

## 民間資金等活用事業推進委員会第18回合同部会議事概要

日 時：平成13年12月10日（月） 13：00～16：05

会 場：中央合同庁舎4号館共用第2特別会議室

出席者：西野部会長、小幡委員、高橋委員、前田委員

井崎専門委員、佐々木専門委員、中村専門委員、三井専門委員、光多専門委員、  
美原専門委員、森専門委員、山下専門委員

ヒアリング説明者：

【伊藤忠商事(株)】建設部PFI事業推進室深城室長、同室赤松プロジェクトリ  
ーダー

【前田建設工業(株)】PFI推進部坂井部長、同部清末氏

事務当局：竹内民間資金等活用事業推進室長、有木参事官、豊田企画官、木村参事官補佐、  
菅野参事官補佐、藤原参事官補佐

### 議事概要

#### 民間事業者からのヒアリング

伊藤忠商事株式会社より資料1に基づき下記の事項について説明があった。

##### 【説明事項】

- ・神奈川県立近代美術館新館（仮称）等特定事業について

前田建設工業より資料2に基づき下記の事項について説明があった。

##### 【説明事項】

- ・千葉市PFI事例の説明及びPFIに関する要望

##### 【質疑】

<伊藤忠商事(株)へ>

- ・業務面及び財務面のモニタリング、ディスクロージャーの範囲、方法等について、どのように決められたのか。
- ・(伊藤忠商事)業務面のモニタリングについては、県と民間事業者で組織する関係者協議会等で今後打ち合わせを行っていく形となっており、現段階では決まっていない。財務面については、契約上、SPCとして年度ごとの会計士の監査を受け、その監査報告を県へ提出することだけが決まっているという状況である。いずれにしろ、今後、関係協議会等において詰めていくこととなる。
- ・前回の神奈川県の資料でも関係者協議会での協議事項が48事項も示されているが、ファイナンスをクローズするにあたり、金融機関等から未決定事項が多いことについての問題提起は無かったのか。
- ・(伊藤忠商事)関係者協議会については入札時の事業権契約の案文に当初から記載されていたこともあり、大きな議論は無かった。ただし、協議会の決議の仕方について金融機

関はかなり意識をしており、最終的にはメンバーの全員一致で決められる形となった。

- ・ 契約者としては公共と事業者との1対1の関係が基本であり、協議会メンバーの全員の合意という形でスポンサーがその協議に参加することにより、出資義務以上のものを負うことにならないか。
- ・ (伊藤忠商事) 協議会の構成員を決める過程で議論を重ね、PFI事業者としてはSPCが意思決定者であるということも申し上げつつ、最終的には提案を行ったコンソーシアムメンバーの意見を組み入れることが必要という考え方となった。
- ・ 協議会における協議事項には当然リスクが含まれるため、入札の価格に反映されるはずであるが、内容とリスクを介したコストとがリンクしていない議論が多いような気がする。
- ・ 県提出の資料では、費用負担方法等コストに関連する事柄がペンディングマターとなっているが、本来それらは契約に盛り込まれるべきことではないか。
- ・ 性能発注を行う際には当然書面が出てこないため、技術的なポイントについて専門家同士で専門的、技術的に詰めていく必要があることは事実。このあたりが必ずしも十分に理解されていないのでは。例えば、ご報告のあった完工確認書については、純然たる技術の問題であり、予め行うことはできない。

また、ファイナンスクローズまでのスケジュールについては、通常の場合では、契約を締結してから1年くらいはかかるというのが実感である。そのあたりは事業者の方から率直に言っていただいた方が良い。
- ・ 資金調達について20年を超えるとファイナンスの選択肢が非常に狭まるとあるが、例えば金利を途中で見直すなど契約の仕方で対応できる選択肢はないのか。
- ・ (伊藤忠商事) 金利の設定条件等以前に、むしろ30年という期間の入り口論でとどまってしまう金融機関が多いと考えられる。
- ・ ファイナンスについては、30年という期間のファイナンスの問題、長期間にわたり金利を固定化するという問題、提案時点からローン契約を締結するまでの金利変動リスクを如何に吸収するかという問題の3点がある。最初の2点については、リスクをどうするかという以前に、金融マーケットもしくは金融機関の慣行として通常やっていないというネックがある。金利のスワップマーケットは15年程度が最長なので、基準金利をその時点で見直すと自治体が踏み切れればできるのではないか。
- ・ 他方、地方自治体が30年間のリスクをとれるのかということを外国の企業から言われるが、この点はどうか。
- ・ その点については、法制度リスクがポイント。公表データを民間企業に当てはめると、全ての自治体が30年のリスクをとることは難しいのではないか。それでも現在金融機関が融資を行っているのは、法制度が変わらない、変わったとしても大きなインパクトがないのではという期待の部分があるからであろう。
- ・ 出資金、劣後ローンの譲渡については、現段階でお話をされる論理が難しいと思うが、こだわられるか。
- ・ (伊藤忠商事) 株式と劣後ローンは考え方が違って来る。劣後ローンについては、事業がスタートして事業全体のクレジットが変わってきた段階において、譲渡する余地があっ

もよいのではということ。株式よりも劣後ローンの方が大きな問題と考えている。

- ・この件は、そもそも2つの次元の違う議論がぶつまっている。単に資金負担を軽減したいのか、リスクも含めた譲渡をしたいのか、どちらなのか。
- ・(伊藤忠商事) 資金負担の方である。あくまでもビジネスチャンスと捉えているので、リスクは当然伴うものと考えている。我々としては、今後このような案件を多く手掛けていくため、資金負担を軽減させる一つの策として譲渡要件の緩和を位置付けている。
- ・新館については、30年後無償譲渡のときの残存価値がリースコストに反映され、公共にとって負担増となる。公共は無償譲渡しか考えてないが、その点を公共が深く考えれば民間事業者にとってより良い提案の機会が生まれてくるのでは。
- ・(伊藤忠商事) そのような問題があるとは認識していたが、そこは公共側が考える部分という割り切りでこちらは考えた。
- ・(前田建設工業) 千葉市の案件は有償だったが、有償譲渡は民間事業者からすると極めて参画しにくいスキーム。有償譲渡で最後に民間事業者が受け取る部分を、手金で賄う必要が出てくる。今回の案件では、40%以上の自己資金を投入した。行政から見ると無償譲渡はバリューフォーマネーが悪化するので困ると思うが。
- ・PFIは公共調達の一手法であり、一番安い調達を行うことが望ましい。官民の率直な議論を通し、官の調達が安くなるように努めないとPFIは進まない。

#### <前田建設工業(株)へ>

- ・民間事業施設のテナントの内容については前田建設の判断に任せられていたということでのよいのか。また、定期借家契約とした趣旨は。
- ・(前田建設工業) 民間事業施設の整備はPFI事業の範囲外との位置付け。ただし、事業の評価としては民間事業施設を組み込むことを想定した有効利用や雇用の創出等事業全体でのメリットも期待されていた。テナントの内容については、基本的には民間に任せるという方針。  
定期借家契約としたのは、30年後に千葉市がちば社に対する買取請求を履行しようとしたときのトラブルを未然に防いでいこうという配慮から行ったもの。我々としては、最初から、定期借家契約でやるということ公共側が条件として示すべきと考えている。
- ・定期借地契約を設定するときの価格の付け方については、どのような議論があったのか。
- ・(前田建設工業) 全体の土地賃借料単価を千葉市が行った不動産鑑定により算出し、公共施設部分と民間施設部分の床面積を面積按分し、民間部分だけ徴収するという事になっている。前田建設に対しては、千葉市が出された単価と同じ金額を請求することとなる。公共施設部分については、千葉市に経済的利益の授与ではないと契約書の中で宣言していただき、免除となっている。権利金は無いが、保証金は1年分だけ入れている。
- ・民間収益施設との合築については、今般の法改正にも関係することから、事務局から改正点について説明を願う。
- ・(事務局) 資料3・4に従い改正法の合築関連部分を説明。
- ・本改正の合築の規定については明快な前進だと思う。ただし、民間収益施設の収益によってPFI事業を補てんするといったことに期待されているケースが多いため、その辺

の誤解について心配している。

- ・公募型プロポーザル方式により交渉が行われ、大きな成果があったとあるが、資料2の9ページ記載の債務不履行に係る事業者側の主張や資料2の11ページ記載の過度なリスク移転については、千葉市との交渉で解決されたのか。
- ・(前田建設工業) 前者については、PFI契約の定める債権債務のうち、特に問題が生じていない部分については可能な限り継続するという旨の条項を加えていただき、当初よりは改善されたものと認識。後者については、条件規定書の変更を行ったわけではないが、過度のリスク移転と読めるものを交渉によって明確化し、妥当なところに落ちつけた。仮に、これが一般競争入札の場合、後でそれを交渉できる保証が何もないというところは問題ではないかと考えている。
- ・千葉市と銀行団とでダイレクトアグリーメント(DA)を締結する際、PFI事業者としてはどのような関与の仕方であったのか。
- ・(前田建設工業) DAについては、銀行団と千葉市が一義的に交渉するが、DAを文書化する前のタムシート的なものの検討には我々も入る。事業権契約をクローズする前のタムシートレベルの担当者間の合意は絶対必要。契約を締結した後の銀行団と千葉市の間でドラフティングについては特に関わっていない。
- ・資料1の7ページにサブリース方式の方が好ましいとあるが、公共にとっては、SPC以外の主体の与信用を入札の際に評価する必要があるという点からは今回の区分所有のスキームの方が好ましいのでは。
- ・(前田建設工業) PFI法の改正を使うと、民間施設部分のリスク移転するためには、サブリース方式しか使えない。区分所有方式は今回の改正ではできないため、サブリース方式を検討した。サブリースの場合、テナント次第のところがあるが、行政側が公募条件として明確な基準を示せば対応の仕様はある。実務的には、行政が十分勉強されてやり方を統一して、その上で競争をさせるという形が望ましい。
- ・事業計画終了時点での施設の有償、無償譲渡の件で、4割程度の自己資金を事業者が出すとの話があったが、それが一般化するととなると、なかなかPFI事業というのは推進しにくいのでは。その辺はそれ以外のファクターがあるのか。
- ・(前田建設工業) 有償譲渡の場合、キャッシュが入らないため金融機関からお金を借りることができないところが問題。さらに、行政側のバリュフォーマネーも考えなければならぬ。事業規模が大きくなると大変である。
- ・事業プロセスの中で、納税者の意向を反映させる場は設けられたのか。
- ・(前田建設工業) 実施方針公表時に千葉市の方で市民の方にも広く公開して意見調整が行われた。また、我々が選定された後は、我々が提案したこともあり、市民の方からの意見を取り入れて外装のイメージ等の設計を行った。また、公募手続等に関しても資料をタイムリーにインターネットで公表する等ディスクロージャー面にも配慮されていた。
- ・事業者選定について、外部専門家のみによる独立した審査委員会が事業者を選定したとあるが、最終責任は発注者たる公共にあると考えるが。
- ・(前田建設工業) 独立した委員会を組織したとしても、あくまで千葉市長が決裁しており、千葉市が最終的な結論を決めたということである。本件については、外部専門家の

みが良いということではなく、例えばW T Oとの関係等を見据えた対応ではないかと深読みして紹介したもの。

- ・ ステップインライトが行使されて事業継承を行う際に、民間事業者が留意するポイントは何か。逆の立場で見るとよく分かると思うのでお聞かせ願いたい。
- ・ (前田建設工業) 少なくともプロジェクト資産のセキュリティとI R R水準、それが確保されていれば十分参画できるのでは。
- ・ D Aの問題でいうならば、銀行から新たな事業承継者として呼ばれたとき、倒産法を使えば債権の償却が簡単にできるので、同じ法人格にのる可能性はまずないはず。一方、新しい受け皿会社に承継させる場合も、局面は違うが、先ほどの全部解除か一部解除かという非常に難しい問題が残っているのが実情。
- ・ (事務局) 公募型プロポーサルについて、一般競争入札と同等以上に公正な提案コンペという表現があるが、何か工夫された点、同等以上であることが担保される措置等があったのか。また、公物管理に係る論点として地下駐車場の事例が出されているが、これを取りあげた理由、背景を伺いたい。3つ目に、破綻時における民間収益施設の扱いについて今回工夫された点、検討された点があれば伺いたい。
- ・ (前田建設工業) 公募型プロポーザルについては、最終的には発注者が事業者を選ぶという原則の中で、発注者から独立した審査機関が評価するという公開コンペの考え方を狙われたのではないかという意味において同等以上という表現を用いた。公物管理の問題については、例えば、地下駐車場に関して、現行道路法では行政財産である道路の地下を貸し付けることができないので、このような点を今回のP F I法改正の趣旨に沿った形で見直しをしていただけないかという提案である。また、破綻時の民間収益施設の取扱いについては、当初、我々から千葉市へ民間事業施設の所有者、公共施設の所有者、千葉市の3者契約を提案したが、そのようなスキームが当初公募条件に無かったため、S P Cとの2者契約にさらに転貸借契約で規定するという対応し、全くの第三者が民間収益施設を取ってしまうということがないように注意した。

#### 事務局からの説明

- ・ 資料3・4に基づき、P F I法改正につき説明。

#### 次回の民間資金等活用事業推進委員会合同部会について

平成14年1月中下旬を目途に開催予定。地方公共団体からのヒアリングを行う予定。

以上

(速報のため事後修正の可能性があります)

[ 問合せ先 ]

内閣府 民間資金等活用事業推進室

TEL. 03-3581-9680, 9681