員会員 | 250米ドル | 30,000円 |
| <input type="checkbox"/> 公共部門/教員(非会員) | 350米ドル | 41,000円 |
| <input type="checkbox"/> 特別会員* | 250米ドル | 30,000円 |
| <input type="checkbox"/> 学生 | 125米ドル | 15,000円 |

ULI ID Number: _____

2003年11月10日以降に受理した申込については、100米ドル/11,700円が加算されますので、予めご了承ください。

*30歳未満のULI会員が対象となります。

日本円でのお支払

下記のいずれかのお支払方法をお選びください。

- 現金**—小切手の支払い先をULIジャパンとご指定の上、〒190-0023 東京都立川市柴崎町2-2-5 あすなろTビル3階 まで申込書と併せてご送付ください。
- 銀行振込**—銀行名:UFJ銀行、支店名:青山支店、口座の種類:普通、口座名義:ULIジャパン、口座番号:4554792へお振込ください。(日本円のみ)
注意事項:全額のお支払いを確認後、登録処理を行います。

米ドルでのお支払

下記のいずれかのお支払方法をお選びください。

- 現金**—小切手の支払い先をULIとご指定の上、ULI (Department 188 Washington DC 20055-0188)までご送付ください。
- カード払い** VISA MasterCard Diners Club American Express Discover

カード名義人

カード番号

有効期限

名義人署名

 オンライン登録 (www.conferences.uli.org) **電信送金**—電信送金によるお支払の場合、申込書を03-5738-3541までファックスにてお送りください。電子メールまたはファックスにてお支払い要領をご連絡いたします。(別途、銀行手数料が発生します。)

ULI CONFERENCE #581104**You can register in 3 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 Member and Customer Service, Asunaro T Building, 3F, 2-2-5 Shibasaki-cho, Tachikawa, Tokyo, 190-0023
- Fax your completed registration form with credit card information in U.S. Dollars to **202-624-7147**. All credit card payments will be in U.S. Dollars. For payment in yen, fax your completed registration form and a copy of bank transfer receipt to ULI Japan at 03-5738-3541.
- Visit the ULI Web site and register on-line at www.conferences.uli.org.

Name		
Name for Badge		
Title		
Company		
Street Address		
City	State/Province/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 | ¥53,000 | ULI ID Number: _____ |
| <input type="checkbox"/> Nonmember: | US\$550 | ¥65,000 | |
| <input type="checkbox"/> Public/Academic Member: | US\$250 | ¥30,000 | |
| <input type="checkbox"/> Public/Academic Nonmember: | US\$350 | ¥41,000 | |
| <input type="checkbox"/> Associate Elect Member*: | US\$250 | ¥30,000 | |
| <input type="checkbox"/> Student: | US\$125 | ¥15,000 | |

Fees increase by US\$100/¥11,700 for registration received after November 10, 2003.

*ULI members under 30 years of age.

Payment in Yen

Please indicate your payment option below:

- Check**—Make check payable to ULI Japan and mail with registration form to ULI Japan Member and Customer Service, Asunaro T Building, 3F, 2-2-5 Shibasaki-cho, Tachikawa, Tokyo, 190-0023
- Bank Transfer**—Bank: UFJ Bank; Branch: Aoyama; Account type: Futsuu; Account name: ULI Japan; Account number: 4554792
This is a yen-only account.

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

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
Cardholder signature	

Register On-line at www.conferences.uli.org

Bank Wire—To pay by bank wire, fax this completed form to ULI at 03-5738-3541. ULI will E-mail or fax you wiring instructions.
(Additional bank fees apply.)

ULI年次会議スポンサー* ULI Conference Sponsors*

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

ULI thanks the following companies and organizations for their generous support as sponsors of this conference:

ULI企業パートナー

ULI Corporate Partners

ULIベネファクター Benefactors



Morgan Stanley

Deloitte
& Touche

ERNST & YOUNG
FROM THOUGHT TO FINISH.™

PRICEWATERHOUSECOOPERS



GE Real Estate

THE WALL STREET JOURNAL.
Business. And the Business of Life.

ULIエグゼクティブ・スポンサー
Executive Sponsor



ULI Foundation

2003年日本年次会議スポンサー

2003 Tokyo Conference Sponsors

プリンシパル・スポンサー Principal Sponsor



スポンサー Sponsor

リップルウッド ロッジング フェニックス/シーガイア リゾートカンパニー
Ripplewood Lodging Phoenix/Seagaia Resort Companies

リーダーシップ・スポンサー Leadership Sponsors

三菱地所株式会社
Mitsubishi Estate Co., Ltd.
三井不動産株式会社
Mitsui Fudosan Co., Ltd.
野村不動産株式会社
Nomura Real Estate Development Co., Ltd.
オリックス株式会社
ORIX Corp.

サポーター Contributors

ブレイク&サンユウ
Blake & Sanyu
ドォーシー&ウイットニー外国法事務弁護士事務所
Dorsey & Whitney, LLP
フォックス&カンパニー株式会社
Fox & Company, K.K.
J.P.モルガン証券会社 東京支店
J.P.Morgan Securities Asia Pte. Ltd.
セキュアード・キャピタル・ジャパン
Secured Capital Japan

シニア・スポンサー Senior Sponsors

リーマン・ブラザーズ証券
Lehman Brothers
ポール・ヘイスティングス・ジャンフスキー&ウォーカーLLP
Paul, Hastings, Janofsky & Walker, LLP

*このリストは2003年10月7日現在のものです、変更される場合があります。
* As of October 7, 2003. List is subject to change.

ULIグローバル・アライアンス・パートナー

ULI Global Alliance Partner

日本政策投資銀行
DBJ - Development Bank of Japan

スポンサーや今会議での展示については、ULI本部グローバルプログラム担当バイスプレジデントのスタン・ウォッターズまでお問い合わせください。
(Telephone: +1 202 624 7004, Fax: +1 202 624 7140, E-mail: swatters@uli.org)

For information about sponsorship and exhibit opportunities at this ULI conference, please contact: Stan Watters, vice president for global programs, ULI – the Urban Land Institute
Telephone: +1 202 624 7004, Fax: +1 202 624 7140, E-mail: swatters@uli.org.