

BUGIS JUNCTION

ブギス・プロジェクト

店舗基本計画 (原案)



I.	プロジェクトの経緯、及び、出資	P 1
II.	契約、及び、店舗基本計画	P 2
III.	ブギス物件周辺概要	P 3
IV.	シンガポールのマーケット概要	P 4
V.	シンガポールの商業状況	P 5
VI.	全体の街づくりと デパートメントゾンの考え方	P 6~P 16
VII.	スケジュール	P 17

1992年4月15日
国際業務本部
ブギス準備室

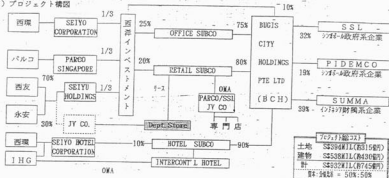
I. プロジェクトの経緯、及び、出資

1. プロジェクトの経緯

- 90年 8月 セゾングループ共同事業としての取り組み決定
9月 SEIYO INVESTMENT設立(38)、BCHへの10%出資に関するJV契約(4F)、
S1からBCHへ約30億円払込(10B)
91年 5月 セゾン3社会議にてセゾンの参画の確認、リース交渉開始 -
7月 常務会にて、プロジェクト事業計画承認(10E)
10月 ブギス準備室発足、西友/永安キックオフミーティング
11月 BCHとセゾンのMASTER AGREEMENT締結(1B)、SEIYO HOLDINGS設立(28日)
12月 西友からS1への出資(3B)、起工式(10G)、
BCH→建策申請用紙面提出(31F)
92年 2月 西友/永安JV締結(SEIYO HOLDINGS PTE LTD)(28B)
3月 S1に関するセゾン3社JV締結(10F)

2. セゾングループ参画スタンス

(1) プロジェクト構図



(2) セゾングループ各社の役割

(セゾントータル案件として取り組み、各社が機能分担する)

- ・ディベロッパー部門各社への資本参加 → 西洋環境開発、バルコ、西友/永安、IHG
- ・キーテナント(百貨店)のオペレーション → 西友/永安
- ・専門店、及び、共用エリアのマネジメント → バルコ/SSL
- ・ホテルのオペレーション&マネジメント → IHG

3. 西友/永安の出資金額

出資先	時期	出資比率	出資金額	
ディベロッパー(SI)			SS39.0MIL (31.20億円)	
BCH	91年12月	10% 1/3	SS13.5MIL (10.80億円)	西友(70%) : SS27.3MIL (21.84億円)
RETAIL SUBCO	92年 4月	20% 1/3	SS15.8MIL (12.64億円)	
OFFICE SUBCO	92年 4月	25% 1/3	SS 8.8MIL (7.04億円)	永安(30%) : SS11.7MIL (9.36億円)
運営コスト等			SS 0.5MIL (0.72億円)	
百貨店運営会社	94年 8月	100%	SS25.0MIL (20.00億円)	西友/永安出資比率 70%:30%予定
合計			SS64.0MIL (51.20億円)	

(SS=¥80)

(セゾン各社の出資)

出資先	西洋環境	IHG	バルコ
RETAIL SUBCO	SS13.5MIL (10.80億円)		SS13.5MIL (10.80億円)
OFFICE SUBCO	SS 8.8MIL (7.04億円)		SS15.8MIL (12.64億円)
HOTEL SUBCO	SS11.7MIL (9.54億円)		SS 8.8MIL (7.04億円)
合計	SS34.0MIL (27.38億円)		SS38.2MIL (30.48億円)

VI. 全体の街づくりとデパートメントゾーンの構え方

ブザス・プロジェクト、全体の街づくり

街づくり
テーマ

シンガポール生活者・観光客が思い
シンガポールのアイデンティティーを体感し、楽しめる街づくり

シンガポールの アイデンティティー	東洋と西洋 の融合	歴史の持つ モダンライフ	ハイテク ・インテリジェンス ・インターナショナル	世界的 外観の 個性
----------------------	--------------	-----------------	---------------------------------	------------------

「新しき」と「古き」を
融合させた
シンガポールの歴史活性化

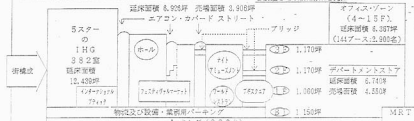
- ・コンサードショップを生かしたスパニッシュコロニアスタイルの1224坪の建物具装
- ・スクエアで敷地1等(7,206坪)を生かしたゾーン&ゾーンの複層高設計
- ・シンガポール初のエアコン・カバードストリート(16.0m)

シンガポールの
「繁華中心地」にふさわしい
コンプレックス
～3つのパースで形成～
～既存商業施設に併せて～
～ヒューマン・ソフト重視の
街づくり

- ・パースA: インターナショナル観光ゾーン(7-47坪(13)の511+411HGと71(1))
- ・パースB: トレンド・アミューズメント&エンターテイメントゾーン
(キャリア・OLのフューチャ街とアミューズメント・エンターメ高設)
- ・パースC: アーバンライフゾーン(12+12)としての71(1)+137と質の良い(1)
- ・深目・遠目を含めた建物計画、トラフィック計画
- ・美しく歩けるストリートと界隈性の創造(11+13+14+15+16+17, 17(1), 17(2))

シンガポール(ブザス)でつくる街は・・・

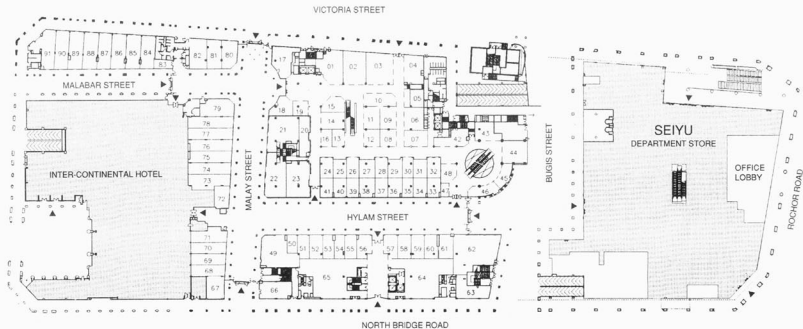
設計と機能的な明確にもち、それぞれの東洋者に
イベントを通じて「新しい出会いの場」を
多創産させ、相乗効果を生む



パースA: 【ホテルゾーン】
パースB: 【専門店ゾーン】
パースC: 【百貨店ゾーン】

それぞれの街区 役割	イメージターゲット ビジネスエグゼクティブ とワーカー	イメージターゲット 高感度キャリアとワーカー	イメージターゲット OLとヤングファミリー(ミドル・アッパー)
計画	ワールドワイドネットワーク 高層ビル	トレンドファッション情報発信 高層ビル	デパート・高層ビル OLとヤングファミリー(ミドル・アッパー)
計画	高層ビル	高層ビル	高層ビル

FLOOR PLANS



PARCO

1ST STOREY PLAN



"All plans are subject to change as may be required by Developer and approved by building authority. Floor areas are approximate measurements and subject to final survey. While every reasonable care has been taken in preparing the plans, the Developer and its agents shall not be held responsible for any misstatements, information and specifications shown on the plans shall not form part of an offer or contract and shall not constitute any representation or warranty."