

みなとみらい21 中央地区 62 街区事業予定者

(企業グループ名称)

BMD62

(代表企業)

Berjaya Corporation Berhad

マレーシア クアラルンプール

(構成企業)

丸紅株式会社

東京都中央区日本橋二丁目7番1号

大和ハウス工業株式会社

西区みなとみらい三丁目6番1号

採択の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 ページ

提案内容の評価・・ 3 ページ

○ 採択の考え方

採択する提案（提案①と表記）は、Berjaya Corporation Berhad を代表企業、丸紅株式会社及び大和ハウス工業株式会社を構成企業とする企業グループが、グローバルラグジュアリーホテル&ホテルコンドミニアムを中核とし、水族館、店舗（レストラン・物販）を新設するものです。

代表企業である Berjaya Corporation Berhad は、ホテル・リゾート開発や不動産投資、金融サービス、飲食サービス、消費財の販売など事業を幅広く手掛けるマレーシアのコングロマリット（複合企業）です。構成企業である丸紅株式会社は総合商社、大和ハウス工業株式会社は、鉄骨プレハブを主力とするハウスメーカーであり、商業建築や不動産の仲介・斡旋ならびに賃貸業、観光事業なども手掛けています。代表企業は企業規模が大きく、国内外での不動産開発実績が豊富であり、構成企業についても、企業規模が大きく、地区内を含む数多くの不動産開発実績を有しており、資力、信用、経営状況および事業実績に関しても非常に優れています。

事業・運営計画に関しては、ホテルオペレーターとして、Four Seasons Hotels and Resorts を含む国際的なラグジュアリーホテルブランドを誘致する予定であり、LOI（関心表明書）を取得しています。また、水辺と平行に連なる飲食店舗群については、市内でも稀有のものと考えられます。ホテルや地区初の機能である水族館の開設など、すべてのプログラムが近傍にないものであり、魅力ある新しい地区づくりにつながる可能性があります。具体的なホテルブランドや、水族館の運営会社等が示されており、また、大規模な開発ですが、代表企業、構成企業の実績からも事業実現への不安は大きくないものと考えられます。

施設計画は、最高級クラスのホテルや、最新デジタル技術と本物の海洋生物が融合する水族館など、地区に賑わいをもたらす施設として期待ができ、「観光・エンターテイメント」を軸とした街づくりを進める、当街区の街づくり方針への適合性が認められます。

以上、事業主体や計画内容等の面から高く評価できる内容でしたので、本件提案を事業予定者として採択するものです。

<参考>

不採択とした提案は、次の1提案です。

・複合施設（飲食、物販、体験サービス、展示、劇場、ホテル、温浴及び遊戯施設）の新設
日本の魅力を凝縮した体験型観光・エンターテイメント施設・ホテル・温浴等の複合施設で、インバウンドの観光客など、広域からの集客が見込まれる提案でしたが、事業主体や事業・運営計画において不明確な部分があり、改善が望まれる提案でした。

○提案内容の評価

項目	評価の視点	評価の比重	提案① (事業予定者)	提案② (不採択)
1	事業主体	20	特に優れている (代表企業は、主に国外での不動産開発実績が豊富であり、また、構成企業2社についても、地区内を含む数多くの不動産開発実績を有している)	大きな課題がある (代表企業は、不動産開発実績はあるが、出資実績はなく、構成企業の一部については事業実態に不明瞭な点がある)
2	事業・運営計画	40	やや優れている (グローバルラグジュアリーホテル&ホテルコンドミニアムを中核とし、水族館や店舗を複合した施設であり、みなとみらい21地区の基本方向等との整合性の考慮がなされている)	やや優れている (「日本の魅力」を凝縮した複合施設で、みなとみらい地域の特色ある施設となることが期待できる)
			やや優れている (ホテルコンドミニアムは特定の人々が長期滞在することが想定され、地区の賑わい創出の面で疑問が残るが、ホテル&ホテルコンドミニアム部分のブランド力、デジタル技術と本物の海洋生物が融合する水族館などにより、インバウンド需要の受け入れや、広域からの集客に期待ができる)	標準的 (地区の新名所として、来街者の増加が期待できるが、地域との連携や貢献、集客ターゲット層のニーズについて不透明な点がある)
			やや優れている (具体的なホテルブランドや、水族館の運営会社等が示されており、また、大規模な開発となるが、代表企業、構成企業の実績から事業実現への不安は大きくない)	大きな課題がある (代表企業が出資しないスキームであり、責任を持って事業を推進していく主体について懸念が残る。また、出資者や借入先が不確定であることや、各用途の運営主体に具体性がない)
3	施設計画	30	良好である (水際線プロムナードや60・61街区から続く歩行者通路にイベント等が開催できる空間を計画している)	良好である (シーサイドを活かした施設計画や、水や緑を積極的に導入した計画となっている)
			良好である (建物外周には隣接する公園等とつながる歩行者導線を設けている)	良好である (建物外周には隣接する公園等とつながる歩行者導線を設け、屋上にも自由に散策できる通路を設置している)
			良好である (最高級クラスのホテルの誘致や、水族館の新設など、施設間の相乗効果をさらに向上させる必要があるが、地区ににぎわいをもたらす計画となっている)	良好である (日本の魅力を集めた体験型・観光エンターテインメント施設であり、地区ににぎわいをもたらす計画となっている)
4	優その他の提案に	10	特に優れた取組が一定程度ある (環境分野では、季節感を感じさせる植栽計画を行う計画であり、防災分野では、災害時における備蓄品の提供やレストランの開放も想定している)	総合的に評価できる取組がほとんどない (環境分野では、歩行者の目に触れる部分において積極的に緑化を図り、防災分野では、帰宅困難者の一時滞在・支援施設として供用スペースや温浴施設、宿泊施設を利用することとしている)