

収益施設の寄与分を一定程度考慮する
事前VFM算定に当たっての留意事項について

1. 収益施設の位置づけ

(1) 付帯事業の提案の義務づけと任意について

- ・ これまでの我が国における付帯事業においても、提案を義務付けている事例と任意としている事例がある。その具体的な事例は下記のとおり。

表 3 - 3 - 1 付帯事業の提案の義務づけと任意の主な事例

考え方	事業名称	付帯的事业の内容
付帯的事业の提案(実施)を義務づけしている事例	中央合同庁舎第7号館整備等事業(国土交通省・文部科学省)	オフィスビル(民間収益施設の公共施設への合築)
	多摩広域基幹病院(仮称)及び小児総合医療センター(仮称)整備等事業(東京都)	売店運營業務、レストラン、喫茶店、理美容店運營業務、生花・ギフト販売店、利便設備
	神宮前一丁目民活再生プロジェクト(東京都)	分譲住宅、賃貸オフィス、商業施設(公共施設の余剰地の有効活用)
	愛知県産業労働センター整備・運營業務(愛知県)	レストラン、喫茶、ビジネスコンビニ
付帯的事业の提案(実施)は任意である事例	千葉県消費生活センター・計量検査所(千葉市)	ドラッグストア、生鮮スーパー
	財務省宿舎赤羽住宅(仮称)整備事業(財務省)	クリーニング取次店
	市川市クリーンセンター余熱利用施設整備・運營業務(市川市)	スタジオ、トレーニングルーム、飲食・売店、提案プログラムの実施
	(仮称)プラザノース整備事業(さいたま市)	カフェ ※民間収益施設の併設は提案なし
	島根あさひ社会復帰促進センター整備・運營業務(法務省)	盲導犬訓練センター、認定こども園

(出典: PFI事業における付帯的事业の在り方に関する調査 調査報告書(平成20年3月、内閣府))

- ・なお、海外においては、収益施設に関する事前の検討に関して以下のような論調がある。
 - 経験則上、収益施設を併設できる可能性は、事業の計画当初より模索されることが重要。
 - これにより、公共にとって満足でき、かつ最大限価値を見出すことができるような収益施設の導入を図ることが可能。

3.3.1.2. Joint commercial development in practice

(中略) In our experience it is critical that these opportunities are explored at the outset of a project in the business case, to ensure that the opportunity is structured in the way which is acceptable to the State and which ensures the opportunity is properly developed to allow value to be optimized.

(出典：Economic Development Board: Major Infrastructure Funding Alternatives(PricewaterhouseCoopers,2012))

(2) 「楽観バイアス」について

- ・収益施設併設型事業を実施し、その収益を本体施設に還元する場合には、特に事前VFMにおいて、その確実性を担保する必要がある。
- ・これに関連し、英国では事前・事後のVFM評価にあたり「楽観バイアス (Optimistic Bias)」という考え方により、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。
- ・事前・事後のVFM評価における楽観バイアスについて、学校事業における実績から算定された数値が示されている (表3-3-2)。

表 3 - 3 - 2 楽観バイアスの使用例

コストの種類	事前の 楽観バイアス要素	事後の 楽観バイアス要素
初期費用	10%	30%
維持管理費用	10%	30%
運営費用	10%	20%
取引費用	10%	10%
第三者からの収入	10%	10%

(出典 : Quantitative assessment: user guide(HM Treasury,2011))

- ・ 楽観バイアスによる調整方法として、事前VFM算定時に見込まれる期待利益については、感度分析 (Sensitivity Analysis) の手段が用いられるべきとされている。

感度分析の具体例

あるITシステムの値段は100万ポンドであり、10年間で毎年15万ポンドの人件費を削減することが期待されている。これらの費用と利益の現在価値を3.5%の率で割り引いた額は24.7万ポンドである。職員一人当たりのコストが平均1万ポンドで、ITシステムが15人の職員と代替するものとする。このとき想定される感度分析テストは以下のとおり：もしITシステムが10人の職員の代替にしかならなかった場合、人件費の削減額は10万ポンドに下落し、現在価値は負の値（マイナス16.8万ポンド）となる。

(出典 : The Green Book Appraisal and Evaluation in Central Government(HM Treasury,2011))

2. 収益施設併設型事業における事前VFM算定の具体的事例

- ・収益施設からの収益を本体施設に還元したPFI-LCCをもとに事前VFMを算定している事例として、「千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設整備PFI特定事業」がある。
- ・この事業では、公共施設内の余剰容積を活用した民間収益施設の提案（任意）を民間事業者に求めているが、特定事業評価時段階の事前VFM算定にあたり、下記のケース毎に算定を行っている。
 - ケース1：公共複合施設のみ
 - ケース2：民間事業施設が併設される場合（利用可能容積を最大に活用）
- ・VFM算定の結果、ケース1では約6%である一方、ケース2では、民間事業施設からの地代収入により約29%の財政負担縮減が期待できる、としている。
- ・なお、PSCの設定に際しては、余剰容積の活用は見込んでおらず、事業用地を高度利用しない前提としている。

3. 収益施設併設型事業に関する提案内容（事後VFM）についての留意事項

- ・海外の文献では、下記に留意する必要があることが示されている。
 - 収益が不動産市場の変動を受けるおそれがある。
 - 入札者が楽観的な見積もりを出す傾向にある。

Compared to a steady stream of stable annual lease payments from the government, such revenues are susceptible to the volatility of the real estate market. In addition, to win the bid, a bidder has a tendency to make optimistic projections for the additional revenue.

If actual revenues fall short and the concessionaire defaults, the government has to buy out the facility, and may end up with a facility in debt. In the worst case, it can also negatively affect the successful delivery of the main facility.

(出典 : A Multi-objective Linear Programming Framework for Evaluating the Financial Viability of Supplementary Facilities in Build-Transfer-Lease Projects in Korea(Wooyong Jung, Bonsang Koo, and Seung Heon Han,2011))