

I R 関連事業者（3社）からの回答に対する I R 庁内調査チームの見解

| 質問項目      |                | 各社からの回答の概要<br>(1米ドル=110円で換算)   | (参考) 他都市、シンガポールの状況<br>※各自治体HP、特定複合観光施設区域整備推進会議資料等を基に作成  | I R 庁内調査チームの見解  |
|-----------|----------------|--|---|---|
| ①本市の優位性   |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>○北東アジア主要都市から近い</li> <li>○交通アクセスの良さ                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・新幹線</li> <li>・空港（北九州空港、福岡空港など）</li> <li>・高速道路ネットワーク</li> </ul> </li> </ul> | —   | <ul style="list-style-type: none"> <li>●九州はアジアに近く、<b>インバウンド需要の観点から高いポテンシャル</b>あり</li> <li>●<b>福岡空港から近く、送客（交通結節点）という観点からも魅力</b>あり</li> </ul> ということを改めて実感   |
| ②開発の具体的内容 | (1) 全体事業費      | 約4,400億円～約2兆1,550億円  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪：9,300億円</li> <li>・横浜：（参考）事業者提供情報<br/>約6,200億円～約1兆3,000億円</li> <li>・マリーナベイサンズ：約6,160億円（約56億米ドル）</li> <li>・リゾートワールドセントーサ：約6,600億円（約60億米ドル）<br/>(1米ドル=110円で換算)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>●A社、C社の上限は、都市型 I R のマリーナベイサンズの事業費と概ね同等の規模</li> <li>●B社は、大阪、横浜の大都市の想定事業費、シンガポールの2つの I R 施設の事業費と比較して、明らかに規模が過大</li> </ul> 【結論】 <ul style="list-style-type: none"> <li>●<b>都市型 I R のマリーナベイサンズと概ね同規模以上の施設が想定</b>されている。<b>地方都市である本市にとって、規模が過大。</b></li> </ul> |
|           | (2) 敷地面積、延床面積  | ①敷地面積 17.4ha～1,482.3ha<br>②延床面積 約900,000㎡～4,467,618㎡   | (①敷地面積 ②延床面積)<br>・大阪：①約49ha、②1,000,000㎡<br>・横浜：①約47ha、②なし<br>・マリーナベイサンズ：①約19ha、②約600,000㎡<br>・リゾートワールドセントーサ：①約49ha、②約340,000㎡   | ●A社、B社は、 <b>大都市（大阪、横浜）の M I C E 施設の想定規模やマリーナベイサンズの規模より大きく、地方都市である本市にとって規模が過大</b><br>●C社は、 <b>大都市（大阪、横浜）の M I C E 施設の想定規模やマリーナベイサンズと比較して、かなり小規模</b><br>●マリーナベイサンズの年間の M I C E イベントの件数は、3,600件。A社は、それと比較して少なすぎるし、B社は明らかに過大。   |
|           | (3) M I C E 施設 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・総面積 約66,250㎡～1,067,500㎡</li> <li>・最大会議室（2,000人～7,800人超）</li> <li>・イベント数（毎日1件～年2万件）</li> <li>・年間集客数（100万人～500万人超）</li> </ul>  | (①国際会議室、②展示施設)<br>・大阪：①最大会議室6,000人、12,000人規模に対応<br>②100,000㎡の展示面積<br>・横浜：138,000～192,000㎡（①②計）<br>・マリーナベイサンズ：最大会議室8,000人、45,000人収容<br>120,000㎡（①②計）、MICEイベント年間3,600件<br>・リゾートワールドセントーサ：最大収容①6,500人②3,000人   | ● <b>事業者3社から提案のあった施設が、集客の目玉になりうるのか。</b> （集客にはTDLやUSJのような目玉施設が必要なのではないか。）<br>●また、B社は、集客の目玉がメイン I R（小倉駅新幹線口）以外にできる予定（藍島、南区、若松区）であり、人を呼び込めるのか。（I R の集積効果が発揮されないのではないか。）  |
|           | (4) 集客の目玉施設    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋内型テーマパーク</li> <li>・ウォーターパーク</li> <li>・アジアの光タワー（200m）※藍島</li> <li>・映画スタジオや遊園地※若松区響町</li> <li>・美術館</li> <li>・音楽ホール</li> <li>・スポーツスタジアム</li> </ul>                                 | ○マリーナベイサンズ：<br>・特徴的なホテルのデザイン、スカイパーク（ホテル56階の空中庭園、インフィニティ・プール）<br>・巨大な M I C E 施設（120,000㎡）、年間3,600件のイベント（サンズ社の400人の M I C E 専門チームのネットワーク、ノウハウの存在）<br>・約2,000席の2つの劇場、アートサイエンスミュージアム、豪華なショッピングモール、個性的なレストラン<br>○リゾートワールドセントーサ：<br>ユニバーサル・スタジオ、水族館、海洋体験博物館、巨大プール、飲食店など様々なエンターテインメント（近隣にキッザニア、ゴルフ場もあり） | ●概ね国が示している機能が入っていると認識。  |
|           | (5) 送客施設       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・観光センター（九州及び本州西部（中国地方）への送客）設置</li> <li>・I R 施設と日本国内の観光名所を一体化したプロモーション活動</li> </ul> など   | —   | —   |

I R 関連事業者（3社）からの回答に対する I R 庁内調査チームの見解

| 質問項目       |                     | 各社からの回答の概要<br>(1米ドル=110円で換算)   | (参考) 他都市、シンガポールの状況<br>※各自治体HP、特定複合観光施設区域整備推進会議資料等を基に作成  | I R 庁内調査チームの見解   |
|------------|---------------------|--|---|--|
| ②開発の具体的内容  | (6) ホテル             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・部屋数 (2,500室~12,000室)</li> <li>・年間宿泊客 (約130万人~約2,500万人)<br/>※外国 (31~47%)、国内 (69~53%)</li> <li>・稼働率 (80%程度~90%)</li> <li>・宿泊単価: 約18,700円~約33,000円</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪: 3,000室以上</li> <li>・横浜: 2,700室~4,800室</li> <li>・マリーナベイサンズ: 2,561室</li> <li>・リゾートワールドセントーサ: 1,600室</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>●A社、B社、C社ともに、<b>大都市（大阪、横浜）のホテル施設の想定規模、マリーナベイサンズの規模と概ね同程度以上</b>であり、<b>地方都市である本市にとって規模が過大</b></li> <li>●A社は、<b>単価を約33,000円で想定</b>しているが、国内旅行（観光）における平均宿泊費（約13,000円）と比較して<b>グレードが高い</b>。</li> </ul>   |
|            | (1) 来場者数            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・約1,340万人~約2,540万人超<br/>うちゲーミング<br/>約500万人~約1,050万人超<br/>※全体の3~4割程度<br/>※約7割が国内客との回答もあり</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪: 1,500万人/年 延利用者数: 2,480万人/年<br/>ゲーミング: 590万人/年 (約24%)<br/>ノンゲーミング: 1,890万人/年 (約76%)</li> <li>・横浜: 2,000~4,000万人/年<br/>(インバウンドを含む I R への訪問者数)</li> <li>・マリーナベイサンズ: 4,500万人</li> <li>・リゾートワールドセントーサ: 2,000万人</li> </ul>  | <p>【A社】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●来場者数は、横浜の下限、大阪を下回る水準を想定。また、マリーナベイサンズを大きく下回る。</li> <li>●売上見込は、大阪、横浜の下限に近い水準。マリーナベイサンズを上回る水準。</li> <li>●収入全体に占めるゲーミング収入の割合は、約8割程度で、大阪、シンガポール2施設と比較して妥当。但し、<b>約7割を国内客と見込んでいるが、大阪の想定（約4割）やシンガポールの例（来場者数からの推定）からすると、国内客の割合が高い</b>。</li> </ul> <p>【B社】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●来場者数は、横浜の下限を上回る水準、大阪と同水準を想定。また、マリーナベイサンズを大きく下回る。<b>ゲーミングの約7割を国内客と見込んでいる</b>。</li> <li>●売上見込は、大阪を上回る、横浜の上限に近い高い水準。また、マリーナベイサンズを大きく上回る水準。<b>収入全体に占めるゲーミング収入の割合は、約6割程度で、大阪、シンガポール2施設（約8割）と比較して、ゲーミング収入の割合が少ない</b>。</li> </ul> <p>【C社】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●来場者数は、大都市（大阪、横浜の下限）を下回る水準。マリーナベイサンズを大きく下回る。<b>約7割を国内客と見込んでいる</b>。</li> <li>●売上見込は、最大で大阪、横浜の下限に近い水準。マリーナベイサンズを上回る水準。</li> </ul> <p>【結論】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●今回の提案は、<b>大都市（大阪、横浜）、国がモデルとしているシンガポールと概ね同程度以上で、投資規模が大きく、大都市型の I R であり、安定的・継続的な運営に確証がもてない</b>。</li> <li>●<b>来場者数について、マリーナベイサンズの半分程度なのに、売上見込みは、マリーナベイサンズを上回る水準</b>。</li> <li>●<b>ゲーミングの約7割が、厳しい入場制限がある国内客では、売上収益の実現性に乏しい</b>。</li> <li>●<b>ギャンブル依存症の増加などにより留意が必要</b></li> </ul> |
| ③事業収支と経済効果 | (2) 売上見込額           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・約3,280億円~約6,860億円超<br/>うちゲーミング<br/>約2,376億円~約4,190億円超<br/>※全体の6~8割程度<br/>※約7割が国内客との回答もあり</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪: 4,800億円/年<br/>ゲーミング 3,800億円/年 (収入全体の約8割)<br/>外国人2,200億円/年<br/>日本人1,600億円/年 (約4割が国内客と想定)<br/>ノンゲーミング 1,000億円/年</li> <li>・横浜: 約4,500~7,400億円/年 ( I R 区域内での消費額)</li> <li>・マリーナベイサンズ 2,886百万米ドル (約3,175億円)<br/>(うちゲーミング: 2,272百万米ドル (約2,500億円))<br/>※全体の約8割がゲーミング</li> <li>・リゾートワールドセントーサ: 2,345百万米ドル (約2,580億円)<br/>(うちゲーミング: 1,898百万米ドル (約2,088億円))<br/>※全体の約8割がゲーミング</li> <li>※上記2社は、開業3年目 (2012年) の数値がゲーミング (1米ドル=110円で換算)</li> </ul> | <p>【B社】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●来場者数は、横浜の下限を上回る水準、大阪と同水準を想定。また、マリーナベイサンズを大きく下回る。<b>ゲーミングの約7割を国内客と見込んでいる</b>。</li> <li>●売上見込は、大阪を上回る、横浜の上限に近い高い水準。また、マリーナベイサンズを大きく上回る水準。<b>収入全体に占めるゲーミング収入の割合は、約6割程度で、大阪、シンガポール2施設（約8割）と比較して、ゲーミング収入の割合が少ない</b>。</li> </ul>   |
|            | (3) 納付金や入場料、税収入の見込み | <ul style="list-style-type: none"> <li>・納付金 (385億円~650億円超)</li> <li>・入場料 (135億円~220億円超)</li> <li>・税収入 (不明)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪: 納付金: 570億円/年 入場料: 130億円/年<br/>その他税収: 150億円/年</li> <li>・横浜: 820億~1,200億円/年<br/>(全ての合計)</li> </ul>  | <p>【C社】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●来場者数は、大都市（大阪、横浜の下限）を下回る水準。マリーナベイサンズを大きく下回る。<b>約7割を国内客と見込んでいる</b>。</li> <li>●売上見込は、最大で大阪、横浜の下限に近い水準。マリーナベイサンズを上回る水準。</li> </ul>   |
|            | (4) 事業収支            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・EBITDA 約3,060億円/年<br/>(本業のキャッシュフローベースでの利益)</li> <li>・EBITDAマージン ( EBITDA /売上高) 30.8%<br/>(※開業後3年目の数字)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・横浜<br/>※EBITDA 約800億円~約2,100億円/年</li> <li>・マリーナベイサンズ<br/>※EBITDA 1.366百万米ドル 約1,500億円/年<br/>※EBITDAマージン 47.3%</li> <li>・リゾートワールドセントーサ:<br/>※EBITDA 1.088百万米ドル 約1,200億円/年<br/>※EBITDAマージン 46.4%</li> <li>上記2施設のいずれも開業後3年目の数字 (1米ドル=110円で換算)</li> </ul>  | <p>【結論】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●今回の提案は、<b>大都市（大阪、横浜）、国がモデルとしているシンガポールと概ね同程度以上で、投資規模が大きく、大都市型の I R であり、安定的・継続的な運営に確証がもてない</b>。</li> <li>●<b>来場者数について、マリーナベイサンズの半分程度なのに、売上見込みは、マリーナベイサンズを上回る水準</b>。</li> <li>●<b>ゲーミングの約7割が、厳しい入場制限がある国内客では、売上収益の実現性に乏しい</b>。</li> <li>●<b>ギャンブル依存症の増加などにより留意が必要</b></li> </ul>  |



IR関連事業者（3社）からの回答に対するIR庁内調査チームの見解

| 質問項目             |                      | 各社からの回答の概要<br>(1米ドル=110円で換算)   | (参考) 他都市、シンガポールの状況<br>※各自治体HP、特定複合観光施設区域整備推進会議資料等を基に作成   | IR庁内調査チームの見解  |
|------------------|----------------------|--|--|---|
| ③事業収支と経済効果       | (5) 雇用創出人数<br>(直接雇用) | <ul style="list-style-type: none"> <li>建設時 (20,000人/年)</li> <li>運営時 (6,000人/年～約42,000人/年)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>大阪：建設時：75,000人、運営時：88,000人/年</li> <li>横浜：運営時：約77,000～127,000人/年</li> <li>マリーナベイサンズ：運営時 9,500人/年</li> <li>リゾートワールドセントーサ：運営時 11,000人/年</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>●A社は、シンガポールの事例からすると概ね妥当</li> <li>●B社は、市内全域の開発となるため、雇用効果が大きくなることが見込まれる。</li> <li>●C社は、シンガポールの事例からするとかなり少ない</li> </ul>   |
|                  | ④スケジュール              | <p>A社：2020年6月までに運営/開発パートナー事業者の選定</p> <p>B社：2020年6月までに、建設設計、図面作成、鉄道・高速道路・空港拡張などの詳細な計画、資金調達及び資本投資の実施などを完了<br/>2021年7月までに用地買収を完了</p> <p>C社：期間内に準備する自信あり</p> | <p>【事業者の選定期（予定）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大阪：令和2年6月</li> <li>横浜：令和2年～3年頃</li> <li>長崎：令和2年秋頃</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>●2つの事業者が、<b>2020年6月までに事業者選定が行われることを想定</b>しており、<b>現実的には対応困難</b>。（先行団体の事業者選定スケジュールと同レベルのスピード感）</li> </ul>  |
| ⑤地元企業への影響        | (1) 地元発注率            | 60%～90%以上など  | —  | <ul style="list-style-type: none"> <li>●<b>地元発注にしっかりと取り組む姿勢</b>が感じられる。</li> </ul>   |
|                  | (2) 地元企業の出資等         | 資本金の50%までを地元企業の出資分として留保するとの回答もあり   | —  | <p>【仮の想定】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・仮に、事業費5,000億円、資金調達を、資本金2割、借入金8割と想定。</li> <li>・この場合、資本金は1,000億円となり、この半分の500億円が地元企業の出資となる。</li> <li>・地元企業で数百億円の調達が必要</li> </ul>   |
| ⑥事業継続等のリスク       |                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○統合型リゾート自体が様々な事業で構成されており、リスク回避が可能</li> <li>○不測の事態をカバーするための準備金（基金）を用意することは可能</li> </ul>                            | <p>【大阪】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・履行保証金を事業者が府に預託（報道では、126億円）</li> <li>・事業継続困難な場合は、実施協定を解除できる。<br/>⇒大阪府・市は、事業承継又は再公募等により事業の継続が図られるよう努力し、事業者はこれに最大限協力<br/>⇒事業継続の有無に関わらず、事業者が所有する資産については、施設の耐用年数等を勘案し、有効活用が図られるよう、大阪府・市及び事業者において誠実に協議</li> <li>・大阪府・市が、区域整備計画の認定の更新申請等を行わないこと等により、実施協定が解除された場合<br/>⇒大阪府市が、実施協定の定めるところに従い、これらに起因して事業者が現実には被った通常生ずべき損害（逸失利益は除く。）について、事業者に対して補償する。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>●大阪府・市の例で見ても、<b>事業継続困難な場合、事業者は最大限の協力義務のみで、リスクは依然として存在。自治体側の事由（区域整備計画の認定の不更新）により、実施協定が解除された場合、自治体は相当規模の補償を事業者に行う可能性あり。</b></li> <li>●A社、B社については、不足の事態をカバーするための<b>一定の準備金（基金）の用意はできるとのことで評価</b>できる。</li> </ul>  |
| ⑦インフラ整備とその負担の考え方 |                      | <p>A社：IR施設に必要なインフラ 事業者IR施設以外（新規、拡張等）市</p> <p>B社：インフラ整備は、自治体とともに応分の責任を負うべき（事業者負担）。収益で十分吸収が可能</p> <p>C社：プロジェクト用地内のインフラ整備に発生する費用 事業者</p>                    | <p>【本市海外大手IR事業者ヒア】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・IR事業者は、IR本体への投資（IRの魅力高める投資）に注力すべき</li> <li>・大阪府・市の事例（軌道系の負担202億円）は、投資規模が大きいこと（約1兆円）、大阪のポテンシャルの高さを踏まえた特殊事例</li> </ul> <p>【大阪】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道・道路等のインフラ整備、消防署の設置等の必要な施策及び措置を実施（但し、事業者は、軌道系の負担202億円あり）</li> </ul> <p>【シンガポールの状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・IR事業者は、IR施設そのものの絶えざる魅力向上、国は、交通や道路などのインフラ整備を行うなど、適切な役割分担を行いながら、官民一体となってIRの魅力アップに努力</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>●<b>IR事業に起因するインフラ整備（新設、既存施設の拡張）については、開発者負担が原則</b>と考えているが、大阪やシンガポールの例を見ても、<b>IR施設外のインフラ整備については、行政に一定の負担が生じている</b>。（事業者と締結する実施協定の内容如何による。）</li> <li>●B社からは、インフラ整備を全て事業者が負担するとの回答があったが、それでは、収支は成り立たないことが懸念される。</li> <li>●<b>具体性のあるより詳細な計画が出てきていないため、判断がつかない部分が多い</b>。（道路、港湾、上下水など）</li> </ul> |

I R 関連事業者（3社）からの回答に対する I R 庁内調査チームの見解

| 質問項目              |            | 各社からの回答の概要<br>(1米ドル=110円で換算)   | (参考) 他都市、シンガポールの状況<br>※各自治体HP、特定複合観光施設区域整備推進会議資料等を基に作成   | I R 庁内調査チームの見解   |
|-------------------|------------|--|--|--|
| ⑧懸念事項とその最小化に向けた取組 | ギャンブル依存症対策 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・カジノ入場排除（自己、家族等）</li> <li>・顔認証システムの導入</li> <li>・24時間年中無休の相談、</li> <li>・基金設置、従業員研修、専門部署設置 など</li> </ul> ※法律以上に厳しい方法で制限措置を実施予定との回答もあり | 【シンガポールの例】<br>①ギャンブル依存症の割合（推定者を含む）<br>2.9%（2008年） ⇒ 0.9%（2017年）<br>②入場排除プログラムの状況（受理件数累計）<br>・自己排除 42,722（2012年1月）⇒ 319,986（2018年3月）<br>（うち外国人）35,192（ " ）⇒ 295,607（ " ）<br>・家族排除 909（ " ）⇒ 2,584（ " ）<br>・第三者 28,884（ " ）⇒ 47,915（ " ） | ●法律以上に厳しい方法で制限措置を実施予定、強力な内部統制等を実施など、 <b>懸念事項に対してしっかりと取り組む姿勢が感じられる。</b> |
|                   | 青少年健全育成    | 市で実施するプログラムに参加、市民等への啓蒙活動   | —  |  |
|                   | 反社会的勢力の排除  | マネーロンダリングに関する犯罪行為に係る強力な内部統制等を実施、AI等の最新技術を活用  | —  |  |

【小倉駅新幹線口】

| 質問項目                       |  | 各社からの回答の概要  | (参考) 他都市、シンガポールの状況 | I R 庁内調査チームの見解   |
|----------------------------|--|---|--------------------|--|
| 用地確保のスケジュール、周辺施設、既存施設の理解など |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地権者と真剣に交渉。宅建協会などの支援を受ける。（2021年7月までに買収を終えると回答した事業者あり。）</li> <li>・周辺施設とも友好的に交渉</li> <li>・既存施設（公共施設、民間施設）については、代替を提供 など</li> </ul> | —                  | ● I R 事業は、公共事業ではなく、行政が用地買収に関与できないため、 <b>市有地が多いとはいえ、地権者の理解・同意に一定の時間が必要</b><br>● <b>市有施設（浅野ポンプ場、消防署など）や民間施設のテナントなど</b> について、 <b>移転への理解、移転先の確保に一定の時間が必要</b><br>● <b>開業間もない北九州スタジアムや著名な建築家の建築物</b> についての <b>解体等を含めた取扱い</b> について、 <b>関係者や市民等の理解を得る必要</b> がある。 |
| (参考) 環境アセスについて             |  | —   | —                  | ●大規模な開発（数百メートルの高さの建築物など）がなされることを想定すると、 <b>環境アセスに数年を要する可能性あり</b> 。  |
| (参考) 上下水のインフラ整備について        |  | —   | —                  | 【上水】<br>●小倉駅新幹線口でこれだけの大規模開発を行う場合、 <b>配水能力や管路の増強が必要</b> 。能力増強には、 <b>用地確保や工事に数年の時間が必要</b> 。<br>【下水】<br>●小倉駅新幹線口でこれだけの大規模開発を行う場合、 <b>管路の増強が必要</b> 。能力増強には、 <b>工事に数年の時間が必要</b> 。   |

【門司区喜多久】

I R 関連事業者3社から、「門司区喜多久」より「小倉駅新幹線口」を優先するとの回答があったため、「検討の対象としない」こととした。