

5. 庁舎等公共施設と民間賃貸ビルとの合築<SV型>

出典：「次世代民活（PFI）事業に関する報告書」（（社）日本プロジェクト産業協議会（JAPIC）次世代民活事業研究会、平成11年12月）

3.4.3. プロジェクト成立可能性の検証（VFMの算出）

3.4.3.1. VFMの考え方

3.1.2で述べたとおり、VFMの計測範囲を地方公共団体+国（公共セクター）を基本とする。すなわち、法人事業税（地方税）のほか法人税（国税）をVFMに加算する。また、消費税は公共セクターベースでは相殺されるため、VFMには織り込まない（地方消費税も考慮しない）。

ただし、オプションとしてVFMの範囲を地方公共団体に限定したケースも考える。この場合は、法人事業税（地方税）のみをVFMに加算（プラス効果）する。具体的には、法人税等40%のうち、25/100を法人事業税とする（一般大法人の法人税率30.0%、法人事業税率9.6%の比率から按分）。

消費税（地方消費税除く）については、マイナス効果としてVFMから控除する。具体的には、地方公共団体がプロジェクトカンパニーに支払う賃料に対し4%を消費税負担額とする（地方消費税は相殺されるため、VFMとしては考慮しない）。

割引率は3.0%を基本とし、4.0%のケースも考える。

以上のケース設定をまとめたものが図表 3-60である。

図表 3-60 VFM 検証にかかるケース設定のまとめ

		VFMの範囲	
		公共セクター (地公体+国)	国税収入を考慮しない公共セクター (地公体)
割引率	3%	○法人事業税+法人税をプラス考慮 ○消費税+地方消費税を考慮せず ○資産税をプラス考慮	○法人事業税をプラス考慮 ○消費税をマイナス考慮（地方消費税は考慮せず） ○資産税をプラス考慮
	4%	○同上	○同上

(注) 太枠内が基本ケース

3.4.3.2. 公共事業方式の前提条件

公共事業方式の前提条件は図表 3-61のとおりである。

図表 3-61 公共事業方式での前提条件

■公共事業方式関連					
○投資関連					
初期投資（建設費）	240 億円	敷地面積	10,000 m ²	建設単価	40 万円/m ²
		容積率	600 %	（設計監理費、建設費等すべての合計）	
その他費用	12 億円	延床面積	60,000 m ²		
		初期投資の	5 %		
○費用関連					
事業費合計	84 億円				
間接費比率	5 %	（公共事業形式の場合にかかる、営繕部等における間接費の比率（対初期投資比率））			
起債利率	2.5 %	（追加投資は予算措置）			
起債比率	1				
償還期間	10 年				
維持費用	1.26 億円	小規模	0.015	建設費比率で毎年	
	8.40 億円	大規模	0.1	建設費比率で10年に一度	
公共事業方式の維持費用の年間上昇率			3 %		
※ □内の数値は初期設定値、それ以外の数値は初期設定値から得られる計算値					

3.4.3.3. PFI方式の前提条件

(1) 投資関連

デザインビルド方式の採用により、公共事業方式よりも事業費の5%削減が可能と考え、38万円/m²とした。

(2) 費用関連

行政からの土地賃借料は、結局行政側への賃貸料に反映されるために相殺できると考え、無料とした。

初年度の維持管理費は、企業努力によって公共事業方式よりも15%削減できるとした。さらに、その上昇率についても企業努力によって公共事業方式よりも低く抑えられると考え、年率1%（公共事業方式では年率3%）とした。

毎年の維持管理費に加え、10年ごとに大規模な改修を行うこととした。

公租公課は民間施設部分のみにかかるものとした。

法人税率（実効税率）は40%とした。

投資額に占める建物と設備の比率は65:35とし、各々の償却期間は38年及び15年、最終的な残存価値はともに10%とした。

(3) 収入関連

公共施設部分の賃貸料は、2.5万円/月坪で20年間固定とした。なお、基本ケースでは無償譲渡を前提としているので、この賃貸料には将来的な公共施設部分の譲渡代金が含まれていると考えることができる。

なお、公共が民間に支払う賃料には、Availability Fee（固定）とPerformance Fee（サービス水準に応じて引き下げあり）があるが、本シミュレーションにおいては、Availability Feeのみを対象とする。具体的には、Performance Fee収入は、同額の委託費をもってサービス提供者に委託するものとし（Performance Feeの変動リスクもサービス提供者に移転）、PFI民間のP/Lには収入・費用ともに計上

しない。

- ・公共施設部分の「維持費用」は、Availability Fee に対応する費用とみなす。
- ・公共施設部分の賃料 2.5 万円/月坪を Availability Fee とみなす。したがって、実際の公共負担額は Performance Fee の分だけ加算されることになるが、公共事業方式の場合も同額の加算があるものとみなし、VFMの計算対象から除外する。

一方、民間施設部分の賃貸料は、2.5 万円/月坪で、年率 1% で上昇させることとした。民間施設部分については、賃料 2.5 万円/月坪のほかに共益費が発生するが、共益費及びそれに対応する経費(外部委託)は本シミュレーションから除外する(公共施設部分と同じ扱い)。

また、民間施設部分の入居率は、1~2 年目が 70%、3~4 年目が 80%、5 年目以降が 90% とした。

図表 3-62 PFI方式での前提条件

○投資関連		敷地面積		10,000 m ²		(敷地面積は公共事業方式と同じ)	
初期投資 (建設費)	228 億円	容積率	600 %	建設単価	38 万円/m ²	(公共事業方式より 5%削減) (設計監理費、建設費等すべての合計)	
その他費用 アレンメント費	11.4 億円 2.6 億円	延床面積	60,000 m ²	初期投資の 優先ロ-ン調達額	5 % 1.5 %		
○費用関連		(初期投資)		0 万円/月坪		(行政側の用地を賃貸するに際して行政に支払う土地賃料単価)	
事業費合計	228 億円	土地単価	0.015	建設費比率で毎年 (公共事業方式と同じ)	0.1	建設費比率で10年に一度 (公共事業方式と同じ)	1.00
土地賃料	0.00 億円	小規模		10年目の資金は2~9年目で	0.125	ずつ当期未処分利益から積み立て	
維持費用	2.91 億円	大規模		20年目の資金は11~19年目で	0.056	ずつ当期未処分利益から積み立て	
	19.38 億円						0.50
PFI方式の維持費用の削減率		15 %		登録免許税		0.6 %	
PFI方式の維持費用の年間上昇率	7.29 億円	1 %		都市計画税		0.3 %	
公租公課 (イニシャル)	1.81 億円	不動産取得税		4 %		事業所税 6,000 円/m ² (評価額は、投資額の70%として計算)	
公租公課 (ランニング)	40 %	固定資産税		1.4 %			
法人税率等	4 %	法人税割合		0.758			
消費税等	65 %	地方消費税率		1 %			
投資額の建物 : 設備比率	38 年	(定額減価方式)		残存価値		10 %	
建物償却期間	15 年	(定額減価方式)		残存価値		10 %	
設備償却期間							
○収入関連		レンタル比		65 %		(延床面積に占める行政側にリースバックする床面積の比率)	
賃貸入居率	39,000 m ²	行政比率		33.3 %			
行政リース入居率	13,000 m ²	リース単価		2.5 万円/月坪		(行政側にリースバックする際の賃料単価)	
民間賃貸入居率	26,000 m ²	賃料単価		2.5 万円/月坪		0 年据え置き後 0 年間で返済 (民間テナントに賃貸する際の賃料単価) 退去時に返済	
行政リース料 (初年度)	11.8 億円	リース単価		0 ケ月分のリース料			
行政保証金	0.0 億円	賃料単価		2.5 万円/月坪			
民間賃貸料 (初年度100%)	23.6 億円	リース単価		15 ケ月分の賃料			
民間敷金 (初年度100%)	29.5 億円	賃料単価		70 %			
民間入居率	3 年目まで	賃料単価		80 %			
	5 年目まで	賃料単価		90 %			
	5 年目以降	賃料単価		90 %			
民間賃料の年間上昇率	1.0 %	行政リース料の年間上昇率		0 %			

3.4.3.4. VFMの算出

以上の条件でシミュレーションを行った結果、図表 3-63、図表 3-64、図表 3-65のとおりに基本ケースで 66.7 億円の VFM が算出された。

図表 3-63 VFMの算出

		公共セクター (地公体+国)	国税収入を考慮しない公 共セクター (地公体)
割引率 3%	公共事業のケースでの 公共の資金負担 (NPV)	118.4 億円	118.4 億円
	PFI 事業のケースでの 公共の資金負担 (NPV)	51.7 億円	123.8 億円
	差 (VFM)	66.7 億円	-5.4 億円
	行政負担増加指数	44	105
割引率 4%	公共事業のケースでの 公共の資金負担 (NPV)	108.0 億円	108.0 億円
	PFI 事業のケースでの公共 の資金負担 (NPV)	49.5 億円	110.2 億円
	差 (VFM)	58.5 億円	-2.1 億円
	行政負担増加指数	46	102

(注) 太枠内が基本ケース

図表 3-64 VFMの算出結果(営業開始後 20 年後まで)

