

**和歌山IR基本構想策定に係るアドバイザー業務**  
和歌山IRの事業性分析業務に係る報告書

2018年3月30日

## 本報告書の留意点

- 受託者は、和歌山県が検討している和歌山マリーナシティへの統合型リゾート(IR)誘致にあたり、和歌山県における施策判断の参考資料とするため、和歌山県と受託者との間で締結された2017年9月28日付の業務委託契約書に基づき業務の助言・作業補助を実施した。
- 受託者が実施した助言・作業補助は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に基づく監査ではない。従って、本報告書に含まれている財務諸表数値その他の数値について監査意見を表明するものではない。
- 本業務は、和歌山県が主体的に実施した業務についての助言・作業補助であり、本報告書に含まれている情報は和歌山県と受託者の協議の上、和歌山県の判断によるものを記載している。
- 本報告書に記載されている情報のうち、将来の予測に関するものについては、受託者はその内容及び達成可能性に関していかなる保証を与えるものではなく、何ら責任を負わない。また、本報告書に記載されている情報のうち、和歌山県から受託者に提供した情報や、和歌山県と受託者の合意上で一定の仮定を設けて実施した各種の試算等については、受託者はその妥当性を保証するものではない。
- 本業務の中で実施した調査は、和歌山県と受託者の合意した手続に基づいて実施され、その情報は公開情報を除き、和歌山県から提供した情報等の閲覧、その内容についての質問を基礎として実施している。本報告書で報告する事項は実施した調査の範囲内で判明したものに限定され、調査の過程で開示のない資料ないし事実が存在する場合には、追加して記載すべき事項が存在する可能性がある。
- また、本報告書は和歌山県が検討している和歌山マリーナシティへの統合型リゾート(IR)誘致に係る調査に関する作業過程のものであるため、本報告書に記載されている情報は、調査期間に実施した調査の範囲内で判明したものに限定され、今後の調査の期間において追加して記載すべき事項が存在する可能性がある。
- 本報告書の利用・公開にあたっては、上記事項を和歌山県と受託者で共通認識・確認を行った上で、和歌山県の責任で判断を行うものとする。

# 目次

1. 分析のアプローチと結果	4
<hr/>	
2. 段階的整備モデル	8
<hr/>	
3. 一括整備モデル	11
<hr/>	
4. 外国人専用 段階的整備モデル	14
<hr/>	
5. 外国人専用 一括整備モデル	17
<hr/>	

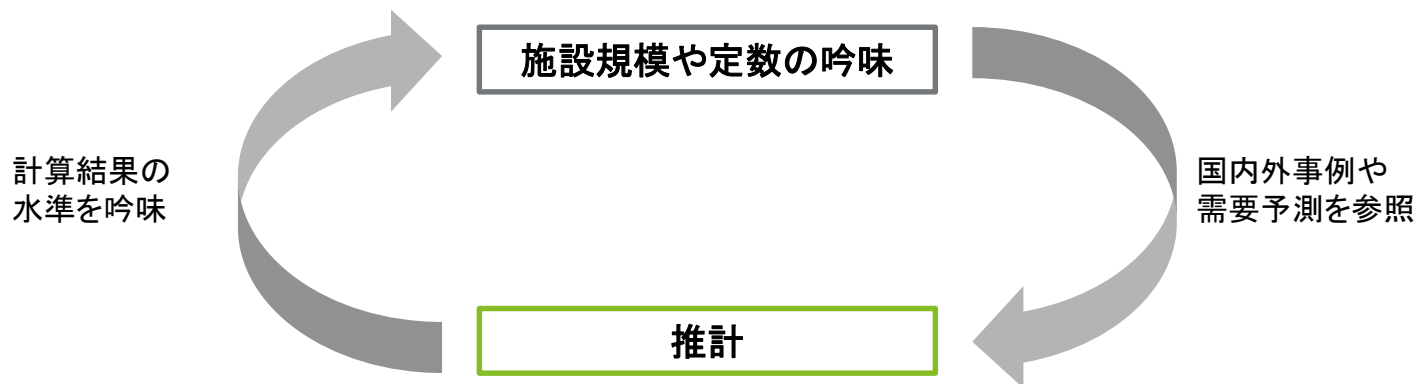
# 1. 分析のアプローチと結果

# 1. 分析のアプローチと結果

各パラメータの吟味を繰り返しながら、事業性の分析を実施した

## 分析アプローチ

施設規模	×	投資単価	=	投資額	÷	EBITDA	=	投資回収年数
売上推計や需要予測の規模、IR候補地の規模や国の方針などから複数の定数を設定		国内外の建築コスト事例等より定数を設定		計算式により算定するとともに、計算結果の水準を吟味		需要予測結果や国内外の他社実績を定数にして算定するとともに、計算結果の水準を吟味  外国人専用カジノとした場合も同様に算定		計算式により算定するとともに、計算結果の水準を吟味



# 1. 分析のアプローチと結果

MICEを集客施設としつつも、事業採算性を高めて魅力ある投資案件とする観点から、段階的整備モデル(ホテル客室数1,000室)と一括整備モデル(ホテル客室数2,500室)の2パターンを想定した

## 事業性分析の結果要約(日本人・外国人共用の場合)

	段階的整備モデル	一括整備モデル
1. 敷地面積	205,000㎡	205,000㎡
2. 延床面積	310,868㎡	457,183㎡
内、ゲーミング区域 (ゲーミング区域割合)	9,326㎡ (3%)	13,715㎡ (3%)
内、ホテル (ホテル客室数)	98,884㎡ <b>(1,000室)</b>	240,810㎡ <b>(2,500室)</b>
内、MICE(アリーナ+会議室)	50,000㎡	50,000㎡
3. 延床面積あたり投資単価	536千円	612千円
4. 投資額(2×3)	<b>1,665億円</b>	<b>2,799億円</b>
5. IR全体の売上高	1,422億円	1,690億円
6. EBITDA (EBITDA%)	239億円 (17%)	322億円 (19%)
7. 投資回収年数(4÷6)	<b>7.0年</b>	<b>8.7年</b>

### 【重要な前提】

- 和歌山IRの事業性分析においては、特に、以下を重要な前提としている。
  1. 大阪IRも誘致されるが、和歌山IRは十分に差別化されており、大阪府や兵庫県の日帰り客も一定回数集客することが可能となっている。
  2. ゲーミング区域規制は面積規制(15,000㎡以内)と面積割合規制(IR全体の延床面積に占めるゲーミング区域割合が3%以下)が適用される。
  3. カジノ納付金税率はカジノ売上の30%である。
  4. 海外オペレーターの意見や国の方針を参考に、MICEの規模はいずれのモデルであっても、50,000㎡とする。

# 1. 分析のアプローチと結果

外国人専用とした場合は、そうでない場合と比較し、投資回収年数は、3.1年～4.1年多く必要となる

## 事業性分析の結果要約(外国人専用の場合)

	段階的整備モデル	一括整備モデル
1. 敷地面積	205,000m <sup>2</sup>	205,000m <sup>2</sup>
2. 延床面積	258,070m <sup>2</sup>	404,386m <sup>2</sup>
内、ゲーミング区域 (ゲーミング区域割合)	7,742m <sup>2</sup> (3%)	12,132m <sup>2</sup> (3%)
内、ホテル (ホテル客室数)	97,828m <sup>2</sup> <b>(1,000室)</b>	239,754m <sup>2</sup> <b>(2,500室)</b>
内、MICE(アリーナ+会議室)	50,000m <sup>2</sup>	50,000m <sup>2</sup>
3. 延床面積あたり投資単価	598千円	662千円
4. 投資額(2×3)	<b>1,543億円</b>	<b>2,677億円</b>
5. IR全体の売上高	759億円	937億円
6. EBITDA (EBITDA%)	139億円 (18%)	210億円 (22%)
7. 投資回収年数(4÷6)	<b>11.1年</b>	<b>12.8年</b>

## 2. 段階的整備モデル



## 2. 段階的整備モデル

IRの主要施設として、ラグジュアリーホテル、MICE、その他施設(魅力発信施設、ツアーデスク、駐車場)を想定した

### IR施設の立地イメージ



#### ラグジュアリーホテル

ホテル客室数1,000室を有するハイグレードなラグジュアリーホテルを想定した。  
なお、カジノはラグジュアリーホテル内に設置するものとした。

#### MICE

多機能アリーナやハイグレード会議室が含まれる50,000m²のMICE施設を想定した。

#### その他施設

魅力発信施設、ツアーデスク、駐車場を想定した。

出典 Google Map

## 2. 段階的整備モデル

投資額は、想定するIR施設の延床面積に投資単価を乗じて計算するとともに、結果と海外事例の水準を比較考慮したうえで、1,665億円と推計した

### 投資額 - 投資額詳細 -

施設等		敷地面積	延床面積	延床あたり 投資単価	投資額	備考
ラグジュアリー ホテル	カジノ	27,053㎡	9,326㎡	960千円	90億円	ゲーミング制限区域のみの延床面積を記載
	ホテル		98,884㎡	777千円	768億円	ホテル客室数は1,000室を想定
MICE	アリーナ	12,500㎡	48,423㎡	688千円	333億円	
	会議室		1,577㎡	1,022千円	16億円	会議室のみの延床面積を記載
その他施設	魅力発信施設	12,500㎡	10,000㎡	1,013千円	101億円	
	ツアーデスク	6,250㎡	5,000㎡	887千円	44億円	
	駐車場	34,414㎡	137,657㎡	204千円	281億円	駐車場の収容台数は5,506台を想定
未利用地		112,283㎡	—	—	31億円	他の施設と同様に、土地単価28千円として投資額を算定
<b>合計</b>		<b>205,000㎡</b>	<b>310,868㎡</b>	<b>536千円</b>	<b>1,665億円</b>	

### 海外事例

マリーナベイ・サンズ(シンガポール)	600,000㎡	812千円	4,870億円	
ベラッジオ(ラスベガス)	450,000㎡	462千円	2,080億円	
ザ・ヴェネチアン・マカオ(マカオ)	980,000㎡	286千円	2,800億円	

### 3. 一括整備モデル

### 3. 一括整備モデル

IRの主要施設として、ラグジュアリーホテル、MICE、その他施設(魅力発信施設、ツアーデスク、駐車場)を想定した

#### IR施設の立地イメージ



#### ラグジュアリーホテル

ホテル客室数2,500室を有するハイグレードなラグジュアリーホテルを想定した。  
なお、カジノはラグジュアリーホテル内に設置するものとした。

#### MICE

多機能アリーナやハイグレード会議室が含まれる50,000㎡のMICE施設を想定した。

#### その他施設

魅力発信施設、ツアーデスク、駐車場を想定した。

出典 Google Map

### 3. 一括整備モデル

投資額は、想定するIR施設の延床面積に投資単価を乗じて計算するとともに、結果と海外事例の水準を比較考慮したうえで、2,799億円と推計した

#### 投資額 - 投資額詳細 -

施設等		敷地面積	延床面積	延床あたり 投資単価	投資額	備考
ラグジュアリーホテル	カジノ	63,631㎡	13,715㎡	960千円	132億円	ゲーミング制限区域のみの延床面積を記載
	ホテル		240,810㎡	777千円	1,871億円	ホテル客室数は2,500室を想定
MICE	アリーナ	12,500㎡	48,423㎡	688千円	333億円	
	会議室		1,577㎡	1,022千円	16億円	会議室のみの延床面積を記載
その他施設	魅力発信施設	12,500㎡	10,000㎡	1,013千円	101億円	
	ツアーデスク	6,250㎡	5,000㎡	887千円	44億円	
	駐車場	34,414㎡	137,657㎡	204千円	281億円	駐車場の収容台数は5,506台を想定
未利用地		75,704㎡	—	—	21億円	他の施設と同様に、土地単価28千円として投資額を算定
<b>合計</b>		<b>205,000㎡</b>	<b>457,183㎡</b>	<b>612千円</b>	<b>2,799億円</b>	

#### 海外事例

マリーナベイ・サンズ(シンガポール)	600,000㎡	812千円	4,870億円	
ベラッジオ(ラスベガス)	450,000㎡	462千円	2,080億円	
ザ・ヴェネチアン・マカオ(マカオ)	980,000㎡	286千円	2,800億円	

## 4. 外国人専用 段階的整備モデル

## 4. 外国人専用 段階的整備モデル

IRの主要施設として、ラグジュアリーホテル、MICE、その他施設(魅力発信施設、ツアーデスク、駐車場)を想定した

### IR施設の立地イメージ



#### ラグジュアリーホテル

ホテル客室数1,000室を有するハイグレードなラグジュアリーホテルを想定した。  
なお、カジノはラグジュアリーホテル内に設置するものとした。

#### MICE

多機能アリーナやハイグレード会議室が含まれる50,000m²のMICE施設を想定した。

#### その他施設

魅力発信施設、ツアーデスク、駐車場を想定した。

出典 Google Map

## 4. 外国人専用 段階的整備モデル

投資額は、想定するIR施設の延床面積に投資単価を乗じて計算するとともに、結果と海外事例の水準を比較考慮したうえで、1,543億円と推計した

### 投資額 - 投資額詳細 -

施設等		敷地面積	延床面積	延床あたり 投資単価	投資額	備考
ラグジュアリーホテル	カジノ	26,393㎡	7,742㎡	960千円	74億円	ゲーミング制限区域のみの延床面積を記載
	ホテル		97,828㎡	777千円	760億円	ホテル客室数は1,000室を想定
MICE	アリーナ	12,500㎡	48,423㎡	688千円	333億円	
	会議室		1,577㎡	1,022千円	16億円	会議室のみの延床面積を記載
その他施設	魅力発信施設	12,500㎡	10,000㎡	1,013千円	101億円	
	ツアーデスク	6,250㎡	5,000㎡	887千円	44億円	
	駐車場	21,875㎡	87,500㎡	204千円	178億円	
未利用地		125,482㎡	—	—	35億円	他の施設と同様に、土地単価28千円として投資額を算定
<b>合計</b>		<b>205,000㎡</b>	<b>258,070㎡</b>	<b>598千円</b>	<b>1,543億円</b>	

### 海外事例

マリーナベイ・サンズ(シンガポール)	600,000㎡	812千円	4,870億円	
ベラッジオ(ラスベガス)	450,000㎡	462千円	2,080億円	
ザ・ヴェネチアン・マカオ(マカオ)	980,000㎡	286千円	2,800億円	



## 5. 外国人専用 一括整備モデル

## 5. 外国人専用 一括整備モデル

IRの主要施設として、ラグジュアリーホテル、MICE、その他施設(魅力発信施設、ツアーデスク、駐車場)を想定した

### IR施設の立地イメージ



#### ラグジュアリーホテル

ホテル客室数2,500室を有するハイグレードなラグジュアリーホテルを想定した。  
なお、カジノはラグジュアリーホテル内に設置するものとした。

#### MICE

多機能アリーナやハイグレード会議室が含まれる50,000㎡のMICE施設を想定した。

#### その他施設

魅力発信施設、ツアーデスク、駐車場を想定した。

出典 Google Map

## 5. 外国人専用 一括整備モデル

投資額は、想定するIR施設の延床面積に投資単価を乗じて計算するとともに、結果と海外事例の水準を比較考慮したうえで、2,677億円と推計した

### 投資額 - 投資額詳細 -

施設等		敷地面積	延床面積	延床あたり 投資単価	投資額	備考
ラグジュアリーホテル	カジノ	62,971㎡	12,132㎡	960千円	116億円	ゲーミング制限区域のみの延床面積を記載
	ホテル		239,754㎡	777千円	1,862億円	ホテル客室数は2,500室を想定
MICE	アリーナ	12,500㎡	48,423㎡	688千円	333億円	
	会議室		1,577㎡	1,022千円	16億円	会議室のみの延床面積を記載
その他施設	魅力発信施設	12,500㎡	10,000㎡	1,013千円	101億円	
	ツアーデスク	6,250㎡	5,000㎡	887千円	44億円	
	駐車場	21,875㎡	87,500㎡	204千円	178億円	
未利用地		88,904㎡	—	—	25億円	他の施設と同様に、土地単価28千円として投資額を算定
<b>合計</b>		<b>205,000㎡</b>	<b>404,386㎡</b>	<b>662千円</b>	<b>2,677億円</b>	

### 海外事例

マリーナベイ・サンズ(シンガポール)	600,000㎡	812千円	4,870億円	
ベラッジオ(ラスベガス)	450,000㎡	462千円	2,080億円	
ザ・ヴェネチアン・マカオ(マカオ)	980,000㎡	286千円	2,800億円	

**END**