



## Verso le Olimpiadi di Tokyo 2020: opportunità di business



The 4th March 2015

## Presentato al CIO il "Piano di base" delle Olimpiadi di Tokyo

### I dettagli esplicativi sulle sedi di svolgimento delle gare saranno resi noti in futuro



Lo scorso 27 febbraio è stato presentato al Comitato Internazionale Olimpico il "Piano di base per i Giochi" contenente le direttive sulla preparazione delle Olimpiadi di Tokyo del 2020. Nel piano sono state inserite 52 voci (Functional Areas) che includono una varietà di temi diversi, a partire dall'allestimento dei siti di gara fino alla sicurezza - ad esempio le misure antiterrorismo (compreso quello informatico) - le modalità di spostamento degli atleti etc. Adesso si potrà passare alla stesura di un piano esplicativo e articolato.

Nel documento presentato non sono state ancora specificate le informazioni relative all'allestimento dei siti dove si svolgeranno le gare, come ad esempio i nomi dei luoghi specifici o le dimensioni degli impianti. Al momento, al fine di ridurre i costi organizzativi, procede da parte degli organizzatori una revisione del piano in modo che esso sia coerente con la politica del CIO che afferma che "bisogna fare il possibile per utilizzare le strutture già esistenti". Si prevede che il quadro completo dei siti di gara sarà reso noto dopo l'estate di quest'anno.



### Sintesi del "Piano di base"

<b>Visione dei Giochi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I tre concetti fondamentali</li> <li>1) "Ottenere il meglio da se stessi" 2) "Armonia nella diversità" 3) "Trasmettere un'eredità per il futuro"</li> <li>* Tokyo diventerà la prima città a ospitare i Giochi Paralimpici per la seconda volta, e si auspica che la manifestazione contribuirà allo sviluppo ulteriore del Movimento Paralimpico.</li> </ul>
<b>Siti e Infrastrutture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le location dei siti di gara saranno esaminate in modo da assicurare agli atleti il raggiungimento delle migliori prestazioni, e tenendo in alta considerazione la loro accessibilità e l'effettivo utilizzo anche dopo la fine dei Giochi.</li> <li>• La localizzazione effettiva dei siti di gara sarà considerata prestando particolare attenzione all'eredità che essi lasceranno, all'impatto dello sviluppo di tali siti sugli abitanti di Tokyo e sulla popolazione giapponese, e agli sforzi per ottimizzare e controllare l'aumento dei costi di costruzione.</li> </ul>
<b>Le funzioni di supporto dei Giochi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzare un evento gestito all'insegna della sicurezza e creare un ambiente nel quale gli atleti possano ottenere le migliori prestazioni.</li> </ul>
<b>Azione ed eredità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lasciare eredità positive in diversi campi anche dopo il 2020, sia al Giappone che al mondo.</li> </ul>
<b>Impegno</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impegno per l'attuazione di una vasta gamma di programmi, ai quali possono partecipare sia i giapponesi che gli stranieri.</li> </ul>

## Procede la revisione dei siti di gara

Proseguono gli aggiustamenti in accordo con il CIO e con le associazioni sportive internazionali

### Sospensione della creazione di nuovi siti: si utilizzeranno quelli esistenti

Nell'ambito del processo di revisione del piano relativo ai siti di gara delle Olimpiadi di Tokyo, di recente è stato concordato con le associazioni sportive il cambiamento di tre location. 1. Pallacanestro: sarà sospesa la costruzione ex-novo della "Yume Plaza Arena B Yume-no-shima" e sarà utilizzata la "Saitama Super Arena"; 2. Equitazione: le gare saranno spostate dallo "Yume-no-shima Stadium" al "Baji Park"; 3. Canoa - Slalom: le gare saranno spostate dal "Kasai-Rinkai Slalom Course" a un'area contigua. Inoltre, anche per quanto riguarda il ciclismo, è stata annullata la costruzione di un nuovo impianto nella zona di Ariake ed è attualmente al vaglio l'utilizzo dell'impianto "Izu Velodrome" (già esistente).



La "Saitama Super Arena" che ospiterà le gare di pallacanestro



Il "Baji Park", sede delle gare di equitazione.

### Sospeso l'utilizzo delle sedi che non dispongono di spazi adeguati: si valutano sedi alternative

Stiprendo piede la decisione di non utilizzare il "Tokyo Big Sight" per le gare di lotta, scherma e taekwondo, come programmato inizialmente, e viene promossa la scelta di una sede alternativa. Alcuni media stranieri hanno fatto notare che lo spazio di questo sito è piuttosto limitato e il CIO ha deciso di tenere in considerazione questa osservazione. Al momento viene valutato il trasferimento delle gare di taekwondo all'"Ariake Coliseum", mentre come sito per le gare di lotta è stato preso in considerazione il "Nippon Budokan" (entrambe le strutture sono già esistenti).



L'"Ariake Coliseum", preso in considerazione come sito per il Taekwondo



Il "Nippon Budokan" possibile sede delle gare di lotta

### Sotto esame il restauro di una residenza ufficiale per gli ospiti, di proprietà del Comune di Tokyo

Yoichi Masuzoe, il Governatore di Tokyo, è un forte sostenitore dell'idea di creare una residenza ufficiale per i VIP stranieri di proprietà della città di Tokyo, entro l'inizio delle Olimpiadi. Ha affermato, infatti, che "è importante che Tokyo, in quanto città che ospita i Giochi Olimpici, offra "ospitalità" in una residenza di proprietà della municipalità". Il piano è quello di ripristinare una residenza risalente all'era Meiji che si trova all'interno della tenuta della Hama-Rikyu, una villa circondata da uno splendido giardino in stile giapponese di fronte alla Baia di Tokyo. Nel bilancio preventivo per l'anno finanziario 2015 è stata inclusa una cifra pari a 100.000.000 yen per effettuare un'indagine sui costi di costruzione.



La villa "Hama-Rikyu"

## Proseguono i progetti di riqualificazione del centro urbano

In vista dell'anno 2020, Tokyo indossa una nuova veste

### Riqualificazione del quartiere di Nihonbashi: si passa alla seconda fase

Nel distretto commerciale storico giapponese di Nihonbashi, pur nel rispetto dell'eredità tradizionale e culturale del quartiere, procede il "Piano per la rivitalizzazione di Nihonbashi" finalizzato alla rigenerazione e ristrutturazione di tutta l'area. Come seconda fase del piano, quest'anno sono cominciati i lavori di costruzione relativi al progetto di riqualificazione di un'area di circa 2,6 ettari. Considerando come centro ideale l'antico negozio di Takashimaya Nihonbashi, importante bene culturale, saranno costruiti due complessi edilizi di grandi dimensioni. L'idea è quella di dare origine ad uno spazio vivace, nel quale uffici e strutture commerciali si fondono.



[Sito web della società edile]

Mitsui Fudosan Co., Ltd. <http://www.mitsuiufudosan.co.jp/english/> (sito in inglese)

### Si delineano i contorni del progetto di riqualificazione della Stazione di Tokyo, uscita di Yaesu

Prende corpo il progetto di riqualificazione urbana relativo all'area antistante alla Stazione di Tokyo, che corrisponde a Yaesu 1-Chome Est e 2-Chome Nord. Nel piano sotterraneo dei due distretti, è prevista anche la creazione di un terminal degli autobus collegato direttamente con la Stazione di Tokyo. La costruzione sarà affidata ad un consorzio di aziende, che ruoterà intorno a Mitsui Fudosan e Tokyo Tatemono.



	1-Chome Est	2-Chome Nord
Edifici principali	4 piani sotterranei e 54 in superficie, superficie complessiva 224.000 mq ca.	4 piani sotterranei, 45 piani in superficie, superficie complessiva 287.100 mq ca.
Destinazione d'uso degli immobili	Uffici, negozi, abitazioni, strutture mediche etc.	Uffici, negozi, scuola elementare, alloggi etc.
Periodo di costruzione previsto	Apr. 2019 – Mar. 2023	Apr. 2017 – Mar. 2012

[Siti web delle società edili]

Mitsui Fudosan Co., Ltd. <http://www.mitsuiufudosan.co.jp/english/> (sito in inglese)  
Tokyo Tatemono Co., Ltd. <http://www.tatemono.com/english/> (sito in inglese)

### Nasce un grande progetto per la ristrutturazione di Ikebukuro

Numerosi i progetti e le iniziative di riqualificazione che riguardano l'area di Ikebukuro, dove l'opera di risanamento urbano è partita un po' in ritardo. All'uscita est della stazione - nei pressi del nuovo edificio della sede circoscrizionale di Toshima, è in corso un progetto di sviluppo urbanistico che ha la durata di 10 anni. Anche per l'area antistante all'uscita ovest, il "Consiglio per l'urbanistica" ha fissato il "concept" della proposta di base relativo al suo rinnovo. L'area interessata dal progetto si estende per circa 3,7 ettari davanti all'uscita ovest della stazione ferroviaria. Mitsubishi Estate, che ha assunto la qualifica di "esperto urbanistico", d'ora in poi fornirà consulenze relative a design e costruzioni.



[Sito web della società edile]

MITSUBISHI ESTATE CO., LTD. [http://www.mec.co.jp/index\\_e.html](http://www.mec.co.jp/index_e.html) (sito in inglese)

### Notizia flash

### Un primo passo verso la realizzazione dei Casinò

Il governo giapponese, ha consolidato una linea di condotta mirata all'apertura di Casinò Resort Integrati in due località, Yokohama e Osaka, prima dell'inizio delle Olimpiadi di Tokyo del 2020. Al momento, le due location date per favorite sono a Yokohama il "Molo Yamashita", attualmente in fase di riqualificazione, e a Osaka l'isola artificiale di "Yumeshima". Tuttavia si prevede che, anche in considerazione dei timori dovuti alla dipendenza provocata dal gioco d'azzardo, non sarà facile giungere alla delibera e approvazione di una proposta di legge per la revoca della messa al bando dei casinò.

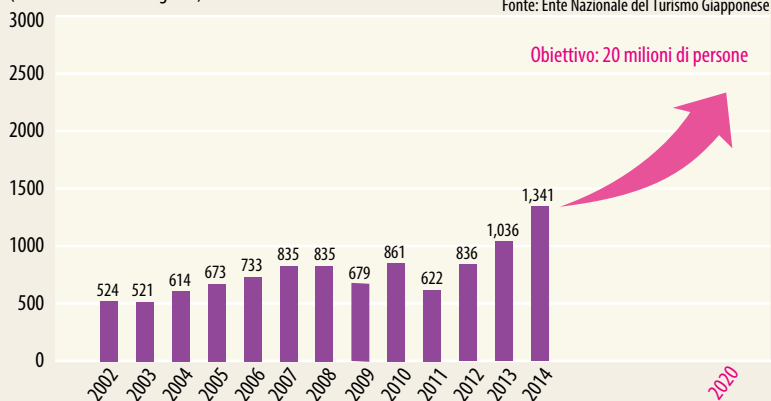


## Prosegue la costruzione di hotel nel centro città: si punta alla richiesta legata alle Olimpiadi di Tokyo Con l'aumento dei visitatori stranieri in Giappone, la domanda/offerta degli alloggi si fa critica

### Drastico aumento del numero dei visitatori stranieri in Giappone

Secondo i dati rilasciati dall'Ente Nazionale del Turismo Giapponese, il numero di turisti stranieri che hanno visitato il Giappone nell'arco dell'anno 2014 è stato pari a 13,41 milioni. Rispetto al 2013, anno in cui per la prima volta era stata superata quota 10 milioni, è stato registrato un aumento di ben 3 milioni di persone, toccando un record mai registrato finora. La cifra totale spesa dai visitatori stranieri ha raggiunto i 2.300 miliardi di yen. In vista delle Olimpiadi di Tokyo del 2020 il governo si è posto l'obiettivo di accogliere 20 milioni di visitatori, e considerato l'impulso dovuto - tra l'altro - al protrarsi del ribasso dello yen, al boom economico asiatico e alla riemersione dell'economia giapponese, anche tale traguardo diventa più facilmente raggiungibile.

Andamento del numero dei turisti stranieri in visita in Giappone (valori in decine di migliaia)



Fonte: Ente Nazionale del Turismo Giapponese

### Gli hotel

Le strutture ricettive per gli stranieri che visitano sempre più numerosi il Giappone, in altre parole le stanze degli alberghi in centro città, tendono ad essere insufficienti già oggi e il tasso di occupazione degli hotel principali rimane elevato. Nel 2014, negli hotel di Tokyo risultava un numero totale di 97.879 camere (fonte: un'indagine del Ministero della Salute, del Lavoro e del Welfare), ma è previsto che entro il 2020, ad esse si aggiungeranno altre 10.000 camere circa. Oltre all'inaugurazione o ricostruzione di hotel di lusso, si prevede anche una serie di aperture di business hotel.

### Prosegue la costruzione di hotel di lusso nel centro città



**"The Prince Gallery, Tokyo Kioicho"**

L'hotel di categoria più elevata del gruppo Prince Hotels, affiliato a Seibu Holdings Inc., sarà inaugurato nell'estate del 2016.

Superficie totale	227.200 mq ca.
Numero di stanze	250
Destinazione d'uso dell'edificio	Hotel, uffici, strutture commerciali, spazi abitativi da affittare
Gestione	Prince Hotels, Inc.
Società costruttrici	Una joint venture guidata da Kajima Corporation

**[Sito web della società edile]**

Kajima Corporation  
<http://www.kajima.co.jp/english/welcome.html> (sito in inglese)



**"Hoshinoya Tokyo"**

La catena più rappresentativa del Giappone in fatto di alberghi di lusso propone un resort hotel urbano. L'apertura è prevista per aprile del 2016.

Altezza dell'edificio	90m (18 piani in superficie e 3 sotterranei)
Destinazione d'uso dell'edificio	Hotel (84 camere)
Proprietario dell'immobile	Mitsubishi Estate Co., Ltd.
Società costruttrice	Toda Corporation

**[Siti web delle società edili]**

MITSUBISHI ESTATE CO., LTD.  
[http://www.mec.co.jp/index\\_e.html](http://www.mec.co.jp/index_e.html) (sito in inglese)

TODA CORPORATION  
<http://www.toda.co.jp/english/index.html> (sito in inglese)

### Hotel Okura: avanza il progetto di ricostruzione



Rendering dell'hotel una volta completato

Procede il piano di smantellamento e ricostruzione dell'edificio principale dell'Hotel Okura di Tokyo, uno degli alberghi di lusso più rappresentativi del Giappone. Oltre ad offrire nuove camere, in previsione di un aumento della loro domanda collegato ai Giochi Olimpici di Tokyo del 2020, si prevede che l'edificio ospiterà al suo interno anche uffici, musei etc. Con molta probabilità le operazioni di progettazione e costruzione saranno affidate ad un consorzio di aziende che ruota intorno a Kajima Corporation e Taisei Corporation, che sono anche due dei principali azionisti dell'Hotel Okura.

### Sintesi del piano di ricostruzione

Superficie complessiva dell'edificio	180.000 mq ca.
Altezza dell'edificio	195 m. ca. (38 piani in superficie e 6 sotterranei)
Destinazione d'uso dell'edificio	Hotel (550 camere), uffici, musei, parcheggio
Inizio lavori di ricostruzione	Settembre 2015
Completamento del nuovo edificio principale	Fine febbraio 2019
Riapertura del nuovo edificio principale	Primavera 2019

**[Siti web delle società edili]**

Taisei Corporation  
<http://www.taisei.co.jp/english/index.html>

Kajima Corporation  
<http://www.kajima.co.jp/english/welcome.html> (sito in inglese)

## I fattori chiave per avere successo quando si entra nel mercato giapponese

### Suggerimenti alle piccole e medie imprese su come avvicinarsi al mercato giapponese

Sono numerose le aziende italiane già inserite ed attive in Giappone, ed è prevedibile che in futuro sempre più società provino ad affacciarsi su questo mercato per la prima volta. In Giappone, le regole e o consuetudini commerciali, così come lo stato dei rapporti interpersonali, presentano molti punti di differenza con l'UE e gli Stati Uniti. Abbiamo provato a riassumere di seguito i consigli di veterani che lavorano presso aziende italiane in Giappone.



### 10 fattori di approccio vincenti

01

È importante venire in Giappone e lavorare sul campo. Prima di tutto va assunto un coordinatore esperto, ed effettuata una ricerca sui negozi reali, sui prodotti, sulle riviste, etc.

02

A prescindere dalle dimensioni, per quanto possibile è importante avere un ufficio in Giappone. Non importa se si tratta solo uno spazio preso in affitto all'interno dell'ufficio di un partner commerciale o di un agente di fiducia.

03

Nel caso in cui sia difficile creare una filiale permanente, il responsabile (con cariche dirigenziali) dovrebbe recarsi in Giappone almeno più di 4 volte in un anno, senza mai trascurare le attività di vendita nei confronti delle controparti giapponesi.

04

È importante che il responsabile italiano sia bilingue o che venga accompagnato da un interprete giapponese e da qualcuno in grado di intavolare una conversazione d'affari in giapponese. Sebbene siano aumentati i giapponesi in grado di svolgere una conversazione di base in inglese, quando si tratta di business è preferibile comunicare in giapponese.

05

Per svolgere un'attività di promozione delle vendite, è necessario preparare una documentazione e degli opuscoli tradotti in giapponese. Con del materiale in inglese non si potrà ottenere una comprensione sufficiente.

06

In Giappone gli affari prediligono lo stile "faccia a faccia", ed è importante "farsi vedere" e far sentire la presenza della propria società ai propri partner commerciali. Una volta instaurato un rapporto di fiducia, la relazione commerciale durerà a lungo.

07

I giapponesi fanno una distinzione chiara tra quello che dicono e quello che intendono realmente fare. Piuttosto che interagire soltanto attraverso la corrispondenza via e-mail, bisogna comprendere che recandosi di persona ad incontrare il proprio interlocutore commerciale si può migliorare il rapporto esistente e, di conseguenza, ottenere esiti migliori.

08

È importante costruire e mantenere una buona relazione con la propria trading company/società importatrice attuale (italiana o giapponese che sia), e continuare a raccogliere informazioni sul mercato giapponese e sulle aziende concorrenti.

09

L'azienda deve mantenere i contatti con le organizzazioni locali del proprio settore, per raccogliere informazioni e creare un network di conoscenze. Generalmente le associazioni industriali giapponesi sono molto attive e disponibili.

10

Bisogna visitare con regolarità le mostre che si tengono in Giappone allo scopo di costruire una relazione con le organizzazioni degli espositori e con le aziende.



## L'opinione delle aziende italiane in Giappone

### Prima di tutto bisogna partire da una ricerca sulla situazione attuale del mercato giapponese fatta con i propri occhi e le proprie gambe

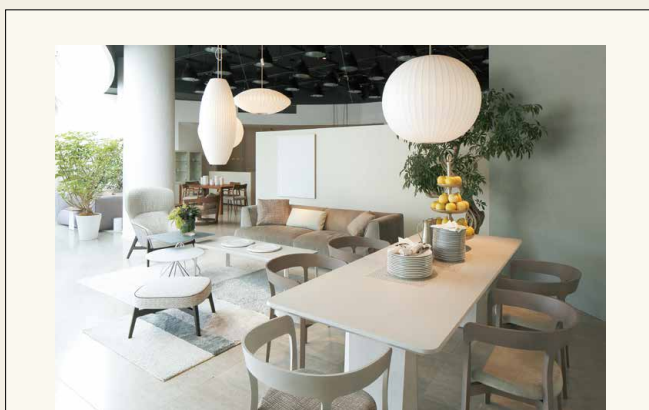
#### Un marchio di mobili di lusso nato in Italia e cresciuto in Giappone

La nostra azienda è stata fondata nel 1969 allo scopo di proporre uno stile di vita agiato e confortevole, e ha diffuso il brand Arflex, nato in Italia nel 1951, in un Giappone che era in una fase di forte crescita. Da allora, siamo orgogliosi di essere un'azienda leader per l'arredamento moderno in Giappone.

In seguito, abbiamo acquisito i diritti di marketing e diritti dell'uso del marchio in Giappone, creando una base per effettuare la produzione in questo Paese, e oggi produciamo oltre il 90% delle merci in Giappone. In aggiunta ad Arflex, proponiamo anche altri quattro marchi italiani. Abbiamo rafforzato anche la diversificazione dei canali di vendita, che comprendono negozi al dettaglio, grandi magazzini, studi di architettura, costruttori edili, e dal 2011 in poi continuiamo a registrare una crescita a due cifre.

#### Le basi per l'espansione del mercato dei mobili e dell'arredamento in Giappone

Riteniamo che il valore del mercato di mobili e arredamento in Giappone, che si dice ammonti a circa 1000 miliardi di yen, in futuro sia destinato a crescere sempre di più. Crescono le esigenze dei consumatori che affermano "Anche se il prezzo è alto, preferisco utilizzare dei prodotti di alta qualità per lungo tempo". Aumentano



#### Profilo aziendale

Arflex Japan è un'azienda che progetta, produce e vende prodotti italiani correlati ad arredamento per interni, che è stata fondata nel 1969. Attraverso prodotti semplici, funzionali e di alta qualità, propone spazi abitativi e uno stile di vita agiato e confortevole. Numero dei dipendenti: 134. Fatturato: circa 3,3 miliardi di yen (al marzo 2014).



### Taku Hoshina

CEO ARFLEX JAPAN LTD.

le persone di classe benestante alla ricerca di pezzi di arredamento di prezzo e qualità elevati. Visto che anche la costruzione di complessi abitativi in grattacieli procede attivamente, la nostra azienda intende espandere le sue attività non limitandosi semplicemente all'arredamento delle living-room ma concentrandosi anche sui ripostigli, facendo nuove proposte ad esempio nel settore dei walk-in-closet o delle camere da letto.

#### È importante fare una ricerca approfondita della situazione attuale del mercato giapponese

Ritengo che per i piccoli e medi produttori italiani ci siano buone possibilità di entrare in un mercato così promettente. Il livello qualitativo dei prodotti e l'etica commerciale italiani sono di classe mondiale. In realtà molte aziende italiane continuano ad avvicinarsi anche alla nostra azienda.

Se si è al primo ingresso nel mercato giapponese, quello che va fatto in primo luogo è un'approfondita ricerca di mercato. È fondamentale che il presidente o i dirigenti dell'azienda si rechino in Giappone, vedano con i propri occhi i prodotti di loro interesse e visitino di persona i negozi, verifichino le pubblicità sulle riviste, conoscano la realtà del mercato, in modo da poter estrapolare i prodotti più promettenti e le controparti da tenere considerazione. Superata questa fase, dalla volta successiva, si passa all'attacco in maniera decisa. La nostra azienda, quando ha cercato di espandersi all'estero, è riuscita a farsi strada nello stesso modo.