

オリックス株式会社 提出資料

民間資金等活用事業推進委員会第20回合同部会

平成14年3月15日



募集事業の内容



募集要項より

-本PFI事業の目的

「かながわ新総合計画21」にある「湘南海岸地域の保全と整備」及び「都市公園等の整備」のために、県立湘南海岸公園東部地区において、「水族館」と「体験学習施設」を建設し、また既存の「マリンランド」と「海の動物園」（現江ノ島水族館が都市公園法上の設置許可に基づき設置運営していたもの）を活用し（現江ノ島水族館から施設、水族類、営業権を含めて譲渡を受ける）、これら施設の一体的運営を行うもの

-本PFI事業におけるポイント

- 公募型プロポーザル方式
- 体験学習施設はサービス購入型BTO方式、その他施設は独立採算型BOO方式
- 応募者資格要件として、「水族館の運営能力」（本体・子会社・関係会社・役職員または個人の参加で可）
- 支援金（水族館建設費の15%、最大5億円まで）支給
- 30年間のサービスの対価の上限額：21億94百万円
- 大規模修繕費、工事を伴う展示更新費は長期修繕計画に従い支払い
- 県有地（行政財産）に都市公園法上の許認可（10年毎更新）に基づき施設設置（地代支払）
- 事業期間に渡る契約保証金、SPCの株主による保証、建設期間中の建設履行保証保険、から選択
- 株主又は建設企業による事業終了時の（体験学習施設を除く）施設撤去保証（都市公園法上の義務）
- 基本的に水族館事業に関しては、県の責によらないものは全て事業者側がリスク分担
- 審査は提案者間の相対評価だけではなく、絶対評価として60点以上の得点を義務付け

オリックスの事業計画



-マーケットリスクの把握と事業性の検証

水族館の事業としての特性把握(初年度入場者数と入場者減衰曲線の予測)

「江ノ島」ブランドが持つ潜在的ポテンシャルの検証

-総全長260メートルの長大な総合施設設計

「水族館」の新設に留まらず、募集要項で想定外だった「海の動物園」「マリンランド」の一体リニューアルを提案

「江ノ島海岸」リバイバルのためのシンボリックな施設となるような設計コンセプト

-「文化性」と「収益性」とのバランスを図ること

「博物館」としての水族館から、「公園として市民に何が望まれているか」を追求する水族館コンセプトの刷新

入館者に限らず利用できる大屋根で覆われたプラザ(飲食及び物販エリア)の設置

-サービスの向上とそのためマネジメント改革

オリックス流マネジメントスタイルの徹底とオペレーション&コストコントロールを予定

独立採算型であることから可能となる、参加事業者や従業員へのインセンティブ設定

-プロジェクトファイナンスによる資金調達

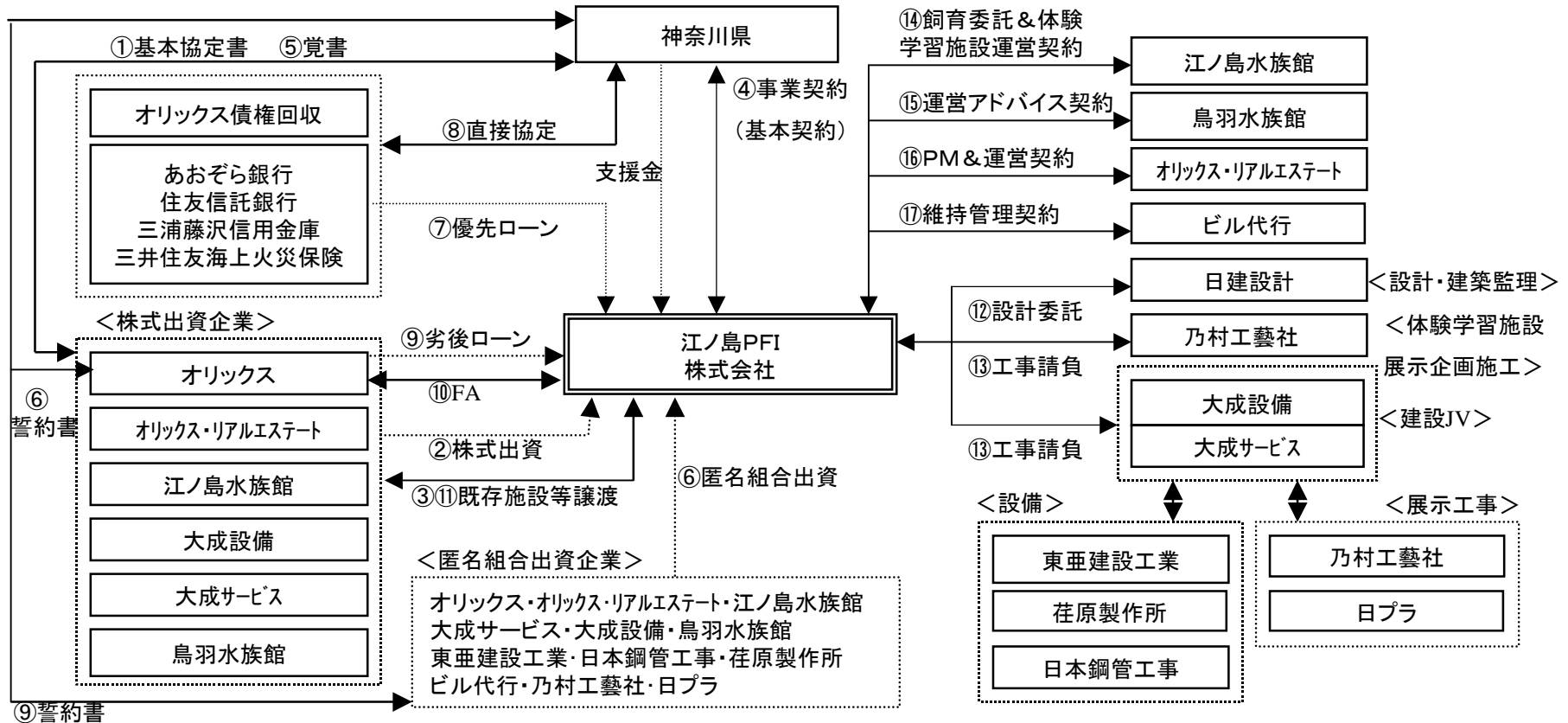
マーケットリスクを外部にも転嫁することで、参加企業のリスク軽減を図ると共に、総投資額65億円を実現

アドバイザー(PWC)及びレンダーからの事業性検証を経て、より確実な事業キャッシュフロー計画に昇華

-他の民営水族館によるバックアップ

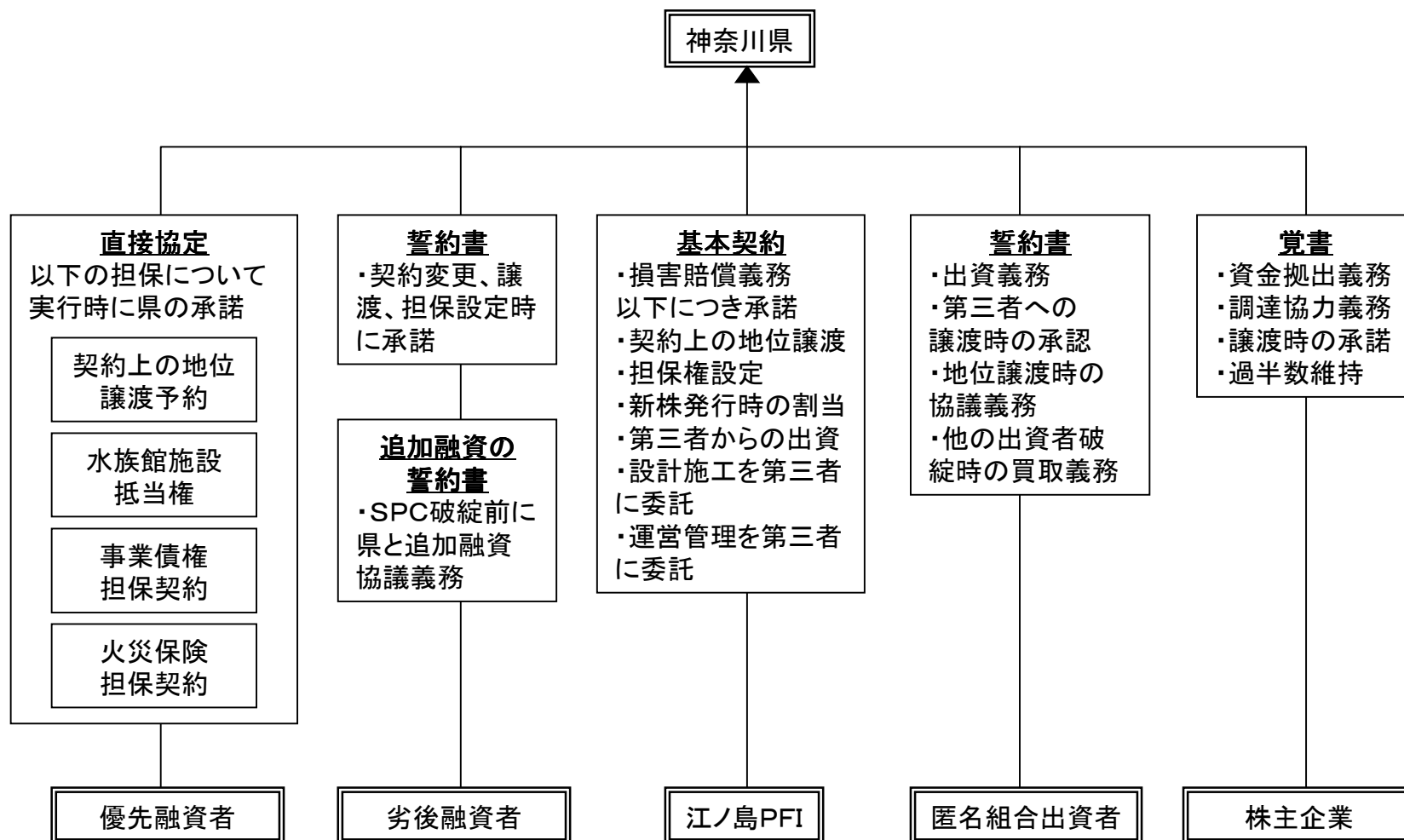
現運営者である江ノ島水族館だけでなく、鳥羽水族館を構成企業とし取り込み、アドバイスと人員派遣を受ける

事業スキームと諸契約



- ①「基本協定書」(01.11.30): 神奈川県・構成企業(オリックス・オリックス・リアルエステート・江ノ島水族館・大成サービス・大成設備・日建設計)
- ②「株主間契約」(02.1.16): 株主(オリックス・オリックス・リアルエステート・江ノ島水族館・大成サービス・大成設備・鳥羽水族館)
- ③「譲渡基本合意書」(02.1.22)、「江ノ島水族館の営業継続に関する覚書」、「飼育管理等業務委託に関する覚書」(02.2.5): SPC・江ノ島水族館
- ④「建物等の建設及び維持管理に関する基本契約」(02.1.30): 神奈川県・SPC、⑤「覚書」(捺印中): 神奈川県・株主
- ⑥「匿名組合契約書」(02.1.30): SPC・各匿名組合出資者、「匿名組合員間協定書」(02.3.中旬): 匿名組合出資者間、「誓約書」(捺印済): 神奈川県・各匿名組合出資者
- ⑦「協調融資貸出契約書」(02.3.下旬予定): SPC・レンダー・オリックスサービサー、⑧「FA」(02.3.下旬予定): 神奈川県・レンダー・オリックスサービサー・(SPC)
- ⑨「劣後融資契約」(02.3.下旬予定): SPC・オリックス、「誓約書」(捺印済): 神奈川県・オリックス、⑩「ファイナンシャルアドバイザー委託契約書」(02.1.1.1.1.1.1)
- ⑪「営業資産売買契約」(02.4.1.1.1.1.1): SPC・江ノ島水族館、⑫「設計委託契約」(02.1.1.1.1.1.1): SPC・日建設計、⑬「工事請負契約書」(01.4.1.1.1.1.1): SPC・大成JV(乃村工藝社)
- ⑭「飼育委託契約」、「体験学習施設運営契約」(開業前): SPC・江ノ島水族館、⑮「運営アドバイス契約」(開業前): SPC・鳥羽水族館
- ⑯「プロジェクトマネジメント契約」、「運営契約」(開業前): SPC・オリックス・リアルエステート、⑰「維持管理契約」(開業前): SPC・ビル代行

県との契約に規定された義務一覧



県との交渉過程で問題となった点



–独立採算部門における事業者の裁量の範囲

事業契約において、特に水族館のリニューアルについての裁量権がどこまで確保できるかが実施上の問題。

–県の承諾事項の範囲

BOO方式でありながら、当初はBTO方式、BOT方式と同レベルの制約・承諾事項が想定されていた。

–公園法上の許認可の更新とPFI事業契約

公園法上の使用認可は別契約で10年毎更新であり、PFI契約で30年の使用が保証されているわけではない。

–販売価格の許可制

都市公園条例上の取決めで、水族館内の全販売物品の価格について届出許可制となっている。

–地代の変動

都市公園条例上の取決めで、県の公園地代取決めに従うため、事業期間中の変動リスクがある。

–複雑なサービス対価減額方法

一見だけでは判り難いサービスの対価の減額手順が設定されており、現場の人間に説明し難い。

–契約上の地位の譲渡

総務省の見解では地位譲渡は契約変更と見なされ、改めて議会承認が必要とされるため迅速性に欠ける。

–損害賠償規定

民側の債務不履行時には金額明示で義務があるが、県の債務不履行時には「請求を妨げない」となっている。

○その他

–提案段階での融資確約(停止条件付ローン契約)の取得

審査の対象項目として上げられていたが、プロポーサル方式で融資確約の取得は考えられない。

一般的なPFI取組上の問題



- 不動産取得税の扱い
 - 譲渡を前提としたSPCの一時取得についても取得税が課税されるのではVFMがでにくい
- BOT方式の際のSPCの減価償却の税務上の扱い
 - PFIについての全国レベルでの統一化された課税取扱いの発表が、審査の公平性のためにも必要
- 事業契約書の標準化
 - 全国レベルでの標準化された契約書フォームの設定が、契約の時間短縮とコスト削減につながる
- 初期審査過程の充実と全体での省力化
 - 実態として一時審査が資格審査程度になっているものがあり、応募企業に負担感がある
- 審査基準についての審査員間での意思統一
 - 少なくとも該当PFI事業に公共サービスとして何を求めるのかについては審査員間で同意されていることが重要
- PSC及びVFM算定時の根拠となる数字の公表義務化
 - VFM算定結果数字を公表するだけが慣習化しており、民間側からの牽制が利かない状況になっている
- エクイティの流動化を容認すべき
 - 民間は資本コストの観点からエクイティ投資を抑えたい。PFIのSPCに経営と所有の分離は認められないか
- 年金資金の投資家としての参入を促すべき
 - 超長期資金の担い手は生保・年金。例えば公務員年金の運用対象としてPFIを認めることは大きな一歩
- 公共側コンサルの資格審査を厳しくすべき
 - 公共側のコンサル選定について、価格だけの一般競争入札で決定するため、弊害が生じている
- 公表から審査、契約までの事業スケジュールの遵守
 - 民間側はやむなく案件に人員を拘束されるのだが、こういったコスト意識は公共側に欠けている
- 公表から事業者決定まで、短かすぎる案件が散見される
 - 公平性・透明性の原則確保のためには、十分なディスクロズ期間が必要なのではないか