

Special Report

統合型リゾートによる 観光振興の可能性

執筆

シービーアールイー(株) リサーチ
貝畑 奈央子
 Naoko Kaihata



JAPAN'S BET ON CASINOS

はじめに

JAPAN'S BET ON CASINOS

「IR」とはIntegrated Resort(統合型リゾート)の略で、カジノを中心として、ホテル、レストラン、劇場等の娯楽施設、さらに国際会議場、国際展示場等を含むMICE*施設を含んで開発される統合的な観光施設である。わが国では2020年の東京オリンピックまでにIRをオープンさせるべく、IR推進法案が9月29日に始まった国会で審議対象となっている。IRの導入については6月に政府が発表した成長戦略でも検討を進めることが明記され、世界の多くの人々を呼び込むべく、観光振興の戦略の一つとして注目を集めている。

2010年にオープンしたシンガポールの2つのIRは、IRの代表的な事例と言われており、カジノ以外の空間は、テーマパークのほか、水族館、博物館、劇場、MICE施設等の多様な施設や、それらの施設を訪れる数千人が宿泊可能な大型ホテルにより構成されている。IRの整備を機に、シンガポールではホテルの客室数がオープン前から増え始めた。オープン後にはIR効果もあって国際会議の件数が増え、外国人旅行者数や小売販売額が押し上げられ、その結果、観光収入が大幅に増加している。

シンガポールの例で見ると、IRの経済効果は大きく、ホテル、リテールといった不動産セクターへの波及効果も期待される。わが国においても、少なくともIRが整備される都市ではシンガポールと同様に、ホテルの客室数の増加やMICE施設の充実に伴い、外国人旅行者数が増え、それによりホテルやリテールの売上にプラスの効果が見られるだろう。オリンピックが開催される2020年に、例えば東京都と大阪府の2ヶ所でIRがオープンした後、それぞれの都市でシンガポールと同じように訪日外国人が毎年約9%ずつ増えたと仮定すると、日本全体では約5%ずつ増加し、観光収入は2013年時点のGDPの1%程度に拡大すると試算される。

ただし、IRが整備される都市の経済規模やインフラ(交通、宿泊、

MICE等)の整備状況により、IRから得られる効果の大きさやその持続性が異なることは言うまでもない。また、アジアではカジノ産業の競争が激化していることにも留意すべきである。シンガポールのIRは成功事例と言われているが、必ずしもIRの全てを代表するモデルという訳ではなく、わが国でのIR導入の目標、導入するIRのコンセプトの明確化が非常に重要である。

*MICE: Meetings(会合)、Incentives(報奨旅行)、Conferences(会議)、Exhibitions(展示会)

観光振興の手段としてのIR

JAPAN'S BET ON CASINOS

IRとは

JAPAN'S BET ON CASINOS

「IR」とはIntegrated Resort(統合型リゾート)の略で、カジノを中心として、ホテル、レストラン、劇場等の娯楽施設、さらに国際会議場、国際展示場等を含む統合的な観光施設である。カジノ業界では一般的になりつつある用語であるが、もともとは2005年にシンガポール政府がカジノ合法化にあたって反対派を説得するために作った言葉とされている。

シンガポールにおけるIR

JAPAN'S BET ON CASINOS

まずは、日本でのカジノ合法化の議論の中で参考にされているシンガポールのIRがどんな施設なのか見てみたい。2010年にオープンしたシンガポールの2つのIRは、Las Vegas Sandsが運営するMarina Bay Sands(MBS)とGentingが運営するResorts World Sentosa(RWS)であり、IRの代表的な事例と言われている。また、シンガポールのIRでは、カジノの面積は1施設当たり最大15,000㎡までに制限されており、その結果、MBSではカジノは施設全体の2%、RWSでは同4%となっている。カジノ以外の空間は、MBSのSkypark、RWSのUniversal Studios Singaporeをはじめとするテーマパークのほか、水族館、博物館、劇場、コンベンション施設等の多様な施設や、複数のホテルにより構成されている。

図表1 シンガポールのIRの施設構成

©出典:各施設HPを基にCBRE作成

名称	Marina Bay Sands	Resorts World Sentosa
オープン	2010年4月	2010年1月
敷地面積	155,000㎡(15.5ha)	490,000㎡(49ha)
延床面積	581,400㎡	343,000㎡
ホテル	Marina Bay Sands Hotel 2,561室	Beach Villas 22室、Hotel Michael 470室、Hard Rock Hotel Singapore 364室、Festive Hotel 387室、Equarius Hotel 172室、Crockfords Tower 120室、Ocean Suites 11室、Treetop Lofts 2室
テーマパーク	Sands SkyPark	Universal Studios Singapore
水族館	—	Marine Life Park
博物館	ArtScience Museum	The Maritime Experiential Museum / Trick Eye Museum
劇場	Sands Theater/Grand Theater	Festive Grand Theater
MICE	Sands Expo and Convention Center	Resort World Convention Center

Marina Bay Sands 施設構成図



Resorts World Sentosa 施設構成図



IR整備に伴うわが国政府の動き

JAPAN'S BET ON CASINOS

先の通常国会(第186回国会)会期中の2014年6月18日に、「特定複合観光施設区域の整備の推進に関する法律案(いわゆるカジノ法案またはIR推進法案)」が審議入りした。この法案は2013年11月12日に国際観光産業振興議員連盟(IR議連)の総会で採択されたもので、その目的は、特定複合観光施設区域の整備を通じて①観光の振興、②地域経済の振興、③財政の改善を図ることとされている。そして特定複合観光施設とは、カジノ施設、会議場施設、レクリエーション施設、展示施設、宿泊施設等が一体となっている施設と定義されており、これがカジノ法案またはIR推進法案と呼ばれ、カジノを合法化するための基本法と言われる所以である。

IR推進法案は先の通常国会では継続審査とされ、9月29日に召集された今臨時国会(会期は11月30日まで)での審議再開が待たれている。その背景には、6月24日に政府が発表した「『日本再興戦略』改定2014」においてIRの検討が明記されたことが挙げられる。

この成長戦略を受け、7月には内閣官房にIR準備室が発足し、内閣府、財務、経済産業、総務、法務、国交、厚生労働の各省、金融庁、警察庁の9府省庁から計10人のスタッフが招集された。そして7月26日には、2020年の東京オリンピックまでに「全国3ヶ所前後」でカジノの開設を認める検討に入ったことが明らかとなった。

IRオープンまでのスケジュール

JAPAN'S BET ON CASINOS

臨時国会で審議されているのは、あくまでもカジノを解禁するための基本法である。カジノを含むIRがオープンされるまでには、規定を含むIR実施法を別途制定する等様々なプロセスを経る必要があるが、IRオープン時期の目安として、東京オリンピックが開催され

図表2 「日本再興戦略」改定2014—未来への挑戦—(抜粋)

第二 3つのアクションプラン

二. 戦略市場創造プラン

「テーマ4」:世界を惹きつける地域資源で稼ぐ地域社会の実現

テーマ4-② 観光資源等のポテンシャルを活かし、世界の多くの人々を地域に呼び込む社会

(3)新たに講ずべき具体的施策

③世界に通用する魅力ある観光地域づくり、外国人旅行者の受入環境整備及び国際会議等(MICE)の誘致・開催の促進と外国人ビジネス客の取り込み

●統合型リゾート(IR)については、観光振興、地域振興、産業振興等に資することが期待される。他方、その前提となる犯罪防止・治安維持、青少年の健全育成、依存症防止等の観点から問題を生じさせないための制度上の措置の検討も必要ことから、IR推進法案(※)の状況やIRに関する国民的な議論を踏まえ、関係省庁において検討を進める。

※IR推進法案:特定複合観光施設区域の整備の推進に関する法律案

©出典:日本経済再生本部の産業競争力会議(色文字はCBRE)

図表3 IRオープンに向けて想定されるプロセスとスケジュール

想定されるプロセス	スケジュール
臨時国会でのIR推進法案の成立	→ 2014年秋
安倍首相を本部長とするIR推進本部の設置	→ 2015年初め
IR実施法の制定	→ 2015年秋
IR候補地3ヶ所の選定	→ 2016年前半
IR候補地でのカジノオペレーターの選定	→ 2016年後半
IRの建設	→ 2017~2019年
IRのオープン	→ 2020年初め

©出典:CBRE

る2020年を目標に政府では検討を進めている。シンガポールでは、カジノを核とする複合観光施設の導入が経済産業政策として2003年から議論され、2005年4月にIRの整備が閣議決定し、かつ入札参加企業の選定が行われ、2010年にオープンに至っている。日本に置き換えてみると、IR実施法の成立からオープンまでに5年程度は要すると考えられる。もし2020年までのオープンを目指すとなると、少なくとも審議再開が待たれる現法案は今臨時国会、もしくは遅くとも来年の通常国会では可決される必要がある。

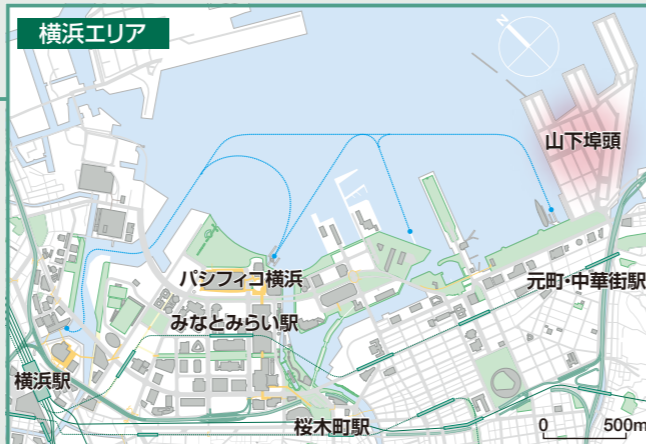
図表4 IRの候補地(例)と位置図

◎出典: CBRE

地方公共団体	候補地	特徴	敷地面積	土地の状態	近隣の状況	都心からの時間	国際空港からの時間
東京都	お台場(港区)	三井不動産、フジテレビ、鹿島建設が政府主導による国家戦略特区ワーキンググループに「東京臨海副都心(台場エリア)における国際観光拠点の整備」と題する提案を提出	20ha	更地	オフィス、ホテル、国際会議場・展示場	東京駅から電車で30分	羽田空港からバスで30分
横浜市	山下埠頭(中区)	京浜急行電鉄がカジノやホテル等を含むIRの整備構想を正式発表。横浜市の主要物流拠点の一つ	53ha	倉庫、仮設の建物	住宅	東京駅から電車で40分	羽田空港からバスで60分
大阪府・大阪市	夢洲(此花区)	大阪府、大阪市が主導。臨海部の人工島	150ha	更地、一部埋め立て中	倉庫	大阪駅から車で20分	関空から車で40分

図表5 IRの候補地の位置図(東京エリア)

◎出典: CBRE



図表6 IRの候補地の位置図(大阪エリア)

◎出典: CBRE



IRの導入を検討している地域

JAPAN'S BET ON CASINOS

IR推進法案では、IRは地方公共団体の申請に基づき、政府の認定を受けた区域において開発・運営が認められるとされている。日本全国20以上の団体が数年前からIRの導入を検討しているが、具体的に開発候補の場所が示されている例としては、東京都のお台場(港区)、横浜市の山下埠頭(中区)、大阪市の夢洲(此花区)等が挙げられる。なお、実際にIRの運営を行うのは、認定を受けた区域の地方公共団体によって選ばれた民間事業者とされている。

IRのビフォー&アフター：シンガポール

JAPAN'S BET ON CASINOS

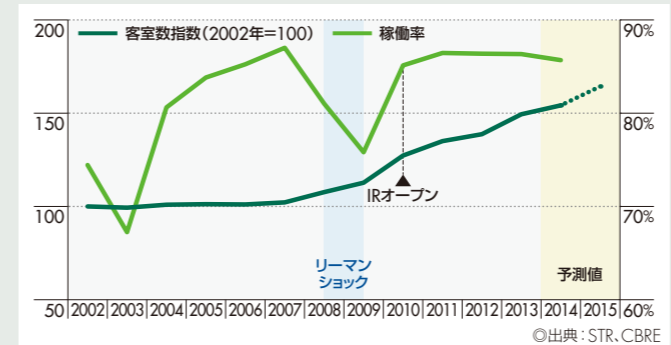
IRが整備された都市では何が起るのか。ここではIRという言葉を作り出し、カジノ業界でIRというコンセプトを一般化させるきっかけを作ったシンガポールに着目し、2つのIRオープン前後にカジノ以外の要素(ホテル、飲食、エンターテインメント、MICE等)に係るマーケットにおいてどのような変化が見られたのかを考察する。

ホテル

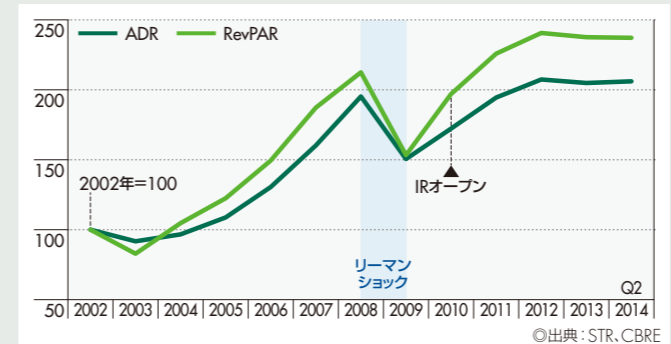
JAPAN'S BET ON CASINOS

IRのオープン前に顕著に見られた変化の一つに、ホテルの供給増が挙げられる。シンガポールのホテル客室数を見ると、2007年まではほとんど供給がなかったが、2008年以降は増加基調が続いている。シンガポールでIRの整備が確定したのは2005年、2つのIRの落札企業が決定したのは2006年であることから、IR整備の方向性が具体化するのとほぼ時を同じくして複数のホテルの開発計画がスタートしたことによる。2008年からの大量供給により、シン

図表7 シンガポールのホテル客室数と稼働率



図表8 シンガポールの客室レート



ガポール全体のホテル客室数のストックはIRオープンまでの3年間で約25%増加し、約5万室まで積み上がった。そして、2つのIRがオープンした2010年以後も引き続き毎年約5%ずつ増えている。このように新規供給が続いているにもかかわらず、2010年以降も全体で85%以上の稼働率が維持されていることは特筆に値する。

客室レート(Average Daily Rate = ADR)は、リーマンショックの影響により2008年から2009年にかけて大幅に落ち込んだものの、2010年にはピークの9割程度の水準まで急速に持ち直し、2011年にはリーマンショック以前のピーク水準にまでほぼ回復した。一方、ADRに稼働率を加味した販売可能客室当たり売上(Revenue per Available Room = RevPAR)については、2011年にはリーマンショック以前のピークを上回り、現在も高水準を維持している。

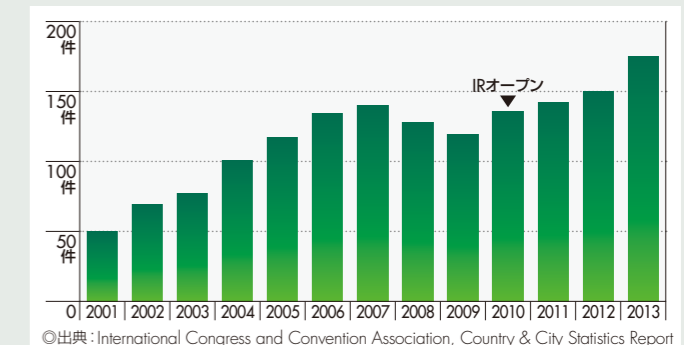
MICE施設(国際会議場・国際展示場)

JAPAN'S BET ON CASINOS

2つのIRオープン以前は、シンガポールで大型の国際会議や国際展示会が対応可能な施設(いわゆるMICE施設)としては、展示場単独、会議場・展示場が併設され、ホテルやショッピングモールが隣接あるいは併設している施設が中心であった。2つのIRの誕生により、ホテルやショッピングモール、さらにカジノをはじめとする各種エンターテインメント施設(劇場や博物館、テーマパーク、水族館)とも一体となった大型のMICE施設が整備され、大型の国際会議や国際展示会の受け入れ態勢が面積ベースで約1.5倍充実したことによる。

その結果、シンガポールで開催された国際会議の件数は2011年に142件と過去最高を更新した。その後も毎年増加が続いており、2013年時点ではIRオープン前の3年平均(129件)を4割程度上回っている。そして、国際会議件数のグローバルランキングで毎年上位都市の順位が変わる中、シンガポールは2011年から連続でトップ5~6位を維持している。

図表9 シンガポールで開催された国際会議



図表10 シンガポールのIR内の会議場・展示場

名称	会議場	展示場	合計面積
Marina Bay Sands	132~11,000人収容: 29ヶ所	14,560㎡、17,190㎡: 2ヶ所	151,750㎡
	1,000人前後以上収容: 16ヶ所(うち11,000人収容: 1ヶ所)	10,000㎡以上が2ヶ所	会議場 120,000㎡ 展示場 31,750㎡
Resorts World Sentosa	24~6,500人収容: 31ヶ所	—	60,190㎡
	1,000人前後以上収容: 7ヶ所(うち5,000人以上収容: 2ヶ所)		

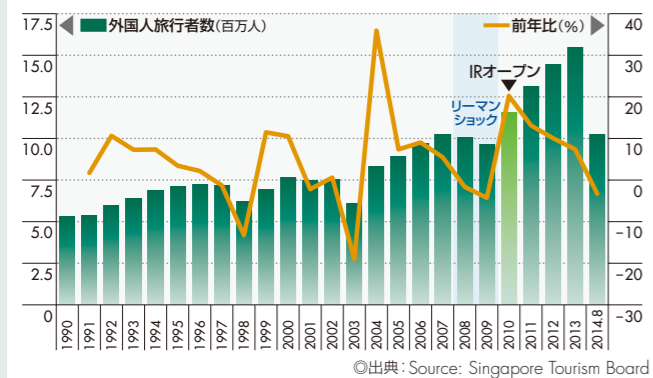
※収容人数はシアター形式の場合 ◎出典: 各施設HPを基にCBRE作成

外国人旅行者数

JAPAN'S BET ON CASINOS

2つのIRがオープンする以前は、シンガポールの外国人旅行者数はリーマンショックの影響を受けて2008年、2009年と2年連続で減少した。その反動もあったと推察されるが、カジノや大型のMICE施設を含むIRがオープンしたことにより、2010年は前年比20%増の1,164万人となった。これはリーマンショック以前にシンガポール史上初めて1,000万人超を達成した2007年を上回る水準である。

図表11 シンガポールを訪れる外国人旅行者数



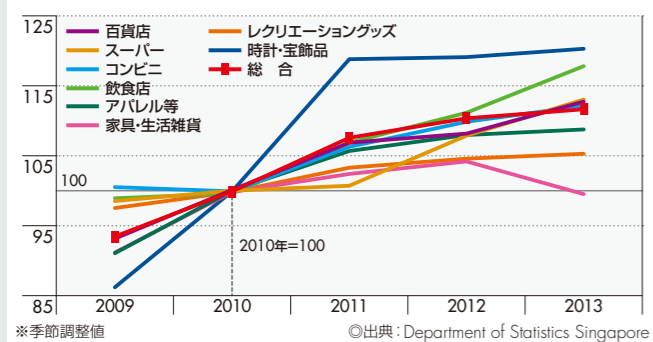
IRオープン以降の外国人旅行者数は、増加ペースこそオープン当初に比べて鈍化しているものの、毎年過去最高を更新している。2013年末時点では1,557万人で、IRオープン前の3年平均(1,000万人)を55%上回っている。なお、直近では中国人旅行者の減少により、前年同期比はマイナスとなっている。中国と東南アジア各国との間で生じている政治問題や中国の旅行法の改正が背景とみられる。

リテール

JAPAN'S BET ON CASINOS

シンガポールのRetail Sales Index(小売販売指数)を見ると、全体的に2つのIRオープン後は上昇基調が維持されており、2010年から比べると2013年の総合指数は1割超増加している。中でも時計・宝飾品および飲食の伸びが2割程度と著しく、スーパー、百貨店、コンビニでの販売も1割超伸びている。シンガポールの良好な経済環境もさることながら、外国人旅行者数の増加が小売販売額を全体的に押し上げており、特に時計・宝飾品のような高額商品に

図表12 シンガポールのRetail Sales Index(小売販売インデックス)



つについてはIRの影響が大きいと考えられる。

一方、2つのIRのオープンとリテール賃料との間に明確な因果関係は見出せないものの、高額商品から一般消費財まで、IRのオープンを契機とする外国人旅行者数の増加を背景に様々な業種の新規参入が見られた。これは、2010年は「F1 2010」の開催が重なったこともあるが、集客力を備えたシンガポールを、アジアでビジネスを展開・拡大するためのゲートウェイと位置付ける新ブランドや外資系ブランドが増えた結果と言える。

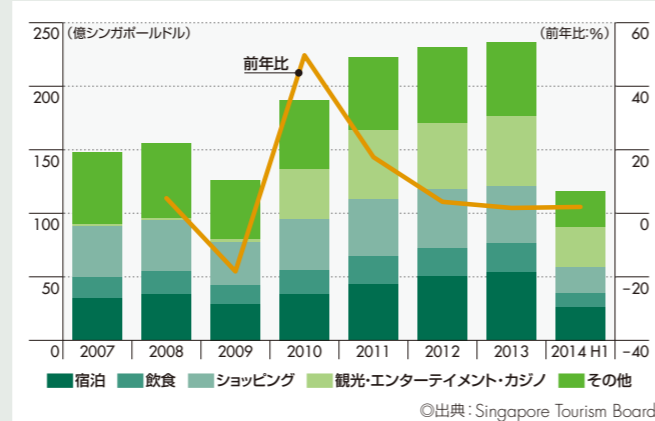
観光収入

JAPAN'S BET ON CASINOS

観光収入を見てみると、さらに大きな変化があったことが分かる。2つのIRがオープンした2010年のシンガポールの観光収入は、カジノの売上効果と外国人旅行者数の増加により前年比50%増と急増し、189億シンガポールドル(約1兆6,091億円:1シンガポールドル=85円)となった。その後の伸び率は鈍化しているものの、増加基調を維持しており、2013年は234.7億シンガポールドルであった。これはIRオープン前の3年平均(143億シンガポールドル)を64%上回る水準である。また、「観光・エンターテインメント・カジノ」を除いた観光収入を見ても、IRオープン後の2011年には、宿泊の伸びが全体をけん引し、IRオープン前の3年平均(141億シンガポールドル)を2割程度上回っている。

なお、2014年に入ってからには前述の通りシンガポールを訪れる外国人旅行者数は減少しているものの、前年同期比を見る限り、観光収入は引き続き上昇基調を維持している。

図表13 シンガポールの観光収入



わが国のIR整備都市で期待される変化

ホテル

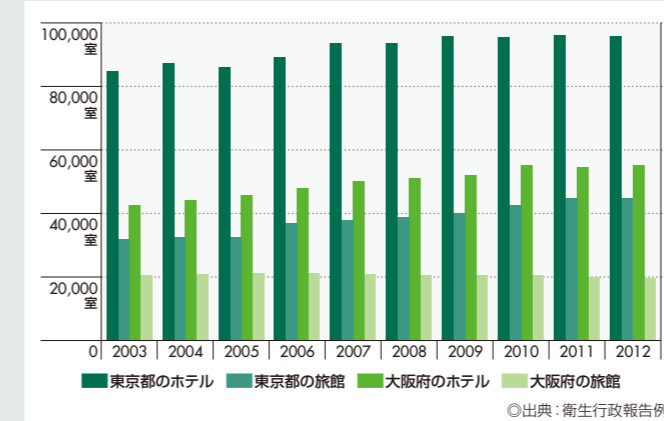
IR推進法案の審議開始の目的は立っていないものの、訪日外国人の一層の集客と2020年に開催される東京オリンピックを見据え、各地でホテルの開発、リニューアル計画が明らかにされている。例えば東京都では、2014年から2019年までに10,000室から14,000室程度のホテルが供給されるとされており、これは2012年時点の東京都のホテル・旅館を合わせた客室数(140,646室)の約10~14%に相当する。大阪でも2014~2015年にか

て少なくとも1,500室程度(同74,991室の約2%)が供給される見通しである。

ホテルの場合、開発からオープンまでに少なくとも2~3年を要すること、用地取得競争の過熱や建築費の上昇、さらにホテル業界の人材不足等の影響により、今後のホテル供給が上述の見通しを大きく上回る可能性は低いと考えられる。また、昨今はオフィスを中心とした複合ビルの上層階にホテル、特に外資系の高級ブランドホテルを組み入れるという動きが見られるが、こうしたケースは今後も増加する可能性はあるものの、客室数は多くても1棟当たり200室程度と推察され、ホテルマーケット全体に大きなインパクトを与えるものにはならないと考えられる。

なお、訪日外国人の宿泊パターンを参考に試算すると、例えば東京と大阪の2ヶ所でIRがオープンし、それを機に訪日外国人が政府の目標通り2020年までに2,000万人に増えた場合、それぞれの都市でのホテルの客室ストックが現状(2012年末時点でそれぞれ約96,000室、約55,000室)のままであれば、東京では約14,000室、大阪では約7,000室不足すると推定される。1つのIRの開発には数千室のホテルの供給が伴うと言われており、IRがそれぞれの都市にオープンすれば、上述の見通しに加えてさらに数千室が供給される可能性がある。ただし、今回の試算は訪日外国人のみを対象としていること、訪日外国人の増加に起因する昨今の高稼働率と前述したシンガポールにおけるIRのホテルマーケットへの効果に鑑みると、全体としてはそれらの供給を十分吸収し得る需要が創出され、マーケットは好調を維持すると予想される。

図表14 東京都と大阪府の客室数(ホテル・旅館)



MICE施設(国際会議場・国際展示場)

JAPAN'S BET ON CASINOS

アジア地域の主要都市の国際会議件数を見ると、東京はグローバルランキングでは26位で、6位のシンガポールや10位のソウルを大きく下回っている。また、展示場についても課題がある。主催者の立場として国際的な展示会をビジネスとして成立させるには、少なくとも20,000㎡程度(通路やその他スペースを含めた会場の面積)は必要とされている。さらに昨今は、最低10万㎡以上で大型の国際会議と国際展示会の同時開催が可能な施設が求められているが、日本には10万㎡規模の施設はいまだ1施設もないのが現状である。因みにアジア地域全体では、これに該当する施設は本レポートで取り上げたMarina Bay Sandsの他、Coex(韓国)、

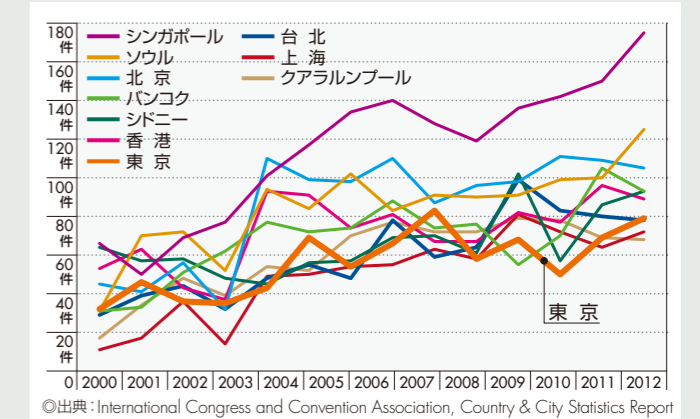
IMPACT Muang Thong Thai(タイ)等に1ヶ所存在しており、国際会議と国際展示会の併催が可能で、かつホテルやレストラン、娯楽施設等が併設されている施設が多く見られる。

図表15 日本の諸都市で開催された国際会議件数とグローバルランキング(2013年)

グローバルランキング	都市	国際会議開催件数	国内ランキング
6位	シンガポール	175件	—
10位	ソウル	125件	—
26位	東京	79件	1位
55位	京都	43件	2位
117位	大阪	20件	3位
136位	神戸	18件	4位
148位	横浜	17件	5位

◎出典: International Congress and Convention Association, Country & City Statistics Report

図表16 アジア地域の主要都市における国際会議件数



◎出典: International Congress and Convention Association, Country & City Statistics Report

IR候補地として注目されている都市を例に見ると、会議場と展示場が一体となっている施設は、東京エリアでは東京ビッグサイト、東京国際フォーラム、パシフィコ横浜の3ヶ所、大阪エリアではインテックス大阪のみである。そのうち、大型の展示場が複数必要となるような展示会と国際会議を併催できる施設とえば、現状はパシフィコ横浜に限られる。

一方、シアター形式で最大1,000人以上収容可能な会議場は東京都内で19ヶ所、横浜エリアでは5ヶ所、大阪エリアでは12ヶ所ある。ただし、そのうち5,000人以上収容可能な会議場は都内、横浜それぞれのエリアに1ヶ所ずつで、いずれも展示場と一体型の施設ではあるものの、宿泊およびバンケット機能は備えていない。なお、大阪エリアで収容可能な最大人数は3,000人程度(2ヶ所)で、宿泊およびバンケット機能を備えているのは1ヶ所のみである。宿泊やレストラン、バンケット機能という点では、展示場と一体型の会議場よりもホテルの会議場の方が利便性は高いと言えるが、現状でホテルの会議場の収容可能人数は3,000人程度が最大であり、一部を除いて1,000人程度の会議場を1ヶ所備えるというホテルが一般的である。

国際会議・国際展示会の誘致活動の強化を図るべく、東京ビッグサイトやパシフィコ横浜では施設の拡張が計画されている。ただし、それらを実施した場合でも、施設構成や規模、さらにサービスの点において、昨今のMICEニーズに応えられるかどうかには疑問が残る。ビジネス目的の観光客の増加を図るには、IRの一環として国際会議・国際展示会が併催可能な大型MICE施設の整備が期待される。

