

# Spring Conference 2017

変わりゆく不動産業界：

シェアリングエコノミーと  
テクノロジーの産物

How the Sharing Economy and Technology are  
Disrupting the Real Estate Industry



5月18日（木）日本橋三井ホール

Thursday, May 18, 2017 Nihonbashi Mitsui Hall

本日はオンライン上でご質問を受けつけております。  
下記の手順で簡単にご利用いただけます。  
是非ご質問をお寄せください。

1. お手持ちの携帯端末からslido.comへアクセス。
2. コードJPSpring2017を入力
3. ご質問を投稿(日・英どちらも対応しています。)

We are accepting questions online throughout the day!

1. Go to slido.com on your mobile browser
2. Input #JPSpring2017
3. Post your question!



ULIジャパン カウンシル会長ごあいさつ

Greeting from the ULI Japan Council Chair



**富川 秀二**

ULIジャパン カウンシル会長  
三井不動産投資顧問株式会社  
代表取締役社長

**Shuji Tomikawa**

ULI Japan Council Chair  
President  
Mitsui Fudosan Investment  
Advisors

ミレニアル世代は仕事をする場所にとらわれない自由なスタイルの働き方を求めるノマドワーカーと化しています。世界の「コ・ワーキングスペース」の数は2011年の1,130から2016年には1万1,300に増え、2020年には2万5,000に達すると予想されています。同様に、登録者も4万3,000人から120万人、380万人と増加傾向にあります。コ・ワーキングスペースの利用者である企業の多くは不動産関連費用の削減や人材の定着率の向上に目を向けています。

またルームシェアとコ・ワーキングスペースが合体した「コ・リビングスペース」も流行を見せています。さまざまな国のコ・リビングスペースに滞在でき、さまざまな人々と交流し、新しい出会いと機会を経験することができるコ・リビングスペースは、自由な環境を求める若者のニーズに応えるほか、大都市部における生活費・住居費の上昇を回避できるというメリットを提供しています。

テクノロジーに牽引されて世界の都市部の人口は急激な増加を見せています。都市部はインフラ整備を含めて人口の流入にいかに対処するのでしょうか、将来、労働力の多くが都会へ去ってしまったとき地方はどうなるのでしょうか。これらの重要な課題に対する専門家の見解に関心をお持ちであれば、ULIスプリング・カンファレンス2017「変わりゆく不動産業界：シェアリングエコノミーとテクノロジーの産物」は午後のひと時を過ごすのうってつけの場所です。

プログラムは田邊泰之氏（Airbnb Japan株式会社 代表取締役）による開会基調講演で幕を開けます。同社の2016年の売上は前年比80%増、9,000億円を超える経済効果をもたらしています。

パネル1では、ホスピタリティ、法律、テクノロジーの各業界の専門家が、周辺地域の街や都市の再生にテクノロジーがいかに適用されているかについて検証します。パネル2では、新たなワークスペースの専門家で構成されるパネルが、昨今のワークスペースの変化はまだ中途段階にあるのか、それとも最終形に近づいているのかについて考察します。

この流れを受け、閉会基調講演ではピーター・ワインガーテン氏（ゲンスラー アジアパシフィック地区リージョナル・マネージング・プリンシパル）が、シリコンバレーのクリエイティブなワークスペースモデルがいかに他の地域・文化に普及するかについて検証します。

本日はお集まりいただきありがとうございます。本日のイベントが皆様にとって実り多いものとなりますようお願いしております。

Millennials have transformed themselves into digital nomads, eschewing the traditional “this is my desk, this is my job” environment for a situation they feel offers increased flexibility and opportunities. Co-working spaces have grown globally from 1,130 spaces with 43,000 members in 2011 to 11,300 spaces with nearly 1.2 million members in 2016, and forecasts show 25,000 co-working spaces with 3.8 million members by the year 2020. An increasingly large proportion of co-working space clients are corporates, who are looking to reduce their real estate-related expenses and improve talent retention.

Co-living communities have also come into vogue, catering to younger people who want that same flexible, collaborative, spontaneous environment – with the added benefit of avoiding rising living and housing costs in major metropolitan areas.

The world’s urban population is increasing at a tremendous rate, driven and facilitated largely by technology. But how will urban areas adapt to accommodate the sustained influx, and what becomes of rural areas when a sizable portion of their future workforce have fled the countryside? If you’re interested in expert views on these vital issues, you’ve chosen an excellent place to spend your afternoon. Welcome to ULI Japan Spring Conference 2017 – “How the Sharing Economy and Technology are Disrupting the Real Estate Industry.”

The program opens with a keynote address by Airbnb Japan Representative Director Yasuyuki Tanabe, whose company’s estimated contribution to Japan’s economy increased 80% in 2016 to over 900 billion yen.

The first panel features professionals from the hospitality, legal and technology industries focusing on how technology is being applied to the revitalization of towns and cities in outlying areas. The subsequent panel of experts on alternative working environments will look at whether the present incarnation is simply a way station or if we are indeed approaching a terminal.

In his closing keynote address, Gensler’s Peter Weingarten, Regional Managing Principal for the Asia Pacific Region, will continue in that same vein as he deliberates the viability of the Silicon Valley creative workplace model in other regions and cultures.

As always, it’s great to see you all, and I thank you for choosing to spend the day with us.

プログラム

Program

12:30 – 13:00	<p><b>開場・受付</b> 司会 <b>小野 秀俊</b> ULIジャパン カウンシルメンバー マニユライフ生命保険株式会社 不動産部長</p>	<p><b>Doors open / Registration</b> Master of Ceremonies <b>Hidetoshi Ono</b> ULI Japan Council Member Managing Director, Japan Real Estate, Manulife Japan</p>
13:00 – 13:15	<p><b>開会あいさつ</b> <b>ジョン・フィッツジェラルド</b> ULIアジア太平洋 チーフ・エグゼクティブ・オフィサー <b>富川 秀二</b> ULIジャパン カウンシル会長 三井不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長</p>	<p><b>Opening Greeting</b> <b>John Fitzgerald</b> Chief Executive Officer, ULI Asia Pacific <b>Shuji Tomikawa</b> ULI Japan Council Chair President, Mitsui Fudosan Investment Advisors</p>
13:15 – 14:00	<p><b>開会基調講演</b> <b>「日本におけるAirbnbの活用機会とエコシステム」</b> <b>田邊 泰之氏</b> Airbnb Japan株式会社 代表取締役</p>	<p><b>Opening Keynote</b> <b>“Opportunities to Utilize Airbnb and Its Ecosystem in Japan”</b> <b>Yasuyuki Tanabe</b> Representative Director, Airbnb Japan</p>
14:00 – 14:15	<p><b>コーヒーブレイク</b></p>	<p><b>Coffee Break</b></p>
14:15 – 15:30	<p><b>パネルディスカッション1</b> <b>「イノベーションがもたらす地方再生」</b> (登壇者の詳細は4-5ページをご覧ください)</p>	<p><b>Panel Discussion 1</b> <b>“A Regional Revival Sparked by Innovation”</b> (see page 4-5 for speaker profiles)</p>
15:30 – 15:45	<p><b>コーヒーブレイク</b></p>	<p><b>Coffee Break</b></p>
15:45 – 17:00	<p><b>パネルディスカッション2</b> <b>「新しいオフィスモデル：一時のブームか今後の定番か」</b> (登壇者の詳細は6-7ページをご覧ください)</p>	<p><b>Panel Discussion 2</b> <b>“The New Office Model – Fad or Lasting Legacy?”</b> (see page 6-7 for speaker profiles)</p>
17:00 – 17:50	<p><b>閉会基調講演</b> <b>「職場の進化あるいは変化」</b> <b>ピーター・ワインガーテン氏</b> ゲンスラー アジアパシフィック地区 リージョナル・マネージング・プリンシパル AIA, LEED AP BD+C</p>	<p><b>Closing Keynote</b> <b>“Workplace Evolution or Revolution?”</b> <b>Peter Weingarten</b> AIA LEED AP BD+C Regional Managing Principal Asia Pacific Region, Gensler</p>
17:50 – 18:00	<p><b>閉会あいさつ</b> <b>ケン・チャン</b> ULIジャパン カウンシル副会長 GIC ジャパン株式会社 代表取締役 日本代表</p>	<p><b>Closing Remarks</b> <b>Ken Chan</b> ULI Japan Council Vice Chair Representative Director, Country Head, Japan, GIC (Japan)</p>
18:00 – 20:00	<p><b>懇親会・名刺交換</b></p>	<p><b>Reception</b></p>

※プログラム内容は変更する場合がありますので予めご了承ください。  
\*Program content is subject to change.

スピーカー紹介

Speaker Profiles

司会 Master of Ceremonies



小野 秀俊

ULIジャパン  
カウンシルメンバー  
マニユライフ生命保険株式会社  
不動産部長

Hidetoshi Ono

ULI Japan Council Member  
Managing Director  
Japan Real Estate  
Manulife Japan

2015年1月不動産部長としてカナダの保険大手マニユライフの日本法人マニユライフ生命保険株式会社に入社。同社の自社所有・賃貸を含めた拠点は全国約100か所。日本で保有する不動産投資ポートフォリオ運用と、自社使用不動産運営の総責任者。マニユライフ以前は、アクサ・リアル・エステート、ING不動産投資顧問株式会社（現・CBREグローバルインベスターズ・ジャパン株式会社）、GE、三井不動産株式会社にて25年以上にわたり不動産業務・経営業務に従事。直近では、アクサ・リアル・エステートにて、三井住友トラスト不動産投資顧問との共同投資ファンドで、アクサ側の責任者として、都内の中規模オフィスビル5棟への投資を主導。アクサ以前は、INGリアルエステートにてマネージングディレクター兼日本地区カンントリーマネジャーを務め、日本オフィスを開業、代表取締役社長に就任、4年間の在籍期間中に従業員数45人、運用資産規模30億米ドルへ事業を拡大、大規模なビジネス買収2件を完了。ING以前は、GEの日本事業（GEリアルエステート、GEエジソン生命保険株式会社、GEジャパン・コーポレートマーケティング部門等）に携わり、上級管理職を歴任。三井不動産株式会社でキャリアを開始、オフィス資産運用、マンション開発事業、海外事業、不動産投資顧問事業の立ち上げ等に従事。一橋大学社会学部卒業、スタンフォード大学にてMBAを取得。

Ono joined Manulife Insurance Company in January 2015 as Managing Director, Japan Real Estate. He is responsible for the company's real estate investment portfolio in Japan as well as the company's corporate real estate needs, for a total of about 100 locations nationwide. Prior to Manulife, he accumulated more than 25 years of real estate and management experience with AXA Real Estate, ING (now CBRE GI), GE and Mitsui Fudosan. Most recently, Ono was Head of Japan Core Fund with AXA Real Estate, based in Singapore. He was responsible for the Tokyo Office Property Fund jointly managed by AXA and Sumitomo Mitsui Trust Bank. He successfully started the fund and fully invested committed capital into five central Tokyo mid-sized offices. As the AXA representative of a fund jointly operated with Sumitomo Mitsui Trust Real Estate Investment Management, he oversaw the investment and management of the fund. Before AXA, Ono was the Managing Director/Country Manager-Japan with ING Real Estate where he started their Tokyo office, grew the business to US\$3 billion assets under management and 45 employees in four years, and completed two major business acquisitions. Prior to ING, he held various senior management positions at GE businesses in Japan including GE Real Estate, GE Edison Life Insurance and the Corporate Marketing Division at GE Japan. Ono started his career with Mitsui Fudosan, where he was involved in office asset management, condominium development, overseas business and the establishment of a real estate investment advisory business, among other activities.

Ono holds an MBA from Stanford University and a Bachelor of Social Studies from Hitotsubashi University.

開会基調講演 Opening Keynote

13:15 - 14:00



田邊 泰之氏

Airbnb Japan株式会社  
代表取締役

Yasuyuki Tanabe

Representative Director  
Airbnb Japan

## 「日本におけるAirbnbの活用機会とエコシステム」

### “Opportunities to Utilize Airbnb and Its Ecosystem in Japan”

日本政府は観光立国の実現に向けた取り組みを積極的に進めており、東京オリンピックが開催される2020年までに訪日外国人観光客数4,000万人を目標に掲げる。そうしたなか、世界的最大級の宿泊マッチングサイトAirbnbが日本でも注目を集めている。プラットフォームビジネスであるAirbnbは、対象を個人宅から法人へと広げ、「民泊」の枠を超えた総合的な旅のプラットフォームの構築を目指している。消費者の価値観や支出が変化し、従来あまり評価されなかったものに価値が見出され始めている今日の環境下において、Airbnbがもたらす新世代の需要は裾野の広い経済効果をもたらし、新たな派生産業を生み出している。本講演では、この新しい経済の波を捉えるべく、各業界とAirbnbとが連携することにより日本でどのようなエコシステムを構築することが可能か模索するとともに、不動産業界との連携機会について探る。

The Japanese government has undertaken a variety of measures to become a tourism-oriented country, setting the goal of 40 million foreign visitors by 2020, the year it will host the Olympic Games. Amidst these circumstances, major global accommodation matching site Airbnb is drawing attention in Japan as well. Airbnb, with its platform business model, targets corporations as well as individuals, aiming to create a comprehensive travel platform extending beyond “minpaku,” or private temporary lodging. As consumer values and spending habits are changing,

and things which in the past had little worth are now seen as having value, the demand Airbnb has created has generated broad economic effect, and has even resulted in the birth of derivative industries. Today's keynote speech will focus on the type of ecosystem Airbnb can work cooperatively with firms in various industries to create, and in particular at opportunities for cooperation with the real estate industry, in order to capitalize on this new economic trend.

1994年に米国の大学を卒業後、ミズノ、マイクロソフト勤務などを経て、2013年にAirbnbのシンガポール法人に入社し、日本法人設立に参画。2014年5月のAirbnb Japan設立と同時に代表取締役役に就任。2002年米ジョージタウン大学院にて経営学修士号（MBA）取得。大阪府出身。

After having graduated from a university in the U.S. in 1994, Tanabe spent time with Mizuno and Microsoft before joining the Singapore representative office of Airbnb in 2013, where he played a key role in the establishment of the company's representative office in Japan. In line with the opening of the office in May 2014, he was appointed Representative Director. Tanabe earned an MBA from Georgetown University in 2002. He is originally from Osaka.

## 「イノベーションがもたらす地方再生」 “A Regional Revival Sparked by Innovation”

日本の大都市の不動産市場は、過去20年間、開発および投資を通じて大きな変貌を遂げた。リーマンショック後の一時期を除き、大都市では活発な不動産取引が行われてきた。一方、人口の減少と高齢化が進んでいる地方では、状況は大きく異なっている。インターネットおよび従来の思考にとらわれない新しいプレイヤーが急激な変化をもたらす存在として浮上り、既存の機関投資家であれば一顧だにしないビジネスモデルが次々と誕生している。パネルディスカッション1では、真の変革者とその斬新な発想が、地方の未来に何をもたらすのかを考察する。

The past two decades have in general seen a huge transformation of the real estate and property landscape in Japanese mega cities, whether it be development or investment. Outside of a few post-Global Financial Crisis years, activity has been brisk – in the cities. Go to the countryside towns and villages, and another reality is revealed. These are the front lines for the aging and shrinking population. The Internet and non-traditional players are proving to be disruptors. New models traditionally of no interest to institutional investors are appearing. Today, listen to our panel of experts to see if they have found the answer or the positive disruptor and if a positive perspective can finally be taken with regard to the serene beauty of the Japanese countryside and regional areas.



**エドワード・ジョンソン** 氏  
オリック・ヘリントン・  
アンド・サトクリフLLP  
M&A、テクノロジー・  
カンパニー・グループ  
パートナー

**Edward “Ted” Johnson**  
Partner  
M&A, Technology Companies  
Orrick, Herrington & Sutcliffe

東京オフィスのテクノロジー・カンパニー・グループおよびM&A・プライベート・エクイティ・グループのパートナーとして、国内外におけるベンチャーキャピタル、プライベート・エクイティ投資、ジョイント・ベンチャー、M&A、リストラクチャリング、投資ファンド・プラットフォーム・ストラクチャリング等、戦略的案件に従事。大企業、グローバル企業からスタートアップまで、半導体、通信、クリーンテック、フィンテック、ライフサイエンス、メディア、エンターテインメント分野の技術・知財を中心に手掛け、戦略的なリスク管理に関する助言を行う。またホテル・リゾート等、不動産投資家向け投資プラットフォームを手掛ける。慶應義塾大学法科大学院非常勤講師。これまでに一橋大学大学院国際企業戦略研究科、テンプル大学ロースクール東京キャンパスで教鞭を執る（国際ビジネス取引、ゲーミング・IR、国際エンターテインメント、ライセンス）。米カリフォルニア州とジョージア州における弁護士資格を保有。

As partner in the M&A and Private Equity and Technology Companies Groups at Orrick's Tokyo office, Johnson's practice focuses on strategic transactions including venture capital and other private equity investments, joint ventures, M&A, restructurings and investment fund platform structuring in Japan and globally. He works with both large, global companies and start-ups. In addition to technology and intellectual property-related transactions in the semiconductor, telecommunications, cleantech, fintech, life sciences, media and entertainment industries, he has worked on multiple investment platforms for real estate investors in the hotel & resorts and other sectors. Johnson serves as an adjunct lecturer at Keio University Law School and also taught at the Graduate School of International Corporate Strategy at Hitotsubashi University and Temple University's Japan Campus, teaching courses on international business transactions, gaming and integrated resorts, international entertainment and licensing. He is licensed to practice law in the states of California and Georgia (USA).



岡 雄大氏

InSitu Asia Holdings Pte. Ltd.  
ファウンディングパートナー

**Yuta Oka**

Founding Partner  
InSitu Asia Holdings

シンガポールを拠点とするブティックホテル・デベロッパー兼運営会社、InSitu Asiaの創業パートナー。北米、アジア、欧州で10か国以上でホテル、ホテルブランド、オフィス、レジデンスなど複数アセットクラスの投資、アセットマネジメント、コンサルティングにおける経験を有する。東京を拠点に、ホステルワールド・ドットコムの世界的な高評価を受けるライフスタイルホステル会社、株式会社Backpackers' Japanの役員兼チーフストラテジストを務める。InSitu以前は、シックス・センス・リゾート・スパと投資顧問会社サステナブルのホテル投資合弁会社であるシックス・センス・キャピタルにてマネージング・ディレクターを務める。スターウッド・キャピタル・グループのアクイジション・チームでキャリアを開始、サンフランシスコと東京を拠点に活動。早稲田大学卒業。

Oka is Founding Partner of InSitu Asia – a Singapore-based boutique hotel developer and operator. His experience is in investment, asset management, and consulting in over 10 countries across North America, Asia, and Europe; and across multiple asset classes including hotels, hotel brands, offices and residential real estate. He also serves on the Board of Backpackers' Japan co., ltd, a lifestyle hostel company based in Tokyo, Japan, as its Chief Strategist. Hostels managed by Backpackers' Japan have achieved one of the highest ratings globally on hostelworld.com. Immediately prior to InSitu, Oka was Managing Director of Sustainable Pte Ltd, an investment adviser in Singapore. During his tenure, he was central to the firm's hotel acquisitions, including leading investments in luxury hotels for Six Senses Capital, Sustainable's joint venture with Six Senses Hotels Resorts Spas. Oka started his career with Starwood Capital Group's Acquisitions team and was based in San Francisco and Tokyo. He is a graduate of Waseda University.



澤田 竜次氏

PwCコンサルティング合同会社  
リアルエステート&  
ホスピタリティ  
パートナー

**Ryuji Sawada**

Partner  
Real Estate & Hospitality  
PwC Consulting

1989年に第一勧業銀行（現みずほ銀行）に入行。大企業等の資本市場からの資金調達に絡むファイナンシャルアドバイザリー業務を経験した後、2000年4月にコンサルティンググループに入社。財務戦略担当リーダーとして、主としてM&A戦略、企業再編・再生関連ビジネスを経験した後、2007年1月よりホテル部門の立ち上げを主導、ホテルおよび不動産事業会社に対する戦略コンサルティング業務およびホテルの開発・売買時におけるアドバイザリー業務を提供。2016年1月より現職。不動産、ホテル・旅館、テーマパーク、レジャー産業のクライアントに対して、事業戦略立案支援から当該戦略の実行支援（CRM・HR・ITの構築サポート）までのコンサルティング業務、およびマーケット・フィージビリティスタディ、ホテルコンセプト策定支援やオペレーター選定支援等の不動産開発関連アドバイザリー業務を提供。

Ryuji Sawada is a consulting partner in charge of Real Estate & Hospitality. With more than 16 years of management consulting and financial advisory experience, he has established a track record of success in growing and managing businesses, building and developing teams and exceeding customer and stakeholder expectations. His experience includes strategic planning, business planning, commercial and operational due diligence, market & feasibility study, operator selection and hotel asset monitoring. His engagements have spanned a wide range of real estate & hospitality businesses, including integrated resorts, theme parks, golf courses, ski resorts, traditional Japanese inns (“ryokan”) and hotels.

He holds an MBA from the University of Washington.



サンドバーグ 弘氏

キラク・テクノロジーズ社  
共同創業者兼CEO

**Kou Sundberg**

Co-Founder and CEO  
Kiraku Technologies

カリフォルニア州バークレーを拠点とするデータ管理分析会社キラク・テクノロジーズ社（Kiraku Technologies, Inc.）の共同創業者兼CEO。データの設計・外挿における専門知識は、シリコンバレーのベストプラクティス技術に基づく。現在、宮崎や京都など日本の地方都市で廃屋の高級宿泊施設へのコンバージョンに注力。キラク以前は、フォートレス・インベストメント・グループで投資アナリストとして北米、アジア、欧州の不良債権処理や特殊投資案件を担当。カリフォルニア州立大学バークレー校卒業。現在、京都を拠点に活動。

Kou Sundberg is a co-founder as well as CEO of Kiraku Technologies – a data management and analytics company based in Berkeley, California (USA). His expertise is in data architecture and extrapolation, leveraging best-practice technology solutions from Silicon Valley. His current work is focused on renovating abandoned homes into luxury lodging facilities in regional areas of Japan, such as Miyazaki and Kyoto. Prior to Kiraku, Sundberg was an investment analyst at Fortress Investment Group, specializing in distressed debt and special situations in North America, Asia and Europe. He is a graduate of the University of California – Berkeley, and is currently based in Kyoto, Japan.

## 「新しいオフィスモデル：一時のブームか今後の定番か」 “The New Office Model – Fad or Lasting Legacy?”

「ミレニアル世代」一血液型分析をはじめ、われわれはとかく人を類型化したがる。だがミレニアル世代の場合、「世代論」はあながち的外れではないだろう。この新世代は、仕事の作法、シェアオフィス、サテライトオフィス、職場における自由の拡大と個性の尊重など、働き方についてパラダイムシフトをもたらしている。シリコンバレーで生まれたこの新しいワークスタイルは今後主流となるのか、それとも一過性の流行に過ぎないのか、こうした変化の担い手で構成されるパネルが検証する。いずれにせよ、ただひとつ確かなことは、従来のオフィス開発と投資のモデルに大きな変化が起きており、今回、そうした変化を牽引するプレイヤーと時間を共有できる機会を得たことだ。

Millennials. Not sure why we are so determined to categorize generations, but at least it is not by blood type. There is often talk these days about the changing way this new generation works. We hear talk of new working strategies, shared spaces, satellite offices, and the need for more freedom and character in the work place. Today, key players in this drive will tell us why it may be the huge swell of the future or maybe we will find out it is just a small sector of the universe. Silicon Valley, after all, is just a small population of people. In either case, one thing is sure – the traditional office development and investment model is changing and the players driving that change are with us today.



**アレクサンダー・**

**ペスラー氏**

ウィーワーク  
アジア太平洋地区不動産担当  
バイスプレジデント

**Alexander Paessler**

Vice President of Real Estate APAC  
WeWork

2015年ウィーワーク入社、不動産担当バイスプレジデントを務める。それ以前はリージャス社、コンパスオフィス社などの有名企業をはじめフレキシブル・ワーキング業界に12年間従事、30か国100か所以上でフレキシブル・ワーキングスペース事業を展開。英国出身。

Alexander Paessler is currently a Vice President of Real Estate at WeWork. He joined WeWork in 2015 and currently heads WeWork's APAC (excluding China) real estate expansion after having served over 12 years in the flexible work space industry with renowned operators such as Regus and Compass Offices. Originally from the UK, Paessler has expanded businesses in the flexible office industry into more than 100 locations in over 30 countries.



**歌川 貴氏**

三菱地所株式会社  
ソリューション営業三部長

**Takashi Utagawa**

General Manager  
Business Development  
Consulting & Development  
Department III  
Mitsubishi Estate

1987年4月三菱地所株式会社入社。以後、人事部、有楽町管理部、経理部を経て、2005年札幌支店次長就任、2008年グローバル事業推進部副長、同年10月三菱地所アジア社取締役社長就任。2014年街ブランド推進部長を経て、2016年ソリューション営業三部長就任（現任）。東京大学法学部卒。ケース・ウェスタン・リザーブ大学（米オハイオ州）にてMBA取得。

Utagawa began his career in the Human Resources Department at Mitsubishi Estate in April 1987. Since then he has served in numerous capacities for the company, including the Yurakucho Area Building Management Department (October 1993), the Finance and Accounting Department (April 1997), the Sapporo Branch as Deputy General Manager (April 2005) and the International Business Department as Deputy General Manager (September 2008). He was appointed Managing Director of Mitsubishi Estate Asia in October 2008, General Manager of the Area Brand Management Department in April 2014 and General Manager of Business Development Department 3, the position in which he currently serves. Utagawa earned a B.A. from the University of Tokyo's Faculty of Law in March 1987 and a Master of Business Administration in Finance from Case Western Reserve University (Ohio, USA) in May 2002.



**ノエル・コーク氏**  
日本リージャス株式会社  
タイ、台湾、韓国担当  
カントリーマネジャー

**Noelle Coak**  
Country Manager for  
Thailand, Taiwan and Korea  
Regus Japan

1998年リージャス入社以来、北中南米のレンタルオフィス業界に20年近く従事。クライアントのグローバルな不動産ニーズに合うよう職場環境の見直し、改善を提案。今日、世界中で見られる人々の働き方の変化にあわせたワークプレイスを提供。2005年にアジア太平洋地域に拠点を移して以来、アジア太平洋地域の文化に強い関心を示す。アジア太平洋地域市場での勤務経験を通じて、東京を第二の故郷と呼ぶ。現在、夫と息子と暮らす。ノースカロライナ大学卒業(理学士)。

Coak has spent nearly 20 years in the serviced office industry since joining Regus in 1998 in the Americas. She enjoys watching how people work in their current environments and thrives on finding the right solutions to help manage their global real estate needs. Her passion is to help create environments that support the changing ways people are working today around the world. Coak has developed a keen interest in Asia Pacific culture since she moved here in 2005. Following her experience working in several Asia Pacific markets in the past, she calls Tokyo, Japan her home, along with her husband and son.

She now serves as Country Manager for Thailand, Taiwan and Korea.

Coak holds a Bachelor of Science Degree from the University of North Carolina.



**山本 那智子氏**  
ゲンスラー・アンド・  
アソシエイツ・  
インターナショナル・リミテッド  
プリンシパル、  
日本における代表者  
AIA, LEED®AP BD+C

**Nachiko Yamamoto**  
AIA, LEED®AP BD+C  
Principal, Representative in  
Japan  
Gensler and Associates /  
International

日本でキャリアを開始、1981年NYに拠点を移し、25年以上に渡り建築、ワークプレイスインテリア分野で活躍。ゲンスラーNYオフィスではシニアプロジェクトマネジャーとしてチームを率い、著名クライアントによる大規模プロジェクトを多数手掛ける。2004年にゲンスラー東京オフィス代表に就任。以来アーキテクチャ・インテリアデザインへの深い理解、優れたマネジメント能力を発揮し、ゲンスラー東京チームとともにクライアントとの緊密なコミュニケーションを通じて、ニーズに的確に答え、高い信頼を獲得している。

Yamamoto started her career in Japan, then worked for several firms in New York from 1981 until 2004. While serving as a project manager at Gensler's Wall Street office, she led teams responsible for large projects for major clients. She re-joined Gensler in 2004 as a Managing Director at the Tokyo office. Yamamoto provides leadership with her diverse experience in architecture and interior design, and she strongly believes in direct and constant communication with clients to understand their vision and to earn and maintain their trust.





**ピーター・  
ワインガートン** 氏

ゲンスラー  
アジアパシフィック地区  
リージョナル・マネージング・  
プリンシパル  
AIA, LEED AP BD+C

**Peter Weingarten**

AIA LEED AP BD+C  
Regional Managing Principal  
Asia Pacific Region  
Gensler

## 「職場の進化あるいは変化」 “Workplace Evolution or Revolution?”

イノベーション経済を見据えた企業の間では人材争奪戦が激しさを増し、労働力のグローバル化に対応する職場のグローバル化が進んでいる。シリコンバレーで誕生した「クリエイティブな」職場環境は全世界でコア&シェル開発戦略と従来型のオフィスデザインに変革を迫っている。こうした動きはユーザーの実感や快適さ、満足度の向上を追求する一方で、従来の企業文化やその価値、ブランドアイデンティティといかにバランスをとるか模索を続けている。

魅力的な職場を生み出し社員間の交流を深め、新たなアイデアの創出へつなげることを目指すこうした職場の変化により、不動産戦略の大きな転換が求められている。しかし数値化が難しいことから、職場環境の変化の効果を評価する適切な方法がないという課題に直面している。そうしたなか、「作業環境測定指標」によって、うまく機能している戦略も一部にはあるが、手探りが続く面も依然見受けられる。さらに、深く根付いた社会規範が企業構造や企業行動に影響を及ぼす企業風土に、シリコンバレーからこうした戦略をどの程度持ち込むことができるかは、いまだ定かではない。不動産コミュニティでは、全ステークホルダーへの長期的な影響を踏まえた、持続的なリターンを生み出す、適切な投資を通じた解決策が求められている。

The Global Workplace is in a scramble to respond to the Global Workforce as talent wars rage among companies looking to capitalize in the innovation economy. Creative workplace trends emerging from Silicon Valley are challenging conventional workplace design as well as core and shell development strategies across the world. These trends reflect heightened sensitivity to user experience, comfort, and well-being while trying to balance corporate culture, values, and brand identity. The objective is to enhance attraction to the workplace and effect behavior to increase interaction and idea generation. The degree to which these workplace evolutions require a major response or shift in real estate strategy is being tested in rapid succession with limited measurement and verification of impact. A review of Workplace Performance metrics reveals some strategies working quite well while others struggle to take hold. Further, it remains unclear the degree to which these strategies are portable from Silicon Valley to other cultures where long embedded societal norms impact corporate structure and behavior. The real estate community is searching for solutions with the right level of investment for a sustained return and long-term impact for all stakeholders.

アジア太平洋地区担当マネージングプリンシパルとして、同地区におけるゲンスラーの戦略的プロジェクトやクライアントリレーションを牽引。その社会的で情熱的なリーダーシップは優れた人材を惹きつけ、コラボレイティブな環境のもと、革新的なアイデアや価値を創出し続けている。ユーザーにインスピレーションを与えると同時に、オーナーの利益に繋がるサステナブルかつインテリジェントな設計に対する熱意は、商業施設開発と都市計画におけるリーダーシップに反映されている。人々や組織の成功をサポートする姿勢が高く評価され、Design + Construction Magazine、高層ビル・都市居住協議会サンフランシスコ支部、全米グリーンビルディング協会ニューヨーク支部、シラキュース大学建築学科の役員・理事に選出されている。

As Regional Managing Principal for Asia Pacific, Weingarten directs Gensler’s strategic project and client activities in the region. His outgoing and passionate leadership style brings talented individuals together in a collaborative structure that fosters innovation, opportunity, and value creation. His leadership in commercial development and urban design reflects a passion for sustainability and intelligent architecture that performs for its owners while inspiring its users. His commitment to helping people and organizations succeed has placed him on the boards of Design + Construction Magazine, Council on Tall Buildings & Urban Habitats SF Chapter, The US Green Building Council NY Chapter and the Syracuse University School of Architecture.

ULIジャパン エグゼクティブ コミッティ

ULI Japan Executive Committee

ULIジャパン カウンシル会長

ULI Japan Council Chair



富川 秀二

三井不動産投資顧問株式会社  
代表取締役社長

Shuji Tomikawa

President  
Mitsui Fudosan Investment Advisors, Inc.

ULIジャパン カウンシル副会長

ULI Japan Council Vice Chair



ケン・チャン

GIC ジャパン株式会社  
代表取締役 日本代表

Ken Chan Chien Wei

Representative Director, Country Head, Japan  
GIC (Japan) K. K.

ULIジャパン カウンシル前会長

ULI Japan Council Former Chair

プログラム チェアマン Programming Chair

合場 直人

三菱地所株式会社  
執行役専務

Naoto Aiba

Executive Vice President  
Mitsubishi Estate Co., Ltd.

森 浩生

森ビル株式会社  
取締役副社長執行役員

Hiroo Mori

Director and Executive Vice President  
Mori Building Co., Ltd.

有森 鉄治

三菱地所株式会社  
執行役専務

Tetsuji Arimori

Executive Vice President  
Mitsubishi Estate Co., Ltd.

プログラム バイス チェアマン

Programming Vice Chairs

藤沢 洋

オリックス株式会社  
不動産事業本部  
投資事業第一部長

Hiroshi Fujisawa

General Manager  
Real Estate Headquarters  
Real Estate Investment Department 1  
ORIX Corporation

A. バリー・ハーシュフェルド, Jr.

AIPヘルスケアジャパン合同会社  
代表

A. Barry Hirschfeld, Jr.

President & Chief Executive Officer  
AIP Healthcare Japan GK

木村 大輔

野村不動産株式会社  
執行役員 海外事業部部長

Daisuke Kimura

Executive Officer, General Manager  
International Department  
Nomura Real Estate Development Co., Ltd.

ダニエル・クリープス

グリーンオーク・インベストメント・マネジメント  
株式会社  
パートナー

Daniel Klebes

Partner  
GreenOak Investment Management K.K.

松尾 正俊

株式会社玄海キャピタルマネジメント  
代表取締役

Masatoshi Matsuo

President & CEO  
Genkai Capital Management Co., Ltd.

セス・サルキン

株式会社パシフィカ・キャピタル  
代表取締役社長

Seth R. Sulkin

President & CEO  
Pacifica Capital K.K.

高野 圭司

三菱地所株式会社  
執行役員 投資マネジメント事業部長

Keiji Takano

Executive Officer  
Investment Management Business Department  
Mitsubishi Estate Co., Ltd.

ジョン・田中

アンジェロ・ゴードン・インターナショナル・  
エルエルシー  
マネージング・ディレクター

Jon Tanaka

Managing Director  
Angelo, Gordon International LLC

辰巳 洋治

GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社  
代表取締役社長兼CFO

Yoji Tatsumi

President & CFO  
GLP Japan Advisors Inc.

賣間 正人

タッチストーン・キャピタル・マネージメント  
株式会社  
代表取締役社長

Fred Uruma

President & CEO  
Touchstone Capital Management Co., Ltd.

山下 明男

フォートレス・インベストメント・グループ・  
ジャパン合同会社  
在日代表 マネージングディレクター

Akio Yamashita

Representative in Japan  
Managing Director  
Fortress Investment Group (Japan) GK

横山 希望

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社  
投資銀行本部 マネージングディレクター  
不動産グループ統括責任者  
不動産投資銀行第一部長

Kibo Yokoyama

Managing Director, Investment Banking Business Unit  
Head of Real Estate Group  
General Manager of Real Estate Investment Banking  
Division I  
Mitsubishi UFJ Morgan Stanley Securities Co., Ltd.

コミッティー メンバー

Committee Members

アレキサンダー・ジャンペル

ベーカー&マッケンジー法律事務所  
(外国法共同事業)  
外国法事務弁護士(カリフォルニア州法・ハワイ州法)

Alexander R. Jampel

Partner, Baker & McKenzie  
(Gaikokuho Joint Enterprise)  
Attorney at Law, Admitted in California and Hawaii  
Registered Foreign Attorney  
(California Law and Hawaii Law)

ラッセル・川原

渥美坂井法律事務所・外国法共同事業  
外国法事務弁護士(カリフォルニア州法)  
外国法事務弁護士 パートナー

Russell K. Kawahara, Esq.

Partner, Atsumi & Sakai  
Attorney at Law, Admitted in California  
Registered Foreign Attorney (California Law)

イアン・メイアー

グローバルリミテッド  
チーフ・オペレーティング・オフィサー兼  
リージョナル・ファイナンス・ディレクター

Ian Mair

Chief Operation Officer and Regional Finance  
Director  
Chief Representative - Japan  
Grosvenor Limited

リチャード・J. ライトクネット

アジア・パシフィック・ランド・リミテッド  
エグゼクティブ・ヴァイス・プレジデント

Richard J. Reitknecht

Executive Vice President  
Asia Pacific Land Limited

坂口 英治

シービーアールイー株式会社  
代表取締役社長兼CEO

Eiji Sakaguchi

President  
CBRE K. K.

新家 玄千

青山リアルティーズ・アドバイザーズ株式会社  
代表取締役社長

Haruyuki Shinya

President  
Aoyama Realty Advisors Inc.

PR担当チェア

PR Chair

カウンスルアドバイザー Council Advisor

瀬川 幸二郎

森ビル株式会社  
執行役員財務部長

Kojiro Segawa

Executive Officer, Finance Department  
Mori Building Co., Ltd.

山本 和彦

森ビル都市企画株式会社  
代表取締役社長

Kazuhiko Yamamoto

President and CEO  
Mori Urban Planning Corporation

コミッティ アシスタント

Committee Assistants

岩堀 互

三菱地所株式会社  
投資マネジメント事業部 専任部長

Ko Iwahori

Deputy General Manager  
Investment Management Business Department  
Mitsubishi Estate Co., Ltd.

森本 素光

三井不動産投資顧問株式会社  
国際部 部長 兼 調査部 部長

Motomitsu Morimoto

General Manager  
Global Investment Management Department  
Research Department  
Mitsui Fudosan Investment Advisors Inc.

頼成 貴彦

森ビル株式会社  
海外事業部 課長

Takahiko Raijo

Senior Manager  
International Business Department  
Mori Building Co., Ltd.

ULI評議会委員(日本)

ULI Trustees in Japan

合場 直人

三菱地所株式会社  
執行役員専務

Naoto Aiba

Executive Vice President  
Mitsubishi Estate Co., Ltd.

森 浩生

森ビル株式会社  
取締役副社長執行役員

Hiroo Mori

Director and Executive Vice President  
Mori Building Co., Ltd.

斎藤 一志

三井不動産株式会社  
取締役

Hitoshi Saito

Managing Director  
Mitsui Fudosan Co., Ltd.

ULIジャパン上級顧問

ULI Japan Senior Advisors

事務局

ULI Japan Office

岩沙 弘道

三井不動産株式会社  
代表取締役会長

Hikomichi Iwasa

Chairman and Chief Executive Officer  
Mitsui Fudosan Co., Ltd.

木村 恵司

三菱地所株式会社  
取締役

Keiji Kimura

Member of the Board of Directors  
Mitsubishi Estate Co., Ltd.

J.マイケル・オーエン

ULIジャパン  
エグゼクティブ・ディレクター

J. Michael Owen

Executive Director  
ULI Japan

## 今後開催予定のイベント

## Upcoming Events

<b>ULIアジア太平洋サミット2017</b> 6月6 - 8日 シンガポール フラートンホテル <a href="https://apacsummit.uli.org/">https://apacsummit.uli.org/</a>	<b>ULI Asia Pacific Summit 2017</b> June 6 - 8, Fullerton Hotel, Singapore <a href="https://apacsummit.uli.org/">https://apacsummit.uli.org/</a>
<b>PPP/PFI投資セミナー</b> 9月14日(木) 丸の内トラストタワー本館26階 スポンサー: ホワイト&ケース法律事務所	<b>PPP/PFI Investment Seminar</b> Thursday, September 14 Marunouchi Trust Tower Main 26F Sponsored by White & Case
<b>2017 ULIフォール・ミーティング (米国)</b> 10月23 - 26日 カリフォルニア州 ロサンゼルス ロサンゼルス・コンベンション・センター <a href="https://fall.uli.org/">https://fall.uli.org/</a>	<b>2017 ULI Fall Meeting (US)</b> October 23 - 26, Los Angeles Convention Center, LA, California <a href="https://fall.uli.org/">https://fall.uli.org/</a>
<b>ULIジャパン フォール・カンファレンス2017</b> 11月9日(木) 東京ミッドタウンホール&カンファレンス <a href="https://japan.uli.org/fallconference2017/">https://japan.uli.org/fallconference2017/</a>	<b>ULI Japan Fall Conference 2017</b> Thursday, November 9, Tokyo Midtown Hall & Conference <a href="https://japan.uli.org/fallconference2017/">https://japan.uli.org/fallconference2017/</a>

## ULI年次会議スポンサー

## ULI Japan Conference Sponsors

スポンサー企業各社の日ごろからの温かいご支援に感謝申し上げます。

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

## Leadership Sponsors



## Senior Sponsors

**ARA** 青山リアルティアドバイザーズ 監  
Aoyama Realty Advisors Inc.



## Sponsors



## Contributors



## お問い合わせ

## Inquiries

スポンサーシップや会場での展示については、ULIジャパン事務局までお問い合わせください。

For information about sponsorship and exhibit opportunities, please contact ULI Japan.

〒101-0047 東京都千代田区内神田3-2-8 いちご内神田ビル8階  
Ichigo Uchikanda Bldg. 8F 3-2-8, Uchikanda, Chiyoda-ku Tokyo 101-0047

Tel: 03-5297-6132 Fax: 03-5297-6133

E-mail: [ULI.Japan@uli.org](mailto:ULI.Japan@uli.org) <http://japan.uli.org>