資料２－２

第10回　計画部会

2017年11月13日

三井不動産株式会社
財間俊治

１．成功事例に隠れてしまう改善点

民間事業者が見送らざるを得なかった理由の収集分析

数字が意味するもの

ア．10→26→23　　4→1

イ．16→4→(3)→2

2. 弊社が参加を見送った主だった理由

(1)定期借地権の流動性に制限

譲渡禁止・転貸禁止・原則禁止だが事前合意で許可

(2)構成員の変更は原則禁止

構成員の出資分は構成員間のみで譲渡可能

(3)代表企業の変更禁止・出資持ち分は過半を維持

3. 鹿島欧州の取組

4. 不動産証券化協会の取組

5. 今後に向けて

(1)事業者が確定した案件の調査・分析機関の創設

・成功プロジェクトにおいてもより多くの応札者が可能であったかも。

・PPP/PFI事業導入の目的と公募内容・条件・選定評価の整合性

(2)PFI事業者とマネジメント会社等の分離　　保有と運営の分離

・運営者の更迭　公共性の維持

・保有は投資家資金、運営は地元産業

(3)PFI-REIT　　公共施設を国民が支える仕組みづくりを目指して

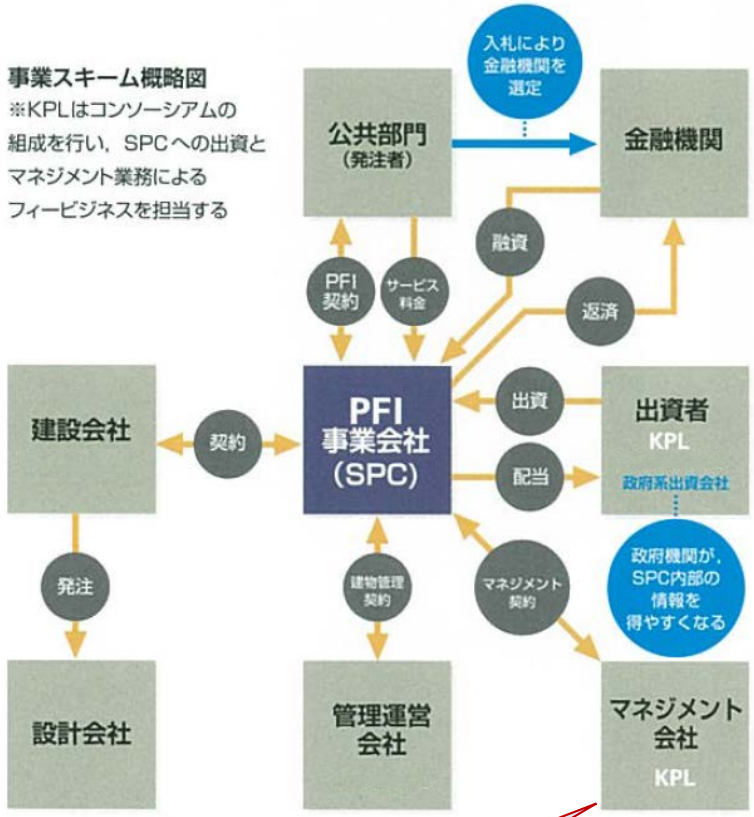
・所有と運営の分離

・会計、運営、権利の透明性確保

・適切なLCCの計画と実施

鹿島欧州のPFI事業

公立小学校の大規模改修、建替えのPFI事業
施工と竣工後の運営を民間が行なう　　例：鹿島欧州　　学校10件、病院6件、庁舎・図書館6件（2015年時点）



KPLは安定稼働期に入った時点でエクイティをPFI FUNDに売却。

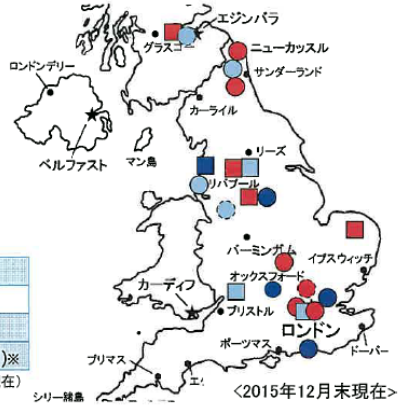
PFI FUND：セカンダリーでPFIに投資するFUND。年金のような長期投資家が中心に組成。

KPLは、学校等の運営を受託継続（エクイティ売却後も）。授業時間外の運営で付帯収益を稼ぐ。

3. PFI事業（UK）　管理資産＝計22件

入札段階から参画(14件)
- 学校(6)
- 病院(4)
- その他(4)
- 建設中

運営中案件を購入(8件)
- 学校(4)
- 病院(1)
- その他(3)



<2015年12月末現在>

運営中案件	19件
建設中案件	3件
建物総延床面積	約410,000㎡
総事業費	£965百万(約1,725億円)※

※（1£＝178.78円換算　2015年12月末現在）

4. 建設中プロジェクト（UK）

プロジェクト名	ハートフォードシャー等7学校	スコットランド血液センター	ストーク高齢者住宅
所在地	ロンドン郊外 (Hertfordshire, Luton, Reading)	Edinburgh	Stoke-on-Trent
施設概要	学校7校（既存校舎等の建替え）	血液センター（血液の研究、輸血用血液の供給）	高齢者用住宅（全390戸）
工事期間	2015年3月～2016年11月	2014年10月～2016年9月	2014年8月～2016年9月
総事業費	£150百万（約268億円）	£40百万（約72億円）	£86.4百万（約151億円）
運営期間	25年間	25年間	25年間
完成予想パース			

2016年2月鹿島欧州からの受領資料