

## 和歌山IRに関するアドバイザリー業務 業務項目

業務項目	
大項目	中項目
1	前提条件及び基本的事項の整理
	(1) 業務実施にあたっての前提条件及び基本的事項の整理
	(2) IR事業実施にあたって考慮・参照すべき法令・施策等の整理
	(3) IR事業における県役割の検討・整理
2	和歌山IRの事業環境・潜在市場規模の調査・分析
	(1) 和歌山IRの事業環境・潜在市場規模の調査・分析
	(2) 周辺地域における中核施設等（カジノ施設、MICE施設、魅力発信施設、送客施設、宿泊施設等）の事業環境・潜在市場規模の調査・分析
3	和歌山IRの競争力強化に向けた戦略検討
	(1) IR市場（世界圏、アジア圏、国内等）の競争環境の調査・分析
	(2) IR市場の競争下における和歌山IRの強み・弱みの分析
	(3) 和歌山IRの競争力強化・事業効果最大化に向けた戦略に関する助言・検討支援
	(4) 大阪IRとの連携、競争力強化、事業効果最大化に向けた戦略に関する助言・検討支援
4	開発条件・事業実施条件の検討
	(1) 基本条件、必要となる検討項目及び課題等の検討・整理
	(2) 中核施設等の導入機能要件の検討
	① 導入機能要件を設定する項目及びその方向性等の検討・整理
	② 事業者に求める具体的な条件・要求水準（施設機能・種別・規模・担うべき役割・運営条件等）の検討・構築
	(3) MICE機能の検討・整理
	① MICEに関する潜在需要調査
	② MICE施設の種別・規模に応じた需要予測（開催規模、回数、国内・国外集客見込数等）
	③ 導入機能要件を設定する項目、指標及びその方向性等の検討・整理
	④ 事業者に求める具体的な条件・要求水準（施設機能・種別・規模・担うべき役割・運営条件等）の検討・構築
	(4) 競争力のあるIR事業提案の妨げとなる規制の把握及び規制緩和の可能性検討
	① 競争力のあるIR事業提案の妨げとなる都市計画等の規制の把握
	② 競争力のあるIR事業提案の実現を可能とする都市計画（地区計画等）の変更等の規制緩和等の素案作成
	(5) IR事業提案の前提となるIR事業への供給処理インフラの整備方針の検討
	① 競争力のあるIR事業提案に必要な供給処理インフラ（上下水道、ガス、電気、産業廃棄物等）の現状の供給処理容量の把握
	② 競争力のあるIR事業提案に必要な供給処理容量の検討
	③ 競争力のあるIR事業提案に必要な供給処理能力の増強の実現性の検討支援
	④ 供給処理能力増強シナリオに基づく、現状の供給処理インフラ管理主体（行政、民間供給処理事業者）とIR事業者との役割分担の整理
	(6) 近隣施設や他業態との関係整理
	① 近隣のステークホルダー（周辺施設事業者、地域自治会等）との関係性の検討・整理
	② 導入制限機能の検討
	③ テロ・事件・事故・災害等が発生した場合の危機管理対策（外国人旅行者等への的確な情報伝達含む）及び防災対策（防災組織、帰宅困難者対策、避難支援、備蓄等）
	(7) 現在の交通量及び課題の把握
	① IR候補地を訪れる観光客の、エリア別、交通手段別の動向調査
	② IR候補地に向かう、道路、空港、鉄道、海上など交通機関の利用人数など状況調査
	③ 既存の交通インフラ（道路、駐車場、鉄道、空港、港湾等）の輸送容量の把握（従業員、VIP、物流交通等含む）
	(8) IR開業による将来交通量及び課題の把握
	① IR開業後の交通手段別需要増加量の算出（ピーク時、平均日）
	② 既存サービスにおける処理能力を踏まえた、将来的な需給バランスの分析
	③ IR立地による交通アクセス上の課題の整理（従業員、VIP、物流交通等含む）
	④ IR事業の収益性を考慮した、交通インフラ・ライフライン等の事業者負担能力・負担範囲の検討
	(9) 交通インフラの対応方針の検討
	① ピーク時、平均日それぞれの、交通アクセス上の課題を踏まえた対策のアプローチの検討
	② 競争力強化・魅力向上のための、交通対策のアプローチの検討（従業員、VIP、物流交通等含む）
	③ 対策の具体化検討（公共交通、道路網、海上輸送、航空路線、モビリティ等）、増強シナリオ及び概算費用の算出
	④ 交通事業者等、関係者からの意見聴取及び調整支援
	(10) IR立地による効果に関する検討
	① IR立地によって期待する効果（地方創生などの各国策や県市総合計画への貢献等）について、その項目・指標・指標設定の方法等を検討・整理
	② 具体的な効果指標や実現性を担保するうえで事業者に求める条件等の検討・構築
	(11) 広域観光連携に関する検討支援
	① 広域観光連携のあり方の検討（需要把握等の基礎調査、連携可能性、連携方策、課題等）
	② 広域観光連携の具体方策の検討（目的地側との連携等を含む）
	③ 事業者を求める条件・要求水準の検討・構築
	(12) 納付金・入場料の活用方法に関する検討（国内外事例調査、分配スキーム検討など）
	(13) その他、事業者を求める各種条件等及び行政の役割の検討
	① 社会的影響対策プログラム条件・要求水準の検討・構築に関する検討（キャンセル依存症対策、反社会的勢力排除、青少年保護、治安・資金洗浄対策等）
	② 雇用環境整備の条件・要求水準の検討・構築（人材育成・従業員研修プログラム・大学との連携・人手の確保手段等）
	③ 地域貢献、地域経済活性化、地域企業との連携・活用（海外事例の調査・分析、事業スキームの検討、事業者を求めるプログラム条件・要件水準、実施枠組等の検討・構築）
	④ その他、上記以外の事業者を求める各種条件等及び行政の役割の検討
5	応募条件・事業枠組等の検討・整理
	(1) 応募者の枠組条件（出資比率制限・構成員変更等）の検討
	(2) 応募者に求める資格・実績条件の検討
	(3) 資金調達条件の検討
	① 資金調達の確実性の確認方法や資金調達条件の検討・整理
	② 公募における資金調達条件（自己資本比率、EBITDA倍率等）の構築
	(4) 事業リスクの検討・分析
	① 各段階（事業者選定、区域認定、契約締結、開発、運営、短期・中期・長期等）におけるキーリスクの抽出・分析
	② リスクマネジメント手法、リスク回避・紛争防止方法等の検討
	(5) 履行担保方策（契約、保証金、違約金、損害賠償、保険付保、親会社の保証等）の検討・構築

6	<p><b>契約条件の検討</b></p> <p>(1) 海外IR関連契約規定の収集・分析（3～5事例程度、日本語翻訳含む）</p> <p>(2) 契約スキームの検討・整理</p> <p>(3) 実施協定及び各種契約書の基本構成の検討・整理</p> <p>(4) 実施協定の規定内容等の検討</p> <p>① 重要項目の抽出及びその規定方針等の検討・整理</p> <p>② 実施協定の規定内容等の検討・整理</p> <p>(5) 土地契約条件の検討</p> <p>① 基本条件（民有地を使用することに関する手法等）の検討・整理</p> <p>② 土地契約方法（売却・賃貸等）の検討・整理</p> <p>③ 土地価格評価の前提条件の検討・整理（鑑定・土地価格調査は含まない）</p> <p>④ 土地契約条件の検討・整理</p> <p>・必要となる契約項目の抽出やその考え方</p> <p>・特約事項（譲渡・転貸制限、用途制限、違約事項等）</p> <p>・土地代等の支払方法によるIR事業の収益性への影響</p> <p>・契約期間、賃料、一時金、将来的な賃料増減等の考え方（賃貸の場合）</p> <p>・契約期間終了後の取扱</p> <p>⑤ 契約手続の検討・整理</p> <p>・IR関係手続等を踏まえた、契約締結の時期・プロセス等</p> <p>・鑑定・土地価格調査の時期・プロセス等</p> <p>⑥ 不動産鑑定士からの専門的助言を得られる体制を構築すること</p> <p>(6) その他契約条件等の検討</p> <p>① 事業者公募に際して締結が必要となる契約（秘密保持契約等）及びその契約条件の検討</p> <p>② 金融機関との直接協定の締結要否、コミットメントレターの必要性の要否、その内容等の検討</p> <p>③ その他必要となる契約の契約条件等の検討</p> <p>(7) 各種契約の締結プロセスの検討・構築</p> <p>① 各種契約の締結プロセスのあり方の検討</p> <p>② 各種契約の具体的な締結プロセスの検討・構築</p>
7	<p><b>公募プロセス等の検討</b></p> <p>(1) 事業者公募・選定のあり方の検討</p> <p>① 海外IR事例・国内参考事例の調査・分析</p> <p>② 公募ステップ、選定プロセスの検討・整理</p> <p>③ 公平性・透明性や県民理解の促進等、IR事業の特性を踏まえた、適切かつ効果的な公募・選定のあり方の検討</p> <p>④ 選定体制の検討</p> <p>・海外IR事例・国内参考事例の調査</p> <p>・選定体制（選定委員の構成、専門部会の設置等）のあり方の検討</p> <p>・具体的な選定体制の検討・構築支援</p> <p>⑤ 自治体による適格性審査（公表情報からの背面調査）のあり方の検討・整理</p> <p>(2) 審査基準・評価方法等の検討・整理</p> <p>① 審査基準・評価方法等の検討・整理</p>
8	<p><b>IR事業における官民パートナーシップのあり方等の検討・整理</b></p> <p>(1) IR事業における自治体・事業者の役割分担・パートナーシップのあり方等の検討・整理</p> <p>(2) 区域整備計画の策定・地域の合意形成にあたっての官民の役割分担等の検討・整理</p> <p>(3) 事業者に求める具体条件等の検討・整理</p>
9	<p><b>事業性の検討・分析</b></p> <p>(1) IR事業の収支構造・ビジネスモデルの検討</p> <p>(2) モデルプランの作成</p> <p>(3) ゲーミングレベニューの試算</p> <p>(4) 投資判断に影響する各種パラメータの感度分析</p> <p>(5) 最低投資額・再投資条件等の検討</p> <p>(6) 必要に応じて市場調査・民間事業者へのヒアリングを実施</p>
10	<p><b>県財政への影響分析</b></p> <p>(1) 税収、納付金・入場料収入、関連支出等の試算・分析</p> <p>(2) 事業者の監督・モニタリング・事業評価等に必要となる経費の試算</p>
11	<p><b>実施方針の作成・公表支援</b></p> <p>(1) 実施方針の検討・作成</p> <p>(2) 実施方針等の公表（民間事業者からの意見徴取等含む）に係る支援</p>
12	<p><b>RFP実施支援</b></p> <p>(1) 公募資料（募集要項、事業条件書、審査基準書、各種契約書案、その他必要書類等）の作成</p> <p>(2) 公募手続支援</p> <p>(3) 事業者選定支援（提出書類の分析を含む）</p> <p>(4) 民間事業者のデューデジンス（実態調査） ※調査対象はRFP応募者を想定</p> <p>① 諸外国でのIR事業等実施状況、経営実態及び新規投資動向等の調査・分析</p> <p>② 情報収集可能な範囲での違法行為の有無の調査</p> <p>③ 事業実施に課題となる制約事項や契約で遮断すべきリスクの抽出と対応策の検討</p> <p>(5) 事業者との対話支援</p> <p>(6) 審査委員会等各種会議の開催支援</p>
13	<p><b>契約交渉等支援</b></p> <p>(1) 事業予定者との基本協定・仮契約等の締結支援</p> <p>(2) 区域認定申請（区域整備計画の作成、地域の合意形成等）に向けた事業者との協議、調整支援</p> <p>(3) 事業内容に関する事業者との協議・調整支援（実施協定等の締結を目的とした協議・調整）</p> <p>(4) 実施協定等の締結支援</p>
14	<p><b>モニタリング計画及び事業評価計画の策定支援</b></p> <p>(1) モニタリング・事業評価のあり方の検討</p> <p>① 海外事例等の調査・分析（日本語翻訳含む）</p> <p>② 評価指標の設定目的、設定方法等の検討</p> <p>③ モニタリング指標策定に向けた予備調査</p> <p>(2) 事業監督の方針案及びモニタリング計画書案の作成（公募提示用）</p> <p>(3) 事業評価計画案（評価指標・基準、手順書等）の作成（公募提示用）</p>
15	<p><b>通訳・翻訳業務</b></p> <p>(1) 事業者との対話・協議・契約交渉等における通訳業務（英語）</p> <p>(2) 海外事例分析・実施方針作成・RFP・契約交渉等に係る各種資料等の翻訳業務（英語）</p>
16	<p><b>報告書</b></p>