

幕張新都心におけるIR(統合型リゾート)導入可能性調査

1. 調査ステップと調査内容

① 諸外国の IR 先進事例調査・分析

(a)世界の IR 事例の体系化

○IR 施設形態の体系化の切り口の洗い出し

国・地域／新規設置・既存施設連携／都心型・郊外型・リゾート型／
単独型・ホテル内設置／陸上・水上型／ など

○世界の IR の洗い出しと体系化

・上記の切り口を組み合わせて IR 施設の体系化を行い、その中から具体的な
調査候補先を決定する。

○施設形態別の基礎情報整理

・過去の IR 関連の報告書やネット検索から得られる海外情報等を活用し、以下の項
目について、対象施設ごとに整理する。

<取り纏め項目例>

●設立年度

●施設構成

●規模

・カジノ...敷地面積、テーブル数、スロットマシン数

・ホテル...客室数、平均客室面積

●総開発コスト（総投資額）

●従業員数

●施設の特徴・魅力

・カジノ...上記と同様

・ホテル...客室平均単価、客室平均稼働率

・MICE...施設面積、施設数、最大収容可能人数

●各施設別収支

●カジノの税率

●立地状況

・幕張新都心のように、近隣に文教地区や住宅地区がある事例も含めて収集

●交通インフラ

・陸上／海上／航空 各々の交通インフラ整備状況を調査

●訪問客数（総入場者数、航空会社の乗客数、交通量、平均滞在日数、年齢）

●カジノの運営会社の概要（売上高、従業員数、保有施設・設備、収益力、最近の投資）

・カジノ単独型 / カジノ+MICE 複合運営 双方の事例

(b)経済効果

ア) 事業収入

- ・観光客数、消費額、MICE 開催数などの数値を用いて事業収入を算定

イ) 雇用効果

- ・既存・新設される各施設の規模、サービス内容から必要雇用者数を想定。海外事例を参考に算定。

ウ) 税収等効果

- ・国ごとの税収の区分を明らかにした上で、IR 施設の運営業者の施設の保有や所得に対して地方公共団体が得られる税収等を把握。

エ) 他産業への波及効果

オ) その他の効果

(c) 社会コスト及び対応策の調査・分析

- IR 導入に伴い発生する可能性のある各地の社会コストの項目を定義し、各地の取組状況を事例として整理する

<社会コストの区分>

ア)不適切な団体・事業者の介入

イ)犯罪の増加

ウ)周辺地域の治安・生活環境の悪化

エ)青少年への悪影響

オ)ギャンブル依存症

カ)その他 (マネーロンダリング、多重債務問題など)

②幕張新都心の現状の整理

(a) 幕張新都心の現状整理

- 幕張新都心の状況を、立地状況、アクセス、交通インフラなどの観点から整理する。

- ・千葉市の資料・文献の整理と、関係機関への訪問調査等より把握

●立地状況

<例示>

- ・相当量の産業集積 (ホテル・SC・アウトレット) があるタウンセンター地区
- ・長期的な展望に立った商業集積 (オフィス・幕張メッセ) 業務研究地区
- ・MICE の集積 (国内有数の国際展示場幕張メッセの存在)
- ・有数の進学校、放送大学、NHK、アジア経済研究所などが林立するアカデミック地区
- ・独創的で個性豊かな憩い・コミュニティー空間のある幕張ベイタウン

※文教施設や住宅といった今後の既存建築物の更新計画や周辺の動向 (2020 年の東京五輪開催など) も考慮に入れる。

●アクセス

- ・海浜幕張駅（JR 京葉線）、幕張駅、幕張本郷駅（JR 総武線、京成線より京成バスで海浜幕張駅へ）
- ・湾岸道路、東関道
- ・成田空港、羽田空港

●インフラの整備状況

- ・湾岸道路の道路整備、幕張インター設置
- ・東関東自動車道
- ・成田空港周辺

(b) 幕張会議場施設、宿泊施設など「特定複合観光施設」としての機能整理

③幕張新都心における IR の立地妥当性

(a)①、②における結果を踏まえ、幕張新都心における IR の立地妥当性の評価

ア) IR が成立するための基準、条件の明確化

イ) 幕張新都心の立地妥当性評価

- ・①で洗い出された観点について、IR としての立地妥当性を評価する。

※評価項目として、周辺エリアでの大規模なイベント（例えば 2020 年の東京五輪開催）といった要素も考慮に入れる。

(b)導入する IR の形態、必要な施設、機能の整理（建設費含む）

- ・いくつかのコンセプトで想定される IR のパターンを洗い出し、比較する

<パターンの項目例>

基本コンセプト／対象顧客／提供する施設・規模・内容／得失比較

※結果として、現状では IR 設置は難しいという案も想定されるが、その際はどうすれば IR を成立させることが可能か、その条件を明確にする。

<コンセプト例>

○IR の中核または一部となりうる機能を既に持つ地域に、新たにカジノなどの施設を設けることで、当該地域一帯を IR として再整備を行う。

④幕張新都心に IR を導入した場合の影響度調査

(a)経済効果

ア) 事業収入

- ・施設構成別売上の推計

○以下の 5 区分の売上を、これまでの国内、海外での調査結果を踏まえ 1 日収入を推計。これをもとに年間収入を推計

<区分>

カジノゲーミング／ホテル宿泊／レストラン飲食／ショッピング／MICE

★カジノ (ゲーミング)

日本人・外国人／一般客・VIPの4区分で分類し、収入を推計

●日本人・一般客の集客数

= 日本人人口 × 20歳以上の割合

× カジノ訪問割合 (国内調査より推計)

× 年間訪問平均回数 (同上)

× 千葉県内でカジノへ訪問する人の割合 (同上)

× 1人当客単価 (海外事例より設定)

●外国人・一般客

= 訪問外国人数 × 千葉訪問割合 (国内調査より推計)

× 千葉県での滞在日数 (国内調査より推計)

× 旅行者のうち、カジノを訪問する割合 (海外事例より設定)

× 1人1日消費額

●日本人・VIP

= 日本人富裕層の保有金融資産 × リスク資産に投資する割合 (海外事例より設定)

× 関東エリアのシェア (国内調査より設定)

× VIPゲーミングへの転換率 (海外事例より)

●外国人・VIP

= 海外富裕層保有金融資産 × リスク資産に投資される割合 (海外事例より設定)

× VIPゲーミングへの転換率 (海外事例より)

★ホテル売上

= 客室数 × 宿泊単価 × 稼働率

・ 宿泊単価を利用者層に合わせて以下のように設定する

VIP／ラグジュアリー／スーペリア／バジェット

・ 稼働率は海外事例調査より設定する。

★レストラン飲食売上

= 施設別1日平均利用人数 × 施設別利用率 × 消費単価

・ カジノ (昼食・夕食) / ホテル (朝食・昼食・夕食) / ショッピング (昼食・夕食)

・ 利用率、消費単価は海外調査より設定。MICEは宿泊を伴うためホテルに含め推計

★ショッピング売上

= 売場面積 × 坪当売上

・ 売場面積は、周辺施設に対して競争力を保持できる規模とIRのコンセプトに合致したテナント構成を想定

- ・月坪売上は、同等の店舗より設定
- ★MICE 売上....宿泊、レストラン部分で計上
- ・但し、コンベンションやスパなど付帯施設の収入を国内・海外事例より設定

イ)雇用効果

- ・新設機能での雇用者数推計
- 新設される各施設の規模、サービス内容から必要雇用者数を想定。海外事例を参考に推計。

ウ)税収等効果

- ・地方公共団体が得ることのできる税収等（IR 施設の運営業者の施設の保有や所得に関する税収を含む）の推計。
- 売上税
- 県税
 - ・県民税（法人）
 - ・事業税（法人）
- 市町村税
 - ・市町村民税（法人）
 - ・固定資産税
- 税外収入
 - ・入場料、納付金

エ) 他産業への波及効果

- ・千葉市の産業連関表に基づき、IR 施設の運営による経済波及効果を推計

(b) 社会コスト及びその対応策の整理

- ア)不適切な団体・事業者の介入
- イ)犯罪の増加
- ウ)周辺地域の治安・生活環境の悪化
- エ)青少年への悪影響
- オ)ギャンブル依存症
- カ)その他（マネーロンダリング、多重債務問題など）

2. 本業務の進行に関するスケジュール概要（案）と運営体制

(1)調査スケジュール

・10月下旬までに調査を終了するという前提で作成

取組時期 作業内容	H26				
	6月	7月	8月	9月	10月
① 諸外国のIR先進事例 調査・分析					
世界のIR事例の体系化	⇒				
施設形態別の基礎情報整理	⇒	☆			
IR設置による経済効果		⇒			
社会コストと対応策		⇒	☆		
② 幕張新都心の現状の整理					
幕張新都心の現状整理			⇒		
幕張会議場施設、宿泊施設など 「特定複合観光施設」機能整理			⇒	☆	
③ 幕張新都心におけるIRの立 地妥当性					
上記を踏まえ、新都心におけ るIRの立地妥当性を評価			⇒		
導入するIRの形態、必要な施 設、機能の整理（建設費含む）			⇒	☆	
④ 幕張新都心にIRを導入した 場合の影響度調査					
経済効果				⇒	
社会コスト及びその対応策の 検討				⇒	☆
⑤ 分析結果の取り纏め及び 報告書作成					⇒

※☆印は途中経過の報告タイミングを示す。

(2)調査運営体制

○基本的には、各調査項目について、日本経営システムが叩き台を作成し、それをもとに定期的協議を行い、協議結果を日本経営システムが取りまとめる方向で作業を進める。

○調査自体は9月末までに終了し、10月以降は報告書及び概要版などの作成にあてる。