

THE WALL STREET JOURNAL.

Billionaires, Luxury Hotels Discover Japan's Aspen

Luxury lodgings, chalets and high-end shops sprout, catering to skiers drawn by developing resort, powder snow, warm sake and more

By Kosaku Narioka

Feb. 5, 2019 6:00 a.m. ET

NISEKO, Japan—This town in the snowy northern island of Hokkaido is emerging as Asia's answer to Aspen and St. Moritz, drawing billionaires to its slopes and, soon, global hotel brands like Park Hyatt, Ritz-Carlton and Aman.

Resorts in and around Niseko are luring winter-sports lovers from Asia and North America who enjoy the powdery snow of northern Japan by day and the warm sake at night. The inexpensive inns with futons and shared bathrooms have given way to \$400 hotel rooms and condominiums priced as high as \$10 million.

Etsuko Sato, 48, who likes snowboarding, said that when she went to Aspen, Colo., at the end of last year, "everyone wanted to talk about Niseko the moment people realized I'm Japanese."

Unlike most property developments in Japan, foreign real-estate investors have played a dominant role, first Australians and more recently Asian tycoons. "Niseko will end up at the top of the global destinations," said **Eyal Agmoni**, the Singapore-based head of a private-equity firm active in Niseko. "There is still huge room for growth." Late last year his firm broke ground for an Aman luxury hotel and chalets on the slopes, part of a development set to cost hundreds of millions of dollars with three additional hotels, shopping and restaurants.

If there is a risk at Niseko, it may be that it is growing too fast. Some Australian skiers who enjoyed Niseko in its less-crowded days are irked by the influx of nouveau-riche skiers. They have left for less-expensive resorts further south, on Japan's main island. Others lament the demise of old-style Japanese inns and restaurants.



Visitors to Niseko, Japan, walk in a street modeled after the ancient capital of Kyoto on Jan.

18. PHOTO: KOSAKU NARIOKA/THE WALL STREET JOURNAL

Shirley Wong, 50, and her husband Andrew, 73, have been coming to Niseko from their home in England every year for the past 10 years. These days, they said, the lines at restaurants are long, and they have encountered drunken visitors on the street at night who shouted in front of them.

“We might not be coming back again,” Mr. Wong said.

Still, rapid growth and high prices are a nice problem to have for developers who got in the game early.

One of them is Malaysian tycoon Francis Yeoh, whose family-owned conglomerate, [YTL Corp. Bhd](#), has [run a Niseko-area resort since 2010](#).

To entertain guests in a Japanese setting, Mr. Yeoh’s company opened in 2014 a street with high-end shopping and restaurants modeled after the wooden houses that line the commercial areas of the ancient capital of Kyoto. Next up for the Malaysian group is a Ritz-Carlton Reserve development opening in 2020 and a W Hotel in 2021.

Construction is under way on a Park Hyatt set to open in December 2019, a development led by Hong Kong tycoon Richard Li's Pacific Century Premium Developments Ltd. It includes residences priced between about \$900,000 and \$10 million, mostly equipped with their own hot-spring baths.

Mr. Li's company is likely spending about \$500 million on the Park Hyatt development, according to people in the local real-estate business. Colin Hackworth, head of its local unit, said more hotels and condominiums are in the works.

Uphill Ascent

Niseko's prices aren't quite at the level of top global resorts but more luxury developments are in the works.

Sources: Expedia (hotel rates); Savills Research (residential prices); resort operating companies (heights and lifts)

Some of the customers for these developments led by Asia's billionaire families are themselves billionaires.

Chalerm Yoovidhya is one of the richest Thais as the head of the family that inherited a majority stake in the Red Bull energy-drink business founded by his father. He owns a house designed by Japanese architect Kengo Kuma, who also designed the stadium for the 2020 Summer Olympics in Tokyo, according to local real estate specialists. It is known locally as the Red Bull House.

A Hong Kong developer is also planning a main street with 80 shops and more than 250 apartments and hotel residences just a few minutes' walk from his house.

Jonathan Martin, an Australian who is chairman of Niseko Alpine Developments Co., said it acquired raw land in the area for less than \$26 per square foot in 2007. Today, he says, it would trade for more than 15 times that amount.

Belatedly, even some Japanese companies are beginning to notice the wealth being created in their backyards. Kamori Kanko Co. is based in Sapporo, the nearest big city, which played host to the 1972 Winter Olympics. Kamori is undertaking a development near Niseko that Mr. Martin, whose firm is a partner, said would cost about \$1 billion. Kamori said the development would include a 148-unit hotel.

Source : <https://www.wsj.com/articles/billionaires-luxury-hotels-flock-to-japans-answer-to-the-swiss-alps-11549364403>

THE WALL STREET JOURNAL.

日本のアспен、ニセコに富豪や高級ホテルが殺到

世界各地からやってくるスキー客を狙い、外国人投資家が大規模開発

By Kosaku Narioka

2019年2月6日

【ニセコ】北海道のニセコは世界的なリゾート地アспенやサンモリッツのアジア版として急速に人気を集めている。その雪山に惹きつけられるのは裕福な観光客だけでない。パークハイアットやリッツ・カールトン、アマンといった世界的なホテルブランドも間もなく開業する予定だ。

ニセコや周辺のリゾート地には、昼間はパウダースキーを、夜は熱かんを楽しむアジアや北米からのウインタースポーツ客が詰めかけている。手頃な宿泊料の民宿や旅館は1泊400ドル（約4万4000円）のホテルや高いものは1戸1000万ドルもするコンドミニウムに取って代わられている。

スノーボード好きの佐藤悦子さん（48）は、昨年末に米コロラド州のアспенを訪れた際、「日本人だと分かると、すぐにいろいろな人にニセコのことを聞かれた」と話す。

日本の大半の不動産開発とは異なり、ニセコの開発では外国人の不動産投資家が圧倒的な役割を果たしてきた。オーストラリア人から始まり、最近ではアジアの大物実業家の関与が大きい。

「ニセコはいずれ世界でもトップクラスの観光地になるだろう」。シンガポール在住で、ニセコで活動するプライベートエクイティ（未公開株投資）会社のトップを務めるエヤル・アグモニ氏はこう話す。「まだ非常に大きな成長の余地がある」

アグモニ氏の会社は昨年末ごろ、ニセコの山の中腹に「アマン」が運営する高級ホテルとスイス風山小屋「シャレー」の建設に着工した。数億ドルに及ぶ開発プロジェクトの一環で、さらに3軒のホテルのほかショッピング・レストラン街も計画に含まれている。

混雑にうんざりする古参客も

ニセコにリスクがあるとすれば、成長が速すぎることもかもしれない。これほど混雑する前からニセコを楽しんでいたオーストラリア人スキーヤーの中には、裕福なにわかスキー客にうんざりしている人たちもいる。そうした人たちの一部は本州のもう少し手頃なリゾート地へと去った。日本の伝統的な民宿や旅館、飲食店が消えていくことを嘆く人もいる。



京都の商業地区を模した通りを歩く観光客（1月18日） PHOTO: KOSAKU NARIOKA/THE WALL STREET JOURNAL

シャーリー・ウォンさん（50）と夫のアンドリューさん（73）はここ10年間、英国から毎年ニセコを訪れている。だが最近はレストランに長蛇の列ができ、夜には酔っ払って大声を上げる外国人に遭遇するという。

「もう来ないかもしれない」とウォンさんは話す。

とはいえ、初期のころから投資していた開発業者にとって、急成長や価格高騰はうれしい悩みだ。

その1人がマレーシアの大手複合企業 YTL コーポレーションのオーナー一族で実業家のフランシス・ヨー氏だ。同氏は2010年からニセコ地区でリゾートを運営している。

ヨー氏の会社は日本的な雰囲気ですぐゲストをもてなそうと、木造家屋が立ち並ぶ京都の商業地区をモデルにした高級ショッピング・レストラン街を14年にオープンした。さらに20年には「リッツ・カールトンリザーブ」、21年には「Wホテル」をそれぞれ開設する計画だ。

裕福な利用客

19年12月のオープンに向けてパークハイアット・ホテルの建設も進められている。開発を手掛けるのは、香港の実業家、李沢楷（リチャード・リー）氏率いるパシフィック・センチュリー・プレミアム・ディベロップメント（PCPD）。これには価格帯が約90万～1000万ドルの高級住宅も含まれる。その大半には温泉風呂が完備される。

現地の不動産事情に通じる者によると、同社はパークハイアットの開発に約5億ドルを投じているもよう。現地部門のトップを務めるコリン・ハクウォース氏は、さらにホテルやコンドミニアムを計画中だと述べた。

上昇余地あり

ニセコの物価は世界有数のスキーリゾートの水準にはまだ達していないが、富裕層向けの開発が進行中

リゾート名	ニセコ	サンモリッツ	アスペン	ウイスラー・ブラッコム
場所	日本	スイス	米コロラド州	加ブリティッシュコロンビア州
ホテル宿泊料、四つ星以上	1泊304～1965ドル	1泊546～2035ドル	1泊489～1万0559ドル	1泊570～806ドル
高級住宅物件の平均価格*	852ドル	1949ドル	2290ドル	927ドル
スキー場の最高地点の標高	1308メートル	3303メートル	3813メートル	2284メートル
リフトの数	34	58	41	26

*注:1平方フィート当たり、1平方フィートは約30.5cm×30.5cm

出所:エクスペディア(宿泊料)、サヴィルズ・リサーチ(住宅物件価格)、リゾート運営会社(標高とリフト数)

アジアの富豪一族が率いるこうした開発は、利用客自体も富豪の場合がある。

タイ有数の資産家チャルム・ユーウィッタヤー氏は、父親がエネルギー飲料大手レッドブルの創業者。一族は同社の過半数の株式を引き継いでいる。現地の不動産専門家によると、ユーウィッタヤー氏は新国立競技場の設計で知られる建築家の隈研吾氏が手掛けた家を保有している。地元では「レッドブル・ハウス」と呼ばれているという。

香港の開発業者が、同氏の家から徒歩数分の場所に80軒の店舗やマンション、ホテル運営の住宅棟が立ち並ぶメインストリートの建設を計画している。

ニセコアルパインデベロプメント(NISADE)のジョナサン・マーティン会長によると、同社では2007年にニセコ地区の更地を1平方フィート(約

0.09 平方メートル) 当たり 26 ドル弱で購入した。だが現在なら、価格はその 15 倍以上になるだろうと話す。

遅ればせながら、一部の日本企業も自分の裏庭で富が生み出されていることに気づき始めている。札幌に拠点を置く加森観光は、NISADE と組んでニセコ近くで開発を進めている。総工費は約 10 億ドルになるとマーティン氏は述べた。加森観光によると、開発には 148 室のホテルが含まれる。