

ニューヨーク・ビルマネジメント調査団



調査期間：2006年10月15日（日）～10月21日（土）7日間

調査団長：森ビル（株）常務取締役 鈴木武巳氏

企画：ビルマネジメントビジネス（BMB）研究会

事務局：（株）ビジネスインテリジェンスネットワーク（BINET）

旅行実施：  日通旅行

日本通運株式会社 汐留シオサイト旅行支店
（国土交通大臣登録旅行業第19号/JATA正会員）

ご挨拶

ニューヨーク市の今日の人口はおよそ820万と推定されているが、ヒスパニック系とアジア系のニューヨーカーの高い出生率、移民を引き寄せるニューヨークの町、5つの区における住宅建設ブームにより2025年までには約940万人に達すると見込まれている。ニューヨーク市を構成する5つの自治区の1つ、マンハッタン区は有名な5番街(Fifth Avenue)やブロードウェイ(Broadway)などの繁華街があり、世界中からの観光客を引き付けている他、世界を代表する金融街の1つであるウォール街がある。マンハッタンはアメリカ合衆国の東部、ニューヨーク州の南部ハドソン川流域にあるニューヨーク市の中心街であり、米国経済の中心地であると同時に世界の経済の中心地でもある。

BMB研究会では2002年に、いわゆる2001年9・11後のニューヨークの現状調査を実施している。常に世界をリードし、東京都と姉妹都市の関係にあるニューヨーク市のマンハッタンを中心としたニューヨークの都市の現状、再開発・不動産投資、ビル管理等々の最新動向の調査と情報交換を通じて、特に超高層ビルにおける管理などを含めた大都市における複合施設管理・セキュリティなど日本の関連業界が今後直面してゆくであろう問題点を抽出し、解決手段を探るよい調査となることを信じます。当調査がBMB研究会会員のみならず多くの関係者の発展に資することを祈ります。

募集要項

旅行代金：598,000円（2人1部屋利用）(BMB正会員) その他のご参加者：648,000円

調査団長：森ビル(株) 常務取締役 鈴木武巳氏

旅行期間：2006年10月15日(日) ～ 10月21日(土) 【7日間】

※募集人員：20名(最少催行人員：10名) ※利用航空会社：日本航空(JL)

※利用ホテル：グランド・ハイアット・ニューヨーク(予定)

※成田空港施設使用料(2,040円)、現地空港税(6,360円)、燃油特別付加運賃(16,600円)を含みます。

調査対象

1. The Building Owners and Managers Association (BOMA)

ビルオーナー及びマネージャーからなるこの財団は不動産の活力と商業用不動産の公的な知識を研究と教育活動を通じて進めていく役割を果たしています。今回の訪問では米国の同業界の最新動向とBOMAの活動、さらにニューヨーク支部の役割などのヒアリング他不動産業界の抱える問題点などに関する情報交換を行います。米国の不動産市況・REIT、ビル管理などの全体像を把握する。

2. コロンバスサークルの再開発と視察

セントラルパークの南東にある、BroadwayとCentral Park West(8th Ave.)とCentral Park South(59th St.)が交わる円形の広場がコロンバスサークルです。その中心にはクリストファー・コロンブスの金色の像が建っている。この辺りは現在、再開発によりAOLタイム・ワーナー・センターを筆頭にショッピングセンターや美術館などがオープンしている。超高級ホテルマンダリンオリエンタルホテルも一角を占めている。開発のコンセプトやビル群の維持管理などの実態をデベロッパーとの懇談を通じて聞きます。



コロンバスサークル

- ### 3. 米国REITや不動産マーケットのヒアリング又はREIT会社を訪問調査を企画、すでに開発を完成した42ndストリート周辺、今後の計画の進展が注目されるグラウンドゼロ地区の再開発やロウーマンハッタン地区、ハーレム再開発区などから選定の上のヒアリング及び視察を実施。



グラウンドゼロ地区

4. その他著名高層ビルの視察

【ニューヨーク・ビルマネジメント調査団 日程概要】

| | 日時 | 都市名 | 交通機関 | 現地時間 | 概要 | 食事 |
|---|---------------|--------------------|---------------|----------------|---|-------------------|
| 1 | 10月15日 (日) | 東京(成田)発 ニューヨーク着 | JL006 専用バス | 12:00 11:30 | 空路、ニューヨークへ<日付変更線通過> 着後、半日市内視察後、ホテルへ <ニューヨーク泊> | 昼:× 夕:× |
| 2 | 10月16日 (月) | ニューヨーク | 専用バス | 終日 | 公式訪問:BOMA等 ※米国の不動産事情ヒアリング <ニューヨーク泊> | 朝:○ 昼:○ 夕:× |
| 3 | 10月17日 (火) | ニューヨーク | 専用バス | 終日 | 公式訪問:コロンバスサークル 公式訪問:REIT等 <ニューヨーク泊> | 朝:○ 昼:○ 夕:× |
| 4 | 10月18日 (水) | ニューヨーク | 専用バス | 終日 | 公式訪問:ロワーマンハッタン地区 ※グラウンドゼロ再開発等々 <ニューヨーク泊> | 朝:○ 昼:○ 夕:× |
| 5 | 10月19日 (木) | ニューヨーク | | 終日 | オプション <ニューヨーク泊> | 朝:○ 昼:× 夕:× |
| 6 | 10月20日 (金) | ニューヨーク発 | 専用バス JL005 | 午前 13:30 | 空港へ移動 空路、帰国の途へ<日付変更線通過> <機中泊> | 朝:○ 昼:機 |
| 7 | 10月21日 (土) | 東京(成田)着 | | 16:20 | 成田空港到着、解散 | 朝:機 |

・ 上記日程は現地事情により変更になる場合がございます。

・ 利用予定航空会社: 日本航空(JL)

時間帯の目安 午前8:00~12:00 昼頃11:00~14:00 午後 12:00~18:00 夕刻:16:00~20:00 夜 18:00~23:00 朝 05:00~09:00 深夜23:00~05:00

利用ホテルのご案内

GRAND HYATT NEW YORK

1311室

☆☆☆☆

Park Ave. at Grand Central Terminal, New York City, NY 10017

【TEL】(212)8831234 【FAX】(212)6973772

空港(LGA)から14km。グランド・セントラル駅に隣接。ガラス張りのモダンな外観のデラックスホテル。アトリウムロビーには人工の滝が流れている。宴会・会議場は全部で51室あり、バンケット形式で最大200人収容可能。ドナルド・トランプ氏所有の代表格ホテルとしても有名。



旅行条件(要約)

〔募集型企画旅行契約〕

(1)この旅行は、日本通運株式会社汐留シオサイト旅行支店(東京都港区東新橋1-9-3、国土交通大臣登録旅行業第19号)(以下当社と言います。))が主催する旅行であり、この旅行に参加されるお客様は当社と募集型企画旅行契約(以下「旅行契約」とい)を締結することとなります。

(2)旅行契約の内容・条件は、当パンフレットによるほか、別途お渡しする[募集型企画旅行条件書](以下「条件書」と言います。))確定書面(最終日程表)及び当社の旅行業約款(募集型企画旅行旅行の部)によります。

〔旅行のお申し込み・契約成立の時期〕

当社又は旅行業法で規定された受託営業所(以下当社らといいます。))のそれぞれにおいて、当社所定の旅行申込書を記入の上、下記の申込金を添えてお申込みいただけます。

・申込金 50,000円

・申込金は旅行代金、取消料、違約料の一部として取り扱います。お客様との旅行契約については、当社の承諾と上記の申込金の受理をもって成立するものといたします。

〔旅行代金のお支払い〕

残金はご旅行出発の前日から起算してさかのぼって21日目にあたる日より前にお支払いいただきます。

〔旅行代金に含まれるもの〕

旅行日程に明示した利用交通機関の運賃、料金、バス料金観光料金(バス料金、ガイド料金、入場料)・旅行日程に明示した宿泊料金及び税、サービス料金(バス・トイレ付き2人部屋に2人ずつの宿泊を基準とします)・旅行日程に明示した食事料金(機内食を除く)・手荷物運搬料金(原則としてお1人様1個。ただし、航空会社の規定重量、容積、個数の範囲内)・団体行動に必要な心付

〔旅行代金に含まれないもの〕

・旅券印紙代、証紙代、査証代、傷害・疾病保険料、渡航手続取扱料金(お客様ご自身が作成、申請された場合は不要)・超過手荷物料金・飲み物代、クリーニング代、電報、電話料、ホテルのルームボーイ、メイド等に対する心付け、その他追加飲食費等、個人的性質の諸費用及びそれに伴う税、サービス料・日本国内における自宅から発着空港までの交通費、宿泊料

希望者のみ参加するオプションツアーの旅行代金 ・お客様の傷害・疾病に関する医療費

・お一人部屋を利用される場合の追加料金

〔旅行契約内容・代金の変更〕

当社は、旅行契約の内容を変更し、旅行代金を変更することがあります。詳しくは、「条件書」によります。

〔取消料〕

お客様はいつでも下記の取消料を支払って旅行契約を解除することができます。

当社の責任とならないローン、渡航手続きの事由によるお取消の場合も下記取消料をいただきます。

| 取消し日 | 取消し料 |
|---|-----------|
| 旅行開始日の前日から起算してさかのぼって30日目にあたる日以降3日目にあたる日まで | 50,000円 |
| 旅行開始日の前々日及び前日 | 旅行代金の30% |
| 旅行開始日当日 | 旅行代金の50% |
| 無連絡不参加又は旅行開始後 | 旅行代金の100% |

〔当社の責任〕

当社は当社又は手配代行者がお客様に損害をあたえた時は損害を賠償いたします。(お荷物に関する賠償限度額は当社に故意または重大な過失がある場合を除きお1人15万円までとし、損害発生の日から起算して21日以内に通知された場合)その他は「条件書」によります。

〔旅程保証〕

旅行日程に重要な変更が行われた場合には、当社はその変更の内容に応じて変更保証金を支払います。詳しくは「条件書」によります。

〔お客様の責任〕

当社はお客様の故意または過失、法令もしくは功序良俗に反する行為により当社が 損害を被った時はお客様から損害の賠償を申し受けます。

〔特別補償〕

当社は責任の有無にかかわらず、お客様が当旅行中に、急激かつ偶然な外来の事故により生命、身体または手荷物に被った一定の損害について補償金および見舞金を支払います。詳しくは「条件書」によります。

〔最少催行人員〕 15名様

日程表下に記載。これに満たない場合催行を中止することがあります。ただし、この場合旅行開始日の前日から起算して遡ってピーク時に旅行を開始するものについて、23日目にあたる日より前に通知いたします。

〔最終日程表の交付時期〕

確定した主な運送機関名及び宿泊ホテル名が記載された最終日程表は旅行開始日の前日までに交付します。ただし旅行開始日の7日前以降にお申込みがあった場合は旅行開始日当日に交付することが在ります。なお期日前であってもお問い合わせいただければ手配状況についてご説明いたします

〔旅行条件・旅行代金の基準日〕

・この旅行は、2006年8月1日の日付を基準としています



(社)日本旅行業協会正会員
ボド保証会員



旅行業公正取引協議会会員

〔個人情報の取り扱いについて〕

当社は、旅行申込の際にお申込書にご記入いただきましたお客様の個人情報について、お客様との間の連絡のためにご利用させていただくほか、お客様がお申しいただいた旅行の手配において必要な範囲内で運送・宿泊機関等及び手配代行者に提供させていただきます。

〔外務省の「海外危険情報」について〕

渡航先(国又は地域)によっては、「外務省海外危険情報」等、国・地域の渡航に関する情報が出されている場合があります。「外務省海外安全ホームページ」:

<http://www/pubanzen.mofa.go.jp/>でご確認下さい。渡航先(国または地域)の衛生状況については、「厚生労働省検疫感染症情報ホームページ」:<http://www.forth.go.jp/>でご確認下さい。

総合旅行業務取扱管理者とは、お客様の旅行を取り扱う営業所での取引に関する責任者です。この旅行契約に関し、担当者からの説明にご不明な点があれば、ご遠慮なく下記の取扱管理者にお尋ねください。

お問合せ・お申し込み先

日本通運(株)汐留シオサイト旅行支店営業第3課

〒105-8322 東京都港区東新橋1-9-3日通本社ビル11階

電話:03-6251-6253

FAX:03-6251-6343

日本通運ホームページ:<http://www.nittsu.co.jp/>

担当:小笠原・江藤

営業時間:月~金9:00~18:00 定休日:土・日・祝祭日

旅行企画・実施: 日通旅行

(日本通運(株)汐留シオサイト旅行支店)

国土交通大臣登録旅行業第19号

日本旅行業協会正会員/旅行業公正取引協議会会員

総合旅行業務取扱管理者:小笠原 一彦

お申込金(50,000円)、及び残金のお振込先

みずほ銀行 第2集中支店

普通預金口座:No. 3729756

口座名:日本通運(株) 旅行口

切り取り

ニューヨーク・ビルマネジメント調査団 参加申込書

※当社は、ご記入頂きましたお客様の個人情報を、お客様との連絡、旅行の手配に必要な範囲内での運送・宿泊機関等及び手配代行者への提供を行います。詳しくは、旅行条件書にてご確認ください。また、当社及び当社と提携する企業の商品やサービスのご案内等に利用させていただきます。

※日本通運(株)御中 上記内容及び、別紙 旅行条件書に記載の旅行条件及び個人情報の利用方法に同意のうえ、旅行を申し込みます。

| | | | | | | | |
|----------|---|---|---|----|-------|---------|---|
| ローマ字 | | | | | | ※旅券記載通り | |
| お名前 | | | | | | ① | |
| ご住所・電話番号 | 〒 | - | | | 電話 | - | - |
| 生年月日(西暦) | 年 | 月 | 日 | 性別 | ()男性 | ()女性 | |
| 会社名・電話番号 | | | | | | 電話 | - |