

ULI **NEXT** JAPAN INITIATIVE

反都市化と持続性のある地方再生  
De-urbanization &  
Sustainable Regional Revitalization

# ULI NEXT – Japan Initiative /活動理念

ULI NEXTは、研究課題に取り組み、業界の専門家と地域の意思決定者間における有益な議論と情報共有の機会を提供する35～44歳のULI会員のグループ。

- ULI NEXTは、コミュニティとの連携と、実測的な課題解決策の提供に焦点を置き、毎プロジェクトを通じて、ULIの使命達成を追及します。
- ULI NEXTはプロセスを重要視し短期的な活動を積み上げ、中・長期的な結果をもたらすことを目標としています。
- ULI NEXTは活動・研究過程において、各メンバー自身の業界外・通常業務外の領域に飛び出し、新しい発見推奨すると共に、国内外の出張が必要になることも予想されます。

ULI NEXT is a group of 35 to 44 year old professionals who carry out research, providing opportunities for impactful discussions, knowledge exchange among industry experts & community leaders.

- ULI NEXT will be a project-based, mission-driven initiative with a focus on community engagement and the generation of impactful solutions
- ULI NEXT will be process-oriented and will look to generate short-term, mid-term and long-term output
- Travel will likely be required in order to conduct necessary research

# ULI NEXT – 参加メンバー



## コアメンバー

- 齋藤 潤  
ペンブローック リアルエステート ジャパン  
マーケティング シニアマネージャー
- ティモシー・グレガーセン  
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社  
インベストメントセールス シニアマネージャー
- セバスティアン・ベアル  
Localise株式会社  
代表取締役
- 松葉佐 尚士  
三幸オフィスマネジメント株式会社  
営業本部 法人営業部
- 長谷川 徹  
野村不動産開発株式会社 芝浦プロジェクト本部  
芝浦プロジェクト企画部 企画課 課長代理
- 西嶋 友紀  
タッチストーン・キャピタル・マネージメント株式会社



# ULI NEXT – メンター & アドバイザー

## メンター

- サラ・ベイダー  
ゲンスラー・アンド・アソシエーツ・インターナショナル  
日本における代表者



## アドバイザー

- 吉野 薫(よしの・かおる)  
一般財団法人 日本不動産研究所  
研究部 主任研究員 / 不動産エコノミスト
- 南川 しのぶ  
一般財団法人 日本不動産研究所  
研究部 REA-Tech研究開発グループ 専門役





# ULI NEXT – 研究テーマ / Research theme

## 反都市化と 持続可能な地方創生

- 成功例のケーススタディと、発足から現在までを検証
- 海外の実例参考
- 「観光に頼るだけで良いのか」など、疑問を追及
- 高齢化の影響を予測し、地方都市間で共有可能な教訓を探求

## De-urbanization Sustainable Rural Revitalization

- Explore initial successful cases and look at how they are performing over time
- International examples
- Examine ideas such as “is tourism enough”
- Forecast the effects of the ageing population and look for lessons learned to export to other regions

# ULI NEXT – 持続可能な地方創生

/ Sustainable Regional Revitalization

地方創生が発足されている昨今。どのような成功例が存在するのか。  
また、その成功は持続されているのか、新しい課題は浮き上がってきているのか。  
事例を検討し発足から長期的な地方創生を研究する。

Even if revitalization succeeds initially, there are  
a number of impediments to continued success.

## 課題：地方創生の維持

- (短期) 地方創生された都市が直面する課題を明確化
- (中期) 適用された解決策を模索
- (長期) 地方創生都市にソリューションを提案

## SUBJECT: How to sustain revitalized cities?

- (short term) – What are some issues revitalized cities are facing?
- (mid term) – What solutions have been implemented?
- (Long term) – Propose solution to revitalized cities through “Technical Advisory Panel”

# CASE 1: ニセコの現状と課題

ヒアリングの積み上げと分析 / Further hearing and analysis

## ステークホルダー（事業関係者）

---

- 起業家
- 投資家
- デベロッパー
- ローカル行政
- 環境保護主義者
- ローカル企業
- ホテルの運営会社及び民泊のオーナー
- プロフェッショナル・サービス
- ローカルの住民（農家等）
- 病院の管理者警察
- 配達業者（クロネコ等）
- 北海道旅客鉄道
- 教育機関

## Who we are talking to

---

- Entrepreneurs
- Investors
- Developers
- Local Government
- Environmentalists
- Local Companies
- Hotel Operators & Minpaku Owners
- Professional Service Firms
- Local Residents – e.g. Farmers
- Hospital Administrators
- Police
- Couriers – e.g. Kuroneko
- JR Hokkaido
- Schools

# CASE 1: ニセコの現状と課題

*There is more happening in Niseko than just a simple success story...*

## ステークホルダーの声

“従業員向けの住宅・宿泊施設が殆どなく、富裕層のため一流シェフの呼び込みが非常に困難” - **by 国内起業家**

“人混み及び自動車の混雑、公共インフラへの負担、建設費の高騰が悪化しつつある。開発のペースはインフラの設備投資のペースを遥かに上回る。ここまで発展するのは誰も予測していない” **by 外資のデベロッパー**

“子供の年齢によるかもしれないけど、ニセコで子育てをしたいとあんまり思わない。教育の質が懸念点で、一流大学への進出は難しい気がする。10年後改善されるかもしれない...” - **by 外資の起業家**

“土地の所有者が多くて、マスター・プランニングが上手くできていない。各オーナーが自分の利益のためになる行動を取るばかりで、やりたい放題な状況になりがち。コミュニティができていない” **by 外資のデベロッパー**

“グローバルのスキーの名所と比較して、高所得者向けのサービスがまだ不十分。ニセコは最大限の可能性をまだ達成していなく、実際に程遠い”  
**by 東南アジアの個人投資家**

## What we are hearing

*“Accommodation for staff is almost non-existent. It is very difficult to bring in a high end chef for an evening for clients”*  
- by Domestic Entrepreneur

*“Congestion, people and vehicles, infrastructure strain, construction costs have gone up – the pace of development has been so fast that the infrastructure hasn't kept up – no one expected this population”*  
- by Foreign Developer

*“I'm not sure I would want to raise children in Niseko. It would depend on what age but really the education system needs to be built out a bit – quality is a concern. If my children wanted to get into a top 10 school it may not be doable now....maybe in 10 years”*  
- By Foreign Entrepreneur

*“Fragmented ownership is preventing good master planning – everybody is operating on their own agenda – its more a wild west mentality and not a community”*  
- by Foreign Developer

*“Despite the growth, Niseko is still a small town and lateral growth opportunities should still be there. Compared to other global ski destinations, the real high-end experience is still lacking in Niseko...the ultimate ski experience is still far from achieving its fullest potential ”*  
- by Southeast Asian Individual Investor



# 反都市化と持続性のある地方再生 De-urbanization & Sustainable Regional Revitalization

今後の活動 (*Near Future plans*):

- さらなるステークホルダーへのヒアリング  
*Further hearing with identified stake holders*
- ヒアリングの分析、課題の明確化と解決策の模索  
*Data analysis of hearing and solution identification.*

## お問い合わせ CONTACT

ULI NEXTの活動支援サポーター、  
スポンサーを探しております。

We are Looking for sponsors to  
contribute to our initiative

Jun Saito

[jun.Saito@pembroke.com](mailto:jun.Saito@pembroke.com)

Timothy Gregersen

[Timothy.Gregersen@ap.cushwake.com](mailto:Timothy.Gregersen@ap.cushwake.com)

ULI NEXT INITIATIVE AND SCHEDULE		
De-urbanization & Sustainable Regional Revitalization		<i>Even if revitalization succeeds initially, there are a number of impediments to continued success.</i>
Initiative 2019 ~ 2020 May(*)		
Case 1 studies: Niseko and its current situation:	<i>Explore initial successful cases and look at how they are performing over time</i> <i>Identify Niseko's issues facing sustainable revitalised cities</i> <i>International, domestic and local (at Niseko) hearing with identified stake holders: such as investors, developers, service operators, local authority, local people / businesses.</i>	
Solutions seen around the world:	<i>Forecast the effects of the ageing population and look for lessons learned to export to other regions</i>	
Presentation of report on Niseko area:	<i>Presenting findings and analysis of Case 1 Niseko studies, and identified possible solutions related to the issues</i>	
Schedule(*)	Description	Estimated cost
Visting Niseko for hearing with local stake holders	<i>Group of ULI NEXT member will visit Niseko to study, review local areas and meet with local stake holders; residence, business owners, service operators, local authorities, etc..</i>  <i>Estimating 2 trip x 5 person to Niseko = JPY 1m</i> <i>- Flight / Car: JPY 70,000./person</i> <i>- Hotel: JPY20,000./person</i> <i>- Expense: JPY 10,000./person</i>	<i>JPY 1,000,000</i>
Event on Niseko's past & future	<i>Event in Tokyo, where we would organize presentation, discussion on past and future of Niseko. Potentially inviting presenter / expert from Niseko. Promoting the event to wider range of stakeholders and interested parties from investors to operators.</i>  <i>Estimating 1 event at 100 people venue with 2 person Invited from Niseko.</i> <i>- Flight / Car + Hotel + Expense x 2 person: JPY 300,000.</i> <i>- Venue fee with projector and set-up cost: JPY 120,000.</i> <i>- Food and drinks: JPY 200,000.</i> <i>- additional revenue estimate for: 3,000 Yen x 40 people = JPY 120,000.</i>	<i>JPY 500,000</i>

ULI NEXT SPONSORSHIP MENU TABLE Jan~May 2020					
SPONSOR CATEGORIES	ULI-NEXT MAIN SPONSOR	SENIOR SPONSOR	EVENT SPONSOR	SUPPORTER	MEDIA SPONSOR
Price	JPY 1,200,000	JPY 700,000	JPY 350,000	JPY 200,000	Media exposure
Term	Term: Jan~Dec 2021 (2 years)	Term: Jan~Dec 2020 (1 year)	Term: Jan~May 2020 (5 month)	Term: Jan~May 2020 (5 month)	Term: Jan~May 2020 (1 year)
Logo Recognition	Appearance	Appearance	Appearance	Appearance	Appearance
<b>1 ULI JAPAN Website</b>					
- ULI JAPAN: Main Website	○	×	×	×	Depends on media exposure
- ULI JAPAN: NEXT Initiative page	○	○	×	×	Depends on media exposure
- ULI JAPAN: NEXT Event page	○	○	○	×	Depends on media exposure
<b>2 ULI NEXT Initiative - Report</b>					
- Inside report (Cover page: digital or printed(*))	○	×	×	×	Depends on media exposure
- Inside report (Credit page)	○	○	○	○	Depends on media exposure
- Video interview opening credit	○	○	×	×	Depends on media exposure
- 1 min Corporate Video creation (additional fee)	△	×	×	×	Depends on media exposure
<b>3 ULI NEXT Initiative task event (1~2 event per task*)</b>					
- Event venue sponsorship option	○	○	○	○	Depends on media exposure
- Event Sponsorship table / banner presentation	○	○	○	×	Depends on media exposure
- Event opening or closing remarks at event (3min)	○	×	×	×	Depends on media exposure
<b>4 ULI NEXT Event announcement (e-DM)(*)</b>					
- Newsletter / E-DM (2 times = 1month + 2weeks prior*)	○	○	○	○	Depends on media exposure
- LinkedIn Post	○	○	×	×	Depends on media exposure
- Facebook Post	○	○	×	×	Depends on media exposure
<b>5 ULI APAC Summit (May 27~28)(*)</b>					
- Credit at NEXT Presentation(*)	○	○	×	×	Depends on media exposure

\*please note all above mentioned are subject to change