

# V F M・リスク分担ワーキンググループ 第4回議事録

内閣府民間資金等活用事業推進室

## 第4回VFM・リスク分担ワーキンググループ 議事次第

日時：平成26年6月25日(水)13:00～14:30

場所：中央合同庁舎第4号階11階第1特別会議室

### 1 開会

### 2 議事

- (1) 議論の進め方について(案)
- (2) 新たな事業類型に関する論点について
- (3) 今後の予定(案)
- (4) その他

### 3 閉会

○山田企画官 お待たせをいたしました。それでは、定刻になりましたので、ただいまから第4回「VFM・リスク分担ワーキンググループ」を開催いたします。

事務局でございます内閣府民間資金等活用事業推進室の企画官をしております山田と申します。

本日は、お忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。

なお、本日は、13名の構成員のうち、8名の皆様に御出席いただいております。ありがとうございます。

それでは、今後の議事につきましては、根本座長により進めていただきたく存じます。どうかよろしく願いいたします。

○根本座長 では、説明を手短にお願いして、先に御意見を伺うようにしたいと思いますので、事務局より資料の説明をお願いします。

○山田企画官 それでは、資料の説明をさせていただきます。

お手元の資料1をお開きいただきたく存じます。

「議論の進め方について（案）」、これは毎度同じような資料をお目にかけているわけですが、本日、今回から新たな事業類型、収益施設併設型あるいは運営権活用型といった事業に焦点を当てまして御議論いただきたいなど、そんなふうを考えております。

論点といたしましては、例えば「新たな事業類型におけるVFMのあり方について」。収益施設が入ってくるわけですので「本体事業と付帯事業との間のリスクの遮断について」といった論点を準備しているところでございます。

資料1の2ページをお開きいただきたく存じます。

中ほどから今後のワーキンググループの進め方について記載させていただいております。前回、根本座長から御指摘いただいたとおり、今回以降、収益施設併設型等、新たな事業類型について御議論いただきまして、その結果を必要に応じて従来型事業にフィードバックを行う、そんなようなことを考えているところでございます。

資料1については以上でございます。

続いて、資料2をお開き願いたく存じます。

「新たな事業類型に関する論点について（案）」、先ほどお示しいたしましたそれぞれの論点について説明を試みております。

まず「(1)新たな事業類型におけるVFM評価のあり方について」でございますけれども、仮に収益施設併設型事業を考えた場合に、本体事業と付帯事業との間で相乗効果がある場合も出てこようかと思えます。そういったような場合、VFMの評価についてどのように考えていけばいいのだろうかということで、想定される事業例として、公共施設の一部に収益施設が入ってくるケースであるとか、余剰地とか余剰容積を活用しているケースとか、そういったものに焦点を当てながら資料を準備させていただいております。

あるいは時間軸に着目して、事前のVFM、この場合、事前と申しますのは事業を企画する段階であるとか、特定事業を評価する段階でありますけれども、その際に計算するVFM。事

後といいますと、事業者が決まった段階、事業者を選定する段階での計算するVFM、それぞれの時点に着目したらどんな考え方ができるだろうか。そういったようなことについて資料をきょうはお目にかける次第であります。

2つ目の論点といたしまして、本体事業と付帯事業との間のリスクの遮断についてということでございます。これについては、今後、リスクを遮断するために民間、この場合、事業者であるとか、投資家の立場というのもあろうかと思えますけれども、そういった方々がお持ちの目利きとかリスクの管理の力、こういったものをどのように使っていくことが考えられるのか。その際に、SPCとしてどういうたてつけ、構成があるべきだろうかとか、あるいはその一定のたてつけを考えた上で、それを補完する仕組みとしてどのようなことが考えられるのか、そういったことについて資料を御用意させていただきましたので、その御紹介をさせていただいた後に御議論いただければと、そんなふうを考えているところでございます。

○事務局 では、資料3-1です。「新たな事業類型におけるVFM評価のあり方について」を御説明いたします。

お手元にお示ししておりますとおり、公共施設・事業に付帯施設・事業を組み合わせるこれまでの我が国におけるPFIの場合、公共施設に相当する部分だけを取り出したLCCを用いてVFMを算定することがこれまで一般的でした。アクションプランにお示ししておりますとおり、今後、公的負担の軽減と民間投資を喚起する観点から、収益施設分の収益を本体に合算して行う場合、そういった場合のVFM評価における留意点について整理しております。

「2. 収益施設併設型事業におけるVFMの考え方について」ですけれども、まず、こちらには国内におけるこれまでの付帯事業等を整理しております。

これまでは、2ページ目にお示ししておりますけれども、大きく2つに分けられるのではないかなと整理しております。まず1点目が公共施設の一部を活用した事業。公的サービスと適合し、施設利用者の利便性の向上等に資する事業、飲食、物販サービス等、売店とか、こういったものが挙げられるのではないかと。

もう一点は、余剰地や余剰容積を活用した民間施設としての事業。公有地の有効活用、そういったものを行って地域の活性化だとか、そういったことを行う事業、商業施設や分譲マンション、こういったものはこれまでの我が国における付帯事業が挙げられるかなと思っております。

一方、海外に目を向けますと、収益施設の併用や活用による寄与分を一定程度考慮したアクションプランで考えているようなことをやった事業が先行的に行われているようですが、事例としてホテルやオフィス等、こういったものや病院の付帯施設での小売店、こういったものがあるということです。

ここで資料3-2に例をお示ししておりますけれども、海外でこういった収益施設併設型が行われているかですけれども、例えば資料3-2の最初には、英国の病院の事業が書いておりまして、ここには本体が病院で、付帯施設としては小売店と駐車場が行われてい

る。付帯施設からの想定収益を算定した上で、第三者からの収入を事前に控除した算定を行っているということを表に示しております。

2 ページ目です。そのほかにはオーストラリアの事業でして、本体はコンベンションで、付帯事業として小売店やホテル等の商業施設を行っている事例があるということです。こういった事例が海外であるということです。

3 ページ目に海外の論調ということで参考までにお示ししておりますけれども、英国のガイドラインでは、第三者からの収入は提案のVFM評価の一部として判断すべきであるとされているようです。ただ、その場合、民間事業者がいわゆる需要を予測できるか、コントロールできるかどうかにかかっているということもあわせて書いておまして、その際、公共は民間事業者が過度に楽観的な見積もりを行わないように注意しなければならないということを整備しているようです。

前後して申しわけありませんが、資料3-1に戻っていただきまして、次に、今度は実際のVFM算定に当たりまして収益施設の寄与分を一定程度考慮する場合にこういったことが考えられるかということを整理しております。

アクションプランに示されるとおり、付帯施設からの収益を本体に還元する場合には、事前にその還元される収益分をどう見込むかも重要であろうということで、これを行う場合、その想定される還元分を見込んだVFMを算定し、予定価格とか債務負担、こういったことが考えられるということです。ここではこういったことを踏まえまして、事前VFMに着眼した整理を行っております。

具体的には3 ページ目の表にお示ししておりますけれども、大きく3～4 ページ目に4 つの事前VFMに当たっての留意点というものを整理しております。

まず1 点目、収益施設の位置づけが義務づけか任意かにまずは分けられるかなど。収益施設の併設を義務づける場合、この場合では、当然民間事業者が何らかの収益事業を確実に実施するに足り得る前提条件を公共のほうで詳細に事前に決める必要があるということで、例として需要予測や事業の確実性、また実際に公募したときに民間事業者の参入の余地があるか、こういったものを整理する必要がある。

一方、任意とする場合、この場合では、民間事業者の提案がないことも考えられることから、こういった場合では、事前VFMでは還元分は見込まないということも方法としては考えられるかなんことを整理しております。

次に、位置づけを整理した後に、今度は事前のVFMにおける公共調達方式における事業費、PSCの設定をどうするかですけれども、基本的に公共みずからが収益事業を行うということは基本的には想定されないということで、基本的には見込まないことが一般的ではないかと考えられると整理しております。

ただ、一方、従来方式、PSCであっても収益率として活用する余剰容積分も従来方式でどのように扱うか、こういった整理は必要かと考えております。PFIでは、余剰容積を有効活用した提案を求めますけれども、では、従来では余剰容積をどう扱うか、こういったこと

の整理はPSCで必要かなということを考えております。

一方、PFI-LCCの場合ですけれども、収益施設からの還元分としては、例えば地代収入であるとか、販売収入、利益収入の一部、こういったものの還元が例として挙げられますけれども、実際には地代収入相当分を還元することが一般原則ということも考えられるかなということを整理しております。

最後、4ページ目ですけれども、本体と付帯と相乗効果ですね。PFI-LCCを設定する際に本体と収益の相乗効果による地代収入に伴う税金、こういったことを考慮することを考えられますけれども、ただ、相乗効果というものがどうしても定量的に評価が難しいということも考えられることから、こういった場合には本体と付帯による相乗効果を質の向上に着目して定性的な評価を行うということが考えられるかなということを整理しております。

あと、これまでが事前VFMですけれども、最後に事後VFMです。なお、事業者選定段階におけるVFMについては、こちらは計算に当たっては民間からの提案に基づいた合算をもとに算定するということが基本と思われまますけれども、ここで重要となるのは、実際民間事業者の提案が出てきた収益の収入だとか集客力、こういったものが確実に行われるか、確実性を担保する必要があるということなので、実際、提案に当たってリスク管理方策であるとか、その担保する方策、こういったものを提案し、適切に評価をする、こういった姿勢が重要かなということを整理しております。

これで関連して資料3-3に補足を書いておりますけれども、事前VFMの算定に当たってということで、資料3-3に書いております。まず最初に書いているのは、これまでの我が国の事例において、義務づけか任意かの事例を整理しております。これまで合算していなくても義務づけとしている事例もあるようです。

2ページ目ですけれども、海外の論調としては、経験則上、収益施設を併設できる可能性は事前に計画を模索し、その収益施設の導入を図ることを行うべき、こういったことが提起されております。

また、2番目「楽観バイアス」と書いているのですけれども、これは事前のVFMに当たって、公共が何か事業をやる際に見積もるときに、どうしても事業費とかを楽観的に見積もる傾向にある。こういったことを補正するために、イギリスなのですけれども、イギリスでこういった取り組みが行われているということです。イギリスでは、英国では、事前、事後のVFM評価に当たって「楽観バイアス」という考え方によって、経験則からコスト・利益に関する不確実性への対処を実施している。イギリスでは、このバイアスのパーセンテージが体系的に整理されているようでして、3ページ目にお示ししておりますけれども、事前と事後のこういったバイアス要素、パーセンテージで示しております。これに基づいたVFM算定が行われているようです。

あと事例の補足として4ページ目に書いておりますが、合算した場合のPFIにおけるLCCの事例ということで、我が国でも一部では収益施設型の先駆的なものは行われておまして、例えば千葉市の消費生活センター、こちらでは余剰容積を有効活用した収益施設の

事業を行っております。この事業では、事前のVFM、ここでは特例事業選定段階で、ケース1と2、2つの算定を行っております、1つはケース1ということで、公共複合施設のみ、民間というのがない場合と、もう一個は、民間提案があって利用可能容積を最大に活用した場合のVFM算定を行っております。

ケース1では6%、ケース2では29%の特定事業選定段階でのVFMが見込めるとしております。このとき、PSCについては、余剰容積の有効活用等は行っておりませんでした。

以上がVFMについての整理事項になります。

続けて、資料4-1、リスクに関してです。先ほどと同様、付帯事業からの収益を本体に合算する場合、そういった場合にリスクの遮断、分担、こういったものも整理が必要だということで、その考え方等を事例を含めて整理しております。まず、我が国においては付帯事業、基本的には民間事業者が負うことが基本ということが事例からもわかるということで、これは海外においても同様でして、資料4-2に補足をつけておりますけれども、例えばこちらは国内ですけれども、中央合同庁舎7号館の付帯事業については基本的には事業者がリスクを負担するということが示されております。

2ページ目についても、海外でも付帯事業の部分は全て民間が負担という、これまでの付帯事業についてもこうなっております、今後、アクションプランに示されている収益施設型についてもこの段階では同様だろうと考えられます。基本的には民間がリスクを負担するということで、その中の民間がリスクを負担するのですけれども、その本体に影響が及ばないように本体の負担の中でリスクを遮断、こういったことを行わなければならないのではないかという観点で、民間が負う部分の中のいかに本体に影響を与えないような遮断方策があるかということも2ページ目で整理しております。

まず、1つ考えられるのが、事業主体の分離ということで、本体施設はSPCが行うのに対し、付帯は収益施設について別の事業主体が実施する。例えば代表企業であるとか構成員、そういったものが付帯事業は行うということです。こういったことでリスクを民間事業者内部で分離するということが可能であるということを整理しております。

こちらは事例でもう既にあるのですけれども、また前後して申しわけありませんが、資料4-2の3ページ目、先ほど申し上げた千葉の事例ですけれども、こちらでも本体はSPCがやるのですけれども、収益施設については構成員が実施する。構成員がテナントと契約してテナント料を徴収し、SPCに転借料を支払う。本体施設、SPCは千葉市に賃借料を支払う、こういったスキームがとられています。

2ページ目、海外についても同様でして、民間駐車場や小売的なサービスをSPCでないものが実施するということを整理しております。1つは事業主体を分離するというのが考えられるかなと整理しております。

では、事業主体を分離した上でさらに踏み込んだ管理方策として何かないかということで、実施体制の強化ということを書いております。事業主体を分離した上で収益施設からの収入を本体に還元する場合、確実な収益施設の実施を目的として、SPCの代表企業または

構成員での支援等が行われることが想定されるということで、①～③に具体的な支援策を整理しております。

まずはSPCの代表企業、または構成員に対して履行保証を求める。

2点目が収益を実施する事業主体には一定の信用力を求める。

3点目が保険への付保、こういったことが考えられるということ整理しております。

例えば①の履行保証については、民間事業者内部での支援策の明確化であるとか、そのバックアップサービサー、何か困難となった場合に収益施設の事業者にかわるものについてあらかじめ提案所で提案を求めておいて評価をする、こういった管理方策が考えられます。

②の信用力については、一定の信用力ということで、格付機関から取得する格付を指定するといったことが考えられます。

③保険ですけれども、こちらは資料4-2のほうに具体的に書いておまして、例えば5ページ目、海外における収益施設の事例では、付帯事業の部分、駐車場ですけれども、これについては財産保険や利益保険、第三者賠償保険、労働者災害保険、こういった保険を求めている。我が国においても、今後、収益型を進めるに当たってリスクの事業者内部の遮断ということをするに当たっては、こういった管理方策をするということが考えられるのではないかと整理しております。

○根本座長 資料5の説明は後で宜しいですね。

○山田企画官 はい。後ほど説明させていただきます。

○根本座長 今の説明の中で支払額削減以外、今までの議論もそうだったかもしれませんがけれども、きょう説明いただいたのは収益施設を併用すると金額によってあらわされるバリュー・フォー・マネーの話なのですけれども、金額にあらわされないような価値の向上については何らか検討されていますか。

○山田企画官 きょうの資料でまいりますと、例えば資料3-1の3ページで御紹介したような余剰容積について、使わなかったものを機会費用の考え方でもって評価するというようなことはやっているのですが、サービスの価値の向上を定量化するということには提案できていないのかなという状況であります。

○根本座長 このワーキングの本来の役目は、それも全部入れているのですね。

○山田企画官 仰るとおりです。

○根本座長 定量的にできるかどうかということは別にして支払額削減以外で何らかの価値を生み出すものは全て対象にしようと、その中で比較的定量化しやすいものを今回出しているということですね。

○山田企画官 はい。

○根本座長 わかりました。

では、I専門委員、どうぞ。

○I専門委員 余り考えがまとまっていないのですけれども、資料3-3で、今回は収益事

業併設型のVFMの考え方を整理するという事だと思っております。お示しいただいた資料3-3のところでは挙がっている事例を付帯事業の義務づけをしているのと同じに見たのですけれども、この中で多分付帯事業といっても軽いものもあるので、少し突っ込んで考えるのであれば、7号館とか、あと神宮前1丁目の事業等は大分収益が大きいと思います。7号館は私も実は国交省でアルバイトしていたのですけれども、先ほどのところで地代のところとかも入っているみたいなのも考え方でバリュー・フォー・マネーであると言っていたのですが、7号館の事業はその理解で良いですか。

○山田企画官 7号館の場合は、もともと民間が持っていた土地を合わせてその上に1つの建物を立てています。その建物も区分所有をするというような考え方になっていますので、若干枠組みが複雑なのかなと認識をしているところです。

○I専門委員 ただ、国有財産の上に多分何かやったような気はしたのですけれども、国のほうに収益施設分の地代が入るといって、国有財産使用料として入っている部分については何か見ているのですか。

○山田企画官 済みません、今、把握をしていません。申しわけありません。

○I専門委員 国の収益施設では7号館とかが一番大きかったでしょうからという考え方と、あと、もう一つは先ほどの説明の中に、税収が増えるという考え方もありまして、日本でも実はそれで争われた事例もあるので、VFMを入れるべきだといって裁判になったものもあるのですが、それは海外についても税収についても考えるべきだという論調ですか。

○事務局 海外で税収の論調までは見出せていないのですけれども、合算するという考え方は示されているという整理までにとどまっている状態です。

○I専門委員 合算とは何を合算するのですか。

○事務局 付帯からの収益を本体に取り込んで低減するという考え方が示されている。

○I専門委員 費用面ということですね。

○事務局 仰るとおりです。

○根本座長 では、J専門委員、どうぞ。

○J専門委員 資料3-1の2ページですけれども、公共施設の一部を活用した事業と余剰地、余剰容積を活用した民間施設ということで、これは多分公共サービス適合云々というほうが非常に事業規模も小さいしということで余剰地、特に余剰容積、今の7号館の場合も、たしか民間の土地を法定されたものか何かにして容積を生み出してということもあったと思うのです。余剰容積、こういった事業というのはかなり大きいですし、民側が参加することの意義というのはもともと大きいテーマだと思いますので、こういうもので特にお願いしたい点は、今、いろんな事例の話が出ながら、いろんな事例を想定しながらコメントというか意見を出していくことになると思うのですけれども、典型的な模式図で典型的なものを出して、そこで具体的に言えば支払額ではないサービスの向上分というのはどういふものがあるのだと。今の発言というか資料の中では容積ということがあって、その容

積というのは必ず数値化できますからいいのですけれども、それ以外にもいろいろな用途構成ですとか周辺への影響とかいろいろ出てくると思いますので、模式的に何かあって同じ議論ができるとこれから理解も深まっていくしという感じがいたしました。

あと、海外の事例ですけれども、断片的に持ってくるというよりも体系立てて押さえないと、イギリスの場合のPFIも歴史ですとか紆余曲折があって体系ができてきているというところがありますし、その辺を押さえながらということでない、断片だけ持ってきてても理解に苦しむところがあるかなという気がいたしました。

あと資料3-3で幾つか付帯事業の提案の例がずっと中央合同庁舎7号館からありますけれども、多分この類型と似たようなものというのは過去これ以外にもいろいろ出ているはずですし、正直事業者の立場から言わせていただくと、とにかく決まった条件で競争を勝たなければいけないというところで、しかも、リスクに対しては全部金利が高くなる方向に来るという中でいかに勝ち抜くかという論点をずっと考えていろいろしますから、正直VFMという議論の中だけで事業者の意見なりを反映するというのも限界があるかなという気がしているというところがございます。

○根本座長 ありがとうございます。

では、K専門委員、お願いします。

○K専門委員 メルボルンのコンベンションセンターを挙げられているのですけれども、私はここに行ったことがありまして、あとビクトリア州の子供総合病院、あれもメルボルンにありますし、メルボルンの中心地と周辺地域を結ぶメルボルンリンク、高速道路整備とか、そういったものはPPP/PFIの手法を使ってもう10年以上前に開発をやられたという事業で、私もその3カ所は実際に事業者のところまで行ったのです。

そこで一番感じたところが、例えば道路のリンクです。これは当然交通量予測、スコアの公共のいろんなデータといますか、そういった条件の中で織り込まれていたのですけれども、一番驚いたのは、利用料をもう最初から決められていたことです。だから、それを越えて事業はできない。そのかわり、利用料でできる事業は考えてくださいと。コンベンションセンターもある意味でそういう考え方だったはずだなというところがあるのですけれども、バリュー・フォー・マネーという定量で考えると、それはいわゆるコストということでの総費用という枠組みのほうからは定量化というのはある意味考え方ができるのですが、根本座長が仰られているような部分のほうのバリュー・フォー・マネーとなりますと、逆に、前もこういう発言をしたかなと思うのですが、利用者のほうから見たときに、その利用価値だとか費用だとか、そういったものが一定範囲メリットは出ているという考え方です。だから高速道路の料金も上がらないというのが大きなこういったPPPやPFIとかを活用する大きなメリットになるのではないかなというのが1つ思いました。

あと4のほうでリスク云々というのが整理されているのですけれども、これは我々の保険会社から言いますと、いわゆるアクシデントに対するリスクの分散ということで、これは当たり前のことであって、これの商品とか保険料とかリスクを分析して、それに対する

コストは幾らという提案をするのは、ある意味簡単と言ってしまえば簡単なのですけれども、むしろこういった事業者のリスクというのは何なのだというのを考えたときに、風評リスクだとか、物価変動リスクがあるという議論が以前ありましたね。そういったものに対しての対応が長期にわたる事業が多くなるので、その辺の対応がどこまでできるのかというのがむしろ重要なのかなと思います。アクシデントのリスクというのは1年1年である程度予測はついていくのですけれども、長期のものについては、それを解決できる方法もなかなか難しいし、金融機関とかいろんなところを含めて1つのところだけでというのは無理な話かなとは思いますが、とはいえ、いろんな事業者、総合的にアイデアを出し合って解決していかないといけないリスクというのもあると思いますので、その辺の対応です。

ですから、1年1年見るのか、5年、10年とか、30年のスパンで見るのか、それとも掛け捨て、いわゆる損金で落とせるようなものでやるのか、積み立てをしていって、それで5年10年積み立てて何もなかったら収益として戻していいよとか、これは金融的に税金の問題、税制の問題も出てきますので、すぐさま解決できるという話ではないところもあるのですけれども、そういったもう少しこの資料の中でもリスクで、アクシデントのリスクは非常にわかりやすくていいのですけれども、そういったそれ以外の、本当はむしろこちらのほうが影響が大きな問題になりかねないリスクもありますので、そういった部分ももう少し入れられたほうがいいのかなと思います。

○根本座長 I専門委員、リスクに関しては何かありますか。

○I専門委員 リスクについては、分けるというのが今までの前提的な割と考え方で、後は本体事業に影響を与えないということだったのですけれども、収益事業併設型と次回以降にやるコンセッション型でだんだんリスクの度合いの濃淡が変わってくるので、どこまでこれを分けるというのは、ファイナンス的にはファイナンスを受ける上ではいいのでしょうかけれども、最終的にどこまでバリュウ・フォー・マネーで考えるか、税収のことなどを考えてしまうと、ちゃんとそれがやっていくリスクというか、その事業がちゃんとやっていってくれないと税金も払えないわけですから、どこまで分けて考えるべきなのかなというところは先ほどお聞きして考えていて、今までは常に区分経理をするとか、もしくは先ほどみたいに別エンティティでやるとかということをやっているのですが、それだけの考え方で、これはいいのかもしれないけれども、もう少しそれも含めてというか、リスクをとれているからこそ事業ができるのだという考え方をコンセッション的に考えると、ここでも余り分けるのが前提なのだけれども、それだけで事業だけを外して、そこは全く評価しませんといいますか、本体事業にリスクなしとして全て考えるのだけで本当にいいのかなと、民間がリスクをとってやっていることを何か評価しなくていいのかなというところは感じます。

○根本座長 ありがとうございます。

K専門委員の点について質問ですけれども、今仰られた話はリスク遮断固有の話でしょう

か。

○K専門委員 いわゆるコストということで見たとときに、当然こういった保険料といえますか、そういったものがVFMの支出のほうに入っていきますから、それを高くする話にはなってくると思うのですが、要はどこまでの本当に必要性、リスク対リスクに対する対応をしてくのかということで、そのコストといえますか、保険料というのは大きく変わってきますので、その辺のところというのがアクシデンタルなものはある意味すぐ定量計算できて出てくるのですけれども、それ以外の部分というのは、事業によって大きく違ってくるのかなと思っていて、その辺を事業者のほうで、どこまで対応しておくのか、それによって当然バリュー・フォー・マネーも変わってくるのかなと思います。

○根本座長 こういう整理でよろしいでしょうか。今仰っている話は、付帯事業がなくても同じことだと思うのですが、付帯事業があった場合は別会社方式でリスクを遮断できるといっても、付帯事業側で発生したリスクというのが、会計上ではなくて実体上というか、風評上というか、そういう形で本体に影響を及ぼす可能性があるから、特にこの付帯事業型の場合には注意すべきであるという御意見でしょうか。

○K専門委員 はい。そういう場合もあると思います。

○根本座長 そうではない場合も、より大きな論点として残しておくということですね。

○K専門委員 そうですね。事業によって、いわゆる付帯事業のほうが大きくなってこないといけないような事業も多分あるだろうと思いますので、その辺の区分というのはもう少しアクシデンタル以外の部分も検討しておく必要のある事業は必要、もっとあるのではないかなと思っています。

○根本座長 わかりました。

では、R専門委員、お願いします。

○R専門委員 まず、同じように資料3-1の収益施設の位置づけ、義務づけか任意かというところなのですが、まず義務づけか任意的にぽんと出てきてしまうと、これを受けとめる地方公共団体の方はどう読まれるのかなという素朴な疑問が浮かんだというのがまず1つと、今、地方公共団体のほうでPFIもしくはPFI的なこういうのをやられる中で、義務づけ的に収益施設というか付帯施設をといるときは、大体まちづくりの中でこういう機能が必要だと、だからつくってくださいという形のものが多いです。

そうすると、おのずと一般的にはというか、多くは収益性が非常に低いものが大体義務づけられるというか、まちづくりで機能として求められることが多いです。逆にその縛りを外して、あるいは例えば2段階入札みたいに、1段階はそれで縛りが入っているのだけれども、2段階目は単なる価格入札となったときに、1段階目の地方公共団体が一番必要とする機能を一番ミニマムにしてぎりぎり通しておけば、2段階目で必ず数字で勝ってしまうというようなやり方がとりやすいのです。なので、要は義務づけ的、あるいはまちづくりに必要な機能という見方をしていたときに、VFMは定量的なものは下がっていくことが多いので、ここの矛盾というか、そこをどういうふうに解決していけるかなというよう

に思っております。

もっと極端なことを言うと、恐らく何となく町にそぐわない収益施設、例えば先日、千葉の西口の再開発で1階の路面のいい場所にパチンコ店が入ってしまったというので結構新聞をにぎわしました。パチンコ店がいいのか悪いのかというのは別にして、ああいう形でマスコミと近隣をにぎわしてしまうような施設が入るとするのは、多分賃料的には非常にいい賃料を払ってくれる施設なので、結果的にVFMはそれを加味すれば、事後的なのかもしれないけれども、よくなっているはずで、そういうのはどうなのかなというようなことを思いました。

それと、あとはリスクの部分のところなのですけれども、先ほどのI専門委員と同じ話かなという気はしますけれども、収益性がアップして、それがVFMに反映されて地方公共側のトータルコストが下がるという組み合わせを求めていくのであれば、それは収益性のアップが多分VFMのダウンにつながるように反映される、ここがリンクするということは、公共側もそのリスクを背負うということになります。収益施設を入れて固定的に一度だけコストを落とすだけでも、いいのだとすると、フィックスのリスクしかとらなくて、もうVFMのそれ以上のさらなる提言というのを求めないというのであれば、リスクの遮断というのは、非常にというも語弊がありますけれども、容易にできると思うのです。けれども、収益性が上がれば上がるほどVFMが下がっていくのですという構造をとろうとすると、必ずその分のリスクは官が負う形にならざるを得ないはずなので、ここは単にリスク遮断とやると何のために収益施設を入れているのかということと終わってしまうような、単なる有効活用という、また別の種類のところになるのではないかという気がします。

○根本座長 神宮前に関してコメントをしていただけますか。

○R専門委員 神宮前は、住宅とかオフィスとかがあって、分譲は定借分譲住宅なのです。オフィスと商業部分と警察部分の運営管理をやっているSPCが全体敷地のまず借地を受けて、その上にオフィスと商業と分譲住宅を建てて、分譲住宅は定借分譲で売りました。転定借で売っていますので、売ってはいるけれども、借地権者として残っています。オフィスと商業の建物も保有しているという形になっている事業です。

もう安定運営に入ったので、私どもとしては、本来オフィス部分、商業部分の持っているという保有の部分に関しては権利を外して外に、例えばREITみたいなおろしたいのです。そのほうが恐らくフォルダーという意味でいうとSPCが持っているよりも安定的に長期的に持つ可能性も高いので、そういう形にしたいなと思っているのですけれども、事業の仕組み上管理者の拒否権があるので、流動性がかなり制限されていました。

それは何を言いたいかというと、これと相前後して青山で、所有地のほうなのですけれども、民間部分の賃貸マンションを含むPFI的な事業があって、東京都のほうに、5年間ホールドしたら、要は運営が安定稼働したらエクイティを売却、譲渡してもいいですよという条件を認めてもらった入札をやったのです。その結果、何が生まれたかということ、流動性が高まったので、要は開発利益をとる人と、その後のオペレーションリスクをとる人を

分離することができたので、結果的には土地代を高く評価することができたというのが青山の事例で、その反対が神宮前。流動性が低いので、要はずっと持ち続けなくてはいけないという分、恐らく土地代は評価額が若干下がっているはずだと思います。

○根本座長 その前に仰ったリンクすることのリスクというのは、今の事例でいくとあり得ないことだということはよくわかっていますが、原宿の杜守、SPCが破綻した場合に地代が払えなくなるからその分の有償の部分ですね。そうすると、リンクのリスクがあるということは本体に影響する可能性があるということですね。

警察署のSPCの収入の中には、土地を持っているから、その辺のところをちょっと。

○R専門委員 今で言うと、例えば神宮前に関していうと、賃貸オフィスだとか商業部分の上がりの利益に応じて地代を払いますという形になっていることを想定しての話です。収益部分の増減によって、それを還元される側の公共のVFMが増減するようなたてつけです。

○根本座長 増減すると、過剰というか、収益部分の収益を多く見込み過ぎていたがゆえに、それが払えなくなった、地代が払えなくなったりすると、サービス購入料自体は変わらないので、本来は地代の分だけ見込んでいたのが回らなくなるというのがリンクのリスクということですね。

○R専門委員 そうですね。リンクのリスクです。

○根本座長 REITに売れば、REITがリスクをとってくれるから、原宿の杜守がだめになったとしてもREITから支払ってくれるということですか。

○R専門委員 原宿の杜守の場合は地代の部分はもう固定なので、ここの収益と全然リンクしていないのです。

○根本座長 固定でも破綻したら払えないですね。

○R専門委員 破綻はSPCの警察の運営の部分でできるので、破綻はしないです。

○根本座長 でも、地代が入っていることを見込んで最初から契約が組まれていて、その地代収入がないよと、そこが商業テナントが全然入らないよとなった場合には、その収入がプロセス全体からなくなってしまうので、警察署のほうに影響があるのではないですか。

○R専門委員 例えば売却を仮にできたとしたら、REITがオフィス部分を持っていたとしたら、まず地代のSPCへの払い込みの一時的な義務はREITですね。REITはテナントから賃料をもらえます。

○根本座長 REITがなければ、REITに売っていなければあり得るということですか。

○R専門委員 そうですね。テナントから入らない限り地代は払えないですね。

○根本座長 そうすると、今何を言っていたかということ、リスクの遮断の1つの方法として別会社方式にするということがあるけれども。

○R専門委員 流動性を持たせることも1つの手になるということですね。

○根本座長 そうですね。地代の有償化、これが無償だったらいいのかもしれませんがね。継続的な債務を有償地代という形で負っているのであれば、それが入るか入らないかというリスクは常にプロジェクト全体でつきまとっているから、会社が別であっても

それは遮断されていることにならないという理解でいいのですね。

○R専門委員 はい。この千葉市の場合は、会社が遮断されているだけだと恐らく十分なリスク会費にはなっていないと思います。

千葉市のものは構造を知らないので詳細はわかりません。

○根本座長 あとでまた整理します。

では、C委員、お願いします。

○C委員 素朴なところからですけれども、収益施設の義務づけか認可というのは、想定される収益施設の規模次第ですけれども、別にこれは民間提案としてやるというのも一案かなとは思いますが。その場合、事前のVFMには入らないで、多分事後のVFMで算定されるのかなと思いましたが。これは素朴なコメントで、資料3-1の4ページのところに出ている例の相乗効果なのですけれども、私もきちんと理解していないのですけれども、地代上昇等に伴う税収増加というのは、先ほどからお話がありますけれども、税収の税はどのような税金を想定しているのですか。

○山田企画官 この部分の税は、固定資産税に相当する部分なのかなと思ったのですが、それもまだ余り議論が熟していないと思いましたが。というのは、2つの点で熟していないと思ひまして、1つ目は、固定資産税の場合、地方税であって公有地だと固定資産税に入らないので、誰の財布に入ってくる税金なのかという問題がまず1つあるのかなというのが1つ目です。

2つ目は、地代上昇もその土地そのものなのか、あるいは周辺の含み益、地域全体の価値が上昇した場合に、その周辺の地価も上昇しているのではないかという点です。そうすると、周辺の地価が上昇したことによって、何がしかの税収も増加するのではないかと考えられます。それはどのように捉まえるかというのがまた別に出てくるのですけれども、その辺が煮詰まっていないところが現状です。

○C委員 3点ほどで、まず1つは御案内のとおり、公有地の場合、固定資産税はそもそもかかってこないです。

2つ目は、これは制度の問題なのですけれども、固定資産税は3年に1回の評価替えで、かつ激変緩和措置とかもあるので、例えば仮に周りの地価が上がったとしても、それがイコール固定資産税の課税標準を上げることには必ずしもならないので、だから、そこまで劇的な効果が見込めるかというのは、実現するには時間がかかるかなと思います。

3点目ですけれども、これはむしろTIFというか、別のスキームで、再開発をして地価を上げて、その固定資産税の税収を上げましょと、逆にそれを担保に再開発をしましょというのはTIFというのでありますね。むしろ、そちらのスキームかなと思ったものですから、これはどう扱うのか微妙かなと思ひました。

既に先ほどお話があったと思うのですけれども、3ページの下にあるPFIにおける事業費のところの収益施設からの還元分の話と、多分リスク遮断のところと密接に関連していて、リスク遮断をしてできるだけ余り損をしないようにしようということであれば逆に得もし

ないようになるので、仮にうまくいかない、販売収益であるとか、料金収益とか、こういったものはどのくらい還元できるのか。このVFMのところに還元できるのかというのは、多分リスク遮断の度合い次第かなという気がするかなということ。

もう一つ、ここで伺ったのか、以前別の場所で伺ったのか、7号館の話ですが、これは前聞いたときは公共施設のところと民間収益のところは、銀行からお金を借りるときに公共施設の部分の整備は公共施設で、民間収益は民間収益のところでは別々にお金を資金調達したと聞いていたことがあったのですけれども、違いましたか。一括して資金調達をするのでしたか。

○山田企画官 7号館に関して資金調達という面で今把握はしていないのですけれども、恐らく区分所有であるということを見ると、別々に資金調達がなされているのかなと思っております。

○C委員 聞いたのは、むしろ銀行としてはいわゆる延べ払いというか、従来型のほうが返ってくるお金が確実なので、お金が貸しやすいということです。逆に収益と抱き合わせると収益にとってどんな、まさにリスクの問題ですけれども、収益がどうなるかわからないのでなかなかお金を貸してくれないという話を誰からか記憶があったので、リスク遮断というのはもちろん事業者にとっても大事ですけれども、SPCにとっても大事ですけれども、もう一つ銀行にとって融資を受けるときに、多分銀行としてどのぐらいリスクというものを考慮してお金を貸してくれるかどうか、そここのところにかかってくるのかなと思います。

○山田企画官 それともう一点、先ほど佐藤先生からTax Increment Financingのお話を御指摘いただきましたが、TIFの場合は、全額多分税収を原資にしてぐるぐる回していくという発想だったと思いますが、今回の場合は、そうではなくて、民間資金をうまく取り込んでということで、その評価の方法として税収も何らかの指標になり得るのではないかといいところで、もともとの発想は違ったのかもしれないのですけれども、ひょっとするとTIFの事業の中でも、何がしか参考になる考え方があるのかなと今そんなように思った次第であります。ありがとうございます。

○根本座長 それでは、F委員、お願いします。

○F委員 どこで民間に頑張ってもらおうのかという中の1つの一番大きなところは付帯事業かと思えますから、ここをどういうふうに見ていくのか極めて大きな話だと思います。本体の財政支出の削減も考えられますけれども、それ以上に民間に活躍していただきたいのはここかなと思っております。

その中で、今いろいろな議論があった中で、余剰床をどうするのかという話と、面的な開発みたいな話と混在していたので、これは整理が難しいかと思えます。だから、単純なシングルパーパスのプロジェクトに対する付帯事業の話か、あるいは面的な開発での不動産開発的な話なのかで変わってきますね。そこは整理して分けたほうが議論は収束していくのではないかなと思います。

ここでのバリュー・フォー・マネーなのですが、いろんな人がいろんなときにいろんな

ことを仰っていることでもあります。基本的には要求水準の公的サービスを提供するときに要求される財政支出額の差額で捉えるというのが一番狭い意味でのVFMですね。ということは、そこで税収がふえるとか何かというのは固定資産税もあるかもわからないけれども、基本的には事業者の納税分も含めて、言い換えると公租公課を含めてのネットでどういうふうに考えるのかという話ですね。しかも、それも国税と地方税があるのだったら、全公共で考えるのか、あるいはそれこそ管理者等の狭い財布の中で考えるのかということもありますね。だから、そこら辺の整理は、前、国交省などのVFMのときもやったと思うのですが、もう一回出していただいたほうがいいのかなと思います。

ですから、まず狭い意味でといいますか、財政支出額で捉えるVFMと、もう一つは座長も仰っている、それ以外のサービスの質で捉えるVFMというので分けて考える。それを総合的に見るというのが総合評価の見方ではないかなと思います。

その中で、今の誰の収入で誰の支出かということもあるのですが、このワーキングの最初ぐらいに資料を出させていただいたと思うのですが、この事業にかかわるステークホルダーを挙げて、その中での経済財務項目を整理して、それぞれのステークホルダーのプラスマイナスでどうなるのかという視点で見れば、国税が上がったら国のほうが上がるのだし、県税が上がるか、市税が上がるかということも含めて捉えることができると思います。だから、そこら辺の整理がどこまでやるのかということと、このワーキングでどこまでそういう技術的な話まで入ってくるのかということところが不明なので、もし、そこら辺の技術的な話まで入るのだったら、そういう話として、また別の資料もこちらから御用意できます。

もう一つは、先ほど感度分析的なことが書いてありましたけれども、最初のワーキングでの資料にも出させていただきましたけれども、それこそリスクをどう捉えるかということで、それぞれのリスクがあるわけで、関連付帯事業の需要リスクが本体にどこまで影響するのかというのはリスク分析の話だと思いますので、その中で考えて、付帯事業を抱き込むことによって事業リスクを低下させるというよりは、高めるような形のことがうまく組めれば一番いい話ではないかと思うのです。

先ほどのTIFの話は、解釈の仕方でどちらの見方ができるかとなるのではないかと思います。どこをターゲットに見ていくのかということと、ここで言っている収益施設併設型というもの、これもいろんなバリエーションがあり得ますので、具体的なイメージを整理していただいたほうがいいのかなと思います。7号館の付帯施設の話なのか、先ほどの神宮の話なのかで、かなりプロジェクトの本質が違うと思います。

○根本座長 では、A委員どうぞ。

○A委員 資料3の3ページに表3-1-1がございまして、事前VFM算定に当たっての留意事項が記載されておりますが、その3番目のPFIにおける事業費の設定方法で、いわゆる収益の面の記載しか書いていないのですけれども、この収益を得るために、コストもちゃんと見ているのかという観点も留意が必要ではないかと思ひまして、その辺も明記してい

かなくてはいけないと思います。

付帯施設ということで、何となく付帯と字で見ると余り大きくないようなイメージを持ってしまうのですけれども、いろいろな場合があって、付帯の収益施設もかなり本体に大きな貢献ができるような収益源になるようなものもあると思います。その収益を生み出すための事業費も適切に見積もらないと、本当の意味でのVFMが正しく出せているかということにならないかと思っています。この点について留意が必要だと思っております。

○根本座長 ありがとうございます。

今回は収益事業を含む場合という話をしたのですけれども、この議論を詰めていくと、収益事業を生めば生むほどいいPFIだという話になっていって、もちろん、それは金目としてもわかるのは、それに越したことはないのですけれども、それ以外の価値を過小評価するということになるのかなと思います。両方とも評価しないのであればいいのですけれども、定量的に評価すべきものと、定量的でないけれども、定性的に評価すべきものが両方あるにもかかわらず、片方だけ評価するとアンバランスではないかなという気がしていて、やはり定性的に評価すべきものもしっかりとターゲットに入れて議論しないといけない。冒頭申し上げたことなのです。

そうすると、先ほどF委員が仰ったように、議論の類型を分けて、収益事業のところだけ見るということと、あと、それに付随して定量的に把握できる税収みたいなものも入れるということと、必ずしも数字で、金額ではあわせないけれども、ほかにもいろいろ価値があるよねという部分と3つぐらいに分かれていて、それぞればらばらにルールを決めてもいいし、1つにまとめてもいいし、その3つの中で何の話をしていて、どういうふうにするのかというのを少し整理したほうがいいかなと思います。

その中で、これは前回までも少し単語としては出ていて、今、F委員も仰ったのですけれども、キーワード的に言うと、総合評価というのがあって、総合評価というのは狭い意味でのVFMも、それから税収が上がるかどうかは必ずしも見ていないかもしれないのですが、地域経済的波及効果が大きいかどうかとか、あるいはそれ以外のにぎわいとか景観とか、そういうような、本来は定量的に把握できないと思われるような価値も全て定量的に把握しているのです。かなり無理やりかもしれないけれども、無理やりにでも1つのパターンを想定して、その中で提案してくださいとあって、民間事業者はそれに向けて提案している。民間が頑張るのはVFMを高くしようと頑張っているのではなくて、総合評価の対応を高くしようと頑張っているということであれば、総合評価を一番軸にして、そこに説得力をつけていくということが官民双方にとって一番合理的で手間がかからないやり方だろうと思っています。

そこから発すると、一番シンプルなもの、価格点と価格以外の点数というのは総合評価の中で必ず出てくる。価格と質を50対50で見て、価格が50点満点とりましたと。質のほうは50点満点中10点でしたという場合のVFMというのは、従来計測したものの50分の60になるというようなことを考えるわけです。ありとあらゆる場合に多分適用できるのかなと思

いますので、シンプルな極端な話かもしれないですけども、そういう仮定、ケースを想定して、それが適用できる場合、できない場合というのを場合分けしてもらおうと、一番広くとったときのイメージがつかれるかなと思います。全てが総合評価の中に入っているので、これはどういうふうに計算しようかということをおこの場で議論する必要は全くなく、管理者が常にそれを考えながらやっていることなので、別のルールを適用するよりはそちらのほうがいいかなと思います。

問題があるのは、事前と事後の話で、事後はできるのです。総合評価の結果の値は必ず出るので事後はできます。事前に関しては、質の評価が何点とれそうかというのを想定するのはなかなか難しいというのはそのとおりなので、事前のVFMは従来どおり財政負担の縮減だけで見るということでもいいのではないかなと思っていて、今、私が申し上げたのが一番簡単なやり方で、実はこれをやれば付帯事業がないサービス購入型にもそのまま応用できるということですね。なので、付帯事業があったら質を見るけれども、付帯事業がないと質を見ないというのもおかしな話だろうと思うので、そういうような割り切りはできないかなと思っているので、そういう検討を事務局のほうでしてみてください。イギリスでやっているかというのと、やっていません。やっていませんけれども、論理的には恐らく一番わかりやすいかなと思います。余り難しいことをやっても結局自治体の職員がついてこなければいけない話なので、わかりやすいシンプルな目安を出したほうがいいのではないかなと思います。

これは座長個人の意見なので、皆様が仰ったことも踏まえて整理をすると、今、申し上げたように、幾つかのステージというか、分類があって、どこまで見るかによって少しロジックが変わってきますねという話と、やはり利益だけ見ている場合とそうでない場合と相当考え方が違う可能性があるということだと思えます。

あとは、リスクの遮断に関しては、単純に分離するだけだと少しまだ心もとないかなという感じは先ほどの議論のようにしましたので、もう少しここは深掘する必要があるかもしれないと思いました。

ということで再度御意見あればお出しください。

○R専門委員 今のお話を伺っていて、先ほどの神宮前の補足なのでですけども、今、根本先生が仰ったように、神宮前の入札スタイルは総合評価制度で、分母がコストで、分子がまちづくりの考え方なのです。付帯のオフィスビルだとか商業ビルだとか、こういうところの収益性とかというのは、別にコストの部分とかに反映されていません。たしか地代がフィックスだったと思うので。

○根本座長 地代も提案で、ただし、1対1で足していないと思います。

○R専門委員 地代の部分が結構点数が低かったのかと思います。ウエートがそんなに高くて、多くはコストとまちづくりの定性的なところの特定方式みたいな、それで大きく変わるという総合評価方式で、結果的に私どものグループはとったのですけれども、コストはたしか下から2番目か3番目で、地代も上から2番目ぐらいで、まちづくりのコンセ

プトだとか計画だとか、プランニングがトップでしたというので総合的に採用されましたという。恐らくVFMという観点からいくと決してトップではなくて、総合評価でとれましたという事例です。若干違うかもしれないですけども、総合評価という意味では、今、根本座長が仰ったもののここに書いてある事例という意味では、これがまさにその事例かなという気がします。

○根本座長 まさにバリュー・フォー・マネーが高いほうがいいのだよということ、付帯事業を入れたときに出し過ぎると、まちづくりのほうを度外視して高く入れればいいという提案でバリュー・フォー・マネーが高いことになってしまって、そうはしないというのが共通の認識だと思うのです。だとすれば、質のところをちゃんと評価に入れていくというためには別のロジックを使わないといけない。全然別のロジックを使ってもいいのだけれども、現に総合評価をやっているのだから、そこでしっかりと管理者である東京都が認識した、まさにバリューがあるのだから、それを使うのが一番いいのではないかということだと思うのです。

F委員、どうでしょうか。

○F委員 まちづくりというのはかなり付加価値といいますか、民間の工夫、裁量の余地が大きいから、当然そちらのほうで考えるべきだという判断ですね。そうではなくて、余り工夫がとりにくいような従来型公共事業に毛が生えたような形のものだったらまた別の見方があるということで、当然そこにおいては総合評価するときの重みが当然変わってくるわけですね。だから、総合評価の重みというのはそんな客観的にはつけられないけれども、管理者等の意図が示せるように付けることによって、それに対して応札者が応えてもらえれば従来型よりもいいものができてくるというのは、基本的なシナリオとしては一番PFIのいいところだと思います。

だから、サービス水準というか、要求水準で達成されるサービスにそんなに差がない場合と、逆に出てくるものが大きく変わる場合とで当然評価の仕方が違ってくるのとらえるべきだと思いますから、そういう意味では、先ほど申し上げたとおり、面的な開発みたいな話と、もう少しシングルパーパスの事業とは分けて議論したほうがここでもいいのかなと思いました。

○根本座長 いかがでしょうか。この論点に関して事務局のほうからありますか。この辺を議論しておいてほしいとか。

○山田企画官 事務局としても、そもそも何をどう切り分けてこれから議論する必要があるのかということも思い悩んでいたものですから、きょう、皆様方から意見をいただきまして、事業としてVFMを計算する範囲の広さであるとか、地価に着目すればいいのではないとか、さまざま御意見を頂戴できましたので、まずは個別のプロジェクトなり、あるいはプロジェクトに関連するVFMを考えるときの物の考え方は何がしかの整理ができればいいなと思っております。

さらに、うまくいきますれば、宮本先生が仰るように、方法論であるとか、分析も含め

た実際のやり方とか、そういったところまで掘り下げられればいいのでしょうかけれども、まずはそこに至るまでの条件分けといいますか、その部分をまず明らかにできればいいかなど、そんなふうに思っております。

○根本座長 ほかにはいかがでしょうか。

○R専門委員 先ほど、千葉市の例も多分遮断されていないような気がするとお話したのは、えてしてこういうパターンの場合は、SPCの代表企業がマスターリースで間に入って賃料を固定的に入りなさいみたいな形になるケースがきっと多くて、そうすると、たしか千葉市のこの場合は、建設会社が代表企業で、建設会社が多分一括借りをして、それをドラッグストアとスーパーマーケットに貸しているのです。このスーパーマーケットもドラッグストアも複数店舗目で、何回か入れかわっていると聞いています。恐らく、多分、建設資金を回収できるほどというか、当初見込賃料を全然取れていないと思います。本体事業というか、あの建設会社の本体があるから支えているのであって、多分あの事業そのものだけで見ると、既に潰れているぐらいの事業だと思います。

何が言いたいかという、要は、ここの間に入っている人が、テナントから収入がなくて傾けば、それが大体こういう手の場合は代表企業がこれをやることとなっているので、SPCの代表企業も一緒に飛ぶので、SPCも実質は多分支えられなくなる状態にきつとなるだろうなど。法的には分離されていますけれども、実態面でいうと分離されているのかなという、多分現実的にはないのではないかなという気がします。

○根本座長 今のお話を敷衍すると、リスクの遮断は形式的にはできているのだけれども、実際問題、そこが破綻をして、その地代が入ってこなければ本体に影響が及ぶから、そうならないようにSPCのスポンサーが面倒を見ているのではないか。だから、リスクを遮断しないほうがいいということですね。

○R専門委員 というより、本当に遮断するとしたら、多分不動産の証券化スキームみたいに、本当にちゃんと倒産隔離を図っていくみたいな世界にきつとなると思うのですけれども、そこまで恐らくコストと手間暇かけられないので、1つの方法としては、多分ランニングでの行政に与える影響部分と収益の部分を切り離して、そこを切り離して、こちらが収益部分のほうだけ流動性を持たせる形で処分できるようにすれば、こちら側だけで、例えば銀行にしても何にしても、担保性を持ってどんどん動かせるので、ある意味、強烈的な遮断ではないですけれども、流動性という意味では、そちらのほう恐らく担保できるかなという気はします。今、恐らく、どちらかという、この会社だから大丈夫だよという形をお願いしていて、そこがSPCとは別にやってくれるから、ここでクッションになっているから、ここに影響がないよねという構造になっていると思うのです。ここだけを流動性を持たせてしまえば、恐らくもっと楽になるような気がします。

○根本座長 本体のSPCのスポンサーが付帯事業のスポンサーにもなっているというところがリスクを実態的に遮断できないことになるので、そこは引き離す。



います。ですから、物とかアクシデントとかは民間でも十分対応はできると思います。

○OC委員 今の地方財政でもこういう話があるのだと思って、破綻する前のイエローカードではないですけども、やはり何らかの危険水準に近づきつつあるという、例えば地代であれば何カ月連続して滞納しているとか、収益であれば何カ月連続して目標に達成していないのか、何らかのイエローカード的なもので1つ基準を設けておいて、どうしようもなくなってから対処しましょうと言っても遅いので、そういう中間段階を1つつけておくというのは手かなという気がします。

○根本座長 リスクが発生する前のガバナンスが多分大事で、本来、金融機関なり何なりがしっかりするということが機能していれば全然問題ないと思いますが、なかなかそうも言っていられないというところも事実だろうと思います。

リスクがあることを理解した上で、トータルのリスクをどうやって小さくするのか、それに対して適切なリスクテイクが知恵を出し合うというのがPFIのいいところなので、そのいいところをなくさないようにして過剰な弊害を発生しないようにするというところの方向だけ確認をして、きょうはここまでにしたいと思います。

それでは、次回はいよいよ運営権活用型に入るということで、運営権活用型の場合に何が新しく論点として加わるかという、運営権の売却額というのが入ってきた場合にバリュー・フォー・マネーがどう計算されるのかとか、ゼロだったらどうかとか、逆に持参金を出すということもあり得ると思うのです。マイナスの運営権価額というのもあり得ると思うのですが、それでも従前よりもはるかに財政負担が小さければそれはやるべきだということになるので、そういう場合のバリュー・フォー・マネーをどう計算するのかというようなところが今まで議論されていけませんので、これはしっかり議論しようと思います。

当然、運営権の場合にも、これは付帯事業と言うかどうかは別なのですが、金額にあらわせないような価値というのは当然存在し得るので、きょうの第1番目のテーマの議論については、次回整理をして出していただくのと、運営権についても同じような整理が必要になってくると思うので、そろそろ収斂の方向に向かいたいと思いますから、事務局のほうで作業をお願いしたいと思います。

事務局、何かありますか。

○山田企画官 ありがとうございます。今いただいたお時間を頂戴しまして、資料5についても簡単に御説明申し上げます。

今後の予定ですが、今2ポツに「スケジュールの例」と書いてあります。根本座長からも御助言いただきましたとおり、次回も運営権活用型等の新たな事業類型について御議論いただきたいなど。その御議論を経た上で、今後検討を進めていく上での着眼点といたしますか、物の見方については、少なくとも何らかの整理を試みた上で、今後のワーキングの取りまとめといたしますか、成果物をまとめていく段階に進んでまいりたいなどと考えております。引き続き皆様方の御意見を頂戴しながら、進めてまいりたいと存じております。

以上でございます。

○根本座長 では、終了します。ありがとうございました。