

平成 30 年度 第 2 回 横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 会議録	
日 時	平成 30 年 7 月 4 日 (水) 9 時 00 分～11 時 40 分
開催場所	横浜アイランドタワー17 階 横浜市総務局管理課執務室内 大会議室
出席者	三村 優美子委員長、池田 陽子委員、足立 慎一郎委員、石川 清貴委員、 大久保 千行委員、長尾 ゆき子委員
欠席者	なし
開催形態	非公開
議 題	1 「資力、信用力、経営状況」の評価 2 事前評価の発表及び意見交換等 3 評価
決定事項	応募者の応募書類を審査・採点した結果、点数の高い5者を1次審査通過者として決定した。
議 事	<p>【会議の成立についての確認】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・委員6名全員が出席しているため、定足数を満たし会議が成立していることを確認 <p>【会議の公開・非公開について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会議の全部を非公開とすることを、第1回の会議で決定していることを確認 <p>【会議の出席者について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「横浜市新市庁舎低層部商業機能検討に係る支援業務委託」の委託業者、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトと提案書の資力・信用力・経営状況の評価業務を市より委託している監査法人アリアを関係者として出席させることを決定 <p>【議題】</p> <p>1 「資力、信用力、経営状況」の評価</p> <p>委 員 : 「財務諸表に係る財務分析」の中で、「形式的な評価」から「実質的な評価」へ修正する際に、「可」を「良」とした場合と、「不可」を「良」とした場合がある。ワンランクアップする場合とツーランクアップする場合とでは、何か基準がないといけないと思う。</p> <p>監査法人 : 財務指標では、ワンランクアップさせるとか、ツーランクアップさせるとか、というような形では考えておらず、「この会社は実態的に5段階だとどこなのか」という形で評価している。総合評価「C」というのは、「事業の継続性に問題がある」となるが、評価対象者の事業の特性上、「問題なし」とすべきということでツーランクアップさせている。</p> <p>委 員 : 全体的に見て、いずれの事業者も財務上安全であるということは既に監査法人が判断している。</p> <p>委 員 : 監査法人で企業の事業の特性を総合評価で考慮してもらって良いのではないか。</p> <p>事務局 : 「形式的な評価」から「実質的な評価」で評価が変わった部分について、ワンランクアップとツーランクアップの差がまだ説明できていないということなので、もう一度監査法人の判断で見直してもらおうというのはいかがか。</p> <p>全委員 : 異議なし。</p> <p style="text-align: center;">< 監査法人による見直し ></p>

事務局：見直した結果、総合評価の「B」と「C」の判断基準を変更したいと思う。総合評価「B」については、全ての項目が「良」以上としていたが、「良」が多数ということとし、12項目のうち「良」が7項目以上ある場合について、「可」があったとしても「B」評価とする。同様に総合評価「C」については「可」がある場合としていたが、「良」があったとしても、「可」が7項目以上あった場合は「C」評価とすることとしたい。

全委員：異議なし

2 事前評価の発表及び意見交換等

提案事業者ごとに事前評価の合計、委員のコメント等を共有し、提案事業者ごとに意見交換

3 評価

意見交換を踏まえた評価を集計し、点数の高い5者を1次審査通過者とすることに決定。評価結果は次のとおり。

	応募者名	点数
1次審査通過者	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	1592.00
	京浜急行電鉄株式会社	1417.00
	株式会社相鉄アーバンクリエイツ・株式会社相鉄ビルマネジメント(共同企業体)	1416.25
	東急不動産S Cマネジメント株式会社	1378.75
	大和情報サービス株式会社	1341.00
	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	1244.50
	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	1074.25
	株式会社ザイマックスアルファ	1073.25
	株式会社横浜都市みらい	1028.25

以上

資料

- 1 資力、信用力、経営状況の評価書類
- 2 事前評価集計表
- 3 横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定 審査の視点確認シート
- 4 想定テナント賃料 審査の視点の確定
- 5 横浜市新市庁舎商業施設運営事業者選定「施設運営についての提案書」取りまとめ一覧
- 6 ワーク・ライフ・バランスに関する取組状況の審査結果
- 7 事業実績に対する商業コンサルタント事業者による考察
- 8 事業実績(公共施設と商業施設が複合した施設)の審査結果
- 9 評価入力シート
- 10 一次審査 集計シート

第2回横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会

議事次第

1 日時

平成30年7月4日（水）9:00～12:00

2 場所

横浜アイランドタワー17階 横浜市総務局管理課執務室内 大会議室

3 議事

(1) 議題〔1次選考通過者の審査〕

- 1) 「資力、信用力、経営状況」の評価（資料1-1～1-11）
- 2) 事前評価の発表及び意見交換等（別紙1～2、資料2～8）
- 3) 評価

(2) その他

4 配布資料

- (1) 次第
- (2) 別紙1 「評価入力シート（事前評価）」
- (3) 別紙2 「評価ポイント記入シート」
- (4) 資料1-1～1-11 「資力、信用力、経営状況の評価書類」
- (5) 資料2 「事前評価集計表」
- (6) 資料3 「審査の視点確認シート」
- (7) 資料4 「想定テナント賃料 審査の視点の確定」
- (8) 資料5 「施設運営についての提案書取りまとめ一覧」
- (9) 資料6 「ワーク・ライフ・バランスに関する取組状況の審査結果」
- (10) 資料7 「事業実績に対する商業コンサルタント事業者による考察」
- (11) 資料8 「事業実績（公共施設と商業施設が複合した施設）の審査結果」

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(事前評価)

別紙1

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)
 A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)
 ※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価										配点
					相鉄アーバンクリエイブ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	伊藤忠アーバンコミュニティ	横浜都市みらい	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	ザイマックスアルファ	京浜急行電鉄	丸紅リアルエステートマネジメント		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	A	B	C	C	A	D	B	C	20	
			点数	15	20	15	10	10	20	5	15	10			
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	B	B	C	C	B	D	B	D	30	
			点数	22.5	22.5	22.5	15	15	22.5	7.5	22.5	7.5			
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		—	評価	B	B	B	B	C	B	D	B	D	15	
			点数	11.25	11.25	11.25	11.25	7.5	11.25	3.75	11.25	3.75			
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	C	C	C	D	B	D	C	C	15	
			点数	7.5	7.5	7.5	7.5	3.75	11.25	3.75	7.5	7.5			
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	B	B	C	C	C	A	D	B	D	50	
			点数	37.5	37.5	25	25	25	50	12.5	37.5	12.5			
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	—	評価	B	B	B	C	C	B	C	B	C	15		
		点数	11.25	11.25	11.25	7.5	7.5	11.25	7.5	11.25	7.5				
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	—	評価	B	A	B	C	C	A	C	C	C	15		
		点数	11.25	15	11.25	7.5	7.5	15	7.5	7.5	7.5				
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	B	B	B	C	C	A	C	B	C	30		
		点数	22.5	22.5	22.5	15	15	30	15	22.5	15				
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価	A	B	C	B	A	A	A	A	A	25	
			点数	25	18.75	12.5	18.75	25	25	25	25	25	25		
7(4)イ	PMフィー	—	評価	C	D	C	E	C	C	D	C	D	25		
		点数	12.5	6.25	12.5	0	12.5	12.5	6.25	12.5	6.25				
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	B	A	B	C	C	A	D	B	B	35	
			点数	26.25	35	26.25	17.5	17.5	35	8.75	26.25	26.25			
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		—	評価	C	B	B	C	C	B	C	C	C	10	
		点数	5	7.5	7.5	5	5	7.5	5	5	5				
7(5)ウ	販売促進活動	—	評価	C	B	C	C	C	A	D	B	C	10		
		点数	5	7.5	5	5	5	10	2.5	7.5	5				
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	—	点数	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	資料6	
7(6)イ		—	点数	0	0	1	1	0	1	1	1	1	1		
7(6)ウ		—	点数	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1		
7(6)エ		—	点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
7(6)オ		—	点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル査定資料	○	評価	C	B	C	C	C	B	D	B	C	35	
		点数	17.5	26.25	17.5	17.5	17.5	26.25	8.75	26.25	17.5				
		様式16	—	点数	5	5	5	0	5	0	5	5	5	5	資料8
	資力、信用力、経営状況	○	評価	A	B	B	B	A	A	B	A	A	20		
		点数	20	15	15	15	20	20	15	20	20				
合計点数(360点満点)					255.00	268.75	230.50	179.50	199.75	309.50	140.75	264.50	183.25		

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(事前評価)

別紙1

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)

A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)

※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価										配点
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	伊藤忠アーバンコミュニティ	横浜都市みらい	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	ザイマックスアルファ	京浜急行電鉄	丸紅リアルエステートマネジメント		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	B	C	C	B	B	B	B	C	20	
			点数	15	15	10	10	15	15	15	15	15	10		
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	B	C	C	C	B	B	B	C	30	
			点数	22.5	22.5	15	15	15	22.5	22.5	22.5	22.5	15		
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		—	評価	B	B	B	C	C	B	C	B	B	15	
			点数	11.25	11.25	11.25	7.5	7.5	11.25	7.5	11.25	11.25	11.25		
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	B	C	C	C	B	C	C	B	15	
			点数	7.5	11.25	7.5	7.5	7.5	11.25	7.5	7.5	7.5	11.25		
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	B	B	C	D	C	B	B	B	B	50	
			点数	37.5	37.5	25	12.5	25	37.5	37.5	37.5	37.5	37.5		
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	—	評価	A	B	C	C	A	B	B	A	B	15		
		点数	15	11.25	7.5	7.5	15	11.25	11.25	15	11.25	11.25			
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	—	評価	B	B	B	C	A	B	C	B	B	15		
		点数	11.25	11.25	11.25	7.5	15	11.25	7.5	11.25	11.25	11.25			
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	B	B	C	C	C	B	C	B	C	30		
		点数	22.5	22.5	15	15	15	22.5	15	22.5	15	15			
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価	A	B	C	B	A	A	A	A	A	25	
			点数	25	18.75	12.5	18.75	25	25	25	25	25	25		
7(4)イ	PMフィー	—	評価	C	D	C	E	C	C	D	C	D	25		
		点数	12.5	6.25	12.5	0	12.5	12.5	6.25	12.5	6.25	6.25			
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	A	B	C	D	B	B	C	A	B	35	
			点数	35	26.25	17.5	8.75	26.25	26.25	17.5	35	26.25			
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		—	評価	A	B	B	C	B	A	C	B	B	10	
		点数	10	7.5	7.5	5	7.5	10	5	7.5	7.5				
7(5)ウ	販売促進活動	—	評価	B	B	C	C	B	A	A	B	C	10		
		点数	7.5	7.5	5	5	7.5	10	10	7.5	5				
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	—	—	点数	0	0	1	1	1	1	1	1	1	資料6	
7(6)イ			—	点数	0	0	1	1	0	1	1	1	1		
7(6)ウ			—	点数	0	0	1	0	0	0	0	0	0		1
7(6)エ			—	点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1
7(6)オ			—	点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサルタンス資料	○	評価	A	B	D	D	B	A	C	B	C	35	
		点数	35	26.25	8.75	8.75	26.25	35	17.5	26.25	17.5				
		様式16	—	点数	5	5	5	0	5	0	5	5	5	5	資料8
	資力、信用力、経営状況	○	評価	A	B	B	B	A	A	B	A	A	20		
		点数	20	15	15	15	20	20	15	20	20	20			
合計点数(360点満点)					292.50	255.00	189.25	145.75	246.00	283.25	227.00	283.25	237.00		

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(事前評価)

別紙1

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)

A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)

※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価										配点
					相鉄アーバンレイアウト・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	伊藤忠アーバンコミュニティ	横浜都市みらい	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	ザイマックスアルファ	京浜急行電鉄	丸紅リアルエステートマネジメント		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	C	B	D	D	B	B	C	C	D	20	
			点数	10	15	5	5	15	15	10	10	5			
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	C	B	D	D	C	B	D	C	D	30	
			点数	15	22.5	7.5	7.5	15	22.5	7.5	15	7.5			
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		—	評価	C	B	D	D	C	C	D	C	C	15	
			点数	7.5	11.25	3.75	3.75	7.5	7.5	3.75	7.5	7.5			
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	B	C	D	C	B	D	C	C	15	
			点数	7.5	11.25	7.5	3.75	7.5	11.25	3.75	7.5	7.5			
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	C	C	D	D	C	C	D	D	C	50	
			点数	25	25	12.5	12.5	25	25	12.5	12.5	12.5			
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	—	評価	C	C	D	C	C	D	D	B	C	15		
		点数	7.5	7.5	3.75	7.5	7.5	3.75	3.75	11.25	7.5				
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	—	評価	C	C	C	C	C	C	D	B	C	15		
		点数	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	3.75	11.25	7.5				
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	C	B	D	D	D	C	C	C	D	30		
		点数	15	22.5	7.5	7.5	7.5	15	15	15	7.5				
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価	A	B	C	B	A	A	A	A	A	25	
			点数	25	18.75	12.5	18.75	25	25	25	25	25			
7(4)イ	PMフィー	—	評価	C	D	C	E	C	C	D	C	D	25		
		点数	12.5	6.25	12.5	0	12.5	12.5	6.25	12.5	6.25				
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	C	B	D	D	C	B	D	C	C	35	
			点数	17.5	26.25	8.75	8.75	17.5	26.25	8.75	17.5	17.5			
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		—	評価	C	C	C	D	C	C	C	C	C	10	
		点数	5	5	5	2.5	5	5	5	5	5				
7(5)ウ	販売促進活動	—	評価	C	C	D	C	C	C	C	C	C	10		
		点数	5	5	2.5	5	5	5	5	5	5				
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	—	—	点数	0	0	1	1	1	1	1	1	1	資料6	
7(6)イ			—	点数	0	0	1	1	0	1	1	1	1		
7(6)ウ			—	点数	0	0	1	0	0	0	0	0	0		1
7(6)エ			—	点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1
7(6)オ			—	点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル査定資料	○	評価	B	B	D	D	B	B	D	C	D	35	
		点数	26.25	26.25	8.75	8.75	26.25	26.25	8.75	17.5	8.75				
		様式16	—	点数	5	5	5	0	5	0	5	5	5	5	資料8
	資力、信用力、経営状況	○	評価	A	B	B	B	A	A	B	A	A	20		
		点数	20	15	15	15	20	20	15	20	20				
合計点数(360点満点)					211.25	230.00	128.00	115.75	209.75	229.50	140.75	199.50	169.50		

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(事前評価)

別紙1

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)

A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)

※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価										配点
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	伊藤忠アーバンコミュニティ	横浜都市みらい	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	ザイマックスアルファ	京浜急行電鉄	丸紅リアルエステートマネジメント		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	C	C	D	B	C	B	C	C	B	20	
	点数			10	10	5	15	10	15	10	10	15			
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	C	C	C	B	B	B	C	B	B	30	
	点数			15	15	15	22.5	22.5	22.5	15	22.5	22.5			
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	C	C	D	C	B	B	C	B	B	15	
	点数			7.5	7.5	3.75	7.5	11.25	11.25	7.5	11.25	11.25			
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	C	D	B	C	B	C	C	C	15	
	点数			7.5	7.5	3.75	11.25	7.5	11.25	7.5	7.5	7.5			
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	C	C	D	C	C	B	C	B	C	50	
	点数			25	25	12.5	25	25	37.5	25	37.5	25			
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	-	評価	C	B	C	B	B	B	C	B	C	15		
	点数		7.5	11.25	7.5	11.25	11.25	11.25	7.5	11.25	7.5				
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	C	B	C	B	B	B	D	B	C	15		
	点数		7.5	11.25	7.5	11.25	11.25	11.25	3.75	11.25	7.5				
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	C	B	C	B	C	B	D	B	C	30		
	点数		15	22.5	15	22.5	15	22.5	7.5	22.5	15				
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価	A	B	C	B	A	A	A	A	A	25	
	点数			25	18.75	12.5	18.75	25	25	25	25	25			
7(4)イ	PMフィー	-	-	評価	C	D	C	E	C	C	D	C	D	25	
	点数			12.5	6.25	12.5	0	12.5	12.5	6.25	12.5	6.25			
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	C	C	D	B	C	B	C	B	B	35	
	点数			17.5	17.5	8.75	26.25	17.5	26.25	17.5	26.25	26.25			
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	-	評価	D	B	D	C	C	C	C	B	C	10
	点数	2.5			7.5	2.5	5	5	5	5	7.5	5			
7(5)ウ	販売促進活動	-	-	評価	C	B	D	C	C	B	C	B	C	10	
	点数			5	7.5	2.5	5	5	7.5	5	7.5	5			
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	-	点数	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	
7(6)イ				点数	0	0	1	1	0	1	1	1	1	1	
7(6)ウ				点数	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	
7(6)エ				点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
7(6)オ				点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサルタンス資料	○	評価	C	C	D	C	D	B	C	C	C	35	
	点数	17.5		17.5	8.75	17.5	8.75	26.25	17.5	17.5	17.5				
		様式16	-	点数	5	5	5	0	5	0	5	5	5	5	
	資力、信用力、経営状況	○		評価	A	B	B	B	A	A	B	A	A	20	
	点数		20	15	15	15	20	20	15	20	20				
合計点数(360点満点)					200.00	205.00	140.50	215.75	213.50	267.00	182.00	257.00	223.25		

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(事前評価)

別紙1

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)

A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)

※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価										配点
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	伊藤忠アーバンコミュニティ	横浜都市みらい	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	ザイマックスアルファ	京浜急行電鉄	丸紅リアルエステートマネジメント		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	B	B	B	B	B	B	B	C	20	
			点数	15	15	15	15	15	15	15	15	15	10		
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	C	C	B	C	B	C	C	C	30	
			点数	22.5	15	15	22.5	15	22.5	15	15	15	15		
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		—	評価	B	C	B	B	C	B	D	C	C	15	
			点数	11.25	7.5	11.25	11.25	7.5	11.25	3.75	7.5	7.5	7.5		
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	C	B	B	B	B	D	C	C	15	
			点数	7.5	7.5	11.25	11.25	11.25	11.25	3.75	7.5	7.5	7.5		
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	C	C	C	C	B	C	C	C	C	50	
			点数	25	25	25	25	37.5	25	25	25	25	25		
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	—	評価	D	C	B	C	C	C	D	B	C	15		
		点数	3.75	7.5	11.25	7.5	7.5	7.5	3.75	11.25	7.5	7.5			
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	—	評価	C	C	B	C	C	C	D	B	C	15		
		点数	7.5	7.5	11.25	7.5	7.5	7.5	3.75	11.25	7.5	7.5			
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	C	C	C	B	D	B	D	C	C	30		
		点数	15	15	15	22.5	7.5	22.5	7.5	15	15	15			
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価	A	B	C	B	A	A	A	A	A	25	
			点数	25	18.75	12.5	18.75	25	25	25	25	25	25		
7(4)イ	PMフィー	—	評価	C	D	C	E	C	C	D	C	D	25		
		点数	12.5	6.25	12.5	0	12.5	12.5	6.25	12.5	6.25	6.25			
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	B	C	B	C	C	B	C	C	B	35	
			点数	26.25	17.5	26.25	17.5	17.5	26.25	17.5	17.5	17.5	26.25		
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		—	評価	C	C	C	C	C	C	C	C	C	10	
		点数	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5			
7(5)ウ	販売促進活動	—	評価	B	C	C	C	C	C	C	B	C	10		
		点数	7.5	5	5	5	5	5	5	5	7.5	5			
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	/	—	点数	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	
7(6)イ			—	点数	0	0	1	1	0	1	1	1	1	1	
7(6)ウ			—	点数	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	
7(6)エ			—	点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
7(6)オ			—	点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサルタンス資料	○	評価	B	B	D	D	B	B	C	C	C	35	
		点数	26.25	26.25	8.75	8.75	26.25	26.25	17.5	17.5	17.5	17.5			
		様式16	—	点数	5	5	5	0	5	0	5	5	5	5	
	資力、信用力、経営状況	/	○	評価	A	B	B	B	A	A	B	A	A	20	
		点数	20	15	15	15	20	20	15	20	20	20			
合計点数(360点満点)					235.00	198.75	208.00	194.50	226.00	244.50	175.75	219.50	207.00		

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(事前評価)

別紙1

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)

A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)

※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価										配点
					相鉄アーバンレイアウト・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	伊藤忠アーバンコミュニティ	横浜都市みらい	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	ザイマックスアルファ	京浜急行電鉄	丸紅リアルエステートマネジメント		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要		様式11、12、13	○	評価	B	C	C	D	C	B	C	C	C	20
				点数	15	10	10	5	10	15	10	10	10	10	
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え			○	評価	B	B	B	A	B	B	B	B	B	30
				点数	22.5	22.5	22.5	30	22.5	22.5	22.5	22.5	22.5	22.5	
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え			—	評価	B	C	D	C	C	B	C	C	C	15
				点数	11.25	7.5	3.75	7.5	7.5	11.25	7.5	7.5	7.5	7.5	
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え			○	評価	C	C	C	C	C	C	C	C	C	15
				点数	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え			○	評価	B	C	C	C	C	B	C	C	B	50
				点数	37.5	25	25	25	25	37.5	25	25	25	37.5	
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え		—	評価	B	B	B	C	B	B	B	B	B	15	
			点数	11.25	11.25	11.25	7.5	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25		
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え		—	評価	C	C	C	C	C	C	C	C	C	15	
			点数	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5		
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え		○	評価	C	B	C	C	B	B	C	C	C	30	
			点数	15	22.5	15	15	22.5	22.5	15	15	15	15		
7(4)ア	想定テナント賃料		様式14	○	評価	A	B	C	B	A	A	A	A	A	25
				点数	25	18.75	12.5	18.75	25	25	25	25	25	25	
7(4)イ	PMフィー		—	評価	C	D	C	E	C	C	D	C	D	25	
			点数	12.5	6.25	12.5	0	12.5	12.5	6.25	12.5	6.25	6.25		
7(5)ア	事業実施体制等		様式15	○	評価	B	B	D	C	C	A	C	B	B	35
				点数	26.25	26.25	8.75	17.5	17.5	35	17.5	26.25	26.25	26.25	
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応			—	評価	C	B	C	C	C	B	B	C	B	10
			点数	5	7.5	5	5	5	7.5	7.5	5	7.5	7.5		
7(5)ウ	販売促進活動		—	評価	B	B	C	C	B	B	C	B	C	10	
			点数	7.5	7.5	5	5	7.5	7.5	5	7.5	5	5		
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組		様式16	—	点数	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1
7(6)イ		—		点数	0	0	1	1	0	1	1	1	1	1	
7(6)ウ		—		点数	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	
7(6)エ		—		点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
7(6)オ		—		点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル査定資料	○	評価	B	B	D	D	B	B	C	C	D	35	
			点数	26.25	26.25	8.75	8.75	26.25	26.25	17.5	17.5	8.75	8.75		
		様式16	—	点数	5	5	5	0	5	0	5	5	5	5	
	資力、信用力、経営状況		○	評価	A	B	B	B	A	A	B	A	A	20	
			点数	20	15	15	15	20	20	15	20	20	20		
合計点数(360点満点)					255.00	226.25	178.00	177.00	233.50	270.75	207.00	227.00	224.50		

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(事前評価)

別紙1

記入者氏名 各委員合計

■評価の基準(5段階評価)
 A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)
 ※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価										配点	
					相鉄アーバンレイアウト・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	伊藤忠アーバンコミュニティ	横浜都市みらい	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	ザイマックスアルファ	京浜急行電鉄	丸紅リアルエステートマネジメント			
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価												20
			点数	80	85	60	60	75	95	65	75	60				
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価												30
			点数	120	120	97.5	112.5	105	135	90	120	90				
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		—	評価												15
			点数	60	56.25	45	48.75	48.75	63.75	33.75	56.25	48.75				
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価												15
			点数	45	52.5	45	48.75	45	63.75	33.75	45	48.75				
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価												50
			点数	187.5	175	125	125	162.5	212.5	137.5	175	162.5				
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	—	評価												15	
		点数	56.25	60	52.5	48.75	60	56.25	45	71.25	52.5					
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	—	評価												15	
		点数	52.5	60	56.25	48.75	56.25	60	33.75	60	48.75					
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価												30	
		点数	105	127.5	90	97.5	82.5	135	75	112.5	82.5					
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価											25	
			点数	150	112.5	75	112.5	150	150	150	150	150				
7(4)イ	PMフィー	—	評価												25	
		点数	75	37.5	75	0	75	75	37.5	75	37.5					
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価											35	
			点数	148.75	148.75	96.25	96.25	113.75	175	87.5	148.75	148.75				
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		—	評価											10	
		点数	32.5	40	32.5	27.5	32.5	40	32.5	35	35					
7(5)ウ	販売促進活動	—	評価											10		
		点数	37.5	40	25	30	35	45	32.5	42.5	30					
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	/	—	点数	0	0	6	6	6	6	6	6	6	1	資料6	
7(6)イ			—	点数	0	0	6	6	0	6	6	6	6	1		
7(6)ウ			—	点数	0	0	6	0	0	0	0	0	0	1		
7(6)エ			—	点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
7(6)オ			—	点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサルタンス資料	○	評価											35	
		点数	148.75	148.75	61.25	70	131.25	166.25	87.5	122.5	87.5					
		様式16	—	点数	30	30	30	0	30	0	30	30	30	5	資料8	
	資力、信用力、経営状況	/	○	評価											20	
		点数	120	90	90	90	120	120	90	120	120					
合計点数(360点満点)					1448.75	1383.75	1074.25	1028.25	1328.50	1604.50	1073.25	1450.75	1244.50			

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

事前評価 集計シート

市庁舎商業施設運営事業者
選定評価委員会資料

提案事業者名	一次審査 集計結果	一次審査 順位
①相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	1448.75	3
②東急不動産SCマネジメント	1383.75	4
③伊藤忠アーバンコミュニティ	1074.25	7
④横浜都市みらい	1028.25	9
⑤大和情報サービス	1328.50	5
⑥三菱地所プロパティマネジメント	1604.50	1
⑦ザイマックスアルファ	1073.25	8
⑧京浜急行電鉄	1450.75	2
⑨丸紅リアルエステートマネジメント	1244.50	6

記入者氏名 XXXXXXXXXX

※事業者ごとに

- ・評価したポイント、
- ・評価できなかったポイント
- ・特に他者と評価が分かれたポイント 等を簡潔に記載してください。

評価のポイント(コメントを記入してください)	
相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	4つのゾーニングの特徴づけはよい。またそれに合わせたテナントミックスには工夫が感じられる。土日祝日の賑わいづくりについては具体性に乏しい。
東急不動産SCマネジメント	企画内容は充実している。エリア全体に特徴づけと賑わい創出への提案には工夫が感じられる。土日祝日営業の企画にはもう少し具体性が欲しい。
伊藤忠アーバンコミュニティ	観光とシェアサイクリングの拠点という提案はよい。ただし、誘致を予定(可能性の段階であっても)しているテナントが明らかでなくどのような空間になるのか判断しにくい。パブリック施設としての性格づけはよいが商業施設としての運営力は明確ではない。
横浜都市みらい	エリア全体の魅力づくりへの提案はよい。ただし施設運営力や組織力に弱さを感じる。
大和情報サービス	コンセプトに具体性が乏しく、企画内容全体に特徴づけが乏しい。
三菱地所プロパティマネジメント	企画全体は充実している。コアになる重要テナントの設定もよい。安全や快適さ、防災への対応がよく配慮されている。土日営業への集客支援の提案にも具体性がある。横浜らしさを誘致予定のテナントの特徴づけで表現しようとしていることは評価できる。
ザイマックスアルファ	企画内容に具体性が乏しくどのような商業施設運営が実施されるのか判断できない。
京浜急行電鉄	シェアエコノミーや社会的視点をコンセプトとしている点は適切である。有隣堂をコアにした文化的発信の提案はよい。しかし、土日営業に関する企画提案に具体性が乏しい。
丸紅リアルエステートマネジメント	コンセプトに具体性が乏しく、企画内容全体に特徴づけが乏しい。

記入者氏名 XXXXXXXXXX

- ※事業者ごとに
- ・評価したポイント、
 - ・評価できなかったポイント
 - ・特に他者と評価が分かれたポイント 等を簡潔に記載してください。

評価のポイント(コメントを記入してください)	
相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	ゾーンのコンセプトがしっかりしており、テナント構成を工夫して横浜の魅力を引き出す姿勢が評価できる。
東急不動産SCマネジメント	食と健康を重視し、魅力的なテナントが多い点評価できるが、にぎわいの創設については、一般的なやり方の寄せ集めになっているように感じる。
伊藤忠アーバンコミュニティ	テナントの具体的なイメージに乏しく、平均的な水準のPMに留まる提案である。
横浜都市みらい	一般的、抽象的な記載が多く、全体的に検討不足の感は否めない。
大和情報サービス	若い世代中心のにぎわい創出が意識され、提案内容が具体的で優れている。店舗構成は横浜らしさがあまり感じられない。
三菱地所プロパティマネジメント	質の高いPMが提案されているが、地元の有名企業が重視されていることを除くと「横浜らしさ」はやや希薄である。デイケアが提案されているが、つながりが不明。
ザイマックスアルファ	予定されるテナントが魅力に乏しいのではないかと懸念されるが、にぎわい創出の提案は評価できる。
京浜急行電鉄	手軽に利用できることを重視しているが、比較するとテナントが魅力に乏しい。ブックカフェの提案は評価できる。
丸紅リアルエステートマネジメント	ゾーンごとの魅力やコンセプトはしっかり構成できているが、横浜らしさはいまひとつである。

記入者氏名 XXXXXXXXXX

※事業者ごとに

- ・評価したポイント、
- ・評価できなかったポイント
- ・特に他者と評価が分かれたポイント 等を簡潔に記載してください。

評価のポイント(コメントを記入してください)	
相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・総じて平均的だが、市整備機能と一部被る提案等あり(ベイパイク等) ・(○)事業実績等は評価
東急不動産SCマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・(○)的確な分析に基づく理にかなった明快なコンセプトと具体提案 ・(○)事業実施体制・事業実績等も評価
伊藤忠アーバンコミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> ・(×)テナントの具体候補名なく、業態・営業内容も詳細不明。市整備機能と一部被る提案等あり(案内所等) ・(×)事業実施体制・事業実績等も相対的に劣る(訪問頻度等)
横浜都市みらい	<ul style="list-style-type: none"> ・(×)コンセプトや具体提案にやや偏りあり ・(×)事業実施体制・事業実績等も相対的に劣る
大和情報サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・総じて平均的 ・(○)事業実績等は評価
三菱地所プロパティマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・(○)理にかなった明快なコンセプト、テナント検討の具体性・詳細性 ・(○)事業実施体制・事業実績等も評価
ザイマックスアルファ	<ul style="list-style-type: none"> ・(×)総じてネーミングやイメージ先行型で抽象的 ・(×)事業実施体制・事業実績等も相対的に劣る
京浜急行電鉄	<ul style="list-style-type: none"> ・総じて平均的 ・(○×)市施策をふまえた提案箇所等もあるが、「横浜らしさ」の提案は断片的
丸紅リアルエステートマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・(×)「賑わい創出」等は中身・具体性に乏しいほか、市想定にないクリニックが売りの1つに ・(×)事業実績等も相対的に劣る

記入者氏名 XXXXXXXXXX

- ※事業者ごとに
- ・評価したポイント、
 - ・評価できなかったポイント
 - ・特に他者と評価が分かれたポイント 等を簡潔に記載してください。

評価のポイント(コメントを記入してください)	
相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	ジョイナスをはじめ横浜中心部、相鉄沿線での開発実績をどのように生かすか
東急不動産SCマネジメント	鉄道系列の企業として実績がある中での提案を楽しみにしている
伊藤忠アーバンコミュニティ	商業集積中心部でいかに斬新なアイデアが実現できるか？住環境とは違う商業スペース特化に弱そうな印象
横浜都市みらい	横浜市内新興地域での多様な実績を都心部にどのように生かせるか楽しみにしている
大和情報サービス	多くのテナント候補を抱える中で、地方都市との違いをどう演出できるか
三菱地所プロパティマネジメント	みなとみらい地区の開発実績なども多くみられ、テナント関連の情報も多様である どのような特色を見出せるか
ザイマックスアルファ	地域とどのようにかかわり ラジオ体操や認知証などこれからの時代に避けて通れない内容をいかに生かせるか
京浜急行電鉄	鉄道系列の企業として実績がある中で自社物件以外での新しい提案を楽しみにしている
丸紅リアルエステートマネジメント	AIコンシェルジュをどのように生かして親しんでもらえるか

記入者氏名 XXXXXXXXXX

※事業者ごとに

- ・評価したポイント、
- ・評価できなかったポイント
- ・特に他者と評価が分かれたポイント 等を簡潔に記載してください。

評価のポイント(コメントを記入してください)	
相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	①事業方針・計画が、コンセプト・シナジーともにわかりやすく記載有り。 ②地元民鉄ならではの施策あり、地域性が強く表現されている。 ③7(3)ウ(P)は、具体的な施策・コメントに乏しい。
東急不動産SCマネジメント	①事業方針・計画と各項目がややギャップあり、コンセプトを広げすぎ。 ②にぎわい創出については、周辺エリアとの具体的な連携策等有り。 ③ウ(イ)は、ホスピタリティ重視でわかりやすい。 ④職員インセンティブが弱い。
伊藤忠アーバンコミュニティ	①事業方針・計画が、コンセプトに沿った具体性が有る。 ②利用者アンケートの定期的実施は良い発想。 ③各項目も具体的でまとまっている。
横浜都市みらい	①コンセプトが大胆で発想は面白いが、実現性に疑問符。 ②各項目も絵柄や文章が中心で、具体的施策に弱い。 ③職員インセンティブ等は具体性が有る。
大和情報サービス	①事業方針が項目毎に具体的でわかりやすいが、全編これのリフレイン。 ②来訪者・職員等の利便向上がほとんどなし。 ③職員利便も相対的に今一步。 ④横浜らしさは優れているが、各施策とのつながりが弱い。
三菱地所プロパティマネジメント	①全体としてバランス良く、内容もまとまっている。 ②土・日営業を冷静にとらえ、現実的な営業の具体策を記載している。 ③スマート決済導入、アンバサダ制度の導入等、利便性向上で独自策が有る。
ザイマックスアルファ	①発想・アイデア・コンセプトは面白いが、具体性にやや乏しい。 ②各項目も全体的に絵柄中心で、現実感がわかりにくい。 ③利便性向上について具体策がない。
京浜急行電鉄	①事業方針が総花的でわかりにくい、事業計画は具体性有り。 ②各項目が現実的で、地域に根差した施策が意識されている。 ③京急グループ機能の発揮姿勢有り。 ④職員インセンティブ弱い。
丸紅リアルエステートマネジメント	①事業方針・計画が、コンセプト中心で、フロア展開イメージと結びつけにくい。 ②その他、具体的な中身とコンセプトにギャップを感じる。 ③AIコンシェルジュは独自性有り。 ④職員割引サービスも具体的。

記入者氏名 XXXXXXXXXX

※事業者ごとに

- ・評価したポイント、
- ・評価できなかったポイント
- ・特に他者と評価が分かれたポイント 等を簡潔に記載してください。

評価のポイント(コメントを記入してください)	
相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	横浜らしさを当事者(地元会社)として捉えられており、ツボを押させている感じ。横浜駅周辺と同じ感じにならないか不安。平日の午後のランステーションはどうでしょう。観光客とビジネス客の割合がどうか不明だが、どちらも浮いた感じになると雰囲気作りが難しいかも。ビジネス向けサービスがもう少しほしい。
東急不動産SCマネジメント	幅広い品揃えという感じで、楽しみナリストだと思うが、テナント例のうち、どの程度具体的に入居されるのか、少し不安感を覚えた。ビジネス向けのキンコースがあるのはプラスに思う。おちついた雰囲気空間はあるのか、少し不安。
伊藤忠アーバンコミュニティ	ランステーション等を目立つ所に作り、ビジネス感がないところがある意味、評価ポイントかと思った。横浜の工業にもすこし言及していたので、少し期待したが、具体例が少ないので、よくわからなかった。
横浜都市みらい	港から世界へのつながり等、まつりをキーワードに選んだのは個性があってよかったと思う。ですが、少し落ち着きがないような空間作りになるのではと、気になった。想定テナントリストは、具体的に上げているので、イメージがわきやすかった。
大和情報サービス	バランスのよいテナント構成と思う。キッズカフェやワーキングスペースを評価したいと思う。一方、横浜らしさのテナントは、もう少しローカル色があっても、、、と思った。
三菱地所プロパティマネジメント	みなとみらい地区との連携に期待感あり。一流企業なので当然高得点だが、零細企業への配慮や指導等が期待できるかが少しわからない。
ザイマックスアルファ	サテライトオフィス等を子育て支援と関連付けており、期待感あり。一方、具体的なテナント構成はやや不明な感じで、フードコートの中身が気になる場所。
京浜急行電鉄	みなとみらいに本社を置かれるので、この商業施設にも力を入れているのがわかる。一方、京急色が強いような感じもある。
丸紅リアルエステートマネジメント	ジャズレストランとAIコンシェルジュは期待感がある。デイサービスや診療所は、ややコンセプトに合わないような感じがする。

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(2次審査終了後)

記入者氏名 各委員合計

■評価の基準(5段階評価)
 A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%)
 E: 標準を大きく下回る(0%)

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価					配点	
					相鉄アーバンクリエイティブ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	京浜急行電鉄		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価						20	
				点数	80	90	90	95	100		
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価						30	
				点数	120	112.5	112.5	127.5	120		
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価						15	
				点数	60	52.5	56.25	56.25	63.75		
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価						15	
				点数	48.75	60	48.75	63.75	52.5		
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価						50	
				点数	200	187.5	187.5	200	225		
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え		-	評価						15	
		点数		60	56.25	67.5	56.25	63.75			
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価						15		
			点数	56.25	63.75	60	60	67.5			
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価						30		
			点数	120	127.5	97.5	127.5	127.5			
7(4)ア	想定テナント資料	様式14	○	評価						25	
				点数	150	112.5	150	150	150		
7(4)イ	PMフィー		-	評価						25	
				点数	75	37.5	75	75	75		
7(5)ア	事業実施体制等		様式15	○	評価						35
					点数	157.5	140	131.25	166.25	166.25	
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応			-	評価						10
					点数	32.5	40	35	40	37.5	
7(5)ウ	販売促進活動			-	評価						10
					点数	40	40	37.5	45	42.5	
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組		/	-	点数	0	0	6	6	6	1
7(6)イ		点数			0	0	0	6	6	1	
7(6)ウ		点数			0	0	0	0	0	1	
7(6)エ		点数			0	0	0	0	0	1	
7(6)オ		点数			0	0	0	0	0	1	
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル者登録資料	○	評価						35	
				点数	157.5	148.75	131.25	166.25	131.25		
/	資力、信用力、経営状況		/	○	評価						20
					点数	90	90	120	120	90	
合計点数(2160点満点)					1477.50	1388.75	1436.00	1560.75	1554.50		

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(2次審査終了後)

記入者氏名 XXXXXXXXXX

■評価の基準(5段階評価)
 A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価					配点	
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	京浜急行電鉄		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	B	B	A	A	20	
				点数	15	15	15	20	20		
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	B	C	B	B	30	
				点数	22.5	22.5	15	22.5	22.5		
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	B	B	C	B	B	15	
				点数	11.25	11.25	7.5	11.25	11.25		
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	B	D	B	B	15	
				点数	7.5	11.25	3.75	11.25	11.25		
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	B	B	C	B	B	50	
				点数	37.5	37.5	25	37.5	37.5		
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	-	評価	B	C	C	B	B	15		
			点数	11.25	7.5	7.5	11.25	11.25			
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	B	B	C	A	B	15		
			点数	11.25	11.25	7.5	15	11.25			
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	B	B	C	A	B	30		
			点数	22.5	22.5	15	30	22.5			
7(4)ア	想定テナント資料	様式14	○	評価	A	B	A	A	A	25	
				点数	25	18.75	25	25	25		
7(4)イ	PMフィー		-	評価	C	D	C	C	C	25	
				点数	12.5	6.25	12.5	12.5	12.5		
7(5)ア	事業実施体制等		様式15	○	評価	B	B	C	A	A	35
					点数	26.25	26.25	17.5	35	35	
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応			-	評価	C	B	C	B	C	10
					点数	5	7.5	5	7.5	5	
7(5)ウ	販売促進活動	-		評価	B	B	C	B	B	10	
				点数	7.5	7.5	5	7.5	7.5		
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	/	-	点数	0	0	1	1	1	1	
7(6)イ				点数	0	0	0	1	1	1	
7(6)ウ				点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)エ				点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)オ				点数	0	0	0	0	0	1	
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル者登録資料	○	評価	C	B	C	B	B	35	
				点数	17.5	26.25	17.5	26.25	26.25		
		様式16	-	点数	5	5	5	0	5	5	
/	資力、信用力、経営状況	/	○	評価	B	B	A	A	B	20	
				点数	15	15	20	20	15		
合計点数(360点満点)					252.50	251.25	204.75	294.50	280.75		

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(2次審査終了後)

記入者氏名 XXXXXXXXXX

■評価の基準(5段階評価)
 A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価					配点	
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	京浜急行電鉄		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	B	B	B	B	20	
				点数	15	15	15	15	15		
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	B	C	B	B	30	
				点数	22.5	22.5	15	22.5	22.5		
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	B	B	C	B	B	15	
				点数	11.25	11.25	7.5	11.25	11.25		
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	B	B	C	B	B	15	
				点数	11.25	11.25	7.5	11.25	11.25		
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	B	B	C	B	B	50	
				点数	37.5	37.5	25	37.5	37.5		
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	-	評価	A	B	A	B	B	15		
			点数	15	11.25	15	11.25	11.25			
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	B	B	A	B	B	15		
			点数	11.25	11.25	15	11.25	11.25			
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	B	B	C	B	B	30		
			点数	22.5	22.5	15	22.5	22.5			
7(4)ア	想定テナント資料	様式14	○	評価	A	B	A	A	A	25	
				点数	25	18.75	25	25	25		
7(4)イ	PMフィー		-	評価	C	D	C	C	C	25	
				点数	12.5	6.25	12.5	12.5	12.5		
7(5)ア	事業実施体制等		様式15	○	評価	A	B	B	B	A	35
					点数	35	26.25	26.25	26.25	35	
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応			-	評価	B	B	B	A	B	10
					点数	7.5	7.5	7.5	10	7.5	
7(5)ウ	販売促進活動	-		評価	B	B	B	A	B	10	
				点数	7.5	7.5	7.5	10	7.5		
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	/	-	点数	0	0	1	1	1	1	
7(6)イ			-	点数	0	0	0	1	1	1	
7(6)ウ			-	点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)エ			-	点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)オ			-	点数	0	0	0	0	0	1	
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル者登録資料	○	評価	A	B	B	A	B	35	
				点数	35	26.25	26.25	35	26.25		
		様式16	-	点数	5	5	5	0	5	5	
/	資力、信用力、経営状況	/	○	評価	B	B	A	A	B	20	
				点数	15	15	20	20	15		
合計点数(360点満点)					288.75	255.00	246.00	283.25	278.25		

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(2次審査終了後)

記入者氏名 XXXXXXXXXX

■評価の基準(5段階評価)
 A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価					配点	
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	京浜急行電鉄		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	C	A	B	B	B	20	
				点数	10	20	15	15	15		
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	C	B	C	B	C	30	
				点数	15	22.5	15	22.5	15		
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	C	B	C	C	C	15	
				点数	7.5	11.25	7.5	7.5	7.5		
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	B	C	B	C	15	
				点数	7.5	11.25	7.5	11.25	7.5		
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	C	C	C	C	C	50	
				点数	25	25	25	25	25		
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え		-	評価	C	C	C	D	B	15	
		点数		7.5	7.5	7.5	3.75	11.25			
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	C	C	C	C	B	15		
			点数	7.5	7.5	7.5	7.5	11.25			
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	C	B	D	C	C	30		
			点数	15	22.5	7.5	15	15			
7(4)ア	想定テナント資料	様式14	○	評価	A	B	A	A	A	25	
				点数	25	18.75	25	25	25		
7(4)イ	PMフィー		-	評価	C	D	C	C	C	25	
				点数	12.5	6.25	12.5	12.5	12.5		
7(5)ア	事業実施体制等		様式15	○	評価	C	B	B	B	C	35
					点数	17.5	26.25	26.25	26.25	17.5	
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応			-	評価	C	C	C	C	C	10
					点数	5	5	5	5	5	
7(5)ウ	販売促進活動	-		評価	C	C	C	C	C	10	
				点数	5	5	5	5	5		
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	点数	0	0	1	1	1	1		
7(6)イ			点数	0	0	0	1	1	1		
7(6)ウ			点数	0	0	0	0	0	1		
7(6)エ			点数	0	0	0	0	0	1		
7(6)オ			点数	0	0	0	0	0	1		
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル者資料	○	評価	B	B	B	B	C	35	
				点数	26.25	26.25	26.25	26.25	17.5		
		様式16	-	点数	5	5	5	0	5	5	
	資力、信用力、経営状況		○	評価	B	B	A	A	B	20	
				点数	15	15	20	20	15		
合計点数(360点満点)					206.25	235.00	218.50	229.50	212.00		

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(2次審査終了後)

記入者氏名 XXXXXXXXXX

■評価の基準(5段階評価)
 A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価					配点
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	京浜急行電鉄	
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	C	C	C	B	A	20
				点数	10	10	10	15	20	
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	C	C	B	B	B	30
				点数	15	15	22.5	22.5	22.5	
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	C	C	B	B	A	15
				点数	7.5	7.5	11.25	11.25	15	
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	C	C	B	C	15
				点数	7.5	7.5	7.5	11.25	7.5	
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	C	C	C	B	A	50
				点数	25	25	25	37.5	50	
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え		-	評価	C	B	B	B	B	15
		点数		7.5	11.25	11.25	11.25	11.25		
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	C	B	B	B	B	15	
			点数	7.5	11.25	11.25	11.25	11.25		
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	C	B	C	B	A	30	
			点数	15	22.5	15	22.5	30		
7(4)ア	想定テナント資料	様式14	○	評価	A	B	A	A	A	25
				点数	25	18.75	25	25	25	
7(4)イ	PMフィー		-	評価	C	D	C	C	C	25
				点数	12.5	6.25	12.5	12.5	12.5	
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	C	C	C	B	B	35
				点数	17.5	17.5	17.5	26.25	26.25	
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	評価	D	B	C	C	B	10
				点数	2.5	7.5	5	5	7.5	
7(5)ウ	販売促進活動		-	評価	C	B	C	B	B	10
				点数	5	7.5	5	7.5	7.5	
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	点数	0	0	1	1	1	1	
7(6)イ			点数	0	0	0	1	1	1	
7(6)ウ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)エ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)オ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサルタント資料	○	評価	C	C	D	B	C	35
				点数	17.5	17.5	8.75	26.25	17.5	
		様式16	-	点数	5	5	5	0	5	5
	資力、信用力、経営状況	-	○	評価	B	B	A	A	B	20
点数				15	15	20	20	15		
合計点数(360点満点)					195.00	205.00	213.50	267.00	285.75	

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(2次審査終了後)

記入者氏名 XXXXXXXXXX

■評価の基準(5段階評価)
 A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価					配点
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	京浜急行電鉄	
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	B	B	B	B	20
				点数	15	15	15	15	15	
7(3)ア (ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	D	B	C	C	30
				点数	22.5	7.5	22.5	15	15	
7(3)ア (イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	B	D	B	C	C	15
				点数	11.25	3.75	11.25	7.5	7.5	
7(3)ア (ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	C	B	B	C	15
				点数	7.5	7.5	11.25	11.25	7.5	
7(3)イ (ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	B	B	B	C	B	50
				点数	37.5	37.5	37.5	25	37.5	
7(3)ウ (ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え		-	評価	C	C	B	C	C	15
		点数		7.5	7.5	11.25	7.5	7.5		
7(3)ウ (イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	B	B	C	C	B	15	
			点数	11.25	11.25	7.5	7.5	11.25		
7(3)エ (ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	B	C	C	C	C	30	
			点数	22.5	15	15	15	15		
7(4)ア	想定テナント資料	様式14	○	評価	A	B	A	A	A	25
				点数	25	18.75	25	25	25	
7(4)イ	PMフィー		-	評価	C	D	C	C	C	25
				点数	12.5	6.25	12.5	12.5	12.5	
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	B	C	C	B	C	35
				点数	26.25	17.5	17.5	26.25	17.5	
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	評価	C	C	C	C	C	10
				点数	5	5	5	5	5	
7(5)ウ	販売促進活動		-	評価	B	C	B	B	B	10
				点数	7.5	5	7.5	7.5	7.5	
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	点数	0	0	1	1	1	1	
7(6)イ			点数	0	0	0	1	1	1	
7(6)ウ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)エ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)オ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル者登録資料	○	評価	B	B	B	B	C	35
				点数	26.25	26.25	26.25	26.25	17.5	
		様式16	-	点数	5	5	5	0	5	5
	資力、信用力、経営状況	-	○	評価	B	B	A	A	B	20
点数				15	15	20	20	15		
合計点数(360点満点)					257.50	203.75	251.00	228.25	223.25	

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(2次審査終了後)

記入者氏名 XXXXXXXXXX

■評価の基準(5段階評価)
 A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価					配点	
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	京浜急行電鉄		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	B	A	B	B	20	
				点数	15	15	20	15	15		
7(3)ア (ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	B	B	B	B	30	
				点数	22.5	22.5	22.5	22.5	22.5		
7(3)ア (イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	B	C	B	C	B	15	
				点数	11.25	7.5	11.25	7.5	11.25		
7(3)ア (ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	B	B	C	C	15	
				点数	7.5	11.25	11.25	7.5	7.5		
7(3)イ (ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	B	C	A	B	B	50	
				点数	37.5	25	50	37.5	37.5		
7(3)ウ (ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え		-	評価	B	B	A	B	B	15	
		点数		11.25	11.25	15	11.25	11.25			
7(3)ウ (イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	C	B	B	C	B	15		
			点数	7.5	11.25	11.25	7.5	11.25			
7(3)エ (ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	B	B	A	B	B	30		
			点数	22.5	22.5	30	22.5	22.5			
7(4)ア	想定テナント資料	様式14	○	評価	A	B	A	A	A	25	
				点数	25	18.75	25	25	25		
7(4)イ	PMフィー		-	評価	C	D	C	C	C	25	
				点数	12.5	6.25	12.5	12.5	12.5		
7(5)ア	事業実施体制等		様式15	○	評価	A	B	B	B	A	35
					点数	35	26.25	26.25	26.25	35	
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応			-	評価	B	B	B	B	B	10
					点数	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	
7(5)ウ	販売促進活動			-	評価	B	B	B	B	B	10
					点数	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組			-	点数	0	0	1	1	1	1
7(6)イ		点数			0	0	0	1	1	1	
7(6)ウ		点数			0	0	0	0	0	1	
7(6)エ		点数			0	0	0	0	0	1	
7(6)オ		点数			0	0	0	0	0	1	
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル者登録資料	○	評価	A	B	B	B	B	35	
				点数	35	26.25	26.25	26.25	26.25		
			様式16	-	点数	5	5	5	0	5	5
					○	評価	B	B	A	A	B
	資力、信用力、経営状況			点数		15	15	20	20	15	
合計点数(360点満点)					277.50	238.75	302.25	258.25	274.50		

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

資料1市庁舎商業施設運営事業者
選定評価委員会資料**2次審査終了後 集計シート**

提案事業者名	集計結果	順位
三菱地所プロパティマネジメント	1560.75	1
京浜急行電鉄	1554.50	2
相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	1477.50	3
大和情報サービス	1436.00	4
東急不動産S Cマネジメント	1388.75	5

■主要経営指標の意味及び評価基準

資料1-1

財務指標		計算式	意味	判定基準(以上～未満)	説明
安全性	1.自己資本比率	自己資本÷総資産	・総資産に占める自己資本の割合を表します。	・秀：30%～100% ・優：20%～30% ・良：10%～20% ・可：0%～10% ・不可：～0%	純資産は、法人の体力を示します。長期的な安全性を見る重要な指標です。一般会社は、30%から40%と言われておりますが、不動産業界の場合、15%から30%程度に分布しています。グループ企業の場合、グループ会社に対する未精算の債務があることが多く、自己資本比率は下がる傾向にあります。また、不動産の販賣を主たるビジネスにしている場合、総資産に対する預り敷金の占める割合が大きくなる傾向にあり、自己資本比率が下がります。
	2.固定長期適合率	固定資産÷ (固定負債+純資産)	・固定資産に投資した資金が長期的な資金(長期負債・純資産)でどれだけまかなわれているかを表します。	・秀：～50% ・優：50%～70% ・良：70%～100% ・可：100%～120% ・不可：120%～	固定長期適合率は、長期安定性の指標の一つとして定番ですが、重要性はあまりありません。固定長期適合率は、すぐに換金できない施設をすぐに支払う借入金で建設すると、資金繰りが困難になるという観点からみた指標になります。固定長期適合率が100%を超えている状態は、施設をすぐに返済しないといけない借入金で建てているような状況を示し、資金繰りが悪化していることが一般的です。したがって、固定長期適合率は、100%を超えないことが重要な指標になります。なお、固定長期適合率が100%を超えることは、流動比率が100%未満となることと同じになります。
	3.売上高対借入金比率	借入金÷売上高	・売上高の規模に対するの借入金の割合を表します。	・秀：0%～10% ・優：10%～20% ・良：20%～50% ・可：50%～100% ・不可：100%～	金融機関が貸し出しの目安にも使う指標です。一般会社の株式会社は20%程度ですが、福祉施設の場合、20年など、かなり長期の借入金が多いことから(長期の借入金となることで1年間の支払額が減る)売上に対して100%を超える法人があることもしばしばあります。但し、借入金が売上を超えてくると、資金収支上、返済が問題ないかどうかを確認する必要があります。
	4.流動比率	流動資産÷流動負債	・流動負債(短期間で返済が必要な負債)と、流動負債の主な返済原資である流動資産(現金預金及び短期間で現金預金化される資産)との割合を表します。	・秀：200%～ ・優：120%～200% ・良：100%～120% ・可：80%～100% ・不可：～80%	流動比率は、短期安全性の代表的指標です。200%が目標準とされますが、一般の株式会社は150%程度の法人も少なくないです。100%を下回る場合、短期支払義務に対する支払能力が不足しており、短期安定性を欠いていることが想定される。但し、グループ会社の場合、グループの貸し借りが、短期債権(流動資産)や短期債務(流動負債)として計上されることが多いため、流動比率が低下する傾向にあります。
収益性	5.売上高	損益計算書の「売上高」	営業活動によって得られる収益を示す。法人の事業規模を示し、利益を得るための源泉になるものです。	・秀：100億円～ ・優：50億円～100億円 ・良：20億円～50億円 ・可：10億円～20億円 ・不可：～10億円	事業規模を示し、利益を確保するための、元になります。一般的に、事業規模が大きい会社の方が、体力があり、利益を確保しやすく、財政状態も良くなります。但し、事業規模が大きくても、利率が小さければ、利益の確保は少なくなってしまう。
	6.当期純利益	損益計算書の「当期純利益」	・当期1年間の全ての収支を加味した後の最終利益を表します。株式会社では、配当の財源になります。	・秀：15億円～ ・優：7～15億円 ・良：1～7億円 ・可：0～1億円 ・不可：～0億円	経常利益に、特別損益を加味した利益です。特別損益は、臨時的なものであり、収益性を示す指標としては、経常利益の方が参考になると言われています。株主への配当余力を示すためには、当期純利益の方が参考になります。
	7.売上高当期純利益率	当期純利益÷売上高	・売上高と当期純利益の比率です。	・秀：5%～ ・優：3%～5% ・良：1%～3% ・可：0%～1% ・不可：～0%	経常利益率と売上高当期純利益率に乖離があるときは、特別損益の内容に注意が必要です。
	8.経常利益	損益計算書の「経常利益」	・当期1年間の経常的な利益を金額で表します。	・秀：20億円～ ・優：12～20億円 ・良：3億円～12億円 ・可：1億円～3億円 ・不可：～1億円	法人の経常的な収益性を示します。マイナスとなる場合、将来的な財務状況の悪化につながる可能性があります。売上高×経常利益率＝経常利益です。そのため、事業規模と利益率の双方を加味した指標ともいえます。経常利益が高いほど、営業キャッシュフローも高くなり(資金獲得能力が高くなります)。資金獲得能力が高ければ、借入金の返済も容易になり(金融機関からの信頼性も高まります)、投資を十分に行える機会が増えます。
	9.経常利益率	経常利益÷売上高	・当期1年間の経常的な利益を比率でもって表します。	・秀：7%～ ・優：5%～7% ・良：1%～5% ・可：0%～1% ・不可：～0%	代表的な収益性を示す指標です。法人の経常的な収益性を示します。マイナスとなる場合、将来的な財務状況の悪化につながる可能性があります。あくまで利益率(効率性)のため、事業規模は反映しません。
	10.総資産経常利益率	経常利益÷総資産	・売上高に対する人件費委託費の割合を表します。	・秀：5%～ ・優：2%～5% ・良：1%～2% ・可：0%～1% ・不可：～0%	本指標は、企業会計における総資産利益率＝ROAと言われる。 総資産経常利益率＝総資産回転率(売上高/総資産)×経常利益率(経常利益/売上高) ＝経常利益/総資産 「総資産回転率」は、事業の効率性を示す指標であり、「経常利益率」は、事業の収益性を示す指標である。
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン	営業キャッシュフロー/売上高	・一年間の事業活動による資金収入と資金支出のバランスを示す指標であり、資金の獲得能力を表す。	・秀：10%～ ・優：7%～10% ・良：3%～7% ・可：0%～3% ・不可：～0%	2期続けてマイナスの場合、恒常的に営業活動支出が売上高を上回っている状態となっている可能性があり、事業の継続性が危ぶまれます。
	12.債務償還可能年数	借入金残高/営業キャッシュフロー	・一年間の事業活動による資金収入と資金支出のバランスを示す指標であり、資金の獲得能力を表す。	・秀：5年未満 ・優：5年以上8年未満 ・良：8年以上18年未満 ・可：18年以上30年未満 ・不可：30年以上	当期のキャッシュフローを基準とした場合に、法人の借入金残高を事業活動資金収支差額で返済するために必要と考えられるおおよその期間を示す指標であり、借入金の償還能力を表す。年数が短いほど、償還能力が高いと言えます。企業の財務分析において、銀行等貸付機関が法人の財務力を見る上で重視する指標であり、例えば、初期資金を多額の借入れにより調達する不動産賃貸業では10年から20年が一般的と言われています。

■主要経営指標及び判定評価

財務指標		平成26年度	平成27年度 (A)	平成28年度 (B)	対前年増減 (B-A)	傾向	形式評価	実質評価
安全性	1.自己資本比率						可	良
	2.固定長期適合率						良	良
	3.売上対借入金比率						良	良
	4.流動比率						可	良
収益性	5.売上高						良	良
	6.当期純利益						良	良
	7.売上高当期純利益率						良	良
	8.経常利益						良	良
	9.経常利益率						良	良
	10.総資本経常利益率						良	良
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン						良	良
	12.債務償還可能年数						優	優

形式評価は、直近である平成28年度の経営指標を、形式的な評価基準に照らした評価です。実質評価は、形式的な評価に対して、過去3か年の推移、その法人の特殊な事情や業界の特性等、各財務指標が実態を表わすように専門的な視点で実質的な判断を加えた評価になります。

判定は秀・優・良・可・不可の5段階評価になります。

■財務分析結果

財務指標	各指標ごとの評価 (秀 優 良 可 不可)	総合評価の判断指針※					総合評価	
		A	B	C	D	E		
安全性	1.自己資本比率	良	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	G
	2.固定長期適合率	良	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	3.売上対借入金比率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	4.流動比率	優	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
収益性	5.売上高	良	秀以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	6.当期純利益	良	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	7.売上高当期純利益率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	8.経常利益	可	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	9.経常利益率	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	10.総資本経常利益率	優	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン	優	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	12.債務償還可能年数	秀	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
コメント								

■総合評価の判断の指針

総合評価	判断の指針
A	<p>以下の条件を、すべて満たす企業</p> <ul style="list-style-type: none"> 「5.売上高」が、秀の評価であること(売上高100億円以上) 「8.経常利益」が、秀の評価であること(経常利益20億円以上) 「9.経常利益率」が、秀の評価であること(経常利益率7%以上) 「11.キャッシュフロー・マージン」が、秀であること(営業キャッシュフローが実質的にもマイナスの企業) その他の財務指標が、すべて良以上
B	<p>収益性、安全性ともに申し分ない企業</p> <p>Aの条件は満たさないが、各財務指標がすべて良以上の評価で構成されている企業</p>
C	<p>企業の事業継続性は問題ないが、財政状態に一部懸念のある企業</p> <p>D、E以外で各財務指標のいずれかに、可 の評価のある企業</p>
D	<p>法人の事業経営について、10年間は、存続するかもしれないが、継続性に不安要素のある企業</p> <p>Eの条件は満たさないものの、各財務指標のいずれかに 不可 の評価のある企業</p>
E	<p>以下のいずれかの条件を満たす企業</p> <ul style="list-style-type: none"> 「1.自己資本比率」が、不可の評価であること(債務超過である) 「4.流動比率」が、不可の評価であること(資金繰りの厳しい企業) 「8.経常利益」が、不可の評価であること(経常利益が赤字である企業) 「9.経常利益率」の評価が、不可の評価であること(経常利益率がマイナスの企業) 「11.キャッシュフロー・マージン」が、不可の評価であること(営業キャッシュフローが実質的にもマイナスの企業) 「12.債務償還可能年数」が、不可の評価であること(借入金の返済が困難な企業)

相鉄アーバンクリエイツと相鉄ビルマネジメントの財務評価にあたって

相鉄アーバンクリエイツ及び相鉄ビルマネジメントを個別に評価すると相鉄アーバンクリエイツは【A判定】となり、相鉄ビルマネジメントは、【B判定】となりました。

この相鉄アーバンクリエイツと相鉄ビルマネジメントは、同じグループの企業です。

この2社の共同の事業を行った際の財務評価をどうするかが問題となります。

基本的には、相鉄アーバンクリエイツの評価に、相鉄ビルマネジメントの評価を加えた評価が適当です。

つまり、

相鉄アーバンクリエイツの【A判定】に、相鉄ビルマネジメントの【B判定】を加味するため、総合評価は、【A判定】となります。

このように評価して良い理由として、この2社は、財政状態に問題のない、収益性の高い企業です。

したがって、加点こそあれ、減点すべき点が無い状況です。

そのため、相鉄アーバンクリエイツの【A】に、相鉄ビルマネジメントの【B】を加味し、2社の企業は【A】で良いと判断します。

実際、財務上の懸念がほとんど無い企業であれば、1社で請け負うより、2社で請け負った方が、事業遂行上の財務安全性は高まります。

同じグループであれば、事業協力の弊害はほとんどありませんので、このような評価方法で問題ないと判断します。

したがって、2社共同の資力、信用力、経営状況の評価は

A

判定が妥当と考えます。

直近の決算状況

法人名 相鉄アーバンクリエイツ

■ 主要な財務指標 1/3

単位:千円

損益の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業収益の部			
売上高			
営業費用の部			
その他の経費			
営業利益			
営業外収益の部			
受取利息			
受取配当金			
その他			
営業外費用の部			
支払利息			
その他			
経常利益			
特別損益の部			
固定資産売却益			
減損損失			
固定資産除却損			
法人税、住民税及び事業税			
法人税等調整額			
当期純利益			

直近の決算状況

法人名 相鉄アーバンクリエイツ

■ 主要な財務指標 2/3

単位:千円

財政状態の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
流動資産の部			
現金預金			
その他の流動資産			
固定資産の部(繰延資産を含む)			
建物			
工具、器具及び備品			
建設仮勘定			
その他の固定資産			
総資産合計			
流動負債の部			
一年以内返済長期借入金			
短期借入金			
その他流動負債			
固定負債の部			
関係会社長期借入金			
長期借入金			
退職給付引当金			
その他固定負債			
純資産の部			
資本金			
その他利益剰余金			

直近の決算状況

法人名 相鉄アーバンクリエイツ

■ 主要な財務指標 3/3

単位:千円

キャッシュフローの状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業活動によるキャッシュ・フロー			
投資活動によるキャッシュ・フロー			
財務活動によるキャッシュ・フロー			
借入金の調達			
借入金の返済			
前期現金同等物			
当期現金同等物			

財務諸表に係る財務分析

法人名 相鉄アーバンクリエイツ

■主要経営指標及び判定評価

財務指標		平成26年度	平成27年度 (A)	平成28年度 (B)	対前年増減 (B-A)	傾向	形式的な評価	実質的な評価
安全性	1.自己資本比率	■	■	■	■	■	秀	秀
	2.固定長期適合率	■	■	■	■	■	可	良
	3.売上対借入金比率	■	■	■	■	■	秀	秀
	4.流動比率	■	■	■	■	■	不可	良
収益性	5.売上高	■	■	■	■	■	秀	秀
	6.当期純利益	■	■	■	■	■	秀	秀
	7.売上高当期純利益率	■	■	■	■	■	秀	秀
	8.経常利益	■	■	■	■	■	秀	秀
	9.経常利益率	■	■	■	■	■	秀	秀
	10.総資本経常利益率	■	■	■	■	■	優	優
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン	■	■	■	■	■	秀	秀
	12.債務償還可能年数	■	■	■	■	■	秀	秀
実質的な評価の判断について	2・4	<p>年間の事業費■円に対し、未払金が■円あるため相鉄アーバンクリエイツの流動負債の未払金は、関係会社に対する未清算のものがあると思われます。このために、流動比率が非常に低い「不可」となっており、固定長期適合率が、「可」となっています。しかし、実際的には、キャッシュフローマージンが■%と非常に高く、資金繰りには問題なく、むしろ良好なものと思えます。そのため、固定長期適合率及び流動比率は、「良」が妥当です。</p>						

総合評価

法人名 相鉄アーバンクリエイツ

■財務分析結果

財務指標		各指標ごとの評価 (秀 優 良 可 不可)	総合評価の判断指針※					総合評価
			A	B	C	D	E	
安全性	1.自己資本比率	秀	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	A
	2.固定長期適合率	良	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	3.売上対借入金比率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	4.流動比率	良	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
収益性	5.売上高	秀	秀以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	6.当期純利益	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	7.売上高当期純利益率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	8.経常利益	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	9.経常利益率	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
資金繰り	10.総資本経常利益率	優	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	11.キャッシュフロー・マージン	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
資金繰り	12.債務償還可能年数	秀	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	コメント	<p>当該企業は、売上 〇〇〇〇 円に対し、経常利益が 〇〇〇〇 円、経常利益率が 〇〇%と非常に利益率の高い企業です。 また、キャッシュフロー・マージンが 〇〇%と非常に資金獲得能力の高い法人です。 さらに、安全性の観点でも、自己資本比率 〇〇%と、不動産事業としては高い水準となっております。 十分大きな事業規模に、資金獲得能力及び収益性が高く、安全性も高いため、Aが妥当と思います。</p>						

直近の決算状況

法人名 相鉄ビルマネジメント

■ 主要な財務指標 1/3

単位:千円

損益の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業収益の部			
売上高			
営業費用の部			
その他の経費			
営業利益			
営業外収益の部			
受取利息配当金			
違約金収入			
その他			
営業外費用の部			
支払利息			
その他			
経常利益			
特別損益の部			
固定資産除却損			
法人税、住民税及び事業税			
法人税等調整額			
当期純利益			

直近の決算状況

法人名 相鉄ビルマネジメント

■ 主要な財務指標 2/3

単位:千円

財政状態の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
流動資産の部			
現金預金			
その他の流動資産			
固定資産の部(繰延資産を含む)			
建物			
車両運搬具			
工具、器具及び備品			
建設仮勘定			
その他の固定資産			
総資産合計			
流動負債の部			
リース債務			
短期借入金			
その他流動負債			
固定負債の部			
リース債務			
長期借入金			
退職給付引当金			
その他固定負債			
純資産の部			
資本金			
その他利益剰余金			

直近の決算状況

法人名 相鉄ビルマネジメント

■ 主要な財務指標 3/3

単位:千円

キャッシュフローの状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業活動によるキャッシュ・フロー			
投資活動によるキャッシュ・フロー			
財務活動によるキャッシュ・フロー			
借入金の調達			
前期現金同等物			
当期現金同等物			

※提出書類は千円単位となっております。

財務諸表に係る財務分析

法人名 相鉄ビルマネジメント

■主要経営指標及び判定評価

財務指標		平成26年度	平成27年度 (A)	平成28年度 (B)	対前年増減 (B-A)	傾向	形式的な評価	実質的な評価
安全性	1.自己資本比率	■	■	■	■	■	可	良
	2.固定長期適合率	■	■	■	■	■	良	良
	3.売上対借入金比率	■	■	■	■	■	秀	秀
	4.流動比率	■	■	■	■	■	優	優
収益性	5.売上高	■				■	秀	秀
	6.当期純利益	■				■	優	優
	7.売上高当期純利益率	■	■	■	■	■	優	優
	8.経常利益	■				■	秀	秀
	9.経常利益率	■	■	■	■	■	優	優
	10.総資本経常利益率	■	■	■	■	■	優	優
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン	■	■	■	■	■	良	良
	12.債務償還可能年数	■	■	■	■	■	秀	秀
実質的な評価の判断について	1	<p>自己資本比率が、平成28年度■%と非常に低くでておりますが、これは、不動産の転貸をビジネスにしているからと思います。差入敷金が■円、預り敷金が■円となっており、不動産の転貸をビジネスにしていることが読み取れます。この預り敷金が■円と、総資産■円の■%も占めているため、自己資本比率を低くしています。これは、当該事業の特殊要因であるため、“可”ではなく、“良”が妥当です。</p>						

総合評価

法人名 相鉄ビルマネジメント

■財務分析結果

財務指標	各指標ごとの評価 (秀 優 良 可 不可)	総合評価の判断指針※					総合評価
		A	B	C	D	E	
安全性	1.自己資本比率	良	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合
	2.固定長期適合率	良	良以上	良以上	可がある場合	不可以上	
	3.売上対借入金比率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上	
	4.流動比率	優	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合
収益性	5.売上高	秀	秀以上	良以上	可がある場合	不可以上	
	6.当期純利益	優	良以上	良以上	可がある場合	不可以上	
	7.売上高当期純利益率	優	良以上	良以上	可がある場合	不可以上	
	8.経常利益	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合
	9.経常利益率	優	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合
資金繰り	10.総資本経常利益率	優	良以上	良以上	可がある場合	不可以上	
	11.キャッシュフロー・マージン	良	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合
12.債務償還可能年数	秀	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	コメント	<p>売上 〇〇〇 円の事業規模で、経常利益 〇〇〇 円、経常利益率は 〇〇%と、事業規模、収益性があり、良好な企業です。利益率については、過去3か年で、経常利益率 平成26年度 〇〇%から、平成28年度の 〇〇%まで上昇しております。(おそらく費用削減の効果)</p> <p>安全性に問題はなく、事業規模、収益性が十分であり、成長性も感じられるため、Bが妥当と判断致します。</p>					B

直近の決算状況

法人名 東急不動産SCマネジメント

資料1-4

■ 主要な財務指標 1/3

単位:千円

損益の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業収益の部			
売上高			
営業費用の部			
その他の経費			
営業利益			
営業外収益の部			
受取利息			
その他			
営業外費用の部			
支払利息			
その他			
経常利益			
特別損益の部			
法人税、住民税及び事業税			
法人税等調整額			
当期純利益			

直近の決算状況

法人名 東急不動産SCマネジメント

■主要な財務指標 2/3

単位:千円

財政状態の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
流動資産の部			
現金預金			
その他の流動資産			
固定資産の部(繰延資産を含む)			
建物(附属設備含む)			
その他の固定資産			
総資産合計			
流動負債の部			
一年以内返済長期借入金			
短期借入金			
その他流動負債			
固定負債の部			
長期借入金			
その他固定負債			
純資産の部			
資本金			
その他利益剰余金			

直近の決算状況

法人名 東急不動産SCマネジメント

■ 主要な財務指標 3/3

単位:千円

キャッシュフローの状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業活動によるキャッシュ・フロー			
投資活動によるキャッシュ・フロー			
財務活動によるキャッシュ・フロー			
借入金の調達			
前期現金同等物			
当期現金同等物			

※貸借対照表及び損益計算書は円単位となっているため、千円以下切捨で入力しております。
キャッシュ・フロー計算書は百万単位で作成されております。

財務諸表に係る財務分析

法人名 東急不動産SCマネジメント

■主要経営指標及び判定評価

財務指標		平成26年度	平成27年度 (A)	平成28年度 (B)	対前年増減 (B-A)	傾向	形式的な評価	実質的な評価
安全性	1.自己資本比率	■	■	■	■	■	良	優
	2.固定長期適合率	■	■	■	■	■	良	良
	3.売上対借入金比率	■	■	■	■	■	秀	秀
	4.流動比率	■	■	■	■	■	優	優
収益性	5.売上高	■	■	■	■	■	良	良
	6.当期純利益	■	■	■	■	■	良	良
	7.売上高当期純利益率	■	■	■	■	■	秀	秀
	8.経常利益	■	■	■	■	■	良	良
	9.経常利益率	■	■	■	■	■	秀	秀
	10.総資本経常利益率	■	■	■	■	■	優	優
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン	■	■	■	■	■	秀	優
	12.債務償還可能年数	■	■	■	■	■	秀	秀
実質的な評価の判断について	1	自己資本比率が、平成28年度■%と低くでありますが、これは、不動産の転貸をビジネスにしているからだと思います。差入保証金敷金が■円、預り保証金敷金が■円となっており、不動産の転貸をビジネスにしていることが読み取れます。この預り保証金敷金が■円と、総資産■円の■%も占めているため、自己資本比率を低くしています。これは、当該事業の特殊要因であるため、「良」ではなく、「優」が妥当です。						
	11	平成28年度のキャッシュフローマージンが、■%と非常に高い値がでてありますが、これは、仮受金が、平成28年度に■円増加したため、これがキャッシュフロー計算上、営業キャッシュフローに集計されたためです。この影響を控除すると、営業キャッシュフローは、■円弱であり、キャッシュフローマージンは■%程度であり、「秀」ではなく、「優」が妥当と思われます。						

総合評価

法人名 東急不動産SCマネジメント

■財務分析結果

財務指標		各指標ごとの評価 (秀 優 良 可 不可)	総合評価の判断指針※					総合評価
			A	B	C	D	E	
安全性	1.自己資本比率	優	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	B
	2.固定長期適合率	良	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	3.売上対借入金比率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	4.流動比率	優	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
収益性	5.売上高	良	秀以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	6.当期純利益	良	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	7.売上高当期純利益率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	8.経常利益	良	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	9.経常利益率	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	10.総資本経常利益率	優	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン	優	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	12.債務償還可能年数	秀	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
コメント	<p>売上 〇〇〇 円の事業規模、経常利益 〇〇〇 円、経常利益率 〇〇%となっており、今回の応募法人の中では、やや低めの事業規模です。しかし、毎期高い利益率を確保しており、毎期 〇〇〇 円代の利益を獲得しています。 事業規模はやや低めですが、安全性に問題はなく、利益率は高いため、Bが妥当と判断致します。</p>							

直近の決算状況

法人名 伊藤忠アーバンコミュニティ

資料1-5

■ 主要な財務指標 1/3

単位:千円

損益の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業収益の部			
売上高			
営業費用の部			
その他の経費			
営業利益			
営業外収益の部			
受取利息			
受取配当金			
雑収入			
営業外費用の部			
支払利息			
雑損失			
経常利益			
特別損益の部			
投資有価証券売却益			
日吉学生会館閉鎖損失			
固定資産除却損			
法人税、住民税及び事業税			
法人税等調整額			
当期純利益			

直近の決算状況

法人名 伊藤忠アーバンコミュニティ

■ 主要な財務指標 2/3

単位:千円

財政状態の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
流動資産の部			
現金預金			
その他の流動資産			
固定資産の部(繰延資産を含む)			
建物			
車両運搬具			
工具、器具及び備品			
敷金			
その他の固定資産			
総資産合計			
流動負債の部			
リース債務			
短期借入金			
その他流動負債			
固定負債の部			
リース債務			
サブリース損失引当金			
退職給付引当金			
その他固定負債			
純資産の部			
資本金			
その他利益剰余金			

直近の決算状況

法人名 伊藤忠アーバンコミュニティ

■ 主要な財務指標 3/3

単位:千円

キャッシュフローの状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業活動によるキャッシュ・フロー			
投資活動によるキャッシュ・フロー			
財務活動によるキャッシュ・フロー			
借入金の調達			
借入金の返済			
前期現金同等物			
当期現金同等物			

※提出書類は千円単位となっております。

財務諸表に係る財務分析

法人名 伊藤忠アーバンコミュニティ

■ 主要経営指標及び判定評価

財務指標		平成26年度	平成27年度 (A)	平成28年度 (B)	対前年増減 (B-A)	傾向	形式的な評価	実質的な評価
安全性	1.自己資本比率						優	優
	2.固定長期適合率						秀	秀
	3.売上対借入金比率						秀	秀
	4.流動比率						優	優
収益性	5.売上高						秀	秀
	6.当期純利益						優	優
	7.売上高当期純利益率						優	優
	8.経常利益						良	良
	9.経常利益率						良	良
	10.総資産経常利益率						秀	秀
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン						良	良
	12.債務償還可能年数						秀	秀
実質的な評価の判断について	-							

総合評価

法人名 伊藤忠アーバンコミュニティ

財務分析結果

財務指標		各指標ごとの評価 (秀 優 良 可 不可)	総合評価の判断指針※					総合評価
			A	B	C	D	E	
安全性	1.自己資本比率	優	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	B
	2.固定長期適合率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	3.売上対借入金比率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	4.流動比率	優	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
収益性	5.売上高	秀	秀以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	6.当期純利益	優	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	7.売上高当期純利益率	優	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	8.経常利益	良	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	9.経常利益率	良	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	10.総資本経常利益率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン	良	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	12.債務償還可能年数	秀	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
コメント	伊藤忠アーバンコミュニティの平成28年度は、営業収益 〇〇〇〇円、経常利益率 〇%で、経常利益 〇〇〇〇円となっており、十分な事業規模で、毎期安定した利益を計上しております。 事業規模は、十分ですが経常利益率は、一般的な水準であるため、Bの評価となっております。							

直近の決算状況

法人名 横浜都市みらい

資料1-6

■ 主要な財務指標 1/3

単位:千円

損益の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業収益の部			
売上高			
営業費用の部			
その他の経費			
営業利益			
営業外収益の部			
受取利息及			
受取配当金			
その他			
営業外費用の部			
支払利息			
その他			
経常利益			
特別損益の部			
固定資産除却損			
法人税、住民税及び事業税			
法人税等調整額			
当期純利益			

直近の決算状況

法人名 横浜都市みらい

■ 主要な財務指標 2/3

単位:千円

財政状態の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
流動資産の部			
現金預金			
その他の流動資産			
固定資産の部(繰延資産を含む)			
建物			
工具、器具及び備品			
その他の固定資産			
総資産合計			
流動負債の部			
リース債務			
短期借入金			
その他流動負債			
固定負債の部			
リース債務			
長期借入金			
退職給付引当金			
その他固定負債			
純資産の部			
資本金			
その他利益剰余金			

直近の決算状況

法人名 横浜都市みらい

■ 主要な財務指標 3/3

単位:千円

キャッシュフローの状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業活動によるキャッシュ・フロー			
投資活動によるキャッシュ・フロー			
財務活動によるキャッシュ・フロー			
借入金の調達			
前期現金同等物			
当期現金同等物			

※提出書類は円単位で作成されているため、千円以下切捨で記載しております。

※キャッシュ・フロー計算書の提出がないため、資金繰り実績推移表から数字を持ってきました。

財務諸表に係る財務分析

法人名 横浜都市みらい

■主要経営指標及び判定評価

財務指標		平成26年度	平成27年度 (A)	平成28年度 (B)	対前年増減 (B-A)	傾向	形式的な評価	実質的な評価	
安全性	1.自己資本比率	■	■	■	■	■	秀	秀	
	2.固定長期適合率	■	■	■	■	■	良	良	
	3.売上対借入金比率	■	■	■	■	■	秀	秀	
	4.流動比率	■	■	■	■	■	優	優	
収益性	5.売上高	■	■	■	■	■	良	良	
	6.当期純利益	■	■	■	■	■	良	良	
	7.売上高当期純利益率	■	■	■	■	■	秀	秀	
	8.経常利益	■	■	■	■	■	良	良	
	9.経常利益率	■	■	■	■	■	秀	秀	
	10.総資本経常利益率	■	■	■	■	■	優	優	
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン	■	■	■	■	■	秀	秀	
	12.債務償還可能年数	■	■	■	■	■	秀	秀	
実質的な評価の判断について									

総合評価

法人名 横浜都市みらい

財務分析結果

財務指標		各指標ごとの評価 (秀 優 良 可 不可)	総合評価の判断指針※					総合評価
			A	B	C	D	E	
安全性	1.自己資本比率	秀	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	B
	2.固定長期適合率	良	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	3.売上対借入金比率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	4.流動比率	優	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
収益性	5.売上高	良	秀以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	6.当期純利益	良	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	7.売上高当期純利益率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	8.経常利益	良	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	9.経常利益率	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	10.総資本経常利益率	優	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	12.債務償還可能年数	秀	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
コメント	<p>横浜都市みらいは、自己資本比率が■%と非常に健全な安全性(財務健全性)を有しています。 売上は年々微増しており、利益率も每期上昇しています。 経常利益率は■%と高い利益率を有していますが、売上は■円、経常利益は■円とやや事業規模が少ないため、Bの評価が妥当と判断しています。</p>							

直近の決算状況

法人名 大和情報サービス

資料1-7

■ 主要な財務指標 1/3

単位:千円

損益の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業収益の部	48,692,194	54,213,941	60,284,841
売上高	48,692,194	54,213,941	60,284,841
営業費用の部	43,602,918	47,715,690	53,143,615
その他の経費	43,602,918	47,715,690	53,143,615
営業利益	5,089,275	6,498,250	7,141,226
営業外収益の部	1,047,972	828,814	1,483,097
受取利息配当金	480,508	438,181	412,746
違約金収入	331,183	226,178	908,708
その他	236,280	164,455	161,642
営業外費用の部	1,420,176	1,043,643	914,446
支払利息	713,334	681,257	669,234
その他	706,842	362,386	245,212
経常利益	4,717,071	6,283,421	7,709,877
特別損益の部	-189,593	-563,310	-346,154
減損損失	180,229	240,395	333,823
固定資産除却損	45,321	56,722	8,331
法人税、住民税及び事業税	1,663,197	2,377,836	2,583,428
法人税等調整額	141,568	-320,954	-440,457
当期純利益	2,722,711	3,663,227	5,220,750

直近の決算状況

法人名 大和情報サービス

■ 主要な財務指標 2/3

単位:千円

財政状態の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
流動資産の部	12,827,168	13,128,766	17,248,014
現金預金	875,840	975,094	1,255,585
その他の流動資産	11,951,328	12,153,672	15,992,429
固定資産の部(繰延資産を含む)	94,214,756	105,290,199	116,720,058
建物	19,994,588	22,246,466	24,150,074
工具、器具及び備品	76,802	56,037	79,942
建設仮勘定	144,506	47,682	2,009
その他の固定資産	73,998,860	82,940,014	92,488,033
総資産合計	107,041,925	118,418,965	133,968,073
流動負債の部	13,257,014	13,131,262	15,445,974
リース債務	87,125	85,819	228,201
短期借入金	0	0	0
その他流動負債	13,169,889	13,045,443	15,217,773
固定負債の部	78,915,956	87,572,333	96,733,222
リース債務	623,304	1,093,723	1,437,974
長期借入金	0	0	0
退職給付引当金	385,795	706,216	787,099
その他固定負債	77,906,857	85,772,394	95,295,248
純資産の部	14,868,955	17,715,369	21,788,876
資本金	200,000	200,000	200,000
その他利益剰余金	14,618,955	17,465,369	21,538,876

直近の決算状況

法人名 大和情報サービス

■主要な財務指標 3/3

単位:千円

キャッシュフローの状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業活動によるキャッシュ・フロー			
投資活動によるキャッシュ・フロー			
財務活動によるキャッシュ・フロー			
借入金の調達			
前期現金同等物			
当期現金同等物			

財務諸表に係る財務分析

法人名 大和情報サービス

■主要経営指標及び判定評価

財務指標		平成26年度	平成27年度 (A)	平成28年度 (B)	対前年増減 (B-(A))	傾向	形式的 な評価	実質的 な評価
安全性	1.自己資本比率	13.9%	15.0%	16.3%	1.3%	→	良	良
	2.固定長期適合率	100.5%	100.0%	98.5%	-1.5%	→	良	良
	3.売上対借入金比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	→	秀	秀
	4.流動比率	96.8%	100.0%	111.7%	11.7%	↑	良	良
収益性	5.売上高	48,692百万円	54,214百万円	60,285百万円	137,393百万円	↑	秀	秀
	6.当期純利益	2,723百万円	3,663百万円	5,221百万円	1,558百万円	↑	秀	秀
	7.売上高当期純利益率	5.6%	6.8%	8.7%	1.9%	→	秀	秀
	8.経常利益	4,717百万円	6,283百万円	7,710百万円	1,426百万円	↑	秀	秀
	9.経常利益率	9.7%	11.6%	12.8%	1.2%	→	秀	秀
	10.総資本経常利益率	2.5%	3.1%	3.9%	0.8%	→	優	優
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン	■	■	■	■	■	秀	秀
	12.債務償還可能年数	■	■	■	■	■	秀	秀
実質的な評価の判断について	-							

総合評価

法人名 大和情報サービス

財務分析結果

財務指標		各指標ごとの評価 (秀 優 良 可 不可)	総合評価の判断指針※					総合評価
			A	B	C	D	E	
安全性	1.自己資本比率	良	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	A
	2.固定長期適合率	良	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	3.売上対借入金比率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	4.流動比率	良	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
収益性	5.売上高	秀	秀以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	6.当期純利益	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	7.売上高当期純利益率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	8.経常利益	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	9.経常利益率	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	10.総資本経常利益率	優	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	12.債務償還可能年数	秀	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
コメント	売上高602億円、経常利益77億円、経常利益率12.8%と、十分な事業規模と良好な収益性があります。収益及び利益率は、3か年で上昇しており、成長性も有しています。また、資金獲得能力も高く、安全性も問題ないため、Aが妥当と判断します。							

直近の決算状況

法人名 三菱地所プロパティマネジメント

資料1-8

■ 主要な財務指標 1/3

単位: 千円

損益の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業収益の部	65,620,260	67,958,284	66,741,655
売上高	65,620,260	67,958,284	66,741,655
営業費用の部	61,475,073	63,290,115	61,964,186
その他の経費	61,475,073	63,290,115	61,964,186
営業利益	4,145,186	4,668,168	4,777,468
営業外収益の部	45,008	37,960	6,326
受取利息	36,384	22,758	165
その他	8,623	15,201	6,161
営業外費用の部	6,980	29,213	2,830
支払利息	1,502	1,639	559
その他	5,478	27,574	2,270
経常利益	4,183,213	4,676,914	4,780,964
特別損益の部	-34,162	0	-269,992
法人税、住民税及び事業税	1,402,250	1,498,132	1,432,604
法人税等調整額	64,946	12,172	-94,421
当期純利益	2,681,853	3,166,609	3,172,789

直近の決算状況

法人名 三菱地所プロパティマネジメント

■ 主要な財務指標 2/3

単位:千円

財政状態の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
流動資産の部	66,183,031	73,116,994	64,591,238
現金預金	1,391,760	1,983,162	1,694,571
その他の流動資産	64,791,271	71,133,832	62,896,667
固定資産の部(繰延資産を含む)	3,900,363	4,445,144	3,381,809
建物	317,359	302,855	268,124
工具、器具及び備品	167,698	149,237	125,211
その他の固定資産	3,415,306	3,993,052	2,988,474
総資産合計	70,083,395	77,562,138	67,973,047
流動負債の部	44,802,622	49,433,486	50,599,828
リース債務	0	0	0
短期借入金	0	0	0
その他流動負債	44,802,622	49,433,486	50,599,828
固定負債の部	2,387,538	2,962,761	2,156,909
リース債務	0	0	0
長期借入金	0	0	0
退職給付引当金	33,759	28,780	324,158
その他固定負債	2,353,779	2,933,981	1,832,751
純資産の部	22,893,233	25,165,890	15,216,309
資本金	390,000	390,000	300,000
その他利益剰余金	22,291,724	24,564,381	14,841,309

直近の決算状況

法人名 三菱地所プロパティマネジメント

■ 主要な財務指標 3/3

単位:千円

キャッシュフローの状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業活動によるキャッシュ・フロー			
投資活動によるキャッシュ・フロー			
財務活動によるキャッシュ・フロー			
借入金の調達			
合併に伴う準備金増加額			
会計方針変更による累積的影響額			
前期現金同等物			
当期現金同等物			

※提出書類は円単位で作成されているため、千円以下切捨で記載しております。

※キャッシュ・フロー計算書の提出がないため、資金繰り実績推移表から数字を持ってきました。

財務諸表に係る財務分析

法人名 三菱地所プロパティマネジメント

■主要経営指標及び判定評価

財務指標		平成26年度	平成27年度 (A)	平成28年度 (B)	対前年増減 (B-A)	傾向	形式的な評価	実質的な評価
安全性	1.自己資本比率	32.7%	32.4%	22.4%	-10.1%	↓	優	優
	2.固定長期適合率	15.4%	15.8%	19.5%	3.7%	→	秀	秀
	3.売上対借入金比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	→	秀	秀
	4.流動比率	147.7%	147.9%	127.7%	-20.3%	↓	優	優
収益性	5.売上高	65,620百万円	67,958百万円	66,742百万円	137,393百万円	↑	秀	秀
	6.当期純利益	2,682百万円	3,167百万円	3,173百万円	6百万円	→	秀	秀
	7.売上高当期純利益率	4.1%	4.7%	4.8%	0.1%	→	優	優
	8.経常利益	4,183百万円	4,677百万円	4,781百万円	104百万円	→	秀	秀
	9.経常利益率	6.4%	6.9%	7.2%	0.3%	→	秀	秀
	10.総資本経常利益率	3.8%	4.1%	4.7%	0.6%	→	優	優
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン	■	■	■	■	■	秀	秀
	12.債務償還可能年数	■	■	■	■	■	秀	秀
実質的な評価の判断について	1	平成28年度に自己資本比率が、32.4%から22.4%へ下がっています。これは、親会社に対して、配当を行い自己資本が、251億円から152億円に下がったためです。そのため、27年度以前の状況とは変わらず、実質的な財政状態が悪化したわけではありませんが、親会社からの配当要請により、実際に配当として資金が社外流出している事実を鑑み、配当後の自己資本比率22.4%として「優」の判断が妥当であると考え、評価をあげる補正は行っていません。						

総合評価

法人名 三菱地所プロパティマネジメント

■財務分析結果

財務指標		各指標ごとの評価 (秀 優 良 可 不可)	総合評価の判断指針※					総合評価
			A	B	C	D	E	
安全性	1.自己資本比率	優	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	A
	2.固定長期適合率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	3.売上対借入金比率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	4.流動比率	優	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
収益性	5.売上高	秀	秀以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	6.当期純利益	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	7.売上高当期純利益率	優	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	8.経常利益	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	9.経常利益率	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	10.総資本経常利益率	優	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	12.債務償還可能年数	秀	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
コメント	営業収益667億円、経常利益47億円、経常利益率7.2%となっており、非常に大きな事業規模を誇り、利益率も高いため、Aが妥当と判断致します。							

直近の決算状況

法人名 ザイマックスアルファ

資料1-9

■ 主要な財務指標 1/3

単位:千円

損益の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業収益の部			
売上高			
営業費用の部			
その他の経費			
営業利益			
営業外収益の部			
受取利息及び受取配当金			
その他			
営業外費用の部			
支払利息			
その他			
経常利益			
特別損益の部			
固定資産除却損			
法人税、住民税及び事業税			
法人税等調整額			
当期純利益			

※提出書類は百万円単位となっております。

直近の決算状況

法人名 ザイマックスアルファ

■ 主要な財務指標 2/3

単位:千円

財政状態の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
流動資産の部			
現金預金			
その他の流動資産			
固定資産の部(繰延資産を含む)			
建物(附属設備含む)			
工具、器具及び備品			
その他の固定資産			
総資産合計			
流動負債の部			
関係会社短期借入金			
短期借入金			
その他流動負債			
固定負債の部			
リース債務			
長期借入金			
退職給付引当金			
その他固定負債			
純資産の部			
資本金			
その他利益剰余金			

※提出書類は百万円単位となっております。

直近の決算状況

法人名 ザイマックスアルファ

■ 主要な財務指標 3/3

単位:千円

キャッシュフローの状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業活動によるキャッシュ・フロー			
投資活動によるキャッシュ・フロー			
財務活動によるキャッシュ・フロー			
借入金の調達			
借入金の返済			
前期現金同等物			
当期現金同等物			

※提出書類は百万円単位となっております。

財務諸表に係る財務分析

法人名 ザイマックスアルファ

■ 主要経営指標及び判定評価

財務指標		平成26年度	平成27年度 (A)	平成28年度 (B)	対前年増減 (B-A)	傾向	形式的 な評価	実質的 な評価
安全性	1.自己資本比率						良	良
	2.固定長期適合率						優	優
	3.売上対借入金比率						秀	秀
	4.流動比率						優	優
収益性	5.売上高	1 △					秀	秀
	6.当期純利益						優	優
	7.売上高当期純利益率					△	優	優
	8.経常利益						良	良
	9.経常利益率						良	良
	10.総資本経常利益率						秀	秀
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン						良	良
	12.債務償還可能年数						秀	秀
実質的な評価の判断について	-							

総合評価

法人名 ザイマックスアルファ

財務分析結果

財務指標		各指標ごとの評価 (秀 優 良 可 不可)	総合評価の判断指針※					総合評価
			A	B	C	D	E	
安全性	1.自己資本比率	良	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	B
	2.固定長期適合率	優	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	3.売上対借入金比率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	4.流動比率	優	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
収益性	5.売上高	秀	秀以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	6.当期純利益	優	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	7.売上高当期純利益率	優	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	8.経常利益	良	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	9.経常利益率	良	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	10.総資本経常利益率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン	良	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	12.債務償還可能年数	秀	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
コメント	<p>毎年売上が増加しておりますが、平成27年10月、平成28年10月に、分割と合併を行ったために売上が増えているものと思います。平成28年度は、売上■■■■円に対し、経常利益■■■■円となり、経常利益率■■■■%となっております。合併によって、やや利益率が低くなっている可能性はありますが、堅調に利益を確保しつつ、合併による事業拡大を達成しており、良好な企業であるといえます。評価はBが妥当と判断しています。</p>							

直近の決算状況

法人名 京浜急行電鉄

■ 主要な財務指標 1/3

資料1-10

単位:千円

損益の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業収益の部	132,801,000	122,007,000	127,155,000
売上高	132,801,000	122,007,000	127,155,000
営業費用の部	118,452,000	120,575,000	104,792,000
その他の経費	118,452,000	120,575,000	104,792,000
営業利益	14,349,000	1,432,000	22,362,000
営業外収益の部	3,131,000	4,795,000	3,378,000
受取利息及び受取配当金	1,750,000	2,021,000	2,157,000
貸倒引当金戻入益	340,000	1,050,000	0
その他	1,041,000	1,724,000	1,221,000
営業外費用の部	8,081,000	6,767,000	5,403,000
支払利息	6,645,000	6,177,000	4,707,000
その他	1,436,000	590,000	696,000
経常利益	9,399,000	-539,000	20,337,000
特別損益の部	-2,757,000	-9,802,000	8,783,000
投資有価証券売却益	979,000	0	0
減損損失	1,919,000	9,342,000	13,467,000
固定資産除却損	648,000	0	0
法人税、住民税及び事業税	2,228,000	6,000	4,329,000
法人税等調整額	170,000	-1,038,000	6,652,000
当期純利益	4,243,000	-9,309,000	18,137,000

※提出書類は百万円単位となっております。

直近の決算状況

法人名 京浜急行電鉄

■ 主要な財務指標 2/3

単位:千円

財政状態の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
流動資産の部	113,755,000	90,456,000	91,133,000
現金預金	29,212,000	26,084,000	23,821,000
その他の流動資産	84,543,000	64,372,000	67,312,000
固定資産の部(繰延資産を含む)	820,438,000	818,477,000	619,801,000
鉄道事業固定資産	266,996,000	278,775,000	306,010,000
付帯事業固定資産	145,976,000	140,160,000	104,406,000
建設仮勘定	264,589,000	261,212,000	73,421,000
その他の固定資産	142,877,000	138,330,000	135,964,000
総資産合計	934,194,000	908,934,000	710,935,000
流動負債の部	243,354,000	232,271,000	208,896,000
リース債務	0	0	0
短期借入金	131,627,000	126,770,000	121,916,000
その他流動負債	243,354,000	232,271,000	86,980,000
固定負債の部	549,878,000	553,514,000	367,830,000
リース債務	0	0	0
長期借入金	226,529,000	226,397,000	211,378,000
退職給付引当金	0	0	0
その他固定負債	323,349,000	327,117,000	156,452,000
純資産の部	140,961,000	123,148,000	134,208,000
資本金	43,738,000	43,738,000	43,738,000
その他利益剰余金	29,556,000	16,940,000	31,772,000

※提出書類は百万円単位となっております。

直近の決算状況

法人名 京浜急行電鉄

■ 主要な財務指標 3/3

単位:千円

キャッシュフローの状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業活動によるキャッシュ・フロー			
投資活動によるキャッシュ・フロー			
財務活動によるキャッシュ・フロー			
借入金の調達			
前期現金同等物			
当期現金同等物			

※提出書類は百万円単位となっております。

財務諸表に係る財務分析

法人名 京浜急行電鉄

■主要経営指標及び判定評価

財務指標		平成26年度	平成27年度 (A)	平成28年度 (B)	対前年増減 (B-A)	傾向	形式的な評価	実質的な評価
安全性	1.自己資本比率	15.1%	13.5%	18.9%	5.3%	→	良	良
	2.固定長期適合率	118.8%	121.0%	123.5%	2.5%	→	不可	良
	3.売上対借入金比率	269.7%	289.5%	262.1%	-27.3%	↓	不可	良
	4.流動比率	46.7%	38.9%	43.6%	4.7%	→	不可	良
収益性	5.売上高	132,801百万円	122,007百万円	127,155百万円	137,393百万円	↑	秀	秀
	6.当期純利益	4,243百万円	9,309百万円	18,137百万円	27,446百万円	↑	秀	秀
	7.売上高当期純利益率	3.2%	-7.6%	14.3%	21.9%	↑	秀	秀
	8.経常利益	9,399百万円	539百万円	20,337百万円	20,876百万円	↑	秀	秀
	9.経常利益率	7.1%	-0.4%	16.0%	16.4%	↑	秀	秀
	10.総資産経常利益率	0.5%	-1.0%	2.6%	3.6%	→	優	優
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン	■	■	■	■	■	秀	秀
	12.債務償還可能年数	■	■	■	■	■	優	優
実質的な評価の判断について	3	<p>当該企業は、鉄道事業を行う特殊な企業です。 当該企業の財務指標は、営業収益127,155百万円より、借入金333,294百万円と、収益より借入金が多いため 3. 売上対借入金比率が 不可 となっております。 実際的には、特殊要因があるため、 良の判定が妥当判断しました。</p> <p>当該法人は、鉄道事業のため、固定資産を長く使います。 資金調達し(借金し)、固定資産(鉄道事業用固定資産)を整備すると、その固定資産を活用して長く、収益を上げられます。 そのため、金融機関は、当該法人に対して、長期間で資金を貸し出すことができます。 返済が長期間になれば、一度の返済額が小さくなり、多くの資金を貸せるという特殊事情があります。 当該法人は、キャッシュフローマージンが良く、毎期■■■■■円の営業キャッシュフローを生み出しているため、借入金の返済能力は高く、12債務償還可能年数も非常に短いため、 3. 売上対借入金比率は、 良の判定が妥当と判断しました。</p>						
	2・4	<p>当該企業の財務指標は、流動資産113百万円より、流動負債が243百万円と多いため、 2.固定長期適合率及び4. 流動比率が 不可 となっております。 実際的には、特殊要因があるため、 良 の判定が妥当と判断しました。</p> <p>他の事業会社と異なり、鉄道事業用固定資産を有するところが特徴的です。 鉄道事業は、現金売上が中心で、売掛金のような債権が少ないため、流動資産が小さくなりやすいという鉄道業界の特殊要因があります。 また、鉄道事業用固定資産等設備投資に対する資金調達について、短期借入金を活用して資金調達している状況があります。 近年は、低金利のため、長期借入金や社債の固定利息より、変動金利の短期借入金の方が、金利的に有利ということがあります。 そのため、金利を下げる観点から、長期借入金ではなく、あえて、短期借入が有利と判断して、資金調達していると思われるため、 従いまして、流動資産より、流動負債が大きいのは、当該法人の財政政策上の特殊要因があるため、実際的には 良の判定が妥当と判断しました。</p>						

総合評価

法人名 京浜急行電鉄

■財務分析結果

財務指標	各指標ごとの評価 (秀 優 良 可 不可)	総合評価の判断指針※					総合評価	
		A	B	C	D	E		
安全性	1.自己資本比率	良	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	A
	2.固定長期適合率	良	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	3.売上対借入金比率	良	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	4.流動比率	良	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
収益性	5.売上高	秀	秀以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	6.当期純利益	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	7.売上高当期純利益率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	8.経常利益	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	9.経常利益率	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
資金繰り	10.総資本経常利益率	優	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	11.キャッシュフロー・マージン	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
資金繰り	12.債務償還可能年数	優	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	コメント	<p>当該企業は、1271億円の営業収益の事業規模を誇り、営業キャッシュフローは毎期 〇〇〇〇〇〇〇〇 円の獲得しています。安全性を示す財務指標が、悪くでてますが、収益性、資金繰りが非常に良く、金融機関からの評価が非常に高いために、借入金が多いということであり、安全性に問題はありません。</p> <p>借入金が、年商の2.6倍という状況はありますが、事業規模、収益性、資金獲得能力は、圧倒的で、非常に優秀な企業であり、A評価が妥当と判断しています。</p>						

直近の決算状況

法人名 丸紅リアルエステートマネジメント

資料1-11

■ 主要な財務指標 1/3

単位:千円

損益の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業収益の部			
売上高			
営業費用の部			
その他の経費			
営業利益			
営業外収益の部			
受取利息及び配当金			
その他			
営業外費用の部			
支払利息			
その他			
経常利益			
特別損益の部			
固定資産売却益			
法人税、住民税及び事業税			
法人税等調整額			
当期純利益			

直近の決算状況

法人名 丸紅リアルエステートマネジメント

■ 主要な財務指標 2/3

単位:千円

財政状態の状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
流動資産の部	4,605,340	6,157,696	6,079,669
現金預金	33,873	9,915	11,966
その他の流動資産	4,571,467	6,147,781	6,067,703
固定資産の部(繰延資産を含む)	1,905,906	1,396,350	1,403,338
建物及び附属設備含む	28,138	34,020	38,959
工具、器具及び備品	27,269	56,374	47,985
その他の固定資産	1,850,499	1,305,956	1,316,394
総資産合計	6,511,246	7,554,047	7,483,008
流動負債の部	2,641,217	3,465,194	2,473,862
一年以内返済長期借入金	0	0	0
短期借入金	0	0	0
その他流動負債	2,641,217	3,465,194	2,473,862
固定負債の部	2,209,384	1,968,774	2,294,918
長期借入金	17,814	13,433	4,662
退職給付引当金	131,976	119,905	116,389
その他固定負債	2,059,594	1,835,436	2,173,867
純資産の部	1,660,644	2,120,079	2,714,228
資本金	100,000	100,000	100,000
その他利益剰余金	344,077	1,734,883	2,329,032

直近の決算状況

法人名 丸紅リアルエステートマネジメント

■ 主要な財務指標 3/3

単位:千円

キャッシュフローの状況	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業活動によるキャッシュ・フロー			
投資活動によるキャッシュ・フロー			
財務活動によるキャッシュ・フロー			
借入金の調達			
前期現金同等物			
当期現金同等物			

※提出書類は千円単位で作成されております。

財務諸表に係る財務分析

法人名 丸紅リアルエステートマネジメント

■ 主要経営指標及び判定評価

財務指標		平成26年度	平成27年度 (A)	平成28年度 (B)	対前年増減 (B-A)	傾向	形式的な評価	実質的な評価
安全性	1.自己資本比率						秀	秀
	2.固定長期適合率	49.2%	34.2%	28.0%	-6.1%	→	秀	秀
	3.売上対借入金比率						秀	秀
	4.流動比率	174.4%	177.7%	245.8%	68.1%	↑	秀	秀
収益性	5.売上高						秀	秀
	6.当期純利益						優	優
	7.売上高当期純利益率						秀	秀
	8.経常利益						秀	秀
	9.経常利益率						秀	秀
	10.総資本経常利益率						秀	秀
資金繰り	11.キャッシュフロー・マージン						秀	秀
	12.債務償還可能年数						秀	秀
実質的な評価の判断について	-							

総合評価

法人名 丸紅リアルエステートマネジメント

■財務分析結果

財務指標	各指標ごとの評価 (秀 優 良 可 不可)	総合評価の判断指針※					総合評価	
		A	B	C	D	E		
安全性	1.自己資本比率	秀	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	A
	2.固定長期適合率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	3.売上対借入金比率	秀	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	4.流動比率	秀	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
収益性	5.売上高	秀	秀以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	6.当期純利益	良	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	7.売上高当期純利益率	良	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	8.経常利益	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	9.経常利益率	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
資金繰り	10.総資本経常利益率	優	良以上	良以上	可がある場合	不可以上		
	11.キャッシュフロー・マージン	秀	秀以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
資金繰り	12.債務償還可能年数	秀	良以上	良以上	可がある場合	可以上	不可がある場合	
	コメント	<p>売上高 〇〇〇〇 円、経常利益 〇〇〇〇 円、経常利益率 〇〇%と、十分な事業規模と安定して高い利益率となっています。 内部留保も年々、着実に増加しており、毎期、自己資本比率が高まっています。 平成28年度には、自己資本比率 〇〇%と不動産事業会社としては高く、安全性も高い企業です。 十分な事業規模と安定して高い利益率、年々増加する内部留保と高い安全性があるため、Aが妥当と判断致しました。</p>						

	事前評価																	合計
	7(1) 事業計画概要 方針・事業 実施方針	7(3) ア (7)にぎわいの創出 (4)エリア全体の魅力 (ウ)土日祝日等			7(3) イ (7)横浜らしさを表す	7(3) ウ (7)市庁舎にふさわしい (イ)誰もが使いやすい		7(3) エ (7)利便性向上	7(4) ア テナント賃料		イ P M フィー	ア 事業実施体制等	7(5) イ 空室等リスク対応		ウ 販売促進活動	7(6) ワークライフバラ	7(7) 事業実績 の実績 公共施設と商業施設 が複合した施設	
配点	120 (20)	180 (30)	90 (15)	90 (15)	300 (50)	90 (15)	90 (15)	180 (30)	150 (25)	150 (25)	210 (35)	60 (10)	60 (10)	30 (5)	210 (35)	30 (5)	120 (20)	2160
集計結果	80	120	60	45	187.5	56.25	52.5	105	150	75	148.75	32.5	37.5	0	148.75	30	120	1,448.75
評価内訳	A×					1			6		1	1			1		6	
	B×	4	4	4	3	2	2	2			3		3		3			
	C×	2	2	2	6	3	2	4	4	6	2	4	3		2			
	D×						1						1					
	E×																	

委員のコメント

- 4つのゾーニングの特徴づけはよい。またそれに合わせたテナントミックスには工夫が感じられる。土日祝日の賑わいづくりについては具体性に乏しい。
- ゾーンコンセプトがしっかりしており、テナント構成を工夫して横浜の魅力を引き出す姿勢が評価できる。
- ①事業方針・計画が、コンセプト・シナジーともにわかりやすく記載有り。 ②地元民鉄ならではの施策あり、地域性が強く表現されている。
③7(3)ウ(P)は、具体的な施策・コメントに乏しい。
- 総じて平均的だが、市整備機能と一部被る提案等あり(ベイバイク等)
事業実績等は評価(O)
- ジョイナスをはじめ横浜中心部、相鉄沿線での開発実績をどのように生かすか
- 横浜らしさを当事者(地元会社)として捉えられており、ツボを押させている感じ。横浜駅周辺と同じ感じにならないか不安。平日の午後のランステーションはどうでしょう。観光客とビジネス客の割合がどうか不明だが、どちらも浮いた感じになると雰囲気作りが難しいかも。ビジネス向けサービスがもう少しほしい。

	事前評価																	合計
	7(1) 事業実施方針・事業計画概要 ○	(7)にぎわいの創出 ○	7(3)ア (イ)エリア全体の魅力 創出	(ウ)土日祝日等 ○	7(3)イ (7)横浜らしさを表す ○	7(3)ウ (イ)誰もが使いやすい (7)市庁舎にふさわし い	7(3)エ (7)利便性向上 ○	7(4)ア テナント賃料 ○	イ P M フィー (25)	ア 事業実施体制等 ○	7(5)イ 空室等リスク対応 (10)	ウ 販売促進活動 (10)	7(6) ワークライフバラ ンス (5)	7(7) 事業実績 ○	の 実績 (5)	公共施設と商業施設が 複合した施設 (5)	資力、信用力、経営状況 ○	
配点	120 (20)	180 (30)	90 (15)	90 (15)	300 (50)	90 (15)	90 (15)	180 (30)	150 (25)	150 (25)	210 (35)	60 (10)	60 (10)	30 (5)	210 (35)	30 (5)	120 (20)	2160
集計結果	85	120	56.25	52.5	175	60	60	127.5	112.5	37.5	148.75	40	40	0	148.75	30	90	1,383.75
評価内訳	A×	1					1				1							
	B×	3	4	3	2	2	4	2	5	6	3	4	4		5		6	
	C×	2	2	3	4	4	2	3	1		2	2	2		1			
	D×									6								
	E×																	

委員のコメント

- 食と健康を重視し、魅力的なテナントが多い点評価できるが、にぎわいの創設については、一般的なやり方の寄せ集めになっているように感じる。
- 幅広い品揃えという感じで、楽しみなリストだと思うが、テナント例のうち、どの程度具体的に入居されるのか、少し不安感を覚えた。ビジネス向けのキンコースがあるのはプラスに思う。おちついた雰囲気の空間はあるのか、少し不安。
- 企画内容は充実している。エリア全体に特徴づけと賑わい創出への提案には工夫が感じられる。土日祝日営業の企画にはもう少し具体性が欲しい。
- 的確な分析に基づく理にかなった明快なコンセプトと具体提案 (○)
事業実施体制・事業実績等も評価 (○)
- 鉄道系列の企業として実績がある中での提案を楽しみにしている
- ①事業方針・計画と各項目がややギャップあり、コンセプトを広げすぎ。 ②にぎわい創出については、周辺エリアとの具体的な連携策等有り。
③ウ(イ)は、ホスピタリティ重視でわかりやすい。 ④職員インセンティブが弱い。

	事前評価																	合計
	7(1) 事業実施方針・事業計画概要	(7)にぎわいの創出	7(3)ア エリア全体の魅力創出	(ウ)土日祝日等	7(3)イ 横浜らしさを表す	7(3)ウ 市庁舎にふさわしい	(イ)誰もが使いやすい	7(3)エ 利便性向上	7(4)ア テナント賃料	イ PMフィー	ア 事業実施体制等	7(5)イ 空室等リスク対応	ウ 販売促進活動	7(6) ワークライフバラ	7(7) 事業実績	公共施設と商業施設が複合した施設の実績	資力、信用力、経営状況	
配点	120 (20)	180 (30)	90 (15)	90 (15)	300 (50)	90 (15)	90 (15)	180 (30)	150 (25)	150 (25)	210 (35)	60 (10)	60 (10)	30 (5)	210 (35)	30 (5)	120 (20)	2160
集計結果	60	97.5	45	45	125	52.5	56.25	90	75	75	96.25	32.5	25	18	61.25	30	90	1,074.25
評価内訳	A×																	
	B×	2	2	3	1	3	3	1			2	2					6	
	C×	2	3	3	4	4	2	3	4	6	6	1	3	4		1		
	D×	2	1	3	1	2	1		1		3	1	2			5		
	E×																	

委員のコメント

- ランステーション等を目立つ所に作り、ビジネス感がないところがある意味、評価ポイントかと思った。横浜の工業にもすこし言及していたので、少し期待したが、具体例が少ないので、よくわからなかった。
- 観光とシェアサイクリングの拠点という提案はよい。ただし、誘致を予定（可能性の段階であっても）しているテナントが明らかでなくどのような空間になるのか判断しにくい。パブリック施設としての性格づけはよいが商業施設としての運営力は明確ではない。
- ①事業方針・計画が、コンセプトに沿った具体性が有る。 ②利用者アンケートの定期的実施は良い発想。
③各項目も具体的でまとまっている。
- テナントの具体的なイメージに乏しく、平均的な水準のPMに留まる提案である。
- テナントの具体候補名なく、業態・営業内容も詳細不明。市整備機能と一部被る提案等あり（案内所等）（×）
事業実施体制・事業実績等も相対的に劣る（訪問頻度等）（×）
- 商業集積中心部でいかに斬新なアイデアが実現できるか？住環境とは違う商業スペース特化に弱そうな印象

	事前評価																	合計
	7(1) 事業実施方針・事業計画概要	(7)にぎわいの創出	7(3)ア (イ)エリア全体の魅力	(ウ)土日祝日等	7(3)イ (7)横浜らしさを表す	7(3)ウ (イ)誰もが使いやすい	(7)市庁舎にふさわし	7(3)エ (7)利便性向上	7(4)ア テナント賃料	イ P M フィー	ア 事業実施体制等	7(5)イ 空室等リスク対応	ウ 販売促進活動	7(6) ワークライフバラ	7(7) 事業実績	の 実績	公共施設と商業施設が複合した施設	
配点	120 (20)	180 (30)	90 (15)	90 (15)	300 (50)	90 (15)	90 (15)	180 (30)	150 (25)	150 (25)	210 (35)	60 (10)	60 (10)	30 (5)	210 (35)	30 (5)	120 (20)	2160
集計結果	60	112.5	48.75	48.75	125	48.75	48.75	97.5	112.5	0	96.25	27.5	30	12	70	0	90	1,028.25
評価内訳	A×		1															
	B×	2	2	2	2		1	1	2	6		1					6	
	C×	2	2	3	3	4	5	5	3		3	5	6		2			
	D×	2	1	1	1	2			1		2	1			4			
	E×									6								

委員のコメント

- 港から世界へのつながり等、まつりをキーワードに選んだのは個性があってよかったと思う。ですが、少し落ち着きがないような空間作りになるのではと、気になった。想定テナントリストは、具体的に上げているので、イメージがわかりやすかった。
- エリア全体の魅力づくりへの提案はよい。ただし施設運営力や組織力に弱さを感じる。
- 横浜市内新興地域での多様な実績を都心部にどのように生かせるか楽しみにしている
- ①コンセプトが大胆で発想は面白いが、実現性に疑問符。 ②各項目も絵柄や文章が中心で、具体的施策に弱い。
③職員インセンティブ等は具体性が有る。
- 一般的、抽象的な記載が多く、全体的に検討不足の感は否めない。
- コンセプトや具体提案にやや偏りあり (×)
事業実施体制・事業実績等も相対的に劣る (×)

	事前評価																	合計
	7(1) 事業実施方針・事業計画概要 ○	(7)にぎわいの創出 ○	7(3)ア (イ)エリア全体の魅力 創出	(ウ)土日祝日等 ○	7(3)イ (7)横浜らしさを表す ○	7(3)ウ (7)市庁舎にふさわし い	(イ)誰もが使いやすい (4)	7(3)エ (7)利便性向上 ○	7(4)ア テナント賃料 ○	イ P M フイ ー (25)	ア 事業実施体制等 ○	7(5)イ 空室等リスク対応 (10)	ウ 販売促進活動 (10)	7(6) ワークライフバラ ンス (5)	7(7) 事業実績 ○	の 実績 が 複 合 し た 施 設 の 実 績 (5)	公共施設と商業施設が複合した施設 (20)	
配点	120 (20)	180 (30)	90 (15)	90 (15)	300 (50)	90 (15)	90 (15)	180 (30)	150 (25)	150 (25)	210 (35)	60 (10)	60 (10)	30 (5)	210 (35)	30 (5)	120 (20)	2160
集計結果	75	105	48.75	45	162.5	60	56.25	82.5	150	75	113.75	32.5	35	6	131.25	30	120	1,328.50
評価内訳	A×					1	1		6								6	
	B×	3	2	1	1	1	2	1			1	1	2			4		
	C×	3	4	5	4	5	3	4	3		6	5	5	4		1		
	D×				1				2							1		
	E×																	

委員のコメント

- バランスのよいテナント構成と思う。キッズカフェやワーキングスペースを評価したいと思う。一方、横浜らしさのテナントは、もう少しローカル色があっても、、、と思った。
- 若い世代中心のにぎわい創出が意識され、提案内容が具体的で優れている。店舗構成は横浜らしさがあまり感じられない。
- ①事業方針が項目毎に具体的でわかりやすいが、全編これのリフレイン。 ②来訪者・職員等の利便向上がほとんどなし。 ③職員利便も相対的に今一歩。 ④横浜らしさは優れているが、各施策とのつながりが弱い。
- 多くのテナント候補を抱える中で、地方都市との違いをどう演出できるか
- コンセプトに具体性が乏しく、企画内容全体に特徴づけが乏しい。
- 総じて平均的
事業実績等は評価 (○)

	事前評価																	合計
	7(1) 事業実施方針・事業計画概要 ○	(7)にぎわいの創出 ○	7(3)ア (イ)エリア全体の魅力 ○	(ウ)土日祝日等 ○	7(3)イ (7)横浜らしさを表す ○	7(3)ウ (イ)誰もが使いやすい ○	(7)市庁舎にふさわし ○	7(3)エ (7)利便性向上 ○	7(4)ア テナント賃料 ○	イ PMフィー (25)	ア 事業実施体制等 ○	7(5)イ 空室等リスク対応 (10)	ウ 販売促進活動 (10)	7(6) ワークライフバラ (5)	7(7) 事業実績 (35)	の 実績 (5)	公共施設と商業施設が複合した施設 (20)	
配点	120 (20)	180 (30)	90 (15)	90 (15)	300 (50)	90 (15)	90 (15)	180 (30)	150 (25)	150 (25)	210 (35)	60 (10)	60 (10)	30 (5)	210 (35)	30 (5)	120 (20)	2160
集計結果	95	135	63.75	63.75	212.5	56.25	60	135	150	75	175	40	45	12	166.25	0	120	1,604.50
評価内訳	A×	1			1		1	6		2	1	2			1		6	
	B×	5	6	5	5	3	4			4	2	2			5			
	C×			1	1	2	1	3		6	3	2						
	D×						1											
	E×																	

委員のコメント

- 企画全体は充実している。コアになる重要テナントの設定もよい。安全や快適さ、防災への対応がよく配慮されている。土日営業への集客支援の提案にも具体性がある。横浜らしさを誘致予定のテナントの特徴づけで表現しようとしていることは評価できる。
- ①全体としてバランス良く、内容もまとまっている。 ②土・日営業を冷静にとらえ、現実的な営業の具体策を記載している。
③スマート決済導入、アンバサダ制度の導入等、利便性向上で独自策が有る。
- みなとみらい地区の開発実績なども多くみられ、テナント関連の情報も多様である どのような特色を見出せるか
- 理にかなった明快なコンセプト、テナント検討の具体性・詳細性 (○)
事業実施体制・事業実績等も評価 (○)
- 質の高いPMが提案されているが、地元の有名企業が重視されていることを除くと「横浜らしさ」はやや希薄である。デイケアが提案されているが、つながりが不明。
- みなとみらい地区との連携に期待感あり。一流企業なので当然高得点だが、零細企業への配慮や指導等が期待できるかが少しわからない。

	事前評価																	合計
	7(1) 事業実施方針・事業計画概要	(7)にぎわいの創出	7(3)ア (イ)エリア全体の魅力	(ウ)土日祝日等	7(3)イ (7)横浜らしさを表す	7(3)ウ (イ)誰もが使いやすい	(7)市庁舎にふさわしい	7(3)エ (7)利便性向上	7(4)ア テナント賃料	イ P M フィー	ア 事業実施体制等	7(5)イ 空室等リスク対応	ウ 販売促進活動	7(6) ワークライフバラ	7(7) 事業実績	の 実績	公共施設と商業施設が複合した施設	
配点	120 (20)	180 (30)	90 (15)	90 (15)	300 (50)	90 (15)	90 (15)	180 (30)	150 (25)	150 (25)	210 (35)	60 (10)	60 (10)	30 (5)	210 (35)	30 (5)	120 (20)	2160
集計結果	65	90	33.75	33.75	137.5	45	33.75	75	150	37.5	87.5	32.5	32.5	12	87.5	30	90	1,073.25
評価内訳	A×								6				1					
	B×	2	2		1	2						1					6	
	C×	3	2	3	3	2	3	4			4	5	4		4			
	D×	1	2	3	3	2	2	3	2		6	2		1		2		
	E×																	

委員のコメント

- サテライトオフィス等を子育て支援と関連付けており、期待感あり。一方、具体的なテナント構成はやや不明な感じで、フードコートの中身が気になるところ。
- ①発想・アイディア・コンセプトは面白いが、具体性にやや乏しい。 ②各項目も全体的に絵柄中心で、現実感がわかりにくい。 ③利便性向上について具体策がない。
- 地域とどのようにかわり ラジオ体操や認知証などこれからの時代に避けて通れない内容をいかに生かせるか
- 予定されるテナントが魅力に乏しいのではないかと懸念されるが、にぎわい創出の提案は評価できる。
- 企画内容に具体性が乏しくどのような商業施設運営が実施されるのか判断できない。
- 総じてネーミングやイメージ先行型で抽象的 (×)
事業実施体制・事業実績等も相対的に劣る (×)

	7(1) 事業実施方針・事業計画概要 ○	事前評価						7(3)エ (7)利便性向上 ○	7(4)		7(5)イ 空室等リスク対応 ウ 販売促進活動	7(6) ワークライフバラ ンス	7(7)		資力、信用力、経営状況 ○	合計		
		(7)にぎわいの創出 ○	7(3)ア (4)エリア全体の魅力 (ウ)土日祝日等 ○	7(3)イ (7)横浜らしさを表す ○	7(3)ウ (7)市庁舎にふさわしい (4)誰もが使いやすい	ア テナント賃料 ○	イ P M フィー ○		ア 事業実施体制等 ○	7(7) 事業実績 ○			公共施設と商業施設が複合した施設の実績					
配点	120 (20)	180 (30)	90 (15)	90 (15)	300 (50)	90 (15)	90 (15)	180 (30)	150 (25)	150 (25)	210 (35)	60 (10)	60 (10)	30 (5)	210 (35)	30 (5)	120 (20)	2160
集計結果	75	120	56.25	45	175	71.25	60	112.5	150	75	148.75	35	42.5	12	122.5	30	120	1,450.75
評価内訳	A×					1			6		1						6	
	B×	3	4	3	3	5	4	3			3	2	5		2			
	C×	3	2	3	6	2	2	3		6	2	4	1		4			
	D×					1												
	E×																	

委員のコメント

- シェアエコノミーや社会的視点をコンセプトとしている点は適切である。有隣堂をコアにした文化的発信の提案はよい。しかし、**土日営業に関する企画提案に具体性が乏しい。**
- 手軽に利用できることを重視しているが、比較すると**テナントが魅力に乏しい。**ブックカフェの提案は評価できる。
- ①事業方針が総花的でわかりにくいだが、事業計画は**具体性有り。** ②各項目が現実的で、**地域に根差した施策が意識されている。**
③**京急グループ機能の発揮姿勢有り。** ④**職員インセンティブ弱い。**
- 鉄道系列の企業として実績がある中で自社物件以外での新しい提案を楽しみにしている
- みなとみらいに本社を置かれるので、この商業施設にも**力を入れているのがわかる。**一方、**京急色が強い**ような感じもある。
- **総じて平均的**市施策をふまえた提案箇所等もある (○) が、**「横浜らしさ」の提案は断片的 (×)**

	事前評価																	合計
	7(1) 事業実施方針・事業計画概要 ○	(7)にぎわいの創出 ○	7(3)ア (イ)エリア全体の魅力 ○	(ウ)土日祝日等 ○	7(3)イ (7)横浜らしさを表す ○	7(3)ウ (イ)誰もが使いやすい ○	(7)市庁舎にふさわし ○	7(3)エ (7)利便性向上 ○	7(4)ア テナント賃料 ○	イ P M フィー ○	ア 事業実施体制等 ○	7(5)イ 空室等リスク対応 ○	ウ 販売促進活動 ○	7(6) ワークライフバラ ○	7(7) 事業実績 ○	の 実績 ○	公共施設と商業施設が複合した施設 ○	
配点	120 (20)	180 (30)	90 (15)	90 (15)	300 (50)	90 (15)	90 (15)	180 (30)	150 (25)	150 (25)	210 (35)	60 (10)	60 (10)	30 (5)	210 (35)	30 (5)	120 (20)	2160
集計結果	60	90	48.75	48.75	162.5	52.5	48.75	82.5	150	37.5	148.75	35	30	12	87.5	30	120	1,244.50
評価内訳	A×								6									6
	B×	1	2	2	1	2	2	1			5	2						
	C×	4	2	3	5	3	4	5			1	4	6			4		
	D×	1	2	1		1			1		6					2		
	E×																	

委員のコメント

- ジャズレストランとAIコンシェルジュは期待感がある。デイサービスや診療所は、ややコンセプトに合わないような感じがする。
- AIコンシェルジュをどのように生かして親んでもらえるか
 - ①事業方針・計画が、コンセプト中心で、フロア展開イメージと結びつけにくい。 ②その他、具体的な中身とコンセプトにギャップを感じる。
 - ③A Iコンシェルジュは独自性有り。 ④職員割引サービスも具体的。
- ゾーンごとの魅力やコンセプトはしっかり構成できているが、横浜らしさはいまひとつである。
- コンセプトに具体性が乏しく、企画内容全体に特徴づけが乏しい。
- 「賑わい創出」等は中身・具体性に乏しいほか、市想定にないクリニックが売りの1つに (×)
事業実績等も相対的に劣る (×)

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定 審査の視点確認シート

資料3

A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)
 ※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目 (公表)	提案事項 (公表)	審査の視点 (公表していない)	審査に当たり、御確認いただく資料 (公表)	重要項目 (公表)	配点 (公表)
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	本施設を開発・運営していく上での「コンセプト」、「利用シーン」、「目指すこと」が明確に分かるよう、事業の実施方針や事業計画の概要を【様式11】に記入し提案してください。その上で、各ゾーンの考え方(コンセプト等)とそれを具体化するための取組(重点テナント(キーテナント)の誘致方針やテナントミックス等)について【様式11】に記載してください。さらに施設全体の考え方と各ゾーンの関係性について、【様式11】に記載してください。 ※評価に当たっては、【様式11】だけでなく、【様式12】、【様式13】についても御確認ください。	●本事業の背景、公募目的、エリアとしての特性、課題を十分に理解し、魅力的なコンセプトに基づく、事業実施方針・事業計画概要が提案されているか。 ●合理性・整合性・実行性が感じられるか。	様式11、12、13	○	20
7(3)ア (ア)	にぎわい創出の考え	「みなとみらい21地区、関内地区等の結節点に位置し、水辺にもつながる立地の特性を生かし、新たなにぎわいの創出及び都心臨海部全体の活性化に資すること」という方針についての考えについて【様式13】に記載してください。 ※評価に当たっては【様式13】だけでなく【様式11】、【様式12】についても御確認ください。	●「みなとみらい21地区、関内地区等の結節点に位置し、水辺にもつながる立地の特性を生かし、新たなにぎわいの創出及び都心臨海部全体の活性化に資すること」という基本方針の趣旨を踏まえた提案となっているか。 ●本施設・本エリアへの顧客の誘引、にぎわいの創出拠点となるような商業施設の運営について、例えば、以下のような魅力的なテナントが挙げられているか。 【提案されることが望ましいテナントの例】 ・他施設にはない特徴ある魅力的なテナント ・横浜初出店 ・ウォーターフロントの親水性を活かしたテナント ・発信力や市場競争力が高いテナント等 ●合理性・整合性・実行性が感じられるか。		○	30
7(3)ア (イ)	エリア全体の魅力創出等の考え	みなとみらい21地区や関内地区といったエリアを結ぶまちの結節点に位置していることから、周辺商店会や周辺施設との連携等、エリア全体の魅力・賑わい創出の考えについて、具体的な取り組みが分かるよう、【様式13】に記載してください。 ※評価に当たっては、【様式13】だけでなく、【様式11】、【様式12】についても御確認ください。	○周辺商店会や周辺施設との意思疎通の意思があり、具体的な連携の考えが提示されているか。 【提案されることが望ましい連携の考え】 ・周辺地域と連携した取組の実施 ・商店会の形成 ・定期的な地域の連絡会への参加 ・イベント連携 ○合理性・整合性・実行性が感じられるか。		-	15
7(3)ア (ウ)	土日祝日等の営業の考え	土日祝日及び夜間の営業の考えについて、【様式13】に記載してください。 ※評価に当たっては、【様式13】だけでなく、【様式11】、【様式12】についても御確認ください。	●土日祝日、夜間についても、積極的に営業する姿勢が示され、具体的な営業の戦略が記載されているか。 ●実行性が感じられるか。		○	15
7(3)イ (ア)	横浜らしさを表すことの考え	市民に愛され、また、市外の方からも「横浜」を知り、感じていただけるような、「横浜らしさを表す施設」とするの考えを、【様式13】に記載してください。なお、以下の「横浜らしさの例」を参考に、自由な発想で提案してください。 【横浜らしさの例】 ・歴史や文化といった「古き良き」を大切にするとともに開港のまちとして、新しいものを率先して取り入れる「先進性・寛容性・柔軟性」 ・国際都市としての「国際性」 ※評価に当たっては、【様式13】だけでなく、【様式11】、【様式12】についても御確認ください。	●「横浜の歴史、文化等の特色を大切にし、横浜らしさを表す施設」という方針の趣旨を踏まえた提案となっているか。 ●「横浜らしさ」を表す商業施設の運営について、例えば、以下のような横浜らしさを表すテナントが挙げられているか。 【提案されることが望ましいテナントの例】 ・横浜の歴史、文化等の特色が感じられる店舗 ・特色ある地元店(本店が横浜市にある、地産地消) ・横浜を代表する店、横浜ゆかり(横浜発祥)の店 ・横浜グッズの販売 ・テナント誘致時の地元店への説明会の実施等 ●合理性・整合性・実行性が感じられるか。		○	50
7(3)ウ (ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	「市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすること」という方針についての考えを、【様式13】に記載してください。その上で、庁舎管理者をはじめ、建物内の他の管理運営主体との連携・調整をどのように考えているか、また、商業施設として、アトリウム等の低層部の他の機能の活用方針についてどのように考えているか、記載してください。 ※評価に当たっては、【様式13】だけでなく、【様式11】、【様式12】についても御確認ください。	○例えば、以下のような具体的な取組が提案されているか。 (例)・低層部のコンセプトを踏まえたアトリウムや市民協働・共創スペース等とのイベント等での連携 ・低層部連絡調整会議への出席 ・具体的な連携・調整体制の確立等 ○アトリウムや水辺空間、南北プラザ等を、商業施設運営事業者自ら、積極的に活用する方針が示されているか。 ○合理性・整合性・実行性が感じられるか。		-	15
7(3)ウ (イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	子育て世帯、高齢者、障害者等、誰もが使いやすい商業施設とするための取組や防災対策・環境施策等の横浜市施策への貢献についての考えについて、【様式13】に記載してください。 ※評価に当たっては【様式13】だけでなく【様式11】、【様式12】についても御確認ください。	○横浜市の様々な施策に精通し、それに応じた具体的な提案がなされているか。 (例)・子育て世帯にやさしい取組をしているテナントの誘致 ・高齢者や障害者などに配慮したテナントの誘致 ・災害時における炊き出し等の場所の提供 ・食品リサイクル協力店の積極的誘致 ○合理性・整合性・実行性が感じられるか。		-	15
7(3)エ (ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	「市庁舎及び市庁舎商業施設への来訪者、職員等の利便に資する施設とすること」という方針についての考えを、【様式13】に記載してください。なお、「職員等の昼食需要の受け皿」に関する考えは必ず記載してください。 ※評価に当たっては、様式13だけでなく、様式11、様式12についても御確認ください。	●来館者やみなとみらい線馬車道駅の利用者の利便性向上に資すると考えられるテナントが挙げられているか。 ●職員や市会議員の利便に資するテナントとして、例えば、以下のようなテナントが挙げられているか。 【提案されることが望ましいテナントの例】 ・職員や市会議員がランチ等で利用することを想定した価格帯へ配慮したテナント ・コンビニエンスストアやドラッグストア等、職員が日常的に活用すると思われるテナント ・その他、職員の健康増進等に寄与するテナント等 ●合理性・整合性・実行性が感じられるか。		○	30

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定 審査の視点確認シート

資料3

A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)
 ※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目 (公表)	提案事項 (公表)	審査の視点 (公表していない)	審査に当たり、御確認いただく資料 (公表)	重要項目 (公表)	配点 (公表)
7(4)ア	想定テナント賃料	本提案内容に基づき、テナント賃料(※)として商業施設全体での程度確保できるか、開業3年間における平均の想定年額を記載してください(提案いただいた想定額はモニタリング時の基準値とさせていただきます)。 ※テナント賃料:共益費を含んだテナントからの賃料(税込。消費税は8%で算出してください。)	●A:162,451,000円以上(基準値の130%) ●B:137,459,203円以上～162,451,785円未満(基準値の110%以上130%未満) ●C:112,466,620円以上～137,459,203円未満(基準値の90%以上110%未満) ●D:87,474,038円以上～112,466,620円未満(基準値の70%以上90%未満) ●E:87,474,038円未満(基準値の70%未満)	様式14	○	25
7(4)イ	PMフィー	横浜市から提案者へ支払う開業後の基本報酬(PMフィー)について、何%とするか、記載してください。ただし、横浜市が上限として想定している10%以内で提案してください。	○A:2.5%未満 ●B:2.5%以上5%未満 ●C:5%以上7.5%未満 ●D:7.5%以上10%未満 E:10%		—	25
7(5)ア	事業実施体制等	基本方針に沿い、また事業者からの提案内容が開業前・開業後に着実に実施されるための事業実施体制(運営体制図等)や開業後の施設の訪問頻度、テナント協議会の運営方針、事故やトラブル等の対応方法について、【様式15】に記載してください。	●十分な事業実施体制となっているか。 ●施設の訪問頻度は十分か。 ●テナント会の運営へ力を注ぐ姿勢は十分か。 ●事故やトラブル等の対応方法等が明確となっているか。 ●合理性・整合性・実行性が感じられるか。	様式15	○	35
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応	空室や賃料滞納等のリスクを発生させないための具体的な取組と空室や賃料滞納が発生した場合の具体的な対応について、【様式15】に記載してください。	○より具体的かつ効果的な提案となっているか。 ○合理性・整合性・実行性があるか。		—	10
7(5)ウ	販売促進活動	開業前・開業後の販売促進活動について、広報計画も含め、【様式15】に具体的に記載してください。	○より具体的かつ効果的な提案となっているか。 ○合理性・整合性・実行性があるか。		—	10
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画を策定している場合	○策定している場合、1点を加点。	/	—	1
7(6)イ		女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく一般事業主行動計画を策定している場合	○策定している場合、1点を加点。		—	1
7(6)ウ		次世代育成支援対策推進法に基づく認定(ぐるみんマーク、プラチナぐるみんマーク)を取得している場合	○取得している場合、1点を加点。		—	1
7(6)エ		女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく認定(えるぼし)を取得している場合	○取得している場合、1点を加点。		—	1
7(6)オ		よこはまグッドバランス賞の認定を取得している場合	○取得している場合、1点を加点。		—	1
7(7)	事業実績	以下のア、イの応募者の実績について、いずれも1事例以上記載してください。ただし、ア、イ合わせて、最大で5事例までとしてください。 ア 過去10年間(※)のうち、日本国内での商業施設(又は商業施設を含む複合施設)の開発実績(又は開発前支援実績) イ 過去10年間(※)のうち、日本国内での商業施設(又は商業施設を含む複合施設)の運営実績	●事業実績から、提案されたテナントイメージの入居が確保できる営業能力があると考えられるか。 ●事業実績から、空きテナントが発生しないような、営業能力があると考えられるか。 ●事業実績から、開業後も提案内容の維持・継続がなされるような運営能力を有していると考えられるか。 ●事業実績から、魅力的な商業施設運営する能力があると考えられるか。 ※商業コンサルタント事業者による考察を参考に評価	様式16、商業コンサル考察資料	○	35
		「公共施設と商業施設が複合した施設」の実績	○「公共施設と商業施設が複合した施設」の実績があれば、5点を加点。	様式16	—	5
	資力、信用力、経営状況		●本事業を実施するに足る十分な資力、信用力、経営状況を有しているか。 ※決算書類(最近期3か年分の貸借対照表、損益計算書等)を監査法人が評価。		○	20
合計点数(360点満点)						

7(4)ア 想定テナント賃料 審査の視点の確定

資料4

想定テナント賃料の審査の視点について、第1回選定評価委員会(2月28日)においては調整中(左欄)でしたが、鑑定評価等の調整の結果、右欄のとおりとなりました。

第1回選定評価委員会時
基準値:125,161,872円(税込・共益費込)
A:163,000,000円以上(基準値の130%)
B:138,000,000円以上~163,000,000円未満(基準値の110%以上130%未満)
C:113,000,000円以上~138,000,000円未満(基準値の90%以上110%未満)
D:87,600,000円以上~113,000,000円未満(基準値の70%以上90%未満)
E:87,600,000円未満(基準値の70%未満)
※金額については調整中(1次審査までに調整)



確定
基準値:124,962,912円(税込・共益費込)
A:162,451,785円以上(基準値の130%)
B:137,459,203円以上~162,451,785円未満(基準値の110%以上130%未満)
C:112,466,620円以上~137,459,203円未満(基準値の90%以上110%未満)
D:87,474,038円以上~112,466,620円未満(基準値の70%以上90%未満)
E:87,474,038円未満(基準値の70%未満)

※各評価(A~E)の幅の上・下限値は、基準値に対する各パーセンテージで定め、1円単位で表記(四捨五入してまるめない)することにしました。

※すでに横浜市が公募要項において、契約条件として提示しているものを改めて記載しているような提案はこの一覧からは除いています。

項目	審査項目	相鉄アーバンクリエイブ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SOCマネジメント	伊藤忠アーバンコミュニティ	横浜都市みらい	大和情報サービス	
7(5)ア	強み	<ul style="list-style-type: none"> 防火防災・内装管理・販促・イベント運営等について、必要に応じて取引実績のある協力業者に委託する体制とする。 営業基盤が横浜駅西口 	<ul style="list-style-type: none"> グループ企業(ビル管理、広告、小売業など)のノウハウを取り入れ運営に活かす。 全国約70施設の実証施設は、床稼働率99.5%。管理テナント数約1,800 他受託施設で発生した事件・事故などの情報を速やかに水平展開できるシステムや、テナント売上げ分析や帳票類抽出のためのシステムなど、商業施設運営に必要なインフラも活用 	<ul style="list-style-type: none"> 事業実績(PM業務:2,104,867㎡、ビル管理業務:1,607,286㎡、賃貸マンション/学生会館事業:20,304戸、分譲マンション管理事業:78,408戸) 	<ul style="list-style-type: none"> 新都市ライフHDグループ全体では、約160施設を運営、1,000を超過テナントと長年のお付き合い。 本社や主要SCから40分程度で到着可能 		
	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 【開業前】現場責任者:課長1名、PM業務に従事する者:2名予定 【開業後】現場責任者:課長1名、PM業務に従事する者:2名予定 	<ul style="list-style-type: none"> 開業後「巡回担当者+本社サポート※」 ※本社サポート ・販売促進業務(現場担当と連携):東京本社13名 ・アカウント・契約管理業務:東京本社15名 ・リーシング業務推進 飲食・サービス、東京本社4名、大阪支社3名 契約関連業務:3名、物販・雑貨、東京本社4名、大阪支社3名 ・工事関連業務:東京本社8名 	<ul style="list-style-type: none"> PM担当者+リーシング担当者+アカウント担当者 ※人数について言及なし ・法務・審査部の法務サポート 	<ul style="list-style-type: none"> 専属リーシングチーム体制によりテナント誘致(フリーリーシング)を行う。 ※人数について言及なし 	<ul style="list-style-type: none"> PMメイン担当1名+サブ担当1名 リーシングメイン担当1名+サブ担当1名 アカウント担当1名+サブ担当1名 施設管理メイン担当1名+サブ担当1名 事業部長が業務確認 販促活動は、適宜案件により販促チームが対応実施 	
	開業後の訪問頻度	<ul style="list-style-type: none"> PM業務に従事する者2名により、1人あたり1週間に2回(1週間計4回)巡回を実施する。1回3時間程度の滞在を想定。 ・朝、昼、夜、平日・休日のそれぞれの時間帯を満遍なく巡回できるように、各人の巡回時間を基本とする。 ・1名体制での巡回を基本とする。 ・別途、販促・イベント開催時など、必要に応じて適宜巡回を実施する ・月次報告の提出に際し、別途、月間1回の訪問を予定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・週1回巡回+α 	<ul style="list-style-type: none"> ・月1回+α 	<ul style="list-style-type: none"> 適宜巡回(40分程度で到着可能) 	<ul style="list-style-type: none"> ・開業後間もない時期は適宜訪問 ・開業後の安定運営後は基本的に週1回 	
	テナント協議会の運営方針	<ul style="list-style-type: none"> ・毎月1回を原則とし、月の下旬～中旬に設定する想定 	<ul style="list-style-type: none"> ・毎月1回、全テナントを集めた協議会を開催 	<ul style="list-style-type: none"> ・各テナントの従業員教育(従業員によるCS向上研修) ・テナント間の親睦に関する活動(忘年会など) ・地域貢献活動(周辺清掃活動など)等 ※開催の頻度等について記載なし 	<ul style="list-style-type: none"> ・ES向上業務(従業員休憩室の充実、懇親会の開催等)に取り組み。 ※テナント協議会についての記載なし 	<ul style="list-style-type: none"> ・月1回開催 	
	事故やトラブル等の対応方法	<ul style="list-style-type: none"> ・積極的に関与 ・状況確認→原因調査→関係者への共有→対応策検討→対応策実施→経過確認 ・市への報告は報告書形式でまとめ、可及的速やかにメールにて配信・共有 ・拠点が横浜駅にあるため、迅速に対応することが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急連絡網の設定 ・週1回+必要に応じて随時、現地ビル管理会社と報告会を行うことで連携を強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント成約の決定に当たり、テナントと信や反社会的勢力との関わりがないか法務・審査部に調査 【反社会的勢力チェック】 信用調査会社、インターネット、(株)日本シーケレット・サービス、暴力団追放運動推進センター、警視庁管内特殊暴力防止対策連合会へ照会、相談、確認を行い、法務・審査部に調査 【与信管理】 信用調査会社報告書資料、財務諸表を把握し、法務・審査部により審査 	<ul style="list-style-type: none"> ・各テナントと緊急連絡網を作成 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設内現場トラブルは弊社が対応 ・行政施設版のマニュアルを作成 ・テナントとの連携方式も予め策定 	
7(5)イ	空室・資料滞納等のリスク対応	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣商業施設や大手デベロッパとのネットワークを活かし、定期的な情報交換を実施。他社からの情報収集も可能な体制 ・事前と信調査を実施 ・信用調査会社から定期的に情報を収集 ・不振であれば店舗本部面談を通して改善に取り組み、健全な店舗経営を実現させる ・催事出店を対応後の本出店決定でリスクの最小化を図る場合もある ・社内にリーシング専門部署が設置されており、空き区画へ迅速に対応 ・空室時にも、仮囲い等を活用しフロアやエリアのぎわい創出につなげる ・出店契約時に連帯保証人を義務化。連帯保証人を外す場合には敷金の積み増しが絶対条件 ・資料滞納時対応フロー記載あり(提案書参照) 	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント巡回による営業状況の把握と、売上数値を確認する。他受託施設での売上支援策を取り入れ、売上向上を図るなど、支援策を投入 ・未収対応フローのマニュアル化 ・法的措置が必要となった場合には、社内及びグループ内法務チームや、顧問弁護士への相談体制も活用 ・定期的なリーシング会議を行い、全社でのリーシング状況、テナント動向詳細を把握しているため、早期リーシング対応による後継テナント確保が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・空室時、実績と信頼のある仲介会社等の協力を得る。また、既存で運営している全国各地の商業施設に出店しているナショナル・ローカルチェーンとの関係性を活かし、当該施設への出店アプローチを行う ・資料滞納時対応フロー記載あり(提案書参照) 	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントカルテによる売上把握・分析による指導 ・資料対応対策として、事前にコンプライアンスチェックをする。また固定賃料を基準に、当月分を前月分に徴収する形を考えている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・入居前にテナントと信調査実施 ・テナント候補には事業計画と他店での売上実績を提出させ、当社の他施設での売上も確認 ・テナントと売上アップのための指導や、協力して販促活動を実施 ・資料滞納時対応フロー記載あり(提案書参照) 	
	販売促進活動	<ul style="list-style-type: none"> ・広報PR(相鉄グループでリリース配信、メディア掲載) ・交通広告(横浜駅を中心とした周辺地区への施設告知強化、クーポン配信) ・SNS活用(クーポンも配信) ・WEB活用(横浜WEBサイトでの施設案内ページを活用) ・メニュー開発(毎日来る就業者向けのランチメニュー開発、また来訪者・観光客向けのメニュー開発・訴求強化) ・クーポン配布(テナント協賛の再来店クーポンやSNSの抽選機能を活用した、タイムリーなクーポン集客・就業者向けの割引・昼食利用者へ夜休日利用促進クーポン配布) ・イベント(市庁舎イベントと連動したシーズンメニュー開発や独自の運動イベント実施、(オープン時及び年4回更新) ・販促イベント開催時など、必要に応じて適宜巡回を実施する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市民(職員)向け内覧試食会(メディアも誘致) ・開業当日イベント(馬車道で馬車パレード、地元元アーティストライブ) ・プレスリリース配信(開業&開業イベント等について) ・「横浜ウォーカー」が編集する「You Terrace新聞(仮称)※毎月1回+WEB/SNS転載」を発行。市庁舎内の情報に加え、園内など周辺エリアの情報も取材し掲載することで、周辺エリアへの送客も図る。 ・市職員と周辺オフィスワーカーを対象に店舗特典を集約したパスポートを配布。 ・周辺エリアタイアップイベント(周辺公共施設や、大型イベントと相互送客) ・市民コンサート・アート展 	<ul style="list-style-type: none"> ・開業前販促(告知活動、館内外の装飾プラン、イベント計画、プレミアム作成、テナント側が主体のオープニングセール) ・開業後販促(歳時記的なイメージ演出(ポスター、装飾等))、周年祭・フェア等の実施) ・想定イベントの例:横浜ぐるなびマルシェ 	<ul style="list-style-type: none"> ・活動予算:テナントから売上の0.5%~1.0%を徴収想定(年間600万円~1,200万円) ・施設及び商圏規模、販促コストを考慮し、開業時における広告・広報戦略は園内、MM21、桜木町、野毛、北仲通り、とエリアを限定し、「地域に根ざしたコミュニケーションの実現を図る(主要告知媒体:「JR、市営交通機関における広告媒体(駅構内、中吊り、ラッピング等)」、「地域情報誌(フリーペーパー)」等) ・開業前のイベントとして、テナント主体によるPRイベント実施(ワンコインバル、特別メニュー、回遊スタンプラリー等) ・経営販促 HP、館内VMD(デジタルサイネージ、館内ポスター)の更新、シーズンイベント実施 ・特別販促「世界のまつり」をコンセプトにした、アトリウム、地元商店街、地元企業等と一体となったエリア全体のイベントを企画。横浜のバルや世界のバルを集積。 	<ul style="list-style-type: none"> 【2020年年間販促マスタープラン】 4月:新市庁舎完成記念、体験イベント(オープニングセレモニー参加スタッフ募集、オープン告知活動、広告・広報展開) 5月:緑日お祭り市場、ザ・よこはまパレードインパウンド向けサブ会場化、ヨコハマハンドメイドマルシェ2019作品展示会場 6月:オープン開業パレード・鼓笛隊演奏、児童ダンスサマーイベント、神奈川洋菓子協会作品展&横浜フランス月間コラボ企画「お菓子の家づくり」イベント 7月~8月:小学生対象体験イベント(手作り段ボールお化け屋敷を作ろう!夏休み期間中製作、告知、運営まで体験するイベント) 9月:緑日お祭り市場 10月~11月:ワールドフェスタ横浜、中華街園慶祭、美食節横浜中華街フードフェス各インパウンド向けサブ会場化、YOKOHAMA JAZZ ROMENADEの会場化 12月:みなとみらいライトアップ参加、横浜山手西洋館世界のクリスマスインパウンド向けサブ会場化、体験イベント(シンボルツリーをイルミネーションで飾り付け) 1月:横浜映画祭作品写真展示会場 2月:ヨコハマストロベリーフェスティバルセカンド会場化(インパウンド向け)、ひな人形募集告知 3月:ひな祭りひな壇設置(商業される人形などを募集展示)、インのフェスタサブ会場化(店舗にて販売も検討)、横浜シティーウォーク体験会場 	

横浜市新市庁舎商業施設運営事業者選定 提案様式15(7)施設運営についての提案書 取りまとめ一覧

※すでに横浜市が公募要項において、契約条件として提示しているものを改めて記載しているような提案はこの一覧からは除いています。

項番	審査項目	三菱地所プロパティマネジメント	ザイマックスアルファ	京浜急行電鉄	丸紅リアルエステートマネジメント
7(5)ア	強み	・商業マネジメントシステムの導入検討(市に対してもIDを付与し閲覧可能)		・本社近接(新高島) ・売上預り金方式を採用し、日々売上集計を行う。つり銭保管用金庫を設置し、レジ内における現金管理を行う	・管理帳票・売上管理システムの構築
	事業実施体制	【開業前(三菱地所(株)横浜支店全般サポート)】 ・現場責任者・担当者 ・SCリーシング部(MD・リーシング部門) ・営業開発部(開業上支援部門) 【現場責任者・担当者(後方支援)】 ・プロモーション事業部(販促企画部門) ・技術部(建築関連サポート) ・業務企画部(施設管理・法務サポート) 【開業後(横浜支店(61名在籍)総力を挙げて業務遂行)】 ・現場責任者・担当者 【現場責任者・担当者(後方支援)】 ・SCリーシング部(MD・リーシング部門) ・プロモーション事業部(販促企画部門) ・技術部(建築関連サポート) ・業務企画部(施設管理・法務サポート) ※人数について言及なし	・本社フォロー機能および現場運営チームと充分な連携をとった体制を構築 【開業前】 責任者を含め3名+1~2名(立ち上げサポート) 【開業後】 ・物件マネージャー、物件担当者、各1名による巡回管理 必要に応じた本社フォロー者の現場への同行・巡回や 月次報告会への出席等も想定(運営フォロー1~2名、 リーシングフォロー1~2名、修繕工事フォロー1~2名) ・販促専属担当者を1名配置	・巡回型管理 ・本社近接による管理体制 ・CS向上を目的として覆面調査を実施(年1回程度) ※人数について言及なし	【開業前】 ・本社専門スタッフによるサポート体制を数々 ・PMチーム、リーシングチーム、アカウンティングチーム、 その他工事サポートチーム 【開業後】 ・担当チーム(PM責任者、PM担当者、みなとみらいグランド セントラルスタッフ)、後方サポートチーム(リーシング チーム、PM・BM業務実施チーム、コンストラクションチーム、 アカウンティングチーム) ・当社が管理する「MMグランドセントラルテラス」、「ザ・タ ワー横浜北仲」スタッフとの連携 ※人数について言及なし
	開業後の訪問頻度	・開業直後から安定稼働期(概ね開業後3か月)に至るまでは、毎日施設訪問。 ・週3回を原則(徒歩10分圏内)+適宜	・物件マネージャー、物件担当者について週1回以上	・毎日コアタイムの開店時および閉店時に巡回。その他、必要に応じて臨時巡回を行い、販促実施時や来庁者増加が見込まれる際には半日および終日常駐も行う。	・週1回
	テナント協議会の運営方針	・店長会(月次又は隔月報告会)、年次報告会開催 ・館内ルール違反や本施設に限らず当社施設での事件事故情報やクレーム内容等の共有・指導 ・研修や懇親会開催といった従業員の間を更なるモチベーションやスキルアップに向けた取組の実施について予算を含め検討	・月1回開催。場合に応じ、分科会の設定や運営も想定。	・テナントの店長クラスや本部担当者を集めた協議会を行う(月1回程度)	以下、【運用業務区分(例)】として記載 ・月1回店長会 ・年1回テナント会(テナント店主会)
	事故やトラブルの対応方法	・テナント指導 ・(食)の安全・安心管理指導、サービスレベルチェック指導、 ・防火・防災管理指導、従業員ハンドブックによる周知徹底 ※詳細な提案内容については、提案書を参照ください。 ・緊急時対応・バックアップ体制 (緊急事態には約10分程度現場駆け付け、ビル管理会社と連携し現場担当と支店担当の二重・三重のバックアップ体制)	・クレームトラブルや事故の重大さに応じ、場合により、現場担当者もしくは物件マネージャーが現地に赴き対応。	・店舗では毎日の開閉店にかかわる安全管理表を導入し、火事の閉鎖、電気スイッチの開放、施設確認等を行う ・店舗内におけるトラブルや一次対応は店舗スタッフ。二次対応以降または施設全体にかかわる事項は、新本社に在籍する担当者現場に向かう ・消防計画に基づき、共同防火管理協議会と自営消防組織への加入を行う ・飲食及び食物販店店舗を対象に、衛生検査制度を導入。検査、手指検査、厨房検査、および年1回の衛生セミナーを実施 ・共同防火管理協議会と自営消防組織への加入	以下、【運用業務区分(例)】として記載 ■事故トラブル(顧客・テナント・工事関連等)対応業務ア)初期対応及び報告(事故トラブルの対応については、非行為に抵触しない範囲で実施。テナント運営に関する内容は提案者、現地一次対応はビル管理会社での対応)イ)委託との事故対応方法協議及び二次、三次対応及び報告ウ)保険による事故対応処理(保険会社との協議・書類等手配)エ)その他緊急対応(天災地変等の対応についてビル管理会社と連携) ■日常サービス・クレーム対応業務ア)窓口対応(テナントからの問い合わせ等)の窓口業務、お客さまのクレーム・要望に対する対応を提案()、テナント内のクレームの対応※テナント運営に関する内容は提案者、現地に直接問い合わせがあった場合の一次対応はビル管理会社での対応イ)迷子、急病人、けが人対応(原則テナント専有部以外ではビル管理会社。但し緊急性に応じ、提案者・テナントも含め対応。テナント専有部内の遺失・拾得物対応はテナントに対応してもらうよう提案者が対応)ウ)遺失物、拾得物対応(原則テナント専有部内の遺失・拾得物対応はテナントに対応してもらうよう提案者が指導)
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応	・入居審査に当たり、複数者面談によるチェック及び、財務状況他企業情報調査 ・システムを介した月次での売上報告(分析、定期/不定期の実際の店舗利用回数の店舗側が提供するサービス品質の観察等にリアルタイムコンディションの把握を行う) ・テナント指導、アドバイスにより、売上不振時の店舗支援を行う ・空室発生時の対応として、①当社ネットワーク、②三菱地所グループネットワーク、③仲介会社との協力的なネットワークを活用し、空室期間の最長化を図る ・賃料滞納時対応フロー記載あり(提案書参照)	・販促専属担当者による、日常営業上の不安や懸念について、タイムリーな情報を取得 ・適宜、テナント現場店長と面談を実施し、営業改善の相談等実施 ・必要に応じたテナント本社担当者との連絡、相談を実施 ・月次売上の考察から、テナント営業販促計画の企画支援等の実施 ・テナント協議会を通じテナント横断的な営業懸念の共有と改善を実施 ・空室発生時においては、①現場担当者に関する個別店舗誘致活動、②グループ会社のリーシング専門会社による誘致プロジェクト活動、③グループが運営する会員制テナントマッチングサイト活用を総合的に実施	・売上預り金方式を採用し、売上金から賃料の他、水道光熱水費等の経費を差し引いた後、テナントに残金を返金。売上金が発生しないテナントがある場合は、前受を前提とする。 ・万一が滞納が発生した場合には、店舗の本社・本部に出向き催促 ・中途解約事項として盛り込む内容は8か月前告知を前提とし、退店が発生した場合でも、十分なリーシング期間を設ける(違約金支払いによる中途解約は認めない) ・複数の商業施設運営の経験と、多くのテナントとのつながりを生かし、空き室にも早急に対応可能	・事前の与信調査・管理(第三者によるテナント評価情報(与信、反社チェック、不動産協会のデータベース等)を徹底し経営状況を把握) ・営業データの経営分析(テナントからの報告データ(売上・客数推移等)を分析ツールにて定量的に評価) ・テナント店長との面談(週1回の店舗巡回時に順次実施) ・テナントへの指導・提案(類似事例での対応実績や業界の最新情報等を材料として対応策を検討。) ・テナント管理シートへの記録 ・空室期間の発生を回避するため、本社リーシングチームと共有 ・テナントスタッフ約6,000社+協力業者約100社 ・賃料滞納時対応フロー記載あり(提案書参照)
7(5)ウ	販売促進活動	【開業前・開業時販促】 ・1,000万円~1,500万円程度の予算を想定。 ・プレスリリース、ランドマークタワー等の三菱地所グループ施設内での告知展開、仮面内の有効活用、交通広告等媒体展開(中吊り・駅貼り等)、サンプリング、開業セミナー ・三菱地所(株)グループが「ラグビークラウドカップ2019 日本大会」のオフィシャルパートナーに決定したことから、投資現を活用 【経常販促】 ・テナント徴収額を原資とする年間800万円~900万円の予算を想定 ・テナント連携による経常活動実行(レジヤード貸出サービス、アイドルタイムでの食育教室、キャンピングオフィスイベント)との連携(イベント来場者へのクーポン配布、店頭販売等) ・三菱地所グループ施設(横浜ランドマークタワー、マークイミなど)との連携(イベントとの連動開催など、相互送客可能な取組の実行) ・周辺エリア等との連携可能性を積極協議検討(開港祭、さくらフェスタ・野毛地区イベント・横浜北仲マルシェ・ガチン・シリーズ等)との企画連携、周辺教育機関との連携等	・施設全体の経常販促活動とは別途でテナントから費用を徴収し、年間を通じてプロモーション施策を企画運営予定(年間1,500万円程度) 【2020年1月~2021年5月のイベントスケジュール】 <広報> 2020年1月~5月:プレスリリース配信×2、取材対応 2020年6月:プレスリリース適時配信(地元媒体社との結び付きの強化とリレーションの継続化を図る) <告知> 2020年6月:フリーペーパー、交通広告、館内ポスター(月次イベントポスターの掲出) <イベント> 2020年1月~5月:内覧会 2020年6月:開業セミナー、開業イベント、開業イベント配布 2020年6月:ホスピタリティイベント、リレーションイベント、ベンチャーイベントを各月順番に実施 <ホームページ> 2020年1月~5月:タイザードサイト立ち上げ 2020年6月:本サイト立ち上げ+適時更新運用※キャンペーン告知、イベント告知、テナント告知など <SNS> 2020年1月~5月:LINE@立ち上げ+会員募集一週配信運用※キャンペーン告知、イベント告知、テナント告知など <連絡> 2020年1月~5月:仮面い・装飾、2020年6月:開業装飾、2020年9月~5月:Xmas装飾、2020年10月:新春装飾、2021年3月~夏:水辺装飾 <場内の有効活用>施設共用部で地域生活者の活動発表のイベントやスポーツアクティビティなどを実施 <情報の集積発信>横浜及び18区にある様々な情報を集約し、施設の情報と合わせた情報誌の発行を目指す	【開業前】 ・鉄道広告(車内吊り広告(京急線&JR京浜東北線)、駅貼り広告(京急線横浜駅・JR桜木町駅・みなとみらい線横浜駅・馬車道駅等)、車体ラッピング(京急線の車体)) ・パブリシティ(テレビ(新聞の折り込みチラシ等)、広報(「横浜ウォーカー」等の雑誌、京急線の冊子「なぎさ」等)、特別ページを設ける)、開業のリリース発表) ・SNS/その他広告(SNS(シェアされた場合は限定グッズも配布)、フロアマップ・ホームページ作成、DM(京急プレミアムカード登録者を対象にオープン告知)) ・オープン企画(オープンイベント、館内装飾、ノベルティプレゼント) 【開業後】 ・京急プレミアムポイントカードによるポイント付与(108円で1ポイント、京急関連施設、横浜ポルタでの使用可。年1回、通常時より5倍・10倍のポイントアップを行う) ・SNS/その他広告(フロアマップ・ホームページ作成、DM・SNS(京急プレミアムカード登録者を対象に各種イベントやお得な情報を告知)) ・販促イベント(正月イベント、バレンタインデー、ホワイトデー、ピザパーティー、ハロウィン、クリスマス、アトリウム等施設内の他運営者と連動したイベント、周辺エリアでの既存イベント開催時に連動)	【開業前】 ・リリース発行(2回) ・仮面いにて移転告知 ・告知内容(地元を中心としたフリーペーパー、地元紙、交通広告、SNS等を活用) ・シャボン玉アート、各日パベルティの配布等 【開業後】 ・販促実施後は効果測定を行い、次回販促計画に反映 ・提案書に販促フロー(イメージ)、販促スケジュール(イメージ)が記載されていますので、御確認ください。 ・販促内容(他施設事例):ハロウィンパーティー、イルミネーション、コスプレコンサート ・販促内容は、販促費により異なる。企画内容については、関係団体からの協賛金等による実施を検討。

7 (6) ワーク・ライフ・バランスに関する取組状況の審査結果

	ア 次世代育成 支援対策推 進法に基づ く一般事業 主行動計画 を策定して いる場合	イ 女性の職業 生活におけ る活躍の推 進に関する 法律に基づ く一般事業 主行動計画 を策定して いる場合	ウ 次世代育成 支援対策推 進法に基づ く認定(くる みんマーク、 プラチナく るみんマー ク)を取得し ている場合	エ 女性の職業 生活におけ る活躍の推 進に関する 法律に基づ く認定(える ぼし)を取得 している場 合	オ よこはまグ ッド balan ス賞の認定 を取得して いる場合	合計点
株式会社相鉄ア ーバンクリエイ ツ・株式会社相 鉄ビルマネジメ ント	—	—	—	—	—	0点
東急不動産S C マネジメント株 式会社	—	—	—	—	—	0点
伊藤忠アーバン コミュニティ株 式会社	1点	1点	1点	—	—	3点
株式会社横浜都 市みらい	1点	1点	—	—	—	2点
大和情報サービ ス株式会社	1点	—	—	—	—	1点
三菱地所プロパ ティマネジメン ト株式会社	1点	1点	—	—	—	2点
株式会社ザイマ ックスアルファ	1点	1点	—	—	—	2点
京浜急行電鉄株 式会社	1点	1点	—	—	—	2点
丸紅リアルエス テートマネジメ ント株式会社	1点	1点	—	—	—	2点

7(7)事業実績に対する商業コンサルタント事業者による考察

資料7

団体・共同企業体名 **株式会社相鉄アーバンクリエイツ・株式会社相鉄ビルマネジメント**

実績1	ジョイナス
①立地・施設構成・店舗構成など	
駅乗降客数約228万人/日(2016年度、一部鉄道2017年度)を有する神奈川県東部のターミナル駅である「横浜」駅の駅ビル。 2015年のリニューアルにより旧ダイヤモンド地下街と一体化され、名称もジョイナスへ統一。店舗数は400店舗を超える。 横浜駅は鉄道6線が乗り入れているターミナル性の高さから出店テナントのグレード感は高く、人気のショップや新業態での出店などもみられ、年間売上600億円を超える好調な駅ビルの一つといえる。	
②施設評価	
【プラス評価】 恵まれた立地環境を生かしてファッションから食品まで幅広く対応。幅広い層に対してMDが組まれているため駅利用者だけでなく、ジョイナスへの目的客も多い。 【マイナス評価】 特になし	

実績2	港南台バス
①立地・施設構成・店舗構成など	
駅乗降客数約8.5万人/日(2016年度)を有する「港南台」駅前に立地した港南区南部の代表的な商業施設。 百貨店と約100店舗の専門店が構成された施設であり、フロア構成は「階層食品、カフェ、ファーストフード、2階ファッション、ファッション雑貨、3階大型専門店と飲食・サービスフロア、4階書店とフィットサルコートなどで構成されており、上記ジョイナスと比べるとテナントのグレード感は低下し、CSC(コミュニティ型ショッピングセンター)クラス。	
②施設評価	
【プラス評価】 約6.5万人の駅乗降客数で百貨店を誘致する点は評価できる。 【マイナス評価】 特になし	

実績3	相鉄ライフいずみ野
①立地・施設構成・店舗構成など	
駅乗降客数約1.4万人/日(2017年度)を有する「いずみ野」駅の駅前型NSC的(小商圏型ショッピングセンター)な施設。 食品スーパー、ドラッグストアなど地元居住者の日常的な買い物のニーズに対応した施設として2014年に9店舗で開業。2016年に2期開発が行われ新たに12店舗が出店。ホームセンターや100円ショップなど足元の居住者をターゲットとした業種業態であるが、乳幼児一時預かり施設や泉区の地域ケアプラザといったコミュニティ施設も出店。2Fに2区画空室が確認される。	
②施設評価	
【プラス評価】 駅乗降客数を考えると商圏は狭く、マーケットを見据えた日常使いのMDが組まれている。 【マイナス評価】 駅前立地でありながら自動車利用客がメインとなるホームセンターが出店しており違和感が感じられる。	

実績4	相鉄ライフ南まきが原
①立地・施設構成・店舗構成など	
駅乗降客数約1.1万人/日(2017年度)を有する「南方駒が原」駅の駅前型NSC的(小商圏型ショッピングセンター)な施設。 駅前の再整備によって建替えされた施設であり、食品スーパー、ドラッグストアなど最寄り性の高い業種15店舗程度で構成された施設。 商業以外では集合住宅、保育園、学童保育、サービス付き高齢者住宅、デイサービスなどが再整備エリア内に立地する。	
②施設評価	
【プラス評価】 駅乗降客数を考えると商圏は狭く、マーケットを見据えた日常使いのMDが組まれている。 【マイナス評価】 飲食店、カフェ等がないため、駅前の溜まり場としての賑わいに欠ける。	

実績5	ジョイナステラス二俣川
①立地・施設構成・店舗構成など	
駅乗降客数約7.9万人/日(2017年度)を有する「二俣川」駅の駅ビルの施設。駅南口再開発によって開発された施設であり、全体名称はコフレ二俣川。二俣川ライフもあるため商業ゾーンは3棟で構成されている。 商業ゾーンであるジョイナステラスは2～5階であり、7.8階はクリニックモール、9～11階はオフィスの構成。 ターミナル駅である横浜駅と海老名駅の挟まれているため広域からの集客力は有しておらず、SCタイプとしてはCSC(コミュニティ型ショッピングセンター)となり、食品、ファッション、雑貨、飲食、サービスなど約90店舗で構成される。また、6階に二俣川地域ケアプラザが開業している。	
②施設評価	
【プラス評価】 食品フロアが充実しており、食品スーパー以外に30店舗弱の食物販店が出店しており、横浜発祥テナントも比較的多い。 【マイナス評価】 ジョイナステラスと二俣川ライフで重複テナントも見られ、利用者に対して選択肢がなく、顧客目線のMDとは言えない。	

事業者の評価		
評価項目	評価	コメント
リーシング力	◎	実績1及び実績2より幅広い業種に対してのリーシング力を有すると考えられる。
運営力	◎	実績1(ジョイナス、400店舗強)で蓄積された運営力は評価できる。
持続力	○	評価項目として一定の持続力は有していると考えられるが、突出した評価基準には達していない。
企画力	○	評価項目として一定の企画力は有していると考えられるが、突出した評価基準には達していない。

※評価の判例＝◎:評価できる、○:平均的、△:劣る、×:評価できない

【審査の視点】	
評価項目	審査の視点
リーシング力	提案されたテナントイメージの入居が確保できる営業能力・運営能力があると考えられるか。
運営力	空きテナントが発生しないような、営業能力があると考えられるか。
持続力	開業後も提案内容の維持・継続がなされるような運営能力を有していると考えられるか。
企画力	魅力的な商業施設運営をする能力があると考えられるか。

【用語説明】
●MD(マーチャндаイジング): 店舗の構成及びテナントミックスの意。
●GMS(ゼネラルマーチャндаイジングストア): 総合スーパーの略称、イオンやイトーヨーカドー、ユニーなど食品、衣料品、住関連を扱う総合業態を意味する。
●RSC(リージョナル型ショッピングセンター): 大型ショッピングセンターで核テナント(百貨店やGMSなど大型店)を複合し、ファッションなど買回用品を主体とした専門店ゾーンを有する広域集客型のショッピングセンターの意(Ex.ららぽーと、イオンモール)
●CSC(コミュニティ型ショッピングセンター): 地域密着型で最寄品主体の品揃えとファッションテナントをミックスしたRSCよりもひと回り小型なSC
●NSC(ネイバーフッド型ショッピングセンター): 食品スーパーを核とした日常使いの業種で構成された小商圏型のSC
●PC(パワーセンター): 家電量販店やスポーツ、家具、食品スーパーなど大型専門店が集積したSC。共有駐車場で各テナント単独棟の建物形態で出店する事例が多い。
●EV(エレベーター):昇降機

7(7)事業実績に対する商業コンサルタント事業者による考察

団体・共同企業体名	東急不動産SCマネジメント株式会社
-----------	-------------------

実績1	サクラス戸塚
①立地・施設構成・店舗構成など	
<p>駅乗降客数 約31.2万人(2017年度、一部2016年度を含む)を有するJR東海道線・横須賀線・横浜市営地下鉄「戸塚」駅西口徒歩4分に立地するネイバーフッド型SC(旧西友跡)。戸塚駅とはベネストリアンデッキで結ばれている。</p> <p>店舗はB1～2Fの3層構成であり、B1F:大型スポーツ量販店、100円ショップ、レンタルショップ等、1F:食品スーパー、ドラッグストア、その他中小専門店、2F:家具、手芸ショップ、シューズ、アミューズメント施設が出店している。また、駐車場フロアである3～6階の各階にクリニックが1店舗ずつ出店している。</p> <p>駅ビルとして再開発されたトツカーナに東急スクエアがあることからファッションなどの買い回り業態は導入しておらず、駅周辺に多いファミリー層を意識した店舗構成であり、地域密着型の施設を志向している。ネイバーフッド型SCとしては、平均的な店舗構成と思われる。</p>	
②施設評価	
<p>【プラス評価】別施設であるトツカーナ内に東急スクエアがあり、ファッションなど買い回り業態中心のMDを組んでいるため本件は比較的、面積消化が可能な大型専門店を多く導入することで差別化を図っている。</p> <p>【マイナス評価】施設規模に対して大型店の割合が高いため、時間消費性は有しておらず、施設間での回遊性は期待できない。</p>	

実績2	アミューあつぎ
①立地・施設構成・店舗構成など	
<p>駅乗降客数 約15.3万人(2016年度)を有する小田急線「本厚木」駅から徒歩5分程度(駅とは地下道で接続)の複合商業施設。2008年に撤退した厚木ハルコの建物を市が取得、2014年4月にアミューあつぎとしてリニューアルオープンした施設。</p> <p>施設はB1～9Fの10層(うち商業ゾーンはB1～4Fに出店)。店舗構成は、100円ショップや手芸、リサイクルショップなどが出店しているが、全般的に集客力のあるテナントは少なく、商業施設としては苦戦傾向にあることが伺える。スキームは本件と近いものの、商業施設としては特段、評価される施設ではないと思われる。9Fにはシネマ(映画館)が入っている。</p>	
②施設評価	
<p>【プラス評価】向かいにイオンが立地しており、商業施設としての競争力は劣るものの、空室は確認されなかった(一部催事と思われる店舗有り)。</p> <p>【マイナス評価】「公共施設と商業施設が複合した施設」の実績での加点のため、挙げられた実績かと思われるが、施設としてのコンセプトは感じられず雑多なテナント構成となっている。</p>	

実績3	オアシス21
①立地・施設構成・店舗構成など	
<p>駅乗降客数 約23.1万人(2016年度)を有する地下鉄東山線、名城線「栄」駅に直結する複合商業施設。地下広場、バスターミナル、公園、店舗を複合する名古屋のランドマークとなる施設。1F:公園、B1F:バスターミナル、B2F:店舗+地下広場となっている。</p> <p>利便機能として、コンビニやドラッグストア、飲食店など約30テナントが出店しているが、バスターミナルを併設することから、旅行者やビジネスマンなども多く、お土産ショップやキャラクターショップ、観光インフォメーションセンターなども導入されている。</p> <p>ランドマーク性のある建物であり、名古屋・栄のランドマークの一つ。</p>	
②施設評価	
<p>【プラス評価】商業施設としては小規模ながら、公園やイベント広場などを有し、駅前商業機能と観光商業機能を持つ特徴的な店舗展開ができています施設と思われる。</p> <p>【マイナス評価】特になし</p>	

実績4	日本生命丸の内ガーデンプラザ
①立地・施設構成・店舗構成など	
<p>駅乗降客数 約39.2万人を有する東京メトロ・都営地下鉄「大手町」駅直結となるオフィスビル低層商業施設。</p> <p>商業ゾーンはB1～3Fの4フロアに飲食店を中心として20店舗が出店。B1Fはオフィスワーカーのランチ対応として、フードホールが導入されており、カジュアルな飲食店も多い。1～2Fは高感度・星付きの飲食店などが立地しており、カジュアルな業態～高級店まで幅広い飲食対応が出来ている。</p> <p>商業ゾーンの賃貸面積が3,000㎡程度と本施設に近い規模感を持つ。</p>	
②施設評価	
<p>【プラス評価】1～2Fは高感度・星付きの飲食店などが立地しており、カジュアルな業態～高級店まで幅広い飲食対応が出来ており、フロアで利用シーンによって使い分けができるのはプラス評価。特に1Fのダイニングレストランは丸の内エリアのオフィスビルとして、ビルイメージを毀損することなく、オフィスと共存出来ている。</p> <p>【マイナス評価】特になし</p>	

実績5	東急プラザ銀座
①立地・施設構成・店舗構成など	
<p>2016年3月、日本を代表するブランド街である銀座・数寄屋橋交差点に開業した都市型商業施設</p> <p>店舗フロアはB2～11Fの13階に物販86店、レストラン20店、カフェ&フード19店の計125店が出店している。路面のラグジュアリーブランドや市中空港型免税店、大型ショールームなど日本初進出・新業態の店舗も多く出店し、銀座のランドマークとなっている。</p> <p>路面ブランドは、BALLY、Kiton、エンポリオ・アルマーニ等が出店。その他の大型店は東急百貨店(HINKA RINKA)、三菱電機ショールーム、東急ハンズ、ロッテ(免税店)などが出店している。</p>	
②施設評価	
<p>【プラス評価】多数のブランド店や日本初進出、新業態のショップなどを誘致したリーシング力は一定の評価ができる。</p> <p>【マイナス評価】一部、施設の賑わいや集客力が低下しているフロアが見受けられる。</p>	

事業者の評価		
評価項目	評価	コメント
リーシング力	◎	実績4及び実績5からは、リーシング能力は評価できると思われる。
運営力	○	評価項目として、平均的な水準と想定される。
持続力	○	評価項目として、平均的な水準と想定される。
企画力	◎	実績3及び実績4からは、企画力は評価できると思われる。

※評価の判例＝◎:評価できる、○:平均的、△:劣る、×:評価できない

【審査の視点】	
評価項目	審査の視点
リーシング力	提案されたテナントイメージの入居が確保できる営業能力・運営能力があると考えられるか。
運営力	空きテナントが発生しないような、営業能力があると考えられるか。
持続力	開業後も提案内容の維持・継続がなされるような運営能力を有していると考えられるか。
企画力	魅力的な商業施設運営をする能力があると考えられるか。

【用語説明】
●MD(マーチャンダイジング): 店舗の構成及びテナントミックスの意。
●GMS(ゼネラルマーチャンダイジングストア): 総合スーパーの略称、イオンやイトーヨーカドー、ユニーなど食料品、衣料品、住関連を扱う総合業態を意味する。
●RSC(リージョナル型ショッピングセンター): 大型ショッピングセンターで核テナント(百貨店やGMSなど大型店)を複合し、ファッションなど買回用品を主体とした専門店ゾーンを有する広域集客型のショッピングセンターの意(Ex.ららぽーと、イオンモール)
●CSC(コミュニティ型ショッピングセンター): 地域密着型で最寄品主体の品揃えとファッションテナントをミックスしたRSCよりもひと回り小型なSC
●NSC(ネイバーフッド型ショッピングセンター): 食品スーパーを核とした日常使いの業種で構成された小商圏型のSC
●PC(パワーセンター): 家電量販店やスポーツ、家具、食品スーパーなど大型専門店が集積したSC。共有駐車場で各テナント単独棟の建物形態で出店する事例が多い。
●EV(エレベーター): 昇降機

7(7)事業実績に対する商業コンサルタント事業者による考察

団体・共同企業体名	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
-----------	-------------------

実績1	千葉中央コミュニティセンター	①立地・施設構成・店舗構成など	②施設評価
<p>駅乗降客数0.4万人(2016年度)を有する千葉都市モノレール「市役所前」駅から徒歩1分程度、駅からペDESTリアンデッキ直結となるオフィス・商業・行政施設が複合するビル。昭和49年(1974年)7月に、市民が余暇を楽しむ場としてオープンしたビルであり、サークル活動やスポーツ、レクリエーションなどが行われている。4階にはスポーツと体育のフロアとして、温水プール・柔道場・剣道場、6階には体育館が入る。</p> <p>商業店舗は千葉CPプラザ商店会の名称でB1～2Fの3層構成で展開するが、築年が古く商業環境としては魅力に欠ける。千葉市役所の分室や千葉国際交流協会が入居するため、商業施設としての性格は弱く、施設HPもなし。</p> <p>B1Fはコンビニのポプラ、写真DPE、中国人向けの物産店、喫茶、中国人向けのツアー会社等、千葉国際交流協会が入居することから、各種ビザ申請書類を請け負う行政書士事務所もある。駅とデッキが繋がる2Fは風月堂の喫茶店が1店舗のみ。地下階は空室が多く商店と事務所が混在。一般利用者向けの店舗はポプラと風月堂のみと商業施設及び商店会の体をなしていない状況。</p>		<p>【プラス評価】 特になし 【マイナス評価】 「公共施設と商業施設が複合した施設」の実績での加算のため、挙げられた実績と思われるが、商業ビルとしては非常に苦戦しており、施設として際立った特徴は感じられない。 ビルとしては、商業施設としての性格は弱く、施設として一体的に運営されている印象は低い。 商業ポテンシャルは低く、商業利用の難しい立地ではあるが、施設HPもなく、積極的に運営されている施設という印象は低い。外部からの一般利用客が見込みにくい施設。</p>	

実績2	大阪ベイトワー	①立地・施設構成・店舗構成など	②施設評価
<p>駅乗降客数 約6.5万人(2016年度)を有するJR大阪環状線「弁天町」駅及び地下鉄中央線(同 約3.8万人/2017年度)の駅と連絡通路で直結している大型複合施設であり、オフィス・商業・ホテル・住宅などが複合する。</p> <p>大阪ベイトワー(旧ORC200)は1993年、大阪市の公有地を利用した土地信託事業で開業した施設であり、超高層の複合商業施設として注目を集めたものの、事業は軌道に乗らず低迷、2015年1月に民間へ売却され、2018年3月に施設名称を大阪ベイトワーに変更し、現在に至る。</p> <p>竣工年が古く、施設としては旧態のオフィスビル及び商業ゾーンといった印象である。店舗としては、オフィスサポート商業として、コンビニ、カフェ、飲食店などが導入されているが、ボーリング場やフィットネスクラブなど大型サービスも展開されている。</p>		<p>【プラス評価】 特になし 【マイナス評価】 近年は街やストリートに対して開かれた商業ゾーンが志向されることが多いが、本施設は外部に対して閉鎖的な商業ゾーンを形成しており、館内就業者の利用は見込まれるが、外部集客が見込みにくいハード環境となる。 ショップゾーンとしては、フロアやゾーンでテーマ性やコンセプトが感じられず、リーシングが後手になっている印象が強く、空室も複数区画発生している模様。</p>	

実績3	アビテラス横浜綱島	①立地・施設構成・店舗構成など	②施設評価
<p>横浜市港北区の綱島街道沿いのパナソニック工場跡地(綱島駅より徒歩10分程度)。綱島サスティナブル・スマートタウン(綱島SST)のスマート商業ゾーンに開発されたユニークが核テナントとなるショッピングセンター。開業は2018年3月。</p> <p>店舗フロアは1～2Fの2階、3～5Fが駐車場となっており、専門店が約60店舗導入されている。面積比ではユニーク2割、残り8割を専門店が占めており、核テナントであるユニークはGMSでなく、食料品のみの出店。</p> <p>1Fは食料品やグロッサリー、惣菜、テイクアウトなどを中心に展開。2Fにはファミリー対応のフードコートやインテリア、100円ショップ、シューズ、アミューズメントストア、クリニックなどデイレニューズ+αの利用シーンに対応できる業態を導入している。施設としては約60の専門店が複合しているが、本施設のPM業務としては核テナントであり、かつML(マスターリース)を行っているユニーク1社の管理業務を担当。</p>		<p>【プラス評価】 特になし 【マイナス評価】 特になし</p>	

実績4	Ista! 日進	①立地・施設構成・店舗構成など	②施設評価
<p>駅乗降客数 約2.7万人(2016年度)を有するJR川越線「日進」駅より北東へ400m程度に立地するネイバーフッド型ショッピングセンター。2010年3月に開業している。</p> <p>店舗フロアは1～5Fの5層構成。1F:食品スーパー、2F:ドラッグストア、100円ショップ、手芸用品、ヘアサロン、歯科クリニック、クリーニング、3～5F:学習塾、スカッシュ、スポーツクラブ、フットサルコートが導入されており、専門店12店舗の地域密着型の施設を展開している。首都圏郊外エリアのNSC(ネイバーフッド型ショッピングセンター)としては平均的な施設と思われる。</p> <p>※店舗HPなし</p>		<p>【プラス評価】 特になし 【マイナス評価】 施設規模が5層とマーケットからみた適正規模よりも過大に商業床を作っており、リーシングリスクが高い施設となっている。現状3F以上は大型サービス店舗が中心となっており、収支的には低効率な施設となっている。</p>	

実績5	エキニア青葉通り	①立地・施設構成・店舗構成など	②施設評価
<p>駅乗降客数17.5万人(2016年度)を有するJR「仙台」駅から徒歩5分程度、駅西口の商業繁華性が高い青葉通りに位置する路面商業ビル。</p> <p>店舗フロアはB1～9Fの10層構成。テナント数は16店舗。</p> <p>※店舗HPなし</p>		<p>【プラス評価】 特になし 【マイナス評価】 1フロア100坪未満のビルで共用部はEVホールのみ。商業施設としてPM能力が必要となる施設ではない。商業施設としては、施設HPも作られておらず、積極的に運営されている印象は低い。</p>	

事業者の評価		
評価項目	評価	コメント
リーシング力	△	商業施設として魅力のある商業ゾーンを構築できている実績が少なく、リーシング力は劣ると想定される。
運営力	△	商業施設として運営力を必要とする実績が少なく、運営力は劣ると想定される。
持続力	△	評価項目として、平均的な水準に満たないと想定される。
企画力	△	商業施設として企画力を確認できる実績がなく、企画力は劣ると想定される。

※評価の判例=◎:評価できる、○:平均的、△:劣る、×:評価できない

【審査の視点】	
評価項目	審査の視点
リーシング力	提案されたテナントイメージの入居が確保できる営業能力・運営能力があると考えられるか。
運営力	空きテナントが発生しないような、営業能力があると考えられるか。
持続力	開業後も提案内容の維持・継続がなされるような運営能力を有していると考えられるか。
企画力	魅力的な商業施設運営をする能力があると考えられるか。

【用語説明】
●MD(マーチャンダイジング): 店舗の構成及びテナントミックスの意。
●GMS(ゼネラルマーチャンダイジングストア): 総合スーパーの略称、イオンやイトーヨーカドー、ユニークなど食料品、衣料品、住関連を扱う総合業態を意味する。
●RSC(リージョナル型ショッピングセンター): 大型ショッピングセンターで核テナント(百貨店やGMSなど大型店)を複合し、ファッションなど買回り品を主体とした専門店ゾーンを有する広域集客型のショッピングセンターの意(ex.ららぽーと、イオンモール)
●CSC(コミュニティ型ショッピングセンター): 地域密着型で最寄品主体の品揃えとファッションテナントをミックスしたRSCよりもひと回り小型なSC
●NSC(ネイバーフッド型ショッピングセンター): 食品スーパーを核とした日常使いの業種で構成された小商圏型のSC
●PC(パワーセンター): 家電量販店やスポーツ、家具、食品スーパーなど大型専門店が集積したSC。共有駐車場で各テナント単独棟の建物形態で出店する事例が多い。
●EV(エレベーター): 昇降機

7(7)事業実績に対する商業コンサルタント事業者による考察

団体・共同企業体名 **株式会社横浜都市みらい**

実績1	サウスウッド
①立地・施設構成・店舗構成など	
駅乗降客数約8.3万人/日(2016年度)を有する「センター南」駅近くに立地した施設。 3フロアで構成されており、核となる店舗は不在。 1階カフェ、ベーカリー、ファストフード、ドラッグストア、シューズ、コンビニ、農産物直売、クリーニングなど、2階飲食ゾーン、スポーツ、エステ、スクール、ヘアサロンなど、3階インテリア、スクール、保険、クリニック、ヘアサロンなど。フロア毎のコンセプトや業種業態の考え方にややバラつきが見られる。	
②施設評価	
【プラス評価】 特になし。 【マイナス評価】 フロア毎のコンセプトや業種業態の考え方にややバラつきが見られ、施設としての集客力は弱い。	

実績2	キーサウス
①立地・施設構成・店舗構成など	
駅乗降客数約8.3万人/日(2016年度)を有する「センター南」駅近くに立地した施設。 開業時はトイザらス、スポーツオーソリティの2核に加えカフェやスイーツが複合した縦積み型のパワーセンタータイプ(大型カテゴリ専門店主体)の施設であった。その後競合環境が激化したことで増床リニューアル(店舗面積5,500㎡→7,100㎡)を2017年に実施。スポーツオーソリティは別棟に3フロアで移転増床し、スポーツオーソリティ跡には食品スーパーが出店(他、小型飲食店が2店舗出店)。 核テナントとなる2社が主体となって運営されている施設であり、商業施設としてPM能力が必要となる施設ではない。	
②施設評価	
【プラス評価】 開業時(2011年開業)はトイザらス、スポーツオーソリティ共に国内トップクラスの売上を誇る店舗であった。 【マイナス評価】 特になし	

実績3	ショッピングタウンあいたい
①立地・施設構成・店舗構成など	
駅乗降客数約8.4万人/日(2016年度)を有する「センター北」駅の駅ビル的な施設。 1階銀行(複数)、郵便局、2階食品スーパー、ドラッグストア、ベーカリー、コンビニ、ファストフードなど、3階大型専門店(ユザワヤ・手芸)やメガネ、飲食フロア、4階100円ショップ、飲食、サービス、5階スクール、ヘアサロン、クリニック、不動産など、6階はボウリングが開業から営業を行ってきたが現在閉鎖されている(提案書ではオフィスへ変更予定と記載)。 駅の改札レベルが2階となるため基準階は食品スーパーなどが出店する2階となる。	
②施設評価	
【プラス評価】 特になし。 【マイナス評価】 3階以上はフロア毎の業種業態の考え方、店舗ゾーニングに統一感がなく、やや雑多な印象。空室も確認され、テナントの入れ替わりも多い施設。	

実績4	あいたいメイト
①立地・施設構成・店舗構成など	
駅乗降客数約8.4万人/日(2016年度)を有する「センター北」駅のコンコース(2階部分)と路面部に並ぶ12店舗の商業ゾーン。 上記ショッピングタウンあいたいと隣接する商業ゾーンであるが、コンビニ、居酒屋、ラーメン、携帯ショップ、フラワー、ファストフードなど駅前立地に適正のある業種業態で構成されている。 商業施設としては、駅のコンコースに単純に店舗が並んだ施設。	
②施設評価	
※評価不可(商業施設としては、駅のコンコースに単純に店舗が並んだ施設であり、運営力や企画力が問われる施設ではなく、商業施設の実績評価には値しない施設と考えられるため。※店舗HPなし)	

実績5	-
①立地・施設構成・店舗構成など	
(この表は斜線が入っており、内容が読み取れません)	
②施設評価	
(この表は斜線が入っており、内容が読み取れません)	

事業者の評価		
評価項目	評価	コメント
リーシング力	△	評価対象となる実績1～3では、魅力のある商業ゾーンを構築できている実績がなく、リーシング力は劣ると想定される。
運営力	○	実績2以外に関しては運営力を必要とされる施設がなく平均的な運営力。
持続力	△	評価項目として、平均的な水準に満たないと想定される。
企画力	△	商業施設として、企画力を確認できる実績がなく、企画力は劣ると想定される。

※評価の判例＝◎:評価できる、○:平均的、△:劣る、×:評価できない

【審査の視点】	
評価項目	審査の視点
リーシング力	提案されたテナントイメージの入居が確保できる営業能力・運営能力があると考えられるか。
運営力	空きテナントが発生しないような、営業能力があると考えられるか。
持続力	開業後も提案内容の維持・継続がなされるような運営能力を有していると考えられるか。
企画力	魅力的な商業施設運営をする能力があると考えられるか。

【用語説明】
●MD(マーチャンダイジング): 店舗の構成及びテナントミックスの意。
●GMS(ゼネラルマーチャンダイジングストア): 総合スーパーの略称、イオンやイトーヨーカドー、ユニーなど食料品、衣料品、住関連を扱う総合業態を意味する。
●RSC(リージョナル型ショッピングセンター): 大型ショッピングセンターで核テナント(百貨店やGMSなど大型店)を複合し、ファッションなど買回品を主体とした専門店ゾーンを有する広域集客型のショッピングセンターの意(Ex:らぽーと、イオンモール)
●CSC(コミュニティ型ショッピングセンター): 地域密着型で最寄品主体の品揃えとファッションテナントをミックスしたRSCよりもひと回り小型なSC
●NSC(ネイバーフッド型ショッピングセンター): 食品スーパーを核とした日常使いの業種で構成された小商圏型のSC
●PC(パワーセンター): 家電量販店やスポーツ、家具、食品スーパーなど大型専門店が集積したSC。共有駐車場で各テナント単独棟の建物形態で出店する事例が多い。
●EV(エレベーター):昇降機

7(7)事業実績に対する商業コンサルタント事業者による考察

団体・共同企業体名	大和情報サービス株式会社
-----------	--------------

実績1	JO-TERRACE OSAKA	①立地・施設構成・店舗構成など	②施設評価
<p>2017年6月、駅乗降客数約2.3万人(2015年度)を有するJR「大阪城公園」駅の駅前に開業した施設。駅からベデストリアンデッキによって、直結でアクセスできる。大阪城公園の魅力削出と新たな賑わいづくりを目指して計画された商業施設であり、天守閣を望めるBBQ場やレストランや、和食・和スイーツ店など、幅広い業態の飲食店を中心に22店舗導入している。大阪城公園初のランナーサポート施設や、外国人観光客にも対応できるインフォメーションなどホスピタリティが充実した施設を目指している。</p>		<p>【プラス評価】 公園に望むロケーションを活かし、オープンエアな商業ゾーンとテラス席なども設置し、店舗の賑わいを演出している。大阪城公園の自然や空気感を感じられ、近年のトレンドに合致した商業ゾーンが実現出来ていると思われる。周辺の観光資源(音楽堂や大阪城ホール、水上バス)なども連携し、公園全体の賑わい削出も意図されていることはプラス評価。 【マイナス評価】 特になし</p>	

実績2	RiM-F(リム・ふくやま)	①立地・施設構成・店舗構成など	②施設評価
<p>駅乗降客数 約4.2万人(2016年度)を有するJR「福山」駅より徒歩5分程度に位置する行政施設を複合した商業施設。開業当初は福山SOGOとして開業した施設だが、売上低迷により2000年に撤退、その後、福山ロッソ(天満屋が運営する商業施設)として再生するが、2013年4月に再度、撤退。天満屋撤退後も継続出店していた一部のテナントを中心に、リム・ふくやまとして再生した施設。百貨店の建物を再利用しており、店舗フロアはB2F～9Fの11層。マーケットに対して床が過大であり、以前より苦戦傾向にある。</p>		<p>【プラス評価】 行政施設の再生案件としては一定の評価ができる。 【マイナス評価】 核テナントはディスカウントストアのミスターマックスがB1Fに出店しているが、知名度のある店舗は少なく、床を有効活用するための行政関連施設が多数出店しているため、商業施設としての賑わい性は感じられない。</p>	

実績3	イーアス高尾	①立地・施設構成・店舗構成など	②施設評価
<p>駅乗降客数 約8.6万人(2017年度、一部2016年度を含む)を有するJR「京王線の「高尾」駅より徒歩6分程度のロケーションに立地するリージョナル型ショッピングセンター。本施設は住・商一体の複合開発事業となり、商業施設以外にも分譲マンションと戸建住宅エリアを複合する。店舗は1～2Fの2層構成で、リージョナル型SCとしては、ナショナルチェーンが主体で一般的なテナント構成となる。</p>		<p>【プラス評価】 リージョナル型ショッピングセンターとしては、小規模な施設となるが、ファミリー層が多いエリア特性からテナント感度は高感度よりもカジュアル路線のテナントが多く、良い意味で非常にベーシックな店舗構成。インテリア・雑貨など衣食住のバランスがとれた店舗構成となっている。 【マイナス評価】 特になし</p>	

実績4	アクロスプラザ与次郎	①立地・施設構成・店舗構成など	②施設評価
<p>2017年6月、鹿児島市与次郎地区のロードサイド立地に開業したコミュニティ型ショッピングセンター。店舗フロアは1～2Fの2層構成、大型店はディスカウントストアや実用衣料、ファミリーファッション、シューズ、リサイクルショップ、フィットネス等が出店。1Fの駐車場前には小型区画の店舗ゾーンが配置され、カフェやスイーツ、飲食店、サービス、クリニックなど多様な業態が出店している。</p>		<p>【プラス評価】 施設規模の割に優良テナントが多く、主要テナントではユニクロ、GU、SKECHERS、Zoff、ABCマート、SUIT SELECTなど比較的、知名度・集客力のある店舗が多く導入されている。地域密着型の施設としては、一定の評価ができる。 【マイナス評価】 特になし</p>	

実績5	アワーズもりや	①立地・施設構成・店舗構成など	②施設評価
<p>駅乗降客数 約6.5万人(2017年度、一部2016年度を含む)を有する、つくばエクスプレスと関東鉄道常総線の「守谷」駅東口駅前広場に立地する商業・医療複合施設。2009年に開業した小規模な商業ビル。店舗フロアは1～3Fの3層構成、1F:フィットネスクラブ、調剤薬局、夜型飲食、2F:飲食店とクリニックモール、3F:託児所、学習塾、親子ふれあいルームなどが導入されている。現状、空室は3区画確認され、リーシングに苦戦している状況が伺える。守谷市が当該施設をML(マスターリース)しており、大和情報サービスがPM業務・BM業務を受託している。</p>		<p>【プラス評価】 特になし 【マイナス評価】 「公共施設と商業施設が複合した施設」の実績として挙げられているが、商業施設として際立った特徴は感じられない。</p>	

事業者の評価		
評価項目	評価	コメント
リーシング力	◎	実績1及び実績4からは、リーシング能力は評価できると思われる。
運営力	◎	実績1～5を中心に、様々なタイプの商業施設や行政案件、企画案件などに対応ができる運営力は評価できる。
持続力	○	評価項目として、平均的な水準と想定される。
企画力	○	実績1は企画型商業事例であるが、突出した評価基準には達していない。

※評価の判例=◎:評価できる、○:平均的、△:劣る、×:評価できない

【審査の視点】	
評価項目	審査の視点
リーシング力	提案されたテナントイメージの入居が確保できる営業能力・運営能力があると考えられるか。
運営力	空きテナントが発生しないような、営業能力があると考えられるか。
持続力	開業後も提案内容の維持・継続がなされるような運営能力を有していると考えられるか。
企画力	魅力的な商業施設運営をする能力があると考えられるか。

【用語説明】
●MD(マーチャンダイジング): 店舗の構成及びテナントミックスの意。
●GMS(ゼネラルマーチャンダイジングストア): 総合スーパーの略称、イオンやイトーヨーカドー、ユニーなど食料品、衣料品、住関連を扱う総合業態を意味する。
●RSC(リージョナル型ショッピングセンター): 大型ショッピングセンターで核テナント(百貨店やGMSなど大型店)を複合し、ファッションなど買回りを主体とした専門店ゾーンを有する広域集客型のショッピングセンターの意(Ex:らぽーと、イオンモール)
●CSC(コミュニティ型ショッピングセンター): 地域密着型で最寄品主体の品揃えとファッションテナントをミックスしたRSCよりもひと回り小型なSC
●NSC(ネイバーフッド型ショッピングセンター): 食品スーパーを核とした日常使いの業種で構成された小商圏型のSC
●PC(パワーセンター): 家電量販店やスポーツ、家具、食品スーパーなど大型専門店が集積したSC。共有駐車場で各テナント単独棟の建物形態で出店する事例が多い。
●EV(エレベーター):昇降機

7(7)事業実績に対する商業コンサルタント事業者による考察

団体・共同企業体名 **三菱地所プロパティマネジメント株式会社**

実績1	横浜ランドマークタワー
①立地・施設構成・店舗構成など	
②施設評価	
<p>みなとみらい地区のみなとみらい21事業の民間第一プロジェクトとして誕生したオフィス・ホテル・店舗を複合した日本最大級の複合商業施設であり、横浜・みなとみらいのランドマークメインの商業フロアとなるランドマークプラザは1～5Fの5層の構成、店舗数160店舗を複合する。上層階のホテルにも宴会場やレストラン＆バーなどが出店。店舗構成は、物販系を中心にファッション、ファッション雑貨、ジュエリー、スポーツ、インテリアなど知名度のあるテナントを多く導入している。オフィスワーカーや買物客向けの飲食店やドックヤードガーデン付近(B2～B1F)に「みらい横丁」として、食をテーマにしたエンターテイメントゾーンなども導入している。週末のイベントなども多く実施されており、高い集客力を有した商業施設となっている。</p>	
<p>【プラス評価】 みなとみらい地区の商業施設としては、高価格帯のブランドショップやジュエリーショップなどが出店しており、テナントのクラス感としては、みなとみらい地区で最も高感度のテナントが集積している。また、かつての造船場をイベントスペースとして有効活用するなど、ファミリーや観光客が多いエリア特性を活かしたイベントを実施している点など、リーシング力や運営力などは高く評価される。 【マイナス評価】 特になし</p>	

実績2	丸の内ビルディング
①立地・施設構成・店舗構成など	
②施設評価	
<p>2002年に開業した「東京」駅の駅前に立地するオフィス・店舗を複合したオフィス複合商業ビル。B1Fで東京駅に繋がる地下街と接続する。店舗フロアはB1～6F、35～36F(飲食フロア)の計9層の構成で約140店舗導入されている。1Fのatrium(MARUGUBE)にはイベント・プロモーションスペースも併設している。店舗構成は、B1Fがカフェや飲食店、惣菜、弁当など食物販店が多く、オフィスサポートとしての機能を担う。1～4Fはブランドショップやセレクトショップなどは入る高感度な物販フロアの構成。5～6Fは飲食フロアとなり、カジュアルな業態から高単価な店舗まで計27店舗導入されている。丸の内を代表するオフィスビルであり、周辺ビル(新丸ビル、丸の内プリックスクエア、丸の内オアゾなど)と連携したエアーマネジメント・エアプロモーションを実施。</p>	
<p>【プラス評価】 大企業が集まる丸の内の立地特性を活かし、高感度な都市型商業を展開出来ており、質の高い商業機能がオフィスのイメージアップに寄与している事例となる。飲食店もフロアによって価格帯・利用シーンでクラス感が統一されており、オフィスワーカーにも配慮された店舗構成となっている。館内人口(オフィス就業着)に対して、飲食店が多いが、外部のエリアから集客できる魅力をもっており、平日だけでなく、土日でも多くの人で賑わっている。 【マイナス評価】 特になし</p>	

実績3	有楽町イトシア
①立地・施設構成・店舗構成など	
②施設評価	
<p>駅乗降客数33万人(2014年度)を有するJR「有楽町」駅前に位置するオフィス複合商業ビルで2007年に開業。店舗フロアは2棟構成で、有楽町マルイ(1～8F)が核テナントとして入る棟と別棟のイトシアプラザ(B1～4F)が入る棟で構成されている。B1Fにはイトシアフードアベニューが展開されており、カフェ、スイーツ、飲食店、ドーナツ、ワイン、クロッサリーショップなど飲食店やフード関係のショップが多く出店している。店舗は有楽町丸井がファッション主体のMD構成となり、イトシアプラザはカフェやレストランなど飲食店が多く、最上階の4Fにはシネコンが導入されている。</p>	
<p>【プラス評価】 丸井有楽町店が核テナントとして展開しており、丸井の中でも好調店に入っている。銀座エリアの玄関口となる有楽町駅前に位置しており、立地の商業ポテンシャルは非常に高いと想定される。商業施設としては立地ポテンシャルに見合った展開が出来ていると思われる。 【マイナス評価】 特になし</p>	

実績4	マロニエゲート
①立地・施設構成・店舗構成など	
②施設評価	
<p>2007年、銀座2丁目に開業した都市型専門店ビルで、ブランド通りとなるマロニエ通りと外堀通りに面したロケーションに位置する。店舗フロアはB1～12Fの計13層構成。店舗構成はB1F～4Fは高感度ファッションやファッション雑貨など物販主体のフロア構成、5～9F:東急ハンズ、10～12F:飲食フロアとなっている。緩積み・マルチテナント型の商業ビルとしては、大規模な施設となる。</p>	
<p>【プラス評価】 マルチテナントビルとして13層の商業ビルを雑多感なく、開発・運営出来ているのは評価できる。上層階の飲食フロアも、地方名店やこだわりの店舗を誘致出来ており、飲食店の競合環境が厳しい銀座エリアの空中階でも一定の存在感は出せている。 【マイナス評価】 特になし</p>	

実績5	上野の森 さくらテラス
①立地・施設構成・店舗構成など	
②施設評価	
<p>駅乗降客数36万人(2014年度)を有するJR「上野」駅前に位置する飲食ビル。上野恩賜公園の導線に位置しており、観光客や来街者が多いエリアに位置する。店舗フロアはB2～3Fの5層構成で全19店舗の飲食店が出店している。店舗構成は1Fにスイーツ、ピザバー、デリ、カフェなど客数＝売上となる業態や軽飲食業態が多く、上層階や地下フロアは重飲食を中心に多様な業態が出店している。上野は上野恩賜公園周辺に動物園や美術館、音楽ホールなど文化施設や集客施設が多く立地するため、国内外の観光客や来街者が非常に多いエリア。ビジターゲットの飲食店として高いニーズが見込まれるため、立地特性に見合った商業施設として展開出来ていると思われる。</p>	
<p>【プラス評価】 観光客や来街者が非常に多いエリアであり、立地特性に見合った商業施設として展開出来ていると思われる。MD/パティンティングを最小限に抑えて、多数の飲食店をテナントミックス出来ていることは一定の評価ができると思われる。 【マイナス評価】 特になし</p>	

事業者の評価		
評価項目	評価	コメント
リーシング力	◎	実績1及び実績2からは、リーシング能力は評価できると思われる。
運営力	◎	実績1及び実績2からは、運営力は評価できると思われる。
持続力	◎	実績1及び実績2は、長年に渡りその街を牽引するようなランドマーク的な施設を運営しており、持続力は評価できると思われる。
企画力	○	評価項目として、平均的な水準と想定される。

※評価の判例＝◎:評価できる、○:平均的、△:劣る、×:評価できない

【審査の視点】	
評価項目	審査の視点
リーシング力	提案されたテナントイメージの入居が確保できる営業能力・運営能力があると考えられるか。
運営力	空きテナントが発生しないような、営業能力があると考えられるか。
持続力	開業後も提案内容の維持・継続がなされるような運営能力を有していると考えられるか。
企画力	魅力的な商業施設運営をする能力があると考えられるか。

【用語説明】
●MD(マーチャングデザイン): 店舗の構成及びテナントミックスの意。
●GMS(ゼネラルマーチャングデザインストア): 総合スーパーの略称、イオンやイトヨーカドー、ユニーなど食料品、衣料品、住関連を扱う総合業態を意味する。
●RSC(リージョナル型ショッピングセンター): 大型ショッピングセンターで核テナント(百貨店やGMSなど大型店)を複合し、ファッションなど買回り品を主体とした専門店ゾーンを有する広域集客型のショッピングセンターの意(Ex:ららぽーと、イオンモール)
●CSC(コミュニティ型ショッピングセンター): 地域密着型で最寄品主体の品揃えとファッションテナントをミックスしたRSCよりもひと回り小型なSC
●NSC(ネイバーフッド型ショッピングセンター): 食品スーパーを核とした日常使いの業種で構成された小商圏型のSC
●PC(パワーセンター): 家電量販店やスポーツ、家具、食品スーパーなど大型専門店が集積したSC。共有駐車場で各テナント単独棟の建物形態で出店する事例が多い。
●EV(エレベーター): 昇降機

7(7)事業実績に対する商業コンサルタント事業者による考察

団体・共同企業体名 **株式会社ザイマックスアルファ**

実績1	ミューザ川崎	①立地・施設構成・店舗構成など	②施設評価
<p>駅乗降客数 約42万人(2016年度)を有する川崎駅西口駅前(ベテリアンデッキで直結)に位置する。再開発事業により2003年に開業した音楽ホールと高層オフィスビルから構成される施設。商業としては①オフィス低層商業、②駅前商業機能の視点で店舗が導入されており、飲食店についてはカジュアルな価格帯を中心に幅広い業態が展開されている。店舗は1～2階に約50店舗出店しており、1Fはショップ&レストランを中心にカジュアルな飲食店を中心に構成される。また「40番地グルメ横丁」として、ラーメン、串焼き、沖縄料理など小型飲食店を集積させた横丁飲食街も展開しており、企画型の飲食ゾーンも展開している。物販店はスポーツ、アニメ雑貨、古着などの構成。</p>		<p>【プラス評価】 上層階及び隣接するオフィスのワーカー対応を意識したMDを多く導入している。 【マイナス評価】 就業者の多い環境下にも関わらず、ランチ営業を行わない飲食店が比較的多い。また、フロアのコンセプト、業種業態の配置計画にバラつきが見られやや雑多な印象が持たれる。</p>	

実績2	港北みなも	①立地・施設構成・店舗構成など	②施設評価
<p>横浜市営地下鉄のセンター北駅とセンター南駅のほぼ中間に位置するロードサイド立地に開業した複合商業施設。2007年に開業。「時間消費型ショッピングセンター」をコンセプトに、温浴施設や大型フィットネスクラブを導入し、競合環境が厳しい港北エリアにおいて他施設との差別化を図っている。店舗フロア1～4Fの4階。大型店が多く、食品スーパー、ドラッグストア、スポーツ量販店、書店(レンタル含む)、アミューズメント施設などが導入されている。 当初、当該施設の開発・運営は三菱地所グループで実施されたが、2016年4月よりザイマックスアルファが施設運営者(PM受託)として担当している。</p>		<p>【プラス評価】 競合環境が厳しい港北ニュータウンの中ではファッションの集積を外し、カテゴリー専門店の集積で構成している点は他施設との差別化につながっている。 【マイナス評価】 特になし。</p>	

実績3	おやまゆうえんハーヴェストワーク	①立地・施設構成・店舗構成など	②施設評価
<p>2005年に閉園した「小山ゆうえんち」跡地に開業した商業施設。PC(パワーセンター型)の施設でホームセンター棟、食品スーパー棟、フロムナード棟、モール棟など複数棟から構成され、シネコやアミューズメント施設など大型店を中心に、専門店を含め約70店舗の出店を展開する。 開業当初はザイマックスグループでマスターリースしていたが、建物所有者がリート(REIT:不動産投資信託)となった現在でもPMとして施設の運営に関わっている。</p>		<p>【プラス評価】 2005年の開業以来、一時期は空室も多く発生し、出店テナントの感度低下もみられたが、近年は2014年、2017年と段階的に増床・リニューアルをしており、施設の魅力・集客力を高めていることは一定の評価ができる。 【マイナス評価】 特になし。</p>	

実績4	いこらもーる泉佐野	①立地・施設構成・店舗構成など	②施設評価
<p>大阪府泉佐野市の府道63号線沿いに立地するCSC(コミュニティ型ショッピングセンター)。東京製菓泉佐野工場跡地に2000年に開業。開業時の名称は「ショッパーズモール泉佐野」であったが、開業から15年の節目を機に、核となるスーパーマーケット他専門店を入れ替える大規模なリニューアルを実施。同時期に名称変更している。 店舗は3階構成で、1-2F:物販+フードコート、3F:サービスのフロア構成となっている。 テナントはコープ(食品スーパー)、ドン・キホーテ(ディスカウント)、エディオン(家電)、ユニクロ、しまむら、西松屋などが出店している。</p>		<p>【プラス評価】 店舗数が約90店舗と多く、業態バリエーションなども確認されるが、PMとして大規模なリニューアルを達成させたことは一定の評価ができる。 【マイナス評価】 コミュニティ型施設としては、マーケットに対して施設規模(店舗面積33,805㎡)が過大であり、競合環境も厳しく、苦戦傾向にある店舗が多い。一部、知名度・集客力のあるテナントが出店しているが、全般的に専門店ゾーンのテナント感度は低めとなる。</p>	

実績5		①立地・施設構成・店舗構成など	②施設評価

事業者の評価		
評価項目	評価	コメント
リーシング力	○	評価項目として一定のリーシング力は有していると考えられるが、平均的な水準。
運営力	○	評価項目として一定の運営力は有していると考えられるが、平均的な水準。
持続力	○	評価項目として一定の持続力は有していると考えられるが、平均的な水準。
企画力	△	商業施設として企画力を評価できる実績がなく、企画力は劣ると想定される。

※評価の判別=◎:評価できる、○:平均的、△:劣る、×:評価できない

審査の視点	
評価項目	審査の視点
リーシング力	提案されたテナントイメージの入居が確保できる営業能力・運営能力があると考えられるか。
運営力	空きテナントが発生しないような、営業能力があると考えられるか。
持続力	開業後も提案内容の維持・継続がなされるような運営能力を有していると考えられるか。
企画力	魅力的な商業施設運営をする能力があると考えられるか。

【用語説明】
●MD(マーチャндаイジング): 店舗の構成及びテナントミックスの意。
●RSC(リージョナル型ショッピングセンター): 大型ショッピングセンターで核テナント(百貨店やGMSなど大型店)を複合し、ファッションなど買回品を主体とした専門店ゾーンを有する広域集客型のショッピングセンターの意(Ex.ららぽーと、イオンモール)
●CSC(コミュニティ型ショッピングセンター): 地域密着型で最寄品主体の品揃えとファッションテナントをミックスしたRSCよりもひと回り小型のSC
●NSC(ネイバーフッド型ショッピングセンター): 食品スーパーを核とした日常使いの業種で構成された小商圏型のSC
●PC(パワーセンター): 家電量販店やスポーツ、家具、食品スーパーなど大型専門店が集積したSC。共有駐車場で各テナント単独棟の建物形態で出店する事例が多い。
●GMS(ゼネラルマーチャндаイジングストア): 総合スーパーの略称、イオンやイトーヨーカドー、ユニーなど食料品、衣料品、住関連を扱う総合業態を意味する。
●EV(エレベーター):昇降機

7(7)事業実績に対する商業コンサルタント事業者による考察

団体・共同企業体名	京浜急行電鉄株式会社
-----------	------------

実績1	ウイングキッチン京急蒲田	
①立地・施設構成・店舗構成など		②施設評価
<p>駅乗降客数約5.8万人/日(2016年度)を有する京急蒲田駅の駅ビルの施設。線路の高架化に伴い駅舎も新たに新設されたことで1,2階部分に商業ゾーンが設けられた。開業は2015年。</p> <p>食品スーパーを核として京急蒲田駅を最寄駅とする駅利用者や地域住民をベースターゲットとした約20店舗程度のテナントで構成されている。</p> <p>テナントはナショナルチェーン主体の構成であるが、羽田空港に近いことから大田区観光情報センターを設置しており、訪日客に対して日本の文化体験やお土産などを提供。</p>		<p>【プラス評価】</p> <p>食品売場は食品スーパーだけでなく、鮮魚・精肉・惣菜店などゾーン展開を行っており大型専門店に依存しないMDが組まれている。</p> <p>【マイナス評価】</p> <p>コンビニが2店舗が店出しており共にセブンイレブン。利用者に対して選択肢がなく、顧客目線のMDとは言えない。</p>

実績2	Tinys Yokohama Hinodecho	
①立地・施設構成・店舗構成など		②施設評価
<p>駅乗降客数日ノ出町駅約2.8万人/日(2016年度)と黄金町駅約2.2万人(2016年度)を有する駅高架下、且つ両駅間の間に開発された施設。</p> <p>黄金町駅周辺は違法風俗店の一掃後、横浜市や非営利組織(NPO)などが芸術家を招き、“アートの町”への再生を目指している。</p> <p>その中で平成30年4月新たにタインーハウス(小さな住まい)を開発し、常設ホテル(ホテルよりも手軽で租部屋、アメニティが無いなど)として活用する。また、カフェラウンジや大岡川における水上アクティビティの利用環境の充実を図っている。</p>		<p>【プラス評価】</p> <p>特になし</p> <p>【マイナス評価】</p> <p>特になし</p>

実績3	ウイングエアポート	
①立地・施設構成・店舗構成など		②施設評価
<p>駅乗降客数約2.4万人/日(2016年度)を有する羽田空港国際線ターミナル駅と空港を接続するコンコース部分に開発された施設。</p> <p>規模は大きくないが、コンビニ、ドラッグストア、各種サービス、WiFiレンタル、免税店、ミラーメンフードコート(品運:品川駅高架下で展開するラーメンをメインとしたフードテーマパークの小型版)、歯科などで構成されている。</p> <p>主に羽田空港を利用する来日者のニーズ・ウォンツを意識した業種業態でまとめられている。</p>		<p>【プラス評価】</p> <p>ミニフードコートである品運は空港職員向けのサービスもあり、働く職員への配慮が見られる。</p> <p>【マイナス評価】</p> <p>特になし</p>

実績4	京急川崎駅前ビル	
①立地・施設構成・店舗構成など		②施設評価
<p>駅乗降客数約12.6万人/日(2016年度)を有する京急川崎駅の駅ビルとして2016年に開業。商業施設だけでなく、ホテル、保育園が複合する。</p> <p>商業ゾーンは1〜4階までの4フロアで構成されており、1階食物販フロア、2階生活/インテリア雑貨、3階飲食フロア、4階手芸大型店(ユザワヤ)とサービス系(一部カフェ)のフロアとなっている。</p> <p>駅ビルとしては高感度というよりは使い勝手が良い施設という印象。</p> <p>1フロアの規模感が小さいながらも、飲食店を中心に約25店舗集積し、多層階の駅ビルを運営している。</p>		<p>【プラス評価】</p> <p>1階食物販フロアは小型店舗を集積させることで賑わいを演出するなど運営力は評価できる。</p> <p>【マイナス評価】</p> <p>2階部分に雑事利用と思われる区画があり、立地の良さを生かし切れていない。3階飲食フロアもナショナルチェーンが比較的多く施設のグレード感を下げてしまっている。</p>

実績5	ウイングキッチン京急鶴見	
①立地・施設構成・店舗構成など		②施設評価
<p>駅乗降客数約3.2万人/日(2016年度)を有する京急鶴見駅の駅ビルの施設。平成29年にリニューアル(旧けいきゅうプラザ鶴見)され、施設名もウイングキッチンへ変更。</p> <p>業種業態構成はウイングキッチン京急蒲田と大きく変わらず京急鶴見駅を最寄駅とする駅利用者や地域住民をベースターゲットとした食品スーパーが核テナントの施設であり、飲食店舗の割合が高い(5割)。</p> <p>地域に溶け込むコミュニティプレイスをコンセプトとしており、路面を中心に16店舗で構成(一部2階)。</p>		<p>【プラス評価】</p> <p>改札から離れた高架下部分(目的性が必要とされる立地)にボルダリングジムを入居させている部分は現在のトレンドに配慮されている。</p> <p>【マイナス評価】</p> <p>特になし</p>

事業者の評価		
評価項目	評価	コメント
リーシング力	○	ナショナルチェーンに依存する傾向が高いため平均的と評価。
運営力	◎	実績1及び実績4、実績5などマーケットに合わせて、多数の駅ビルを運営している運営力は評価できる。
持続力	○	実績は何れも新しく開業した施設であるため現時点で高い評価は出来ない。
企画力	○	訪日客を意識した実績として評価できるが、突出した評価基準には達していない。

※評価の判例＝◎:評価できる、○:平均的、△:劣る、×:評価できない

【審査の視点】	
評価項目	審査の視点
リーシング力	提案されたテナントイメージの入居が確保できる営業能力・運営能力があると考えられるか。
運営力	空きテナントが発生しないような、営業能力があると考えられるか。
持続力	開業後も提案内容の維持・継続がなされるような運営能力を有していると考えられるか。
企画力	魅力的な商業施設運営をする能力があると考えられるか。

【用語説明】
●MD(マーチャндаイジング): 店舗の構成及びテナントミックスの意。
●RSC(リージョナル型ショッピングセンター): 大型ショッピングセンターで核テナント(百貨店やGMSなど大型店)を複合し、ファッションなど買回り品を主体とした専門店ゾーンを有する広域集客型のショッピングセンターの意(ex:ららぽーと、イオンモール)
●CSC(コミュニティ型ショッピングセンター): 地域密着型で最寄品主体の品揃えとファッションテナントをミックスしたRSCよりもひと回り小型なSC
●NSC(ネイバーフッド型ショッピングセンター): 食品スーパーを核とした日常使いの業種で構成された小商圏型のSC
●PC(パワーセンター): 家電量販店やスポーツ、家具、食品スーパーなど大型専門店が集積したSC。共有駐車場で各テナント単独棟の建物形態で出店する事例が多い。
●GMS(ゼネラルマーチャндаイジングストア): 総合スーパーの略称、イオンやイトーヨーカドー、ユニーなど食料品、衣料品、住関連を扱う総合業態を意味する。
●EV(エレベーター): 昇降機

7(7)事業実績に対する商業コンサルタント事業者による考察

団体・共同企業体名	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
-----------	----------------------

実績1	Luz大森	
①立地・施設構成・店舗構成など		②施設評価
<p>駅乗降客数約8.5万人/日(2017年度)を有する「大森」駅中央口から徒歩2.3分程度の商店街沿いに立地した施設。 1階～8階までの8フロアで構成された縦積み型の施設。1階コンビニ、ドラッグストア、ペーカリカフェ、旅行代理店など、2階100円ショップ、携帯ショップ、ヘアサロン、保険、整体など、3階飲食店(複数)、幼児教室、4階大田区図書館、集会所、5階保育園、貸会議室、6階体育教室、スクール、ヨガ、7階クリニック、不動産、教室、8階クリニックなどの構成。 また、大田区の所有地であるため、1階は大田区立立新井特別出張所、4階は大田区立立新井図書館・集会所が outlet している。 3Fには2区画空室が確認された。</p>		<p>【プラス評価】 特になし 【マイナス評価】 フロアのコンセプト、業種業態の配置計画にバラつきが見られやや雑多な印象が持たれる。</p>

実績2	MMテラス	
①立地・施設構成・店舗構成など		②施設評価
<p>駅乗降客数約19万人/日(2016年度)を有する「みなとみらい」駅より徒歩3分程度のみなとみらい中央区内に立地する施設。 地下2階地上26階建ての12階が商業フロアとなっており、建物全体の名称はみなとみらいグランドセントラルタワーと言い、商業ゾーンはMMテラスと別の名称が付けられている。 中上層階のオフィスワーカー及び近隣居住者をターゲットとした業種業態となっており、1階はコンビニ、薬局、ヘアサロン、カフェ、オーダースーツ、ダンス教室、リラクゼーションなど、2階各種クリニックと飲食フロアとなっている。 商業規模、店舗数は新市庁舎の商業ゾーンと近いが、目立った特徴が見られず、広域からの集客力は有していない。</p>		<p>【プラス評価】 ミシュラン1つ星を獲得(2012年)した拘りある「天ぷら ぶく西 和匠」を誘致した点。 【マイナス評価】 ランチ営業を行わない飲食店が比較的多く、2階の半分程度はクリニックモールとなるため賑わいに欠ける。</p>

実績3	Luz湘南	
①立地・施設構成・店舗構成など		②施設評価
<p>駅乗降客数約11.6万人/日(2016年度)を有する「辻堂」駅北口よりロータリーを挟んだ向かいに立地する施設。1階～6階の6フロアが商業で構成された商業ビル。 1階食品スーパー、ドラッグストア、カフェ、クリーニングなど、2階レンタル、眼鏡、100円ショップ、シューズ、ファミレスなど、3階リサイクル、4階ネットカフェ、カラオケ、5階整体、ヘアサロン、スクール、カルチャーセンター、不動産、クリニックなど、6階飲食フロアの構成。</p>		<p>【プラス評価】 特になし 【マイナス評価】 Luz湘南の向かいに湘南エリアNO.1のSCであるテラスモール湘南が立地しており、その相乗効果が見られず、テナントのグレード感は低く、立地ポテンシャルを生かし切れていないという印象が持たれる。</p>

実績4	Luz自由が丘	
①立地・施設構成・店舗構成など		②施設評価
<p>駅乗降客数約8.4万人/日(2016年度)を有する「センター北」駅のコンコース(2階部分)と路面部に並ぶ12店舗の商業ゾーン。 上記ショッピングタウンあいたいと隣接する商業ゾーンであるが、コンビニ、居酒屋、ラーメン、携帯ショップ、フラワー、ファストフードなど駅前立地を好む業種業態で構成されている。 商業施設の実績評価には値しない施設と考えられる。 ※店舗HPなし</p>		<p>【プラス評価】 自由が丘という街イメージを活かしたMDが組まれている。 【マイナス評価】 自由が丘エリアの商業環境(駅前以外)は路面志向が高いため、駅から離れたロケーションとなるため空中階(3階以上)のテナントの入替が多い。</p>

実績5	かわぐちキャスティ	
①立地・施設構成・店舗構成など		②施設評価
<p>駅乗降客数約16.6万人/日(2016年度)を有する「川口」駅東口、ベディストリアンデッキを挟んで向かいに立地する駅前型商業施設(ベディストリアンデッキと接続)。百貨店の川口そごうに隣接する場所に位置する。 1階～10階までの10フロアが商業用途となっているが、12階は大部分を銀行が利用。8～10階の3フロアはフィットネスクラブとしている。 その他のフロアは、駅前でのニーズがあるドラッグ、眼鏡、カジュアルファッション、各種クリニック、調剤薬局、旅行代理店、楽器、100円ショップ、整体、各種飲食店など。</p>		<p>【プラス評価】 地元老舗店舗の「太郎焼本舗」が2店舗(1階と3階) outlet しており、チェーン店中心のビル内とは店舗の顔出しを変えることで共存させている点は評価できる。 【マイナス評価】 施設、フロアコンセプトは感じられない構成となっている。また隣接するそごうとの相乗性はなく、ビル全体としての集客力はあまりないため、中層階(4～5階)を中心に空区画もみられる。</p>

事業者の評価		
評価項目	評価	コメント
リーシング力	○	実績2ではミシュラン星付き飲食店が誘致できているが、その他に評価できる事例・施設が確認されない。
運営力	○	評価項目として一定の運営力は有していると考えられるが、平均的な水準。
持続力	○	実績4のような街並みにマッチしたMDを継続する力は有しているが、その他の実績を見る限りでは持続性に欠ける。
企画力	△	企画力を認められる実績がなく、上記実績から考慮すると、企画力は劣る。

※評価の判別=◎:評価できる、○:平均的、△:劣る、×:評価できない

審査の視点	
評価項目	審査の視点
リーシング力	提案されたテナントイメージの入居が確保できる営業能力・運営能力があると考えられるか。
運営力	空きテナントが発生しないような、営業能力があると考えられるか。
持続力	開業後も提案内容の維持・継続がなされるような運営能力を有していると考えられるか。
企画力	魅力的な商業施設運営をする能力があると考えられるか。

用語説明
●MD(マーチャндаイジング): 店舗の構成及びテナントミックスの意。
●RSC(リージョナル型ショッピングセンター): 大型ショッピングセンターで核テナント(百貨店やGMSなど大型店)を複合し、ファッションなど買回り品を主体とした専門店ゾーンを有する広域集客型のショッピングセンターの意(Exららぽーと、イオンモール)
●CSC(コミュニティ型ショッピングセンター): 地域密着型で最寄品主体の品揃えとファッションテナントをミックスしたRSCよりもひと回り小型なSC
●NSC(ネイバーフッド型ショッピングセンター): 食品スーパーを核とした日常使いの業種で構成された小商圏型のSC
●PC(パワーセンター): 家電量販店やスポーツ、家具、食品スーパーなど大型専門店が集積したSC。共有駐車場で各テナント単独棟の建物形態で出店する事例が多い。
●GMS(ゼネラルマーチャндаイジングストア): 総合スーパーの略称、イオンやイトーヨーカドー、ユニーなど食料品、衣料品、住関連を扱う総合業態を意味する。
●EV(エレベーター): 昇降機

7(7)事業実績(公共施設と商業施設が複合した施設)の審査結果

※加点は、「公共施設と商業施設が複合した施設」が1事例あれば十分とし、2事例以上提案があった場合でも、それ以上は加点されません。

事業者名	加点		公共施設と商業施設が複合した事業実績			
			施設名			
相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	5点	施設名	ジョイナス	港南台バース	相鉄ライフいずみ野	ジョイナステラス二俣川
		複合されている公共施設	横浜駅相鉄口交番	横浜市港南台行政サービスコーナー	横浜市いずみ野地域ケアプラザ	横浜市二俣川地域ケアプラザ
		加点	○	○	○	○
東急不動産SCマネジメント	5点	施設名	アミュあつぎ	オアシス21	-	-
		複合されている公共施設	あつぎ市民交流プラザ	栄バスターミナル	-	-
		加点	○	○	-	-
伊藤忠アーバンコミュニティ	5点	施設名	千葉中央コミュニティセンター	-	-	-
		複合されている公共施設	温水プール、柔道場ほか	-	-	-
		加点	○	-	-	-
横浜都市みらい	0点	施設名	-	-	-	-
		複合されている公共施設	-	-	-	-
		加点	-	-	-	-
大和情報サービス	5点	施設名	JO-TERRACE OSAKA	アワーズもりや	RiM-F(リム・ふくやま)	-
		複合されている公共施設	大阪城公園	守谷駅前親子ふれあいルーム	福山市男女共同参画センターほか	-
		加点	× 当施設が大阪城公園内に立地するものであることから、複合施設とは言えないと判断	○	○	-
三菱地所プロパティマネジメント	0点	施設名	有楽町イトシア	-	-	-
		複合されている公共施設	駅前広場	-	-	-
		加点	× 駅前広場は道路区画となるため、敷地内でないことから、複合施設とは言えないと判断	-	-	-
ザイマックスアルファ	5点	施設名	ミュウザ川崎	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	-	-
		複合されている公共施設	ミュウザ川崎シンフォニーホール	ハローワークおやま	-	-
		加点	○	○	-	-
京浜急行電鉄	5点	施設名	ウィングキッチン京急蒲田	-	-	-
		複合されている公共施設	大田区観光情報センター	-	-	-
		加点	○	-	-	-
丸紅リアルエステートマネジメント	5点	施設名	Luz大森(ラズオオモリ)	-	-	-
		複合されている公共施設	大田区入新井図書館ほか	-	-	-
		加点	○	-	-	-

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)
 A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)
 ※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価										配点	
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	伊藤忠アーバンコミュニティ	横浜都市みらい	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	サイマックスアルファ	京浜急行電鉄	丸紅リアルエステートマネジメント			
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	B	B	C	C	A	D	B	C	20		
				点数	15	15	15	10	10	20	5	15	10			
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	B	B	C	C	B	D	B	D	30		
				点数	22.5	22.5	22.5	15	15	22.5	7.5	22.5	7.5			
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	B	B	B	B	C	B	D	B	D	15		
				点数	11.25	11.25	11.25	11.25	7.5	11.25	3.75	11.25	3.75			
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	C	C	C	D	B	D	C	C	15		
				点数	7.5	7.5	7.5	7.5	3.75	11.25	3.75	7.5	7.5			
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことへの考え	○	評価	B	B	C	C	C	B	D	B	D	50			
			点数	37.5	37.5	25	25	25	37.5	12.5	37.5	12.5				
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることへの考え	-	評価	B	B	B	C	C	B	C	B	C	15			
			点数	11.25	11.25	11.25	7.5	7.5	11.25	7.5	11.25	7.5				
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることへの考え	-	評価	B	A	B	C	C	A	C	C	C	15			
			点数	11.25	15	11.25	7.5	7.5	15	7.5	7.5	7.5				
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	B	B	B	C	C	A	C	B	C	30			
			点数	22.5	22.5	22.5	15	15	30	15	22.5	15				
7(4)ア	想定テナント資料	様式14	○	評価	A	B	C	B	A	A	A	A	A	25		
				点数	25	18.75	12.5	18.75	25	25	25	25	25		25	
7(4)イ	PMフィー	-	-	評価	C	D	C	E	C	C	D	C	D	25		
				点数	12.5	6.25	12.5	0	12.5	12.5	6.25	12.5	6.25			
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	B	A	B	C	C	A	D	B	B	35		
				点数	26.25	35	26.25	17.5	17.5	35	8.75	26.25	26.25			
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	-	評価	C	B	B	C	C	B	C	C	C	10	
		点数			5	7.5	7.5	5	5	7.5	5	5	5	5		
7(5)ウ	販売促進活動	-	-	評価	C	B	C	C	C	A	D	B	C	10		
				点数	5	7.5	5	5	5	10	2.5	7.5	5			
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	-	点数	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	資料6	
7(6)イ				点数	0	0	1	1	0	1	1	1	1	1		
7(6)ウ				点数	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0		1
7(6)エ				点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1
7(6)オ				点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1
7(7)	事業実績	様式16、産業コンサル審査資料	○	評価	C	B	C	C	C	B	D	B	C	35	資料7	
				点数	17.5	26.25	17.5	17.5	17.5	26.25	8.75	26.25	17.5			
		様式16	-	点数	5	5	5	0	5	0	5	5	5	5	資料8	
				評価	B	B	B	B	A	A	B	B	A	20		
				点数	15	15	15	15	20	20	15	15	20			
合計点数(360点満点)					250.00	263.75	230.50	179.50	199.75	297.00	140.75	259.50	183.25			

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)

A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)
 ※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価										配点
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	伊藤忠アーバンコミュニティ	横浜都市みらい	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	サイマックスアルファ	京浜急行電鉄	丸紅リアルエステートマネジメント		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	B	C	C	B	B	B	B	C	20	
	点数			15	15	10	10	15	15	15	15	15	10		
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	B	C	C	C	B	B	B	C	30	
	点数			22.5	22.5	15	15	15	22.5	22.5	22.5	15			
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	B	B	B	C	C	B	C	B	B	15	
	点数			11.25	11.25	11.25	7.5	7.5	11.25	7.5	11.25	11.25			
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	B	C	C	C	B	C	C	B	15	
	点数			7.5	11.25	7.5	7.5	7.5	11.25	7.5	7.5	11.25			
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	B	B	C	D	C	B	B	B	B	50	
	点数			37.5	37.5	25	12.5	25	37.5	37.5	37.5	37.5			
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	-	評価	A	B	C	C	A	B	B	B	B	15		
	点数		15	11.25	7.5	7.5	15	11.25	11.25	11.25	11.25				
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	B	B	B	C	A	B	C	B	B	15		
	点数		11.25	11.25	11.25	7.5	15	11.25	7.5	11.25	11.25				
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	B	B	C	C	C	B	C	B	C	30		
	点数		22.5	22.5	15	15	15	22.5	15	22.5	15				
7(4)ア	想定テナント資料	様式14	○	評価	A	B	C	B	A	A	A	A	A	25	
	点数			25	18.75	12.5	18.75	25	25	25	25	25			
7(4)イ	PMフィー	-	-	評価	C	D	C	E	C	C	D	C	D	25	
	点数			12.5	6.25	12.5	0	12.5	12.5	6.25	12.5	6.25			
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	A	B	C	D	B	B	C	A	B	35	
	点数			35	26.25	17.5	8.75	26.25	26.25	17.5	35	26.25			
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	-	評価	B	B	B	C	B	A	C	B	B	10
	点数	7.5			7.5	7.5	5	7.5	10	5	7.5	7.5			
7(5)ウ	販売促進活動	-	-	評価	B	B	C	C	B	A	A	B	C	10	
	点数			7.5	7.5	5	5	7.5	10	10	7.5	5			
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	-	点数	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	
7(6)イ				点数	0	0	1	1	0	1	1	1	1	1	
7(6)ウ				点数	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	
7(6)エ				点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
7(6)オ				点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル審査資料	○	評価	A	B	D	D	B	A	C	B	C	35	
	点数	35		26.25	8.75	8.75	26.25	35	17.5	26.25	17.5				
		様式16	-	-	点数	5	5	5	0	5	0	5	5	5	
	資力、信用力、経営状況	○			評価	B	B	B	B	A	A	B	B	A	20
	点数		15	15	15	15	20	20	15	15	20				
合計点数(360点満点)					285.00	255.00	189.25	145.75	246.00	283.25	227.00	274.50	237.00		

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)

A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)
 ※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価										配点
					相鉄アーバンリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	伊藤忠アーバンコミュニティ	横浜都市みらい	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	サイマックスアルファ	京浜急行電鉄	丸紅リアルエステートマネジメント		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	C	B	D	D	B	B	C	C	D	20	
	点数			10	15	5	5	15	15	10	10	5			
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	C	B	D	D	C	B	D	C	D	30	
	点数			15	22.5	7.5	7.5	15	22.5	7.5	15	7.5			
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	C	B	D	D	C	C	D	C	C	15	
	点数			7.5	11.25	3.75	3.75	7.5	7.5	3.75	7.5	7.5			
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	B	C	D	C	B	D	C	C	15	
	点数			7.5	11.25	7.5	3.75	7.5	11.25	3.75	7.5	7.5			
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え	○	評価	C	C	D	D	C	C	D	D	C	50		
	点数		25	25	12.5	12.5	25	25	12.5	12.5	25				
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	-	評価	C	C	D	C	C	D	D	B	C	15		
	点数		7.5	7.5	3.75	7.5	7.5	3.75	3.75	11.25	7.5				
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	C	C	C	C	C	C	D	B	C	15		
	点数		7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	3.75	11.25	7.5				
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	C	B	D	D	D	C	C	C	D	30		
	点数		15	22.5	7.5	7.5	7.5	15	15	15	7.5				
7(4)ア	想定テナント資料	様式14	○	評価	A	B	C	B	A	A	A	A	A	25	
	点数			25	18.75	12.5	18.75	25	25	25	25	25			
7(4)イ	PMフィー	-	評価	C	D	C	E	C	C	D	C	D	25		
	点数		12.5	6.25	12.5	0	12.5	12.5	6.25	12.5	6.25				
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	C	B	D	D	C	B	D	C	C	35	
	点数			17.5	26.25	8.75	8.75	17.5	26.25	8.75	17.5	17.5			
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	評価	C	C	C	D	C	C	C	C	C	10	
	点数	5		5	5	2.5	5	5	5	5	5				
7(5)ウ	販売促進活動	-	評価	C	C	D	C	C	C	C	C	C	10		
	点数		5	5	2.5	5	5	5	5	5	5				
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	点数	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1		
7(6)イ			点数	0	0	1	1	0	1	1	1	1	1		
7(6)ウ			点数	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1		
7(6)エ			点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
7(6)オ			点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
7(7)	事業実績	様式16、産業コンサル審査資料	○	評価	B	B	D	D	B	B	D	C	D	35	
	点数	26.25		26.25	8.75	8.75	26.25	26.25	8.75	17.5	8.75				
		様式16	-	点数	5	5	5	0	5	0	5	5	5	5	
	資力、信用力、経営状況	-	評価	B	B	B	B	A	A	B	B	A	20		
	点数		15	15	15	15	20	20	15	15	20				
合計点数(360点満点)					206.25	230.00	128.00	115.75	209.75	229.50	140.75	194.50	169.50		

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)

A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)
 ※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価										配点	
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	伊藤忠アーバンコミュニティ	横浜都市みらい	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	サイマックスアルファ	京浜急行電鉄	丸紅リアルエステートマネジメント			
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	C	C	D	B	C	B	C	C	B	20		
	点数			10	10	5	15	10	15	10	10	15				
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	C	C	C	B	B	B	C	B	B	30		
	点数			15	15	15	22.5	22.5	22.5	15	22.5	22.5				
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	C	C	D	C	B	B	C	B	B	15		
	点数			7.5	7.5	3.75	7.5	11.25	11.25	7.5	11.25	11.25				
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	C	D	B	C	B	C	C	C	15		
	点数			7.5	7.5	3.75	11.25	7.5	11.25	7.5	7.5	7.5				
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	C	C	D	C	C	B	C	B	C	50		
	点数			25	25	12.5	25	25	37.5	25	37.5	25				
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	-	評価	C	B	C	B	B	B	C	B	C	15			
	点数		7.5	11.25	7.5	11.25	11.25	11.25	7.5	11.25	7.5					
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	C	B	C	B	B	B	D	B	C	15			
	点数		7.5	11.25	7.5	11.25	11.25	11.25	3.75	11.25	7.5					
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	C	B	C	B	C	B	D	B	C	30			
	点数		15	22.5	15	22.5	15	22.5	7.5	22.5	15					
7(4)ア	想定テナント資料	様式14	○	評価	A	B	C	B	A	A	A	A	A	25		
	点数			25	18.75	12.5	18.75	25	25	25	25	25				
7(4)イ	PMフィー	-	-	評価	C	D	C	E	C	C	D	C	D	25		
	点数			12.5	6.25	12.5	0	12.5	12.5	6.25	12.5	6.25				
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	C	C	D	B	C	B	C	B	B	35		
	点数			17.5	17.5	8.75	26.25	17.5	26.25	17.5	26.25	26.25				
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	-	評価	D	B	D	C	C	C	C	B	C	10	
	点数	2.5			7.5	2.5	5	5	5	5	7.5	5				
7(5)ウ	販売促進活動	-	-	評価	C	B	D	C	C	B	C	B	C	10		
	点数			5	7.5	2.5	5	5	7.5	5	7.5	5				
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	-	点数	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	資料6	
7(6)イ				点数	0	0	1	1	0	1	1	1	1	1		
7(6)ウ				点数	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0		1
7(6)エ				点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1
7(6)オ				点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1
7(7)	事業実績	様式16、産業コンサル審査資料	○	評価	C	C	D	C	D	B	C	C	35			
	点数	17.5		17.5	8.75	17.5	8.75	26.25	17.5	17.5	17.5					
		様式16	-	点数	5	5	5	0	5	0	5	5	5	資料8		
				評価	B	B	B	B	A	A	B	B	A			
	資力、信用力、経営状況		○	点数	15	15	15	15	20	20	15	15	20			
合計点数(360点満点)					195.00	205.00	140.50	215.75	213.50	267.00	182.00	252.00	223.25			

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)

A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)
 ※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価										配点
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	伊藤忠アーバンコミュニティ	横浜都市みらい	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	サイマックスアルファ	京浜急行電鉄	丸紅リアルエステートマネジメント		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	B	B	B	B	B	B	B	C	20	
				点数	15	15	15	15	15	15	15	15	15		10
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	C	C	B	C	B	C	C	C	30	
				点数	22.5	15	15	22.5	15	22.5	15	15	15		15
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	B	C	B	B	C	B	D	C	C	15	
				点数	11.25	7.5	11.25	11.25	7.5	11.25	3.75	7.5	7.5		7.5
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	C	B	B	B	B	D	C	C	15	
				点数	7.5	7.5	11.25	11.25	11.25	11.25	3.75	7.5	7.5		7.5
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことへの考え	○	評価	C	C	C	C	B	C	C	C	C	50		
			点数	25	25	25	25	37.5	25	25	25	25		25	
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることへの考え	-	評価	D	C	B	C	C	C	D	B	C	15		
			点数	3.75	7.5	11.25	7.5	7.5	7.5	3.75	11.25	7.5		7.5	
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることへの考え	-	評価	C	C	B	C	C	C	D	B	C	15		
			点数	7.5	7.5	11.25	7.5	7.5	7.5	3.75	11.25	7.5		7.5	
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	C	C	C	B	D	B	D	C	C	30		
			点数	15	15	15	22.5	7.5	22.5	7.5	15	15		15	
7(4)ア	想定テナント資料	様式14	○	評価	A	B	C	B	A	A	A	A	A	25	
				点数	25	18.75	12.5	18.75	25	25	25	25	25		25
7(4)イ	PMフィー	-	-	評価	C	D	C	E	C	C	D	C	D	25	
				点数	12.5	6.25	12.5	0	12.5	12.5	6.25	12.5	6.25		6.25
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	B	C	B	C	C	B	C	C	B	35	
				点数	26.25	17.5	26.25	17.5	17.5	26.25	17.5	17.5	17.5		26.25
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	-	評価	C	C	C	C	C	C	C	C	C	10
		点数			5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
7(5)ウ	販売促進活動	-	-	評価	B	C	C	C	C	C	C	B	C	10	
				点数	7.5	5	5	5	5	5	5	5	7.5		5
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	/	-	点数	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	
7(6)イ				点数	0	0	1	1	0	1	1	1	1	1	
7(6)ウ				点数	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
7(6)エ				点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
7(6)オ				点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
7(7)	事業実績	様式16、産業コンサル審査資料	○	評価	B	B	D	D	B	B	C	C	C	35	
		点数		26.25	26.25	8.75	8.75	26.25	26.25	17.5	17.5	17.5	17.5		
		様式16	-	点数	5	5	5	0	5	0	5	5	5	5	
				評価	B	B	B	B	A	A	B	B	A		
				点数	15	15	15	15	20	20	15	15	20		
合計点数(360点満点)					230.00	198.75	208.00	194.50	226.00	244.50	175.75	214.50	207.00		

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)

A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)
 ※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価										配点
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	伊藤忠アーバンコミュニティ	横浜都市みらい	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	サイマックスアルファ	京浜急行電鉄	丸紅リアルエステートマネジメント		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	C	C	D	C	B	C	C	C	20	
			点数	15	10	10	5	10	15	10	10	10	10		
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	B	B	A	B	B	B	B	B	30	
			点数	22.5	22.5	22.5	30	22.5	22.5	22.5	22.5	22.5	22.5		
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		—	評価	B	C	D	C	C	B	C	C	C	15	
			点数	11.25	7.5	3.75	7.5	7.5	11.25	7.5	7.5	7.5	7.5		
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	C	C	C	C	C	C	C	C	15	
			点数	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5		
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	B	C	C	C	B	B	C	C	B	50	
			点数	37.5	25	25	25	37.5	37.5	25	25	37.5	37.5		
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	—	評価	B	B	B	C	B	B	B	B	B	15		
		点数	11.25	11.25	11.25	7.5	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25			
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	—	評価	C	C	C	C	C	C	C	C	C	15		
		点数	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5			
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	C	B	C	C	B	B	C	C	C	30		
		点数	15	22.5	15	15	22.5	22.5	15	15	15	15			
7(4)ア	想定テナント資料	様式14	○	評価	A	B	C	B	A	A	A	A	A	25	
			点数	25	18.75	12.5	18.75	25	25	25	25	25	25		
7(4)イ	PMフィー	—	評価	C	D	C	E	C	C	D	C	D	25		
		点数	12.5	6.25	12.5	0	12.5	12.5	6.25	12.5	12.5	6.25			
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	B	B	D	C	C	A	C	B	B	35	
			点数	26.25	26.25	8.75	17.5	17.5	35	17.5	26.25	26.25	26.25		
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		—	評価	C	B	C	C	C	B	B	C	B	10	
		点数	5	7.5	5	5	5	7.5	7.5	5	7.5	7.5			
7(5)ウ	販売促進活動	—	評価	B	B	C	C	B	B	C	B	C	10		
		点数	7.5	7.5	5	5	7.5	7.5	5	7.5	7.5	5			
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	/	—	点数	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	
7(6)イ			—	点数	0	0	1	1	0	1	1	1	1	1	
7(6)ウ			—	点数	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	
7(6)エ			—	点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
7(6)オ			—	点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
7(7)	事業実績	様式16、 産業コンサル審査資料	○	評価	B	B	D	D	B	B	C	C	D	35	
		点数	26.25	26.25	8.75	8.75	26.25	26.25	17.5	17.5	17.5	8.75	8.75		
		様式16	—	点数	5	5	5	0	5	0	5	5	5	5	
	資力、信用力、経営状況	/	○	評価	B	B	B	B	A	A	B	B	A	20	
		点数	15	15	15	15	20	20	15	15	15	20	20		
合計点数(360点満点)					250.00	226.25	178.00	177.00	246.00	270.75	207.00	222.00	224.50		

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(1次審査)

別紙3

記入者氏名 各委員合計

■評価の基準(5段階評価)
 A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)
 ※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価										配点	
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	伊藤忠アーバンコミュニティ	横浜都市みらい	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	サイマックスアルファ	京浜急行電鉄	丸紅リアルエステートマネジメント			
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価												20
			点数	80	80	60	60	75	95	65	75	60				
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価												30
			点数	120	120	97.5	112.5	105	135	90	120	90				
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		—	評価												15
			点数	60	56.25	45	48.75	48.75	63.75	33.75	56.25	48.75				
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価												15
			点数	45	52.5	45	48.75	45	63.75	33.75	45	48.75				
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え	○	評価												50	
		点数	187.5	175	125	125	175	200	137.5	175	162.5					
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	—	評価												15	
		点数	56.25	60	52.5	48.75	60	56.25	45	67.5	52.5					
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	—	評価												15	
		点数	52.5	60	56.25	48.75	56.25	60	33.75	60	48.75					
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価												30	
		点数	105	127.5	90	97.5	82.5	135	75	112.5	82.5					
7(4)ア	想定テナント資料	様式14	○	評価											25	
			点数	150	112.5	75	112.5	150	150	150	150	150				
7(4)イ	PMフィー	—	評価												25	
		点数	75	37.5	75	0	75	75	37.5	75	37.5					
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価											35	
			点数	148.75	148.75	96.25	96.25	113.75	175	87.5	148.75	148.75				
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		—	評価											10	
		点数	30	40	32.5	27.5	32.5	40	32.5	35	35					
7(5)ウ	販売促進活動	—	評価											10		
		点数	37.5	40	25	30	35	45	32.5	42.5	30					
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	/	—	点数	0	0	6	6	6	6	6	6	6	1	資料6	
7(6)イ			—	点数	0	0	6	6	0	6	6	6	6	1		
7(6)ウ			—	点数	0	0	6	0	0	0	0	0	0	1		
7(6)エ			—	点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
7(6)オ			—	点数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
7(7)	事業実績	様式16、産業コンサル審査資料	○	評価											35	
		点数	148.75	148.75	61.25	70	131.25	166.25	87.5	122.5	87.5					
		様式16	—	点数	30	30	30	0	30	0	30	30	30	5	資料8	
	資力、信用力、経営状況	/	○	評価											20	
		点数	90	90	90	90	120	120	90	90	120					
合計点数(360点満点)					1416.25	1378.75	1074.25	1028.25	1341.00	1592.00	1073.25	1417.00	1244.50			

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

別紙4市庁舎商業施設運営事業者
選定評価委員会資料**一次審査 集計シート**

提案事業者名	一次審査 集計結果	一次審査 順位
⑥三菱地所プロパティマネジメント	1592.00	1
⑧京浜急行電鉄	1417.00	2
①相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	1416.25	3
②東急不動産S Cマネジメント	1378.75	4
⑤大和情報サービス	1341.00	5
⑨丸紅リアルエステートマネジメント	1244.50	6
③伊藤忠アーバンコミュニティ	1074.25	7
⑦ザイマックスアルファ	1073.25	8
④横浜都市みらい	1028.25	9