

(仮称)新盛岡バスセンター整備事業における  
公民連携事業導入可能性調査業務  
報 告 書

平成 30 年 2 月

盛 岡 市

(株式会社 エイト日本技術開発)

# 目次

<b>第1章 本調査の概要</b> .....	<b>1</b>
1-1 調査の目的 .....	1
1-2 調査の流れ .....	1
1-3 盛岡市の概要 .....	2
1-4 当該事業の概要 .....	3
1-5 当該事業の必要性 .....	7
1-6 施設機能の検討 .....	8
<b>第2章 本調査の内容</b> .....	<b>10</b>
2-1 公民連携事業条件の整理 .....	11
2-2 事業化プロセスの検討 .....	49
<b>参考資料</b> .....	<b>64</b>
参考1 関係法令等 .....	64
参考2 本事業で活用できる可能性のある補助制度及び規制緩和等 .....	66
参考3 リスク分担の検討 .....	68

# 第1章 本調査の概要

## 1-1 調査の目的

新たなバスセンターをバスターミナル機能と付帯機能を持つ安全・安心な施設として整備し、バスターミナル機能を維持するとともに、中心市街地活性化及び河南地区の賑わい創出を図るため、本事業に民間事業者が参入する場合の事業成立条件を調査、検討し、公民連携事業の導入可能性を検証する。また、本事業に最適な事業化プロセスを検討することを目的とする。

## 1-2 調査の流れ

本調査の流れは、以下のとおりである。

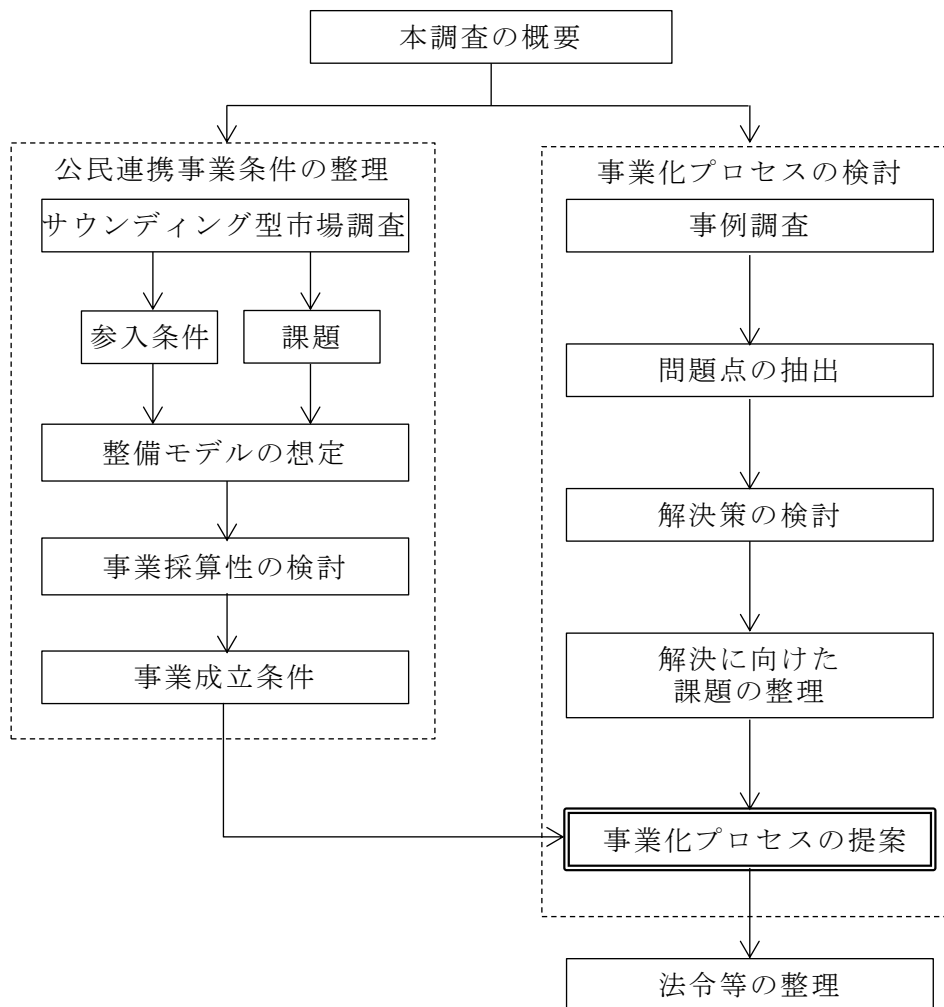


図 1-1 調査フロー

### 1-3 盛岡市の概要

本市は、北上盆地の北部、北東北三県のほぼ中央部に位置している。人口は 297,631 人（平成 27 年国勢調査）であり、岩手県の人口 1,279,594 人（同年国勢調査）に対し約 23.3%を占めている。

本市は岩手県の県庁所在地であり、政治、経済、教育、文化など多くの都市機能において、岩手県の中心的な位置を占めているとともに、東北新幹線や東北自動車道、国道 4 号等の主要な交通の結節点として、北東北の交流拠点都市の役割を担っている。

本市の総面積は、平成 18 年 1 月の玉山村との合併の結果、886.47 km<sup>2</sup>となり、岩手県の面積（15,275.01 km<sup>2</sup>：県・市ともに国土地理院平成 29 年全国都道府県市区町村別面積調）の約 5.8%となっている。

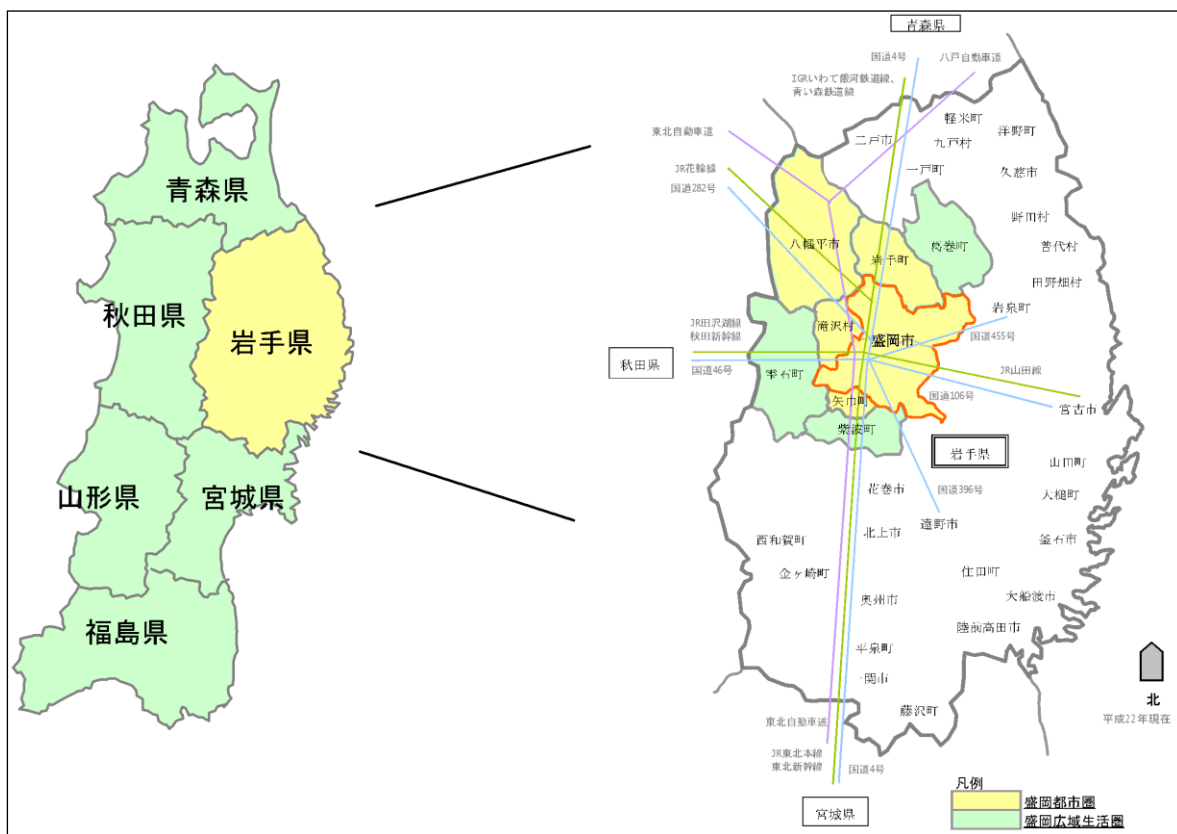


図 1-2 岩手県・盛岡市の位置

（資料：第 2 期盛岡市中心市街地活性化基本計画（平成 29 年 3 月 24 日変更））

## 1-4 当該事業の概要

### (1) 盛岡バスセンターの位置

盛岡バスセンターは、盛岡駅の東方約2kmに位置し、中心市街地における東西両極のバスターミナル機能を盛岡駅とともに担ってきた。

盛岡駅と盛岡バスセンターとの間には、金融機関や行政機関等が並ぶ中央通や、アーケード商店街がある大通地区、老舗百貨店川徳を中心に飲食店等が集中する菜園地区、映画館が集積する映画館通りなどがあり、北東北有数の繁華街を形成している。

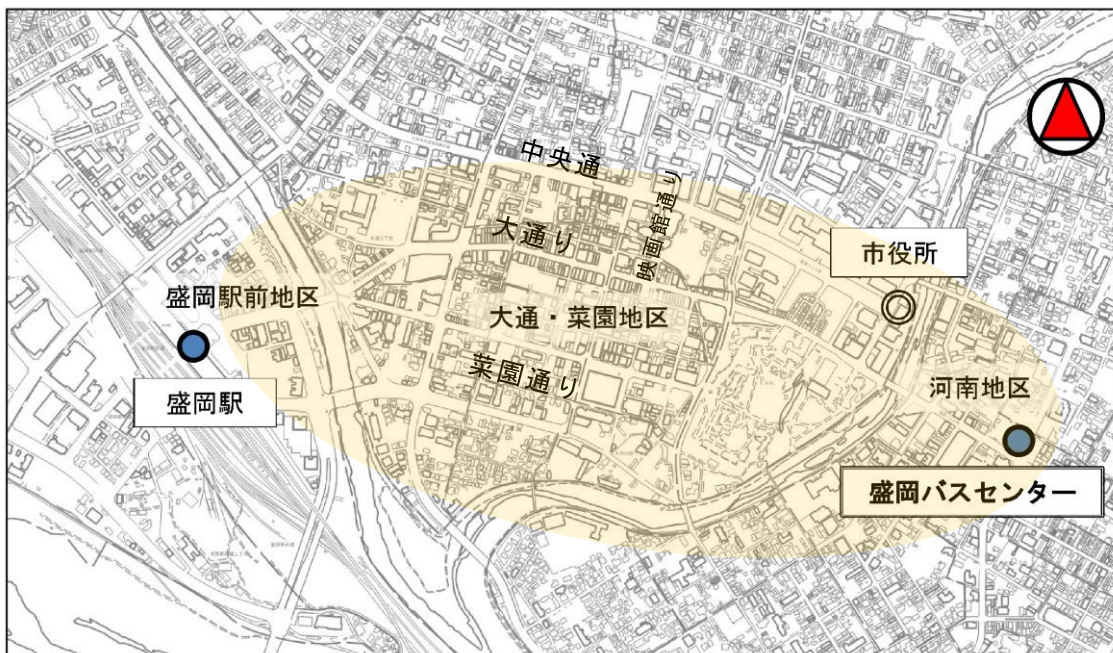


図 1-3 盛岡バスセンターの位置

## (2) 盛岡市のバス交通の特徴

本市のバス交通の特徴として、各方面からの路線バスが中心市街地を經由し、盛岡バスセンター及び盛岡駅の東西両極のバスターミナルにアクセスする構造により、中心市街地に多数の路線バスが運行され、アクセス性及び回遊性の向上に寄与している点あげられる。

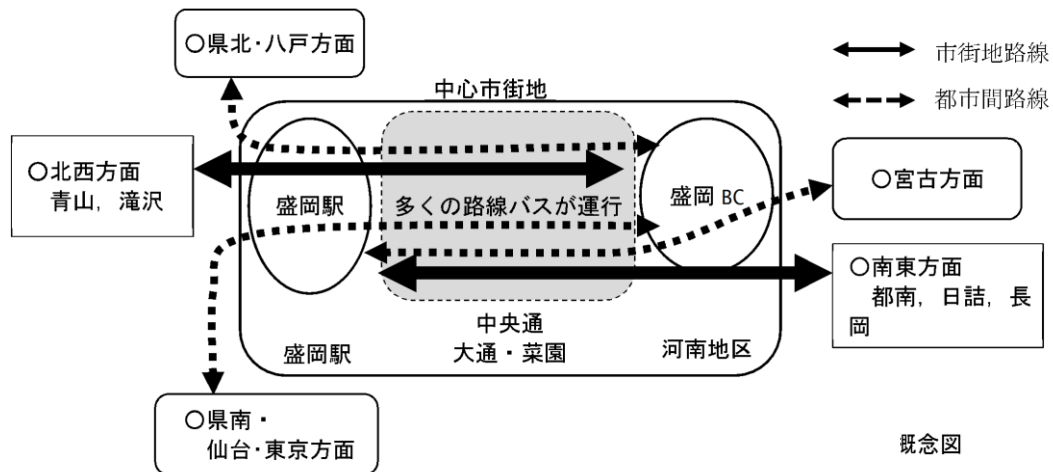


図 1-4 中心市街地のバス交通について（資料：盛岡市市街地整備課）

### (3) 旧盛岡バスセンターの経緯と概要

昭和 35 年に開業した旧盛岡バスセンターは、民間事業者である(株)盛岡バスセンターが運営していた施設で、盛岡市の中心市街地におけるテナントビルを併設するバスターミナルとして地域の活性化に寄与してきた。

(株)盛岡バスセンターは老朽化による施設の更新を検討していたが、東日本大震災の影響による建設資材の高騰等を理由に断念、その後、平成 28 年 9 月に閉鎖となった。平成 26 年度以降の経緯及び旧盛岡バスセンターの概要は以下のとおりである。

#### 【平成 26 年度まで】

施設を運営する(株)盛岡バスセンターによる建て替えが計画されており、市は事業費の一部を補助する予定であったが、東日本大震災後の事業費高騰を理由に断念。

#### 【平成 27 年度以降】

- ・ H28 年 3 月 旧盛岡バスセンター廃止の方針（老朽化、単独での事業は困難等の理由）
- ・ H28 年 5 月 盛岡市が土地を取得しバスセンターを再整備する方針を市議会に説明
- ・ H28 年 6 月 地元商店街及び町内会等によるターミナル機能維持の請願が市議会に提出され、採択される
- ・ H28 年 9 月 盛岡バスセンター閉鎖
- ・ H28 年 11 月 公民連携事業により整備する方向性を市議会に説明
- ・ H29 年 3 月 盛岡市が土地を先行取得

表 1-1 旧盛岡バスセンターの概要

事業者名	(株)盛岡バスセンター	
開業	昭和35年	
閉鎖	平成28年9月30日	
資本金	65,000千円(内 盛岡市出資金額3,250千円、出資比率5%)	
建物概要 (平成27年頃の状況)	1階	バス乗り場、窓口(普通乗車券、高速バス乗車券、バスカード、定期券)、乗車券自動券売機、待合室、テナント(飲食関係、その他)
	2階	閉鎖(以前はテナントあり)
	3階	岩手県バス協会
	バスターミナル	7バース、26路線(発車228便、到着199便、平日1日あたり)
	駐車場	バス等の駐車場(市道をはさんだ東側)
運行本数	1,584本/日(平日)(周辺バス停を含む) 内バスセンター分:427本/日	
乗降者数	約 6,300 人/日(周辺バス停を含む) 内バスセンター分:約 1,700 人/日	

#### (4) 上位計画との関連性

##### ① 盛岡市総合計画（H27年3月策定）

基本目標（一部抜粋） 「人が集い活力を生むまちづくり」

上記基本目標の施策として「都市基盤整備の維持・強化」や「交通環境の構築」を推進する計画としている。

##### ② みちのく盛岡広域連携都市圏ビジョン（H29年3月改定、盛岡広域首長懇談会）

戦略2 人の流れをつなぐ（高次の都市機能の集積・強化）

上記戦略に係る連携分野として「高度な中心拠点の整備・広域的公共交通網の構築」を掲げており、圏域内外の公共交通拠点の整備を進め、バス路線の維持・確保を図ることにより、住民生活における移動の利便性の向上、圏域外との交流人口の増加を目的に実施を計画する事業として、盛岡バスセンター再整備調査支援事業が位置づけられている。

##### ③ 第2期盛岡市中心市街地活性化基本計画（H29年3月24日第3回変更）

基本方針（一部抜粋）「暮らしやすさや便利さを感じる中心市街地の形成」

河南エリアの活性化の方向性として、下記のとおり位置づけられている。

（特徴）

- ・バスターミナル機能がある。
- ・歴史的建造物が多く立地している。

（課題）

施設の老朽化等により、ターミナル機能が十分に発揮できていない。

⇒ターミナル機能の整備とともに、商業や公益的機能を有する複合施設として整備することで利便性と地域の魅力を向上させ、バスセンターを交流拠点とした地域の活性化を図る。

※本計画は平成29年度までの計画であることから、現在、国の認定を受けない盛岡市中心市街地活性化基本計画「中心市街地活性化つながるまちづくりプラン」の策定に取り組んでおり、引き続き本事業が位置づけられる予定である。

##### ④ 盛岡市総合交通計画（H19年7月策定）

基本方針（一部抜粋） 「さまざまな交通手段を組み合わせ、自動車に過度に依存しない交通環境づくり」「県都盛岡として交流・連携を支える交通環境づくり」

盛岡市全体の取り組みとして、自家用車を抑制し、公共交通機関へ転換しやすい交通環境の形成を図り、中心部は、徒歩・自転車優先の取り組みを行い、循環バスなどの公共交通機関を利用しやすい交通環境づくりを行うこととしている。

##### ⑤ もりおか交通戦略（H21年10月策定）

基本方針（一部抜粋） 「歩いて楽しむ中心市街地形成」「公共交通軸の充実・強化」

中心市街地の拠点である「盛岡駅前地区」「大通・菜園地区」及び「中ノ橋地区」を歩行者や自転車で快適に移動でき、賑わいある空間を創出するとともに、バス等の公共交通によるアクセス性の向上を図る計画としている。

##### ⑥ 立地適正化計画・地域公共交通網形成計画（策定予定）

両計画ともに平成30年度以降の策定予定となっている。本事業の施設整備にあたっては、両計画と整合性を図る必要がある。



## (5) 庁内検討体制

当該事業の庁内検討体制として、副市長を筆頭に関係部課長で構成される「盛岡バスセンター再整備事業促進対策会議」が設けられており、主担当の都市整備部市街地整備課及び中心市街地活性化担当の商工観光部経済企画課並びに公共交通担当の建設部交通政策課の3部で推進しているほか、公民連携事業に関する事項については、PPP/PFI 事業の推進を担当している資産経営課と連携を図りながら進めることで、庁内での縦・横の連携を図っている。

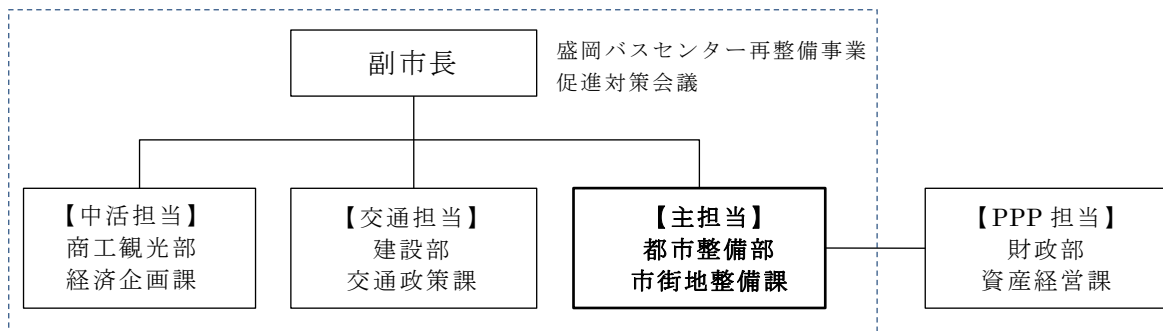


図 1-5 庁内検討体制

## 1-5 当該事業の必要性

「1-4(2)盛岡市のバス交通の特徴」に示したとおり、東西両極の拠点的ターミナルの配置により、中心市街地に多数の路線バスが運行され、アクセス性及び回遊性が向上し、中心市街地の活性化に寄与している。

今後の人口減少社会において、中心市街地活性化及び河南地区の賑わい創出を図るためには、現在地で新しい盛岡バスセンターをバスターミナルと賑わい機能を持つ安全・安心な施設として整備し、バスターミナル機能を維持する必要がある。

## 1-6 施設機能の検討

### (1) 地域住民や関係者のニーズ等の整理

盛岡バスセンターは市民にとって重要な交通の拠点であったため、機能継続を求める声や、新たな施設に求める機能に関する意見等が、個人、団体を問わず多くの市民から挙がっており、整備事業に関する市民の関心は高く、期待も大きいものとなっている。

<b>【市民団体等から挙げられたバスセンターに求められるバスターミナル以外の機能】</b>
---

健康増進機能、防災関連施設、医療・福祉機能、観光拠点機能、子育て支援機能、商業機能、行政サービス機能、情報発信機能 他
---

### (2) 施設機能等の整理

#### ① バスターミナル機能

従前の規模及び機能を基本に乗降施設、待合室、その他必要な機能をバス事業者と継続して協議を行っている。

なお、公共性の高いバスターミナル機能の整備については市による費用負担の必要性も含めて検討している。

#### ② 付帯機能

市民及び関係団体等からの意見、提言及び上位計画等に基づき、河南地区の活性化を踏まえたバスセンター整備事業のテーマ及び付帯機能の誘導方針を設定した上で、民間活力の誘導を図る予定としている。

### (3) 対象地の法規制等基本条件

対象地の法規制等基本条件は以下のとおりである。

表 1-2 対象地の制限内容

対象地 位置図	
敷地面積	合計 5,556.91 m <sup>2</sup> 【内訳】①旧バスセンター:2,755.65 m <sup>2</sup> 、②アレ・ヴェール:461.19 m <sup>2</sup> ③バス待機場所 A:1,092.94 m <sup>2</sup> 、④バス待機場所 B:1,247.13 m <sup>2</sup>
土地所有状況	①②:盛岡市、③④:民間
市街化区域	市街化区域内
用途地域	①②商業地域(容積率 600%、建ぺい率 80%) ③④商業地域(容積率 400%、建ぺい率 80%)
斜線制限	道路斜線制限:あり、隣地斜線制限:あり、北側斜線制限:なし
防火・準防火地域	準防火地域
景観計画区域	市街地景観地域 大規模建築物(景観形成地域) 街路景観地域 市街地の幹線街路(景観形成重点地域)
高度利用地区	該当なし
地区計画	該当なし
日影規制	該当なし
浸水想定区域	該当なし(平成 28 年度版盛岡市洪水ハザードマップ)
固定資産税路線価	市道中ノ橋通若園町線:84,280 円/m <sup>2</sup> 国道 106 号:116,000 円/m <sup>2</sup>
公示地価(最寄)	191,000 円/m <sup>2</sup> (所在:盛岡市中ノ橋通 1-5-16) (調査年:2017 年、用途地域:商業(600/80)、利用現況:店舗兼事務所)
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>②アレ・ヴェールは、地元活性化事業用地として地元へ貸付している。</li> <li>④バス待機場所 B の一部は、レンタカー会社が使用している。</li> </ul>

資料：盛岡市土地情報提供システム、平成 28 年版盛岡市洪水ハザードマップ、全国地価マップ

## 第2章 本調査の内容

本章において、「公民連携事業条件の整理」として、サウンディング型市場調査により、民間事業者との対話及び金融機関ヒアリングから民間事業者の参入条件及び課題を整理し、当該結果から整備モデルを設定、整備費・維持管理費等を試算することにより、事業採算性の検討を行い、事業成立条件を整理する。

また、「事業化プロセスの検討」として、他都市の事例から問題点及びその解決に向けた課題を整理し、その課題と「公民連携事業条件の整理」で整理した事業成立条件を踏まえて当事業に最も適した事業化プロセスの検討を行う。

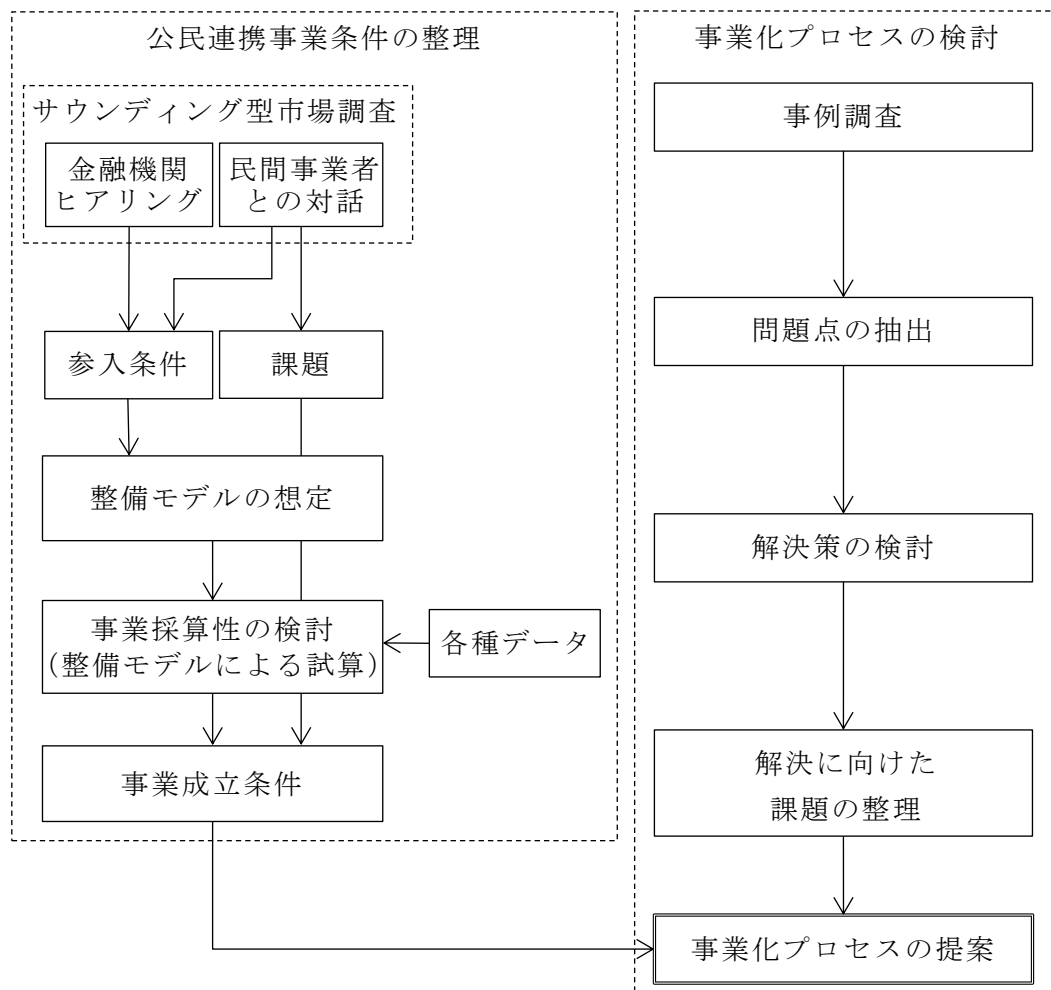


図 2-1 調査実施フロー

## 2-1 公民連携事業条件の整理

### (1) サウンディング型市場調査

#### ① 実施目的

民間事業者等との対話を通じて、(仮称)新盛岡バスセンター整備事業への参入条件や市場性等を確認し、今後の検討の際の参考とすることを目的とする。

#### ② 実施内容

##### ア 実施フロー

調査の実施フローは、次のとおりである。

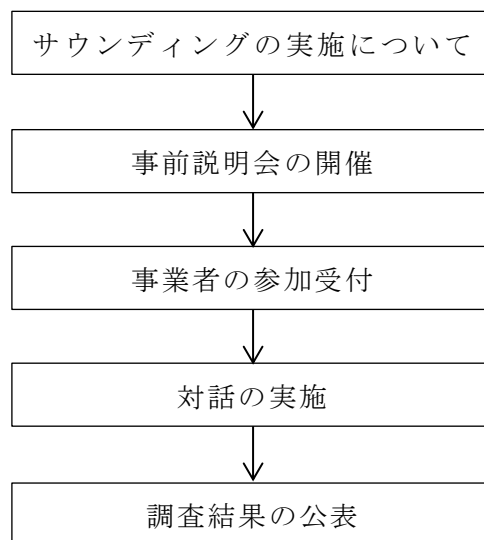


図 2-2 調査実施フロー

##### イ 調査対象者

当事業への参加意向を有する法人または法人グループ

## ウ 市とコンサルタントの役割分担

市とコンサルタントとの役割分担は以下のとおりである。

表 2-1 サウンディング型市場調査の役割分担

	市	コンサルタント
公募資料作成	資料案の検討	公募資料案の作成
調査実施についての公表	公募資料の公表（HP） PPP プラットフォーム参加 企業への周知	
事前説明会	説明会の実施	説明会への出席
連絡調整	受付、日程調整、連絡等	
対話の実施	進行、質疑、記録	質疑、記録
調査結果の公表	公表内容検討	調査結果取りまとめ

## エ 民間の関係者との協力体制

### 【もりおか PPP プラットフォーム】

「もりおか PPP プラットフォーム」は、公共施設マネジメントを着実に推進すること等を目的に、民間事業者の PPP/PFI に関するノウハウ習得と事業参画に向けた競争力強化を図るため、公共施設整備・管理運営等に関連する地場企業が、セミナー開催や意見交換等を通じ案件形成に向けた官民の情報共有及び対話促進を継続的に展開する場として、平成 29 年度に盛岡市が設置したものである。

今回のサウンディング型市場調査では、市公式ホームページでの公表のほか、担当課である資産経営課と連携し「もりおか PPP プラットフォーム」を通じて民間事業者に周知を図った。

## オ 実施日程

実施日程は以下のとおりである。

表 2-2 実施日程

内容	日程
サウンディングの実施について公表	平成 29 年 10 月 25 日(水)
事前説明会の開催	平成 29 年 11 月 8 日(水)
事業者の参加受付	平成 29 年 10 月 25 日(水) ～11 月 27 日(月)
サウンディングの実施	平成 29 年 12 月 11 日(月) ～12 月 14 日(木)

## カ 事前説明会の実施

以下のとおり事前説明会を行ったところ、25社（45名）の参加があった。

表 2-3 事前説明会の実施概要

日時	平成 29 年 11 月 8 日 14 時～16 時
場所	盛岡市勤労福祉会館
次第	1. 開会 2. あいさつ 3. 説明「事業概要及びサウンディング型市場調査について」 4. 質疑応答 5. 現地案内 6. 閉会
参加者数	25 社 45 名

## キ 対話参加企業

対話を実施した企業は 17 社であり、その分類は以下のとおりである。

表 2-4 対話参加企業の分類

	対話実施数
建設会社	8 社
デベロッパー	3 社
リース会社	2 社
テナント入居希望	2 社
投資会社	1 社
不動産管理会社	1 社

## ク 対話での調査内容

サウンディングの調査内容は、次のとおりである。

表 2-5 調査内容

1. 本事業への参入意向について	
(1) 参入意向について	
(2) バスターミナル機能の整備・運営の可能性	
2. 事業のコンセプト・イメージについて	
(1) 立地を踏まえた事業のコンセプト・イメージ	
(2) 事業予定地の土地利用ゾーニングの考え方	
(3) 施設規模、機能等の考え方	
(4) 市内・地元事業者との連携の考え方	
3. 土地・建物について	
(1) 本市が所有する土地の取扱い	
(2) 建物の権利の取扱いについて	
4. 事業費等について	
(1) 回収期間	(5) 借地料
(2) 整備費	(6) 購入費
(3) 回収期間内に必要な維持管理費	(7) 事業費の調達方法
(4) 賃料	
5. 課題・要望	
(1) 課題	(2) 要望



### ③ 調査結果

#### ア 対話結果の整理

対話の結果を整理すると以下のとおりとなった。

なお、対話参加企業ノウハウ保護のため、具体的な金額等は記載しないものとする。

表 2-6 対話結果

項目	意見の整理
参入意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 「参入に興味あり」が半数を超え、次いで「強く希望する」が多く、「参入に興味あり」とした事業者も今後の条件次第としながら、参入に強い関心を持っていることが分かった。</li> </ul>
バスターミナルの民間での整備・運営の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ バスターミナル部分の整備費は、民間事業者が負担することは難しいとの意見が多く挙げられた。</li> <li>➤ 運営については、バス事業者等のバス運行に係るノウハウを持つ運営主体との連携が必要という意見が多く挙げられた。</li> <li>➤ 施設整備についてはバスターミナルと付帯する建物は一体的に整備する必要があるとの意見が多く挙げられた。</li> </ul>
事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 提案内容を整理すると観光に関するコンセプトが最も多く、その他、住宅、商業、医療、教育等に関するコンセプトが挙げられた。</li> </ul>
ゾーニング	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 旧盛岡バスセンター敷地とアレ・ヴェールについては、バスターミナルを中心として、付帯機能を併設する意見が多く挙げられた。</li> <li>➤ 東側のバス待機場所2箇所については、従前の用途と同様、バス待機場所とする意見のほか、付帯機能や立体駐車場とする意見も挙げられた。</li> <li>➤ 旧盛岡バスセンター敷地とアレ・ヴェールでは、敷地が狭いため、北側や西側への敷地拡大が好ましいという意見も挙げられた。</li> </ul>
施設規模や機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 建物の規模として、高度利用を図るため高層建築とする意見と、現実的な需要や街のデザイン面及び建築コストを抑える趣旨から中低層とする意見が挙げられた。</li> </ul>
市内事業者との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 地域との連携は当然との意見が多かったが、採算性の問題から全て市内事業者とするのは難しいとの意見もあった。</li> </ul>
土地の取扱いについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 定期借地権による賃借が最も多く、その他、土地売却や等価交換とする意見があった。</li> </ul>

項目	意見の整理
建物権利の取扱いについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 事業者による単独所有が望ましく、バスターミナル部分は市が保有し、区分所有とすることは可とするが、複数の区分所有は避けたいという意見が多かった。</li> <li>▶ マンションの場合、住宅部分は分譲による区分所有とし、バスターミナル部分は運営会社への売却とする意見が多かった。</li> <li>▶ その他、建物を公共施設とし、市保有とするという意見もあった。</li> </ul>
投資回収期間	▶ 20年程度という意見が最も多かった。
概算整備費	▶ 現段階では想定できないとの意見が多いものの、いくつかの想定値が意見として挙げられた。
概算維持管理費	▶ 現段階では想定できないとの意見が多いものの、いくつかの想定値が意見として挙げられた。
テナント料	▶ 現段階では想定できないとの意見が多いものの、いくつかの想定値が意見として挙げられた。
借地料	▶ 数社から回答があり、固定資産税路線価から計算される価格より安価な価格を望む意見のほか、借地料の減免を望む意見も挙げられた。
土地購入費	▶ 現段階では想定できないとの意見が多いものの、いくつかの想定値が意見として挙げられた。
建設資金調達方法	▶ 「金融機関からの借入」、「自己資金」、「借入と自己資金の組合せ」等の意見があった。
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちづくりの位置付け</li> <li>・ バスターミナル運営事業者との連携</li> <li>・ 建築費高騰への対応</li> <li>・ 地元商店街との関係性</li> <li>・ 敷地の狭さへの対応</li> <li>・ 埋蔵文化財調査の実施</li> <li>・ マンションの低層階にバスターミナルを配置した場合の構造的なコスト上昇や、権利形態や登記について</li> <li>・ 1階にバスターミナル、2～3階に商業施設としたときの事業収支</li> <li>・ テナントとの長期契約</li> <li>・ 交付金制度等の活用</li> </ul>
要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市からの補助金等の助成</li> <li>・ バスターミナル部分の市の整備費負担、運営費の一部負担</li> <li>・ 地元企業とのマッチングの機会</li> <li>・ バス事業者や土地権利者との調整、窓口的役割</li> <li>・ 地元企業優先の発注形態</li> <li>・ 地元企業以外の事業参入が可能となる発注形態</li> <li>・ 公共施設の導入、コンソーシアムへの市の参加</li> </ul>

## (2) 金融機関等へのヒアリング調査

### ① 実施目的

金融機関等の当事業への参入意向や融資の条件等を知ることを目的とする。

### ② 実施内容

以下の対象について、ヒアリングを実施した。

表 2-7 ヒアリング実施内容

ヒアリング対象	質問項目
市内銀行	・ 参入意向、参加の可能性 ・ 現段階で考えられる融資形態 ・ 融資検討にあたってのリスク
民間都市開発推進機構	・ 支援事業の概要

### ③ 調査結果

銀行2行と民間都市開発推進機構に対してヒアリングを行った結果を以下のとおり整理する。

#### ア 銀行ヒアリング結果

##### 【参加意向】

- 事業内容次第だが、地元案件として参加意向はある。

##### 【融資にあたってのプラス要因】

- 融資審査にとって、建物に公共施設が入ることや、運営主体の自己資金が多いことはプラス要因に働く。コンソーシアムのメンバー構成も大きな要素となる。区分所有などの権利が複雑になるとマイナスになる。
- テナント賃料を主な収入源としている場合、行政側からのサービス購入料があるといった、確実な返済原資があることが大きなプラス要因である。
- 民都機構の融資のためには国交大臣認定が必要だが、認定を受けられれば銀行融資の審査にも大きなプラス要因である。

##### 【その他】

- バスセンターが地域の中核施設として交流人口の拡大を担い、人が集い、河南地区の活性化が図られることが目的であると考えている。

#### イ 民間都市開発推進機構ヒアリング結果

##### 【支援事業】

- 本事業で適用されうる支援事業はオガールプロジェクトと同じ『まち再生出資業務』と思われる。その要件としては次のとおりであり、事業立ち上げ時に優先株式を引き受けることで資本金を増やし、銀行からの融資を受けやすくすることを目的としている。そのため、10年以内に民都機構が引き受けた優先株式に対して配当が確実と認められることが必要である。

[まち再生出資業務の適用要件]

- ▶ 都市再生整備計画区域もしくは立地適正化計画の都市機能誘導区域内であること
- ▶ 専ら認定事業を目的とする特別目的会社（SPC）等が対象
- ▶ 事業区域面積や施設要件を満たし、緑地・広場等の公共施設整備を伴うものであること
- ▶ 優先株式引き受け限度額は特別目的会社の資本の額の 50%まで
- ▶ 大臣認定の民間都市開発事業であること

### (3) 参入条件及び課題の整理

サウンディング型市場調査結果及び金融機関へのヒアリング結果を踏まえて、民間事業者の参入条件及び課題等を以下のとおり整理する。

#### ① バスターミナル機能の整備・運営

- 付帯機能は民間事業として成立する可能性を確認できたが、付帯機能の収益でバスターミナル機能の整備費を賄うことは難しいため、市による負担を検討する必要がある。
- バスターミナル機能と付帯機能は、機能や動線が密接に関係するため、一体的に設計・整備することを基本として検討する必要がある。
- バスターミナル機能の運営については、運営ノウハウの観点から、民間企業単独では実施できないため、バス事業者等のバス運行に係るノウハウを持つ運営主体との連携が必要である。

#### ② 対象地のゾーニング

- 「①旧バスセンター」及び「②アレ・ヴェール」の敷地は、バスターミナル機能と付帯機能を併設して整備することを基本に検討する。
- ①及び②の敷地だけでは事業用地として狭小であるという意見もあったが、周辺敷地への拡大については、事業内容の検討と合わせて地権者の意向を踏まえながら検討する必要がある。
- 「③バス待機場所A」及び「④バス待機場所B」の敷地は、バス待機場所以外の機能を設置する提案も受けたが、従前のバスターミナル機能を確保するため、バス待機場所として利用することを基本とし、付帯機能の併設については、バス待機場所の確保を前提に地権者及び事業に参加する民間事業者との検討が必要である。

#### ③ 建物規模

- 高度利用を図るため高層とする意見と、現実的な需要や街のデザイン面及び建築コストを抑える趣旨から中低層とする意見があったが、規模については事業内容及び事業採算性の検討を行ったうえで決定する必要がある。

#### ④ 土地・建物の取扱い

(土地)

- 屋外の乗降場等の用地については、バスターミナル用地として市が所有し、建物（付帯機能）用地については、定期借地権方式により、市が民間事業者へ借地することを基本に検討する。

(建物)

- 付帯機能については、民間事業者による所有を基本とするが、バスターミナル機能の一部である待合室については、事業の採算性を考慮して、市の所有とすることを検討する必要がある。
- 付帯機能の所有形態については、多数の所有者による区分所有の場合、権利関係が複雑になり、運営等に係る迅速な意思決定の障害になるおそれがあることから、単独所有又は市及び少数の民間事業者による所有を基本に検討することが望ましい。

#### ⑤ 借地料

- 借地料及び借地権料については、事業内容やキャッシュフローに応じて協議・交渉する必要がある。

#### ⑥ その他

- 事業主体となる企業が地元企業（テナントや建設会社等）とのマッチングを希望する意見があったが、行政が行なうことの是非を含めた検討が必要である。
- 地元金融機関からの資金調達を円滑にするために、民間都市開発推進機構による出資制度の活用を検討する必要がある。

#### (4) 事業採算性の検討

サウンディング型市場調査から整理された参入条件や課題から、複数の整備モデルを想定、各種統計データなどを参考に、整備モデル毎の事業採算性を検討し、事業成立条件を整理する。

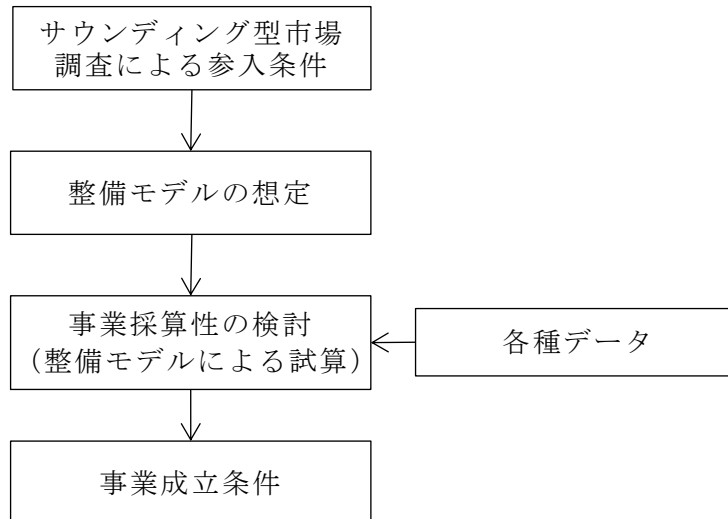


図 2-3 実施フロー

##### ① 整備モデルの設定

事業採算性の検討にあたり、サウンディング型市場調査の結果を踏まえて、「現実的な需要を想定した低層型」、「土地の高度利用を想定した高層型」、「上層階を分譲マンションとする高層型」の3パターンとして、各々、バスターミナル部分（バス乗場及び待機場所）を民有とするケースと市が買い取るケースを想定した。

- ①低層型
  - ①-1 S造、3階建、賃貸ビル、バスターミナル部分民有
  - ①-2 S造、3階建、賃貸ビル、バスターミナル部分市買取
- ②高層型
  - ②-1 RC造、8階建、賃貸ビル、バスターミナル部分民有
  - ②-2 RC造、8階建、賃貸ビル、バスターミナル部分市買取
- ③上層階を分譲マンションとする高層型
  - ③-1 RC造、8階建、1～3階賃貸ビル、4～8階分譲マンション、バスターミナル部分民有
  - ③-2 RC造、8階建、1～3階賃貸ビル、4～8階分譲マンション、バスターミナル部分市買取

※市場調査結果において、マンションの場合、マンション部分は顧客に分譲し、バスターミナル部分(賃貸部分)は運営会社に売却する意向が主であったことから、試算では運営会社による賃貸ビル経営を対象とする。

※市有地の取扱いについては、定期借地を基本とし、分譲マンションも便宜的に賃貸ビル部分は定期借地として試算する。

## ア 敷地想定

バスターミナル及び付帯施設の敷地は、従前のバスターミナルを基本として、敷地①②を対象とし、国道及び市道の歩道等の拡幅を想定した敷地とする。

「③待機場所 A」及び「④待機場所 B」は、(3) 参入条件及び課題の整理において、従前通り待機場所として使用することを基本的な方向性としているため、事業収支の想定モデルには含めない。



図 2-4 敷地状況図

表 2-8 バスターミナルの敷地面積の設定

想定敷地面積 (①,②-道路拡幅分)	バスターミナル 想定敷地面積	民間収益施設 想定敷地面積
2,996.84 m <sup>2</sup>	1,781.64 m <sup>2</sup>	1,215.20 m <sup>2</sup>

### a) バスターミナルの敷地面積

旧盛岡バスセンターのバスターミナル面積(乗場及び待機場所)と同規模と仮定し、1,781.64 m<sup>2</sup>とする。

表 2-9 バスターミナルの敷地面積の設定

敷地①面積 (A)	旧バスセンター 建物登記面積 (B)	バスターミナル 敷地面積 (C) = A-B
2,755.65 m <sup>2</sup>	974.01 m <sup>2</sup>	1,781.64 m <sup>2</sup>

### b) 敷地①の民間収益施設の敷地面積

敷地①面積からバスターミナル敷地面積及び道路拡幅分を除いた面積と仮定し、754.01 m<sup>2</sup>とする。

表 2-10 民間収益施設の敷地面積の設定

敷地①面積 (A)	バスターミナル 敷地面積 (C)	道路拡幅分 (D)	①民間収益施設 敷地面積 (E) = A-C-D
2,755.65 m <sup>2</sup>	1,781.64 m <sup>2</sup>	220.00 m <sup>2</sup>	754.01 m <sup>2</sup>

### c) 敷地②の民間収益施設の敷地面積

敷地②については、道路拡幅の影響を受けないため、現況敷地面積 461.19 m<sup>2</sup>を民間収益施設敷地面積と仮定する。

イ 建物整備モデルの想定

【整備モデル①-1】

- 現実的な需要にあわせた低層型として、3階建て賃貸ビル（S造）と設定。
- バスターミナル部分を整備後、民間が所有して運営する場合。

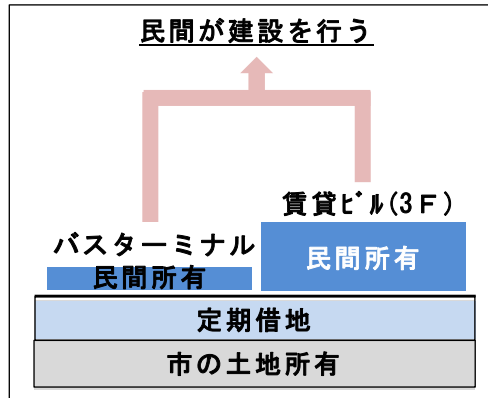


図 2-5 整備モデル①-1 模式図

表 2-1-1 整備モデル①の建築可能延床面積

	構造	階層	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
敷地①	S造	3階	754.01	603.21	1,809.63
敷地②			461.19	368.95	1,106.85
合計	-	-	1,215.2	972.16	2,916.48

【整備モデル①-2】

- 整備モデル①-1において、施設整備完了時に、市がバスターミナル部分を買取る場合。

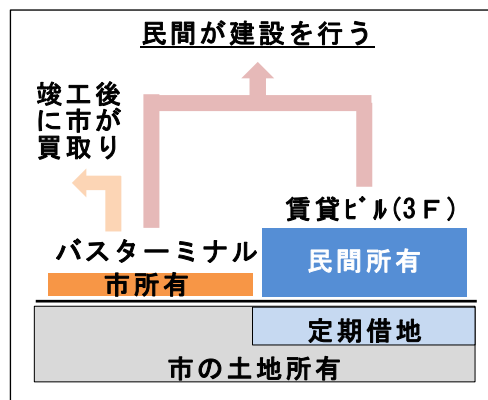


図 2-6 整備モデル①-2 模式図



【整備モデル②-1】

- 土地の高度利用を想定し、8階建て賃貸ビル（RC造）と設定。
- バスターミナル部分を整備後、民間が所有して運営する場合。

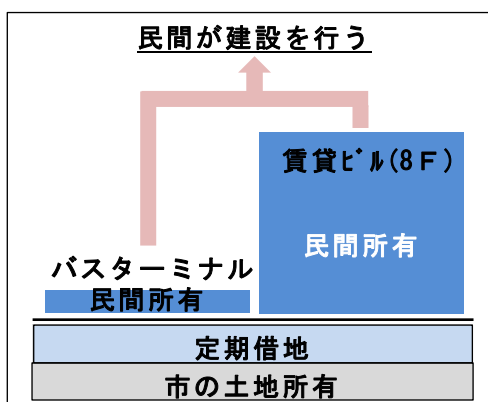


図 2-7 整備モデル②-1 模式図

表 2-1 2 整備モデル②の建築可能延床面積

	構造	階層	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	建築面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )
敷地①	RC造	8階	754.01	603.21	4,524.06
敷地②			461.19	368.95	2,767.14
合計	-	-	1,215.20	972.16	7,291.20

【整備モデル②-2】

- 整備モデル②-1において、施設整備完了時に、市がバスターミナル部分を買取る場合。

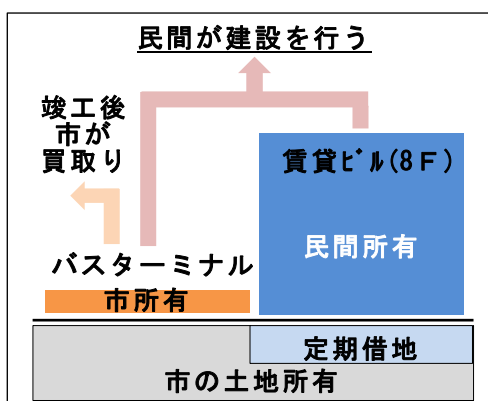


図 2-8 整備モデル②-2 模式図

【整備モデル③－１】

- 1～3階を賃貸ビル、4～8階に分譲マンション（RC造）と設定。但し、分譲マンション部分については試算に含めず、賃貸ビル部分のみの収支を試算する。
- バスターミナル部分を整備後、民間が所有して運営する場合。

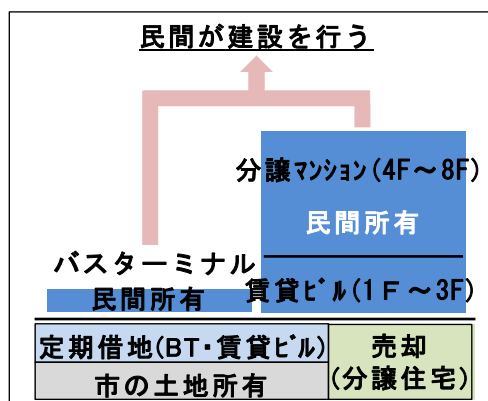


図 2-9 整備モデル③-1 模式図

表 2-13 整備モデル③の建築可能延床面積

	構造	階層	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
敷地①	RC造	8階	754.01	603.21	4,524.06
敷地②			461.19	368.95	2,767.14
合計	-	-	1,215.20	972.16	7,291.20

【整備モデル③－２】

- 整備モデル③－１において、施設整備完了時に、市がバスターミナル部分を買取る場合。

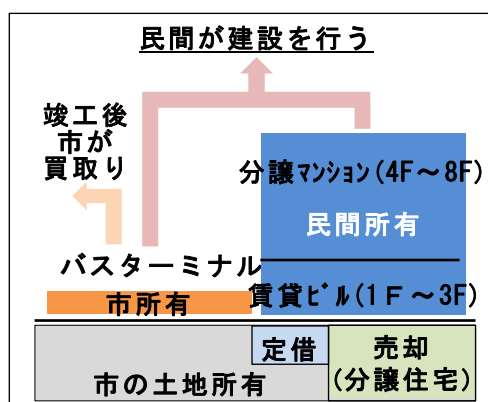


図 2-10 整備モデル③-2 模式図

## ウ その他の条件設定

### a) 容積率・建ぺい率

敷地①②は商業地域で容積率 600%、建ぺい率 80%である。

### b) テナント賃料

テナント収入として、近傍にある賃貸ビルの賃料 3,025 円/㎡・月を用いる。

### c) 建築単価

平成 28 年度国土交通省建築着工統計調査の工事費予定額平均単価（用途：店舗、事務所）として、RC造 288 千円/㎡、S造 232 千円/㎡とする。とする。

### d) 市有地の借地料

固定資産税評価額の 5%とし、1 ㎡当たり 5,240 円/㎡（年額）（月額 437 円/㎡）とする。

### e) バスターミナル工事費

乗降場等の公共施工工事費として、類似事例である都南バスターミナルの事業費から駐車場工事費を除いた金額とし、97,485,150 円（税抜）とする。民間施工の場合、公共施工より 5%削減されることと想定し、92,610,893 円（税抜）とする。

## エ 事業採算性の評価

事業採算性の評価は、事業期間中の累計キャッシュフロー（事業期間中のキャッシュフローの単純合計）及び出資金内部保留率（E-IRR）並びに債務返済比率（DSCR）により評価する。以下にそれぞれの考え方を示す。

表 2-14 E-IRR の内容及び評価

内 容	指標の名称	分析方法と計算式
出資に対する 収益性分析	出資金内部保留 利益率  E-IRR (Equity Internal Rate of Return)	<p>民間事業者が特別目的会社に出資する際の投資採算性を計る指標。一般的には、出資金と、元利返済後の当期利益の現在価値の合計が等しくなるような割引率と定義される。</p> <p>事業リスクを勘案した場合、リスクが高いほど、収益率（E-IRR）は大きくなる。別の言い方では、割引率＝運用利率と考えた場合、事業リスクが高いほど、高い運用利率を必要とする、即ち、利益の絶対額が増加する。一般的に、5～15%の範囲とされているが、対象となる事業の内容により、適正な E-IRR のレベルは異なる。</p>
		<p><b>【評価の考え方】</b></p> <p>一般的に独立採算型のほうが事業リスクが高いため、試算においては、下の考え方により E-IRR を設定する。</p> <p>サービス購入型                    E-IRR = 5%程度</p> <p>独立採算＋サービス購入型    E-IRR = 8%程度</p> <p>独立採算型                        E-IRR = 10%程度</p>
		$\text{Cap} = \sum \frac{\text{Cn}}{(1+re)^n}$ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>Cap : 出資額</p> <p>Cn : n年目の減価償却前利払前当期損益－借入返済額</p> <p>re : 割引率(EIRR)</p> </div>

表 2-15 DSCR の内容及び評価

内 容	指標の名称	分析方法と計算式
安定性分析、 借入返済力の 検証	債務返済比率  DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	<p>事業により生み出された資金繰り(キャッシュフロー)の元利返済に対する余裕度を見る指標。各年度の元利返済前キャッシュフローが、当該年度の元利金支払所要額の何倍かを示す比率で、借入返済能力から見た事業の安全性を表す。</p> <p>事業期間中の各年度の DSCR が 1.0 を下回った場合、借入金の返済に支障が生じる可能性がある。</p>
		<p><b>【評価の考え方】</b> DSCR=1.0 以上</p> <p>元利金必要支払額に対し、資金繰り上、元利金支払額以上の資金を有することが適当である。</p>
		$\text{DSCR}_n = \sum \frac{\text{Cdn}}{\text{Pn} + \text{In}}$ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>Cdn : n年目の元利金返済前キャッシュフロー</p> <p>Pn : n年目の借入金返済額</p> <p>In : n年目の利息支払額</p> </div>

② 事業収支結果

ア 各案の試算

a) ①-1 地上3階S造・バスターミナル買取なし案

表 2-16 条件設定

項目		注
(1) 整備費等	①-1 地上3F(S造)賃貸 (BT買取なし)	
整備費、関連費用		■ バスターミナル整備費は民間創意工夫により5%削減されると想定 ■ 建築可能延べ床面積 ① 1,809.62㎡ ② 1,106.86㎡ 計 2,916.48㎡ ■ 建設単価は232千円とする。(S造)
整備費(税抜)		
バスターミナル	92,611千円	
建築物	676,623千円	
その他		
小計	769,234千円	
消費税 (小計の10%)	76,923千円	
合計	846,158千円	
設計費	33,846千円	■ 設計施工一括発注を想定して4%と想定。
設計费率(対整備費)	4%	
建設期間中金利	4,214千円	■ 建設期間中金利の発生を見込んでいる。工事期間中の借入金の平均残高は工事費の50%とし、下記(5)の金利を乗じ算定している。
工事期間	(1カ年工事)	
整備関連費用 計	884,218千円	
SPC設立費	2,508千円	登録免許税 資本金の0.70% 印紙税 40 定款への添付印紙代 定款認証手数料 50 公証人に係る費用 株式払込手数料 資本金の0.25% その他 2,000 事務所経費、人件費等
施設整備費等 計	886,726千円	
(2) 資金調達		
民間借入金	842,726千円	■ 施設整備費等の約95%
SPC出資金	44,000千円	
民間財源 計	886,726千円	
SPC(特別目的会社)	44,000千円	■ 施設整備費の概ね5%を資本金とする(百万円未満切捨て)
(3) 事業期間	20年	■ 事業期間は20年と設定する。
(4) 建設期間	1年	■ 建設期間は1年と想定する。
(5) 金利等		
・民間の借入金利	1.000%	
(6) 賃貸料・使用料(年間)		
施設賃貸収入	84,695千円	貸付面積 2,333.18㎡ 単価(月額) 3,025円 店舗の延床面積の内80%を貸し付けると想定。
計	84,695千円	
(7) 維持管理費		
①単価(年間)		■ 不動産市場データベース(国土交通省:H21年度調査結果)より (※光熱水費、修繕費は含まず。)
維持管理費	4,625円/㎡	
②金額(年間)		
維持管理費	13,489千円	⇒ 算定対象面積 2,916.48㎡
(8) 人件費		■ 3名配置を想定 岩手県毎月勤労統計 1人平均月間現金給与(5名以上規模事業所) 不動産業・物品賃貸業 261.5千円(H29年10月)を参考に設定。261.5千円×15ヶ月(ボーナス含む)×1.2(社会保険料負担を想定)
配置人員	3名	
人件費単価	4,700千円	
人件費	14,100千円	
(9) 公租公課		
固定資産税	1.40%	課税標準額は簿価の70%とする。
都市計画税	0.25%	
(10) 所得課税	実効税率30%と想定	■ 平成28年度税制改正による税率の引き下げを参考に設定。
(11) 借地料	437円/㎡	対象敷地面積 2,996.84㎡

①-1 地上3F(S造)賃貸(BT買取なし)

単位:千円

損益計算書	施設整備期間	完成後																				合計
		1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	
施設賃貸収入		84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	1,693,892
土地賃貸収入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
バス発着料収入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入 合計		84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	1,693,892
維持管理費		13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	269,774
光熱水費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
補修費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公租公課		9,702	9,191	8,681	8,170	7,660	7,149	6,638	6,128	5,617	5,106	4,596	4,085	3,574	3,064	2,553	2,043	1,532	1,021	511	0	97,021
借地料		15,715	15,715	15,715	15,715	15,715	15,715	15,715	15,715	15,715	15,715	15,715	15,715	15,715	15,715	15,715	15,715	15,715	15,715	15,715	15,715	314,309
人件費		14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	282,000
減価償却費 (償却期間)		44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	884,218
建物	20年	(44,211)	(44,211)	(44,211)	(44,211)	(44,211)	(44,211)	(44,211)	(44,211)	(44,211)	(44,211)	(44,211)	(44,211)	(44,211)	(44,211)	(44,211)	(44,211)	(44,211)	(44,211)	(44,211)	(44,211)	(884,218)
営業費用 計		97,217	96,706	96,196	95,685	95,175	94,664	94,153	93,643	93,132	92,621	92,111	91,600	91,089	90,579	90,068	89,558	89,047	88,536	88,026	87,515	1,847,321
営業利益		-12,523	-12,012	-11,501	-10,991	-10,480	-9,969	-9,459	-8,948	-8,437	-7,927	-7,416	-6,906	-6,395	-5,884	-5,374	-4,863	-4,352	-3,842	-3,331	-2,820	-153,430
営業外損益																						0
受取金利																						
支払金利		-8,217	-7,795	-7,374	-6,952	-6,531	-6,110	-5,688	-5,267	-4,846	-4,424	-4,003	-3,582	-3,160	-2,739	-2,317	-1,896	-1,475	-1,053	-632	-211	-84,273
減価償却費(繰延資産)		-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-2,508
営業損益 計		-8,718	-8,297	-7,875	-7,454	-7,033	-6,611	-6,188	-5,767	-5,346	-4,924	-4,503	-4,082	-3,660	-3,239	-2,817	-2,396	-1,975	-1,554	-1,133	-712	-86,781
経常利益		-21,241	-20,309	-19,377	-18,445	-17,513	-16,079	-15,147	-14,215	-13,283	-12,351	-11,419	-10,487	-9,555	-8,623	-7,691	-6,759	-5,827	-4,895	-3,963	-3,031	-240,210
特別損益																						0
固定資産撤去費用																						0
固定資産廃棄損																						0
特別損益 計																						0
税引前当期利益		-21,241	-20,309	-19,377	-18,445	-17,513	-16,079	-15,147	-14,215	-13,283	-12,351	-11,419	-10,487	-9,555	-8,623	-7,691	-6,759	-5,827	-4,895	-3,963	-3,031	-240,210
法人税 (清算年次:清算所得税)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(法人税率)		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
税引後当期利益		-21,241	-20,309	-19,377	-18,445	-17,513	-16,079	-15,147	-14,215	-13,283	-12,351	-11,419	-10,487	-9,555	-8,623	-7,691	-6,759	-5,827	-4,895	-3,963	-3,031	-240,210

利益処分案	施設整備期間	完成後																				合計
		1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	
前期繰越利益		0	-21,241	-41,549	-60,926	-79,371	-96,884	-112,963	-128,110	-142,325	-155,608	-167,959	-179,378	-189,865	-199,420	-208,044	-215,735	-222,494	-228,321	-233,216	-237,179	-292,587
当期利益		-21,241	-20,309	-19,377	-18,445	-17,513	-16,079	-15,147	-14,215	-13,283	-12,351	-11,419	-10,487	-9,555	-8,623	-7,691	-6,759	-5,827	-4,895	-3,963	-3,031	-240,210
当期未処分利益		-21,241	-41,549	-60,926	-79,371	-96,884	-112,963	-128,110	-142,325	-155,608	-167,959	-179,378	-189,865	-199,420	-208,044	-215,735	-222,494	-228,321	-233,216	-237,179	-240,210	-3,160,798
配当金支払		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利益準備金積立額		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
翌期繰越利益		0	-21,241	-41,549	-60,926	-79,371	-96,884	-112,963	-128,110	-142,325	-155,608	-167,959	-179,378	-189,865	-199,420	-208,044	-215,735	-222,494	-228,321	-233,216	-237,179	-240,210

受取配当金	-44,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-196,210
E-IRR	#NUM!																					

貸借対照表	施設整備期間	完成後																				合計
		1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	
資産																						
現金		-18,665	-36,397	-53,198	-69,066	-84,003	-98,007	-111,080	-123,220	-134,429	-144,705	-154,050	-162,462	-169,943	-176,491	-182,108	-186,792	-190,545	-193,365	-195,254	-196,210	
建設仮勘定	884,218																					
有形固定資産 (償却期間)		840,007	795,796	751,585	707,374	663,163	618,952	574,741	530,531	486,320	442,109	397,898	353,687	309,476	265,265	221,054	176,844	132,633	88,422	44,211	0	
建物	20年	(840,007)	(795,796)	(751,585)	(707,374)	(663,163)	(618,952)	(574,741)	(530,531)	(486,320)	(442,109)	(397,898)	(353,687)	(309,476)	(265,265)	(221,054)	(176,844)	(132,633)	(88,422)	(44,211)	(0)	
繰延資産		2,508	2,006	1,505	1,003	502	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		886,726	823,349	760,904	699,391	638,810	579,161	520,945	463,662	407,311	351,891	297,404	243,848	191,225	139,534	88,774	38,947	-9,949	-57,912	-104,944	-151,043	-196,210
負債・資本																						
借入金																						
金融機関借入		842,726	800,589	758,453	716,317	674,180	632,044	589,908	547,772	505,635	463,499	421,363	379,227	337,090	294,954	252,818	210,681	168,545	126,409	84,273	42,136	0
負債 計		842,726	800,589	758,453	716,317	674,180	632,044	589,908	547,772	505,635	463,499	421,363	379,227	337,090	294,954	252,818	210,681	168,545	126,409	84,273	42,136	0
自己資本																						
出資金合計		44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000
利益準備金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
当期未処分利益		-21,241	-41,549	-60,926	-79,371	-96,884	-112,963	-128,110	-142,325	-155,608	-167,959	-179,378	-189,865	-199,420	-208,044	-215,735	-222,494	-228,321	-233,216	-237,179	-240,210	
自己資本 計		44,000	22,759	2,451	-16,926	-35,371	-52,884	-68,963	-84,110	-98,325	-111,608	-123,959	-135,378	-145,865	-155,420	-164,044	-171,735	-178,494	-184,321	-189,216	-193,179	-196,210
【負債・資本】		886,726	823,349	760,904	699,391	638,810	579,161	520,945	463,662	407,311	351,891	297,404	243,848	191,225	139,534	88,774	38,947	-9,949	-57,912	-104,944	-151,043	-196,210



キャッシュフロー計算書	施設整備 期間	完成後																				合計
		1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	
当期利益		-21,241	-20,309	-19,377	-18,445	-17,513	-16,079	-15,147	-14,215	-13,283	-12,351	-11,419	-10,487	-9,555	-8,623	-7,691	-6,759	-5,827	-4,895	-3,963	-3,031	-240,210
減価償却費(当初固定資産)		44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	44,211	884,218
減価償却費(繰延資産)		502	502	502	502	502	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,508
営業キャッシュフロー 計		23,472	24,404	25,336	26,268	27,200	28,132	29,064	29,996	30,928	31,860	32,792	33,724	34,656	35,588	36,520	37,452	38,384	39,316	40,248	41,180	646,515
投資キャッシュフロー																						0
投資キャッシュフロー 計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務キャッシュフロー																						0
借入(キャッシュイン)	842,726								0							0						842,726
借入金返済(キャッシュアウト)		42,136	42,136	42,136	42,136	42,136	42,136	42,136	42,136	42,136	42,136	42,136	42,136	42,136	42,136	42,136	42,136	42,136	42,136	42,136	42,136	842,726
借入金返済(キャッシュアウト)																						0
財務キャッシュフロー 計		-42,136	-42,136	-42,136	-42,136	-42,136	-42,136	-42,136	-42,136	-42,136	-42,136	-42,136	-42,136	-42,136	-42,136	-42,136	-42,136	-42,136	-42,136	-42,136	-42,136	0
当期使用可能キャッシュフロー(A)		-18,665	-17,733	-16,801	-15,869	-14,937	-14,005	-13,073	-12,141	-11,209	-10,277	-9,345	-8,413	-7,481	-6,549	-5,617	-4,685	-3,753	-2,821	-1,889	-957	-196,210
前期より繰越		0	-18,665	-36,397	-53,198	-69,066	-84,003	-98,007	-111,080	-123,220	-134,429	-144,705	-154,050	-162,462	-169,943	-176,491	-182,108	-186,792	-190,545	-193,365	-195,254	-2,483,777
配当可能キャッシュフロー(A)+(B)		-18,665	-36,397	-53,198	-69,066	-84,003	-98,007	-111,080	-123,220	-134,429	-144,705	-154,050	-162,462	-169,943	-176,491	-182,108	-186,792	-190,545	-193,365	-195,254	-196,210	-2,679,988
配当金支払		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
翌期へ繰越		-18,665	-36,397	-53,198	-69,066	-84,003	-98,007	-111,080	-123,220	-134,429	-144,705	-154,050	-162,462	-169,943	-176,491	-182,108	-186,792	-190,545	-193,365	-195,254	-196,210	-2,679,988
利払い・元本支払前キャッシュフロー	0	23,472	24,404	25,336	26,268	27,200	28,132	29,064	29,996	30,928	31,860	32,792	33,724	34,656	35,588	36,520	37,452	38,384	39,316	40,248	41,180	646,515
利払い・元本支払必要額	0	50,353	49,931	49,510	49,089	48,667	48,246	47,825	47,403	46,982	46,561	46,139	45,718	45,297	44,875	44,454	44,032	43,611	43,190	42,768	42,347	926,998
DSCR	0.70	0.47	0.49	0.51	0.54	0.56	0.58	0.61	0.63	0.66	0.68	0.71	0.74	0.77	0.79	0.82	0.85	0.88	0.91	0.94	0.97	0.70

b) ①-2 地上3階S造・バスターミナル買取あり案

表 2-17 条件設定

項目		注
(1) 整備費等	①-2 地上3F(S造) 賃貸(BT買取あり)	
整備費、関連費用		■ バスターミナル整備費は民間創意工夫により5%削減されると想定 ■ 建築可能延べ床面積 ① 1,809.62㎡ ② 1,106.86㎡ 計 2,916.48㎡ ■ 建設単価は232千円とする。(S造)
整備費(税抜)		
バスターミナル	92,611千円	
建築物	676,623千円	
その他		
小計	769,234千円	
消費税 (小計の10%)	76,923千円	
合計	846,158千円	
設計費	33,846千円	■ 設計費は設計施工一括発注を想定し4%と想定。
設計費率(対整備費)	4%	
建設期間中金利	4,214千円	■ 建設期間中金利の発生を見込んでいる。工事期間中の借入金の平均残高は工事費の50%とし、下記(5)の金利を乗じ算定している。
工事期間	(1カ年工事)	
整備関連費用 計	884,218千円	
SPC設立費	2,508千円	登録免許税 資本金の0.70% 印紙税 40 定款への添付印紙代 定款認証手数料 50 公証人に係る費用 株式払込手数料 資本金の0.25% その他 2,000 事務所経費、人件費等
施設整備費等 計	886,726千円	
(2) 資金調達		
民間借入金	842,726千円	■ 施設整備費等の約95%
SPC出資金	44,000千円	
民間財源 計	886,726千円	
SPC(特別目的会社)	44,000千円	■ 施設整備費の概ね5%を資本金とする(百万円未満切捨て)
(3) 事業期間	20年	■ 事業期間は20年と設定する。
(4) 建設期間	1年	■ 建設期間は1年と想定する。
(5) 金利等		
・民間の借入金利	1.000%	
(6) 賃貸料・使用料(年間)		
施設賃貸収入	84,695千円	貸付面積 2,333.18㎡ 単価(月額) 3,025円 店舗の延床面積の内80%を貸し付けると想定。
計	84,695千円	
(7) 維持管理費		
①単価(年間)		■ 不動産市場データベース(国土交通省:H21年度調査結果)より (※光熱水費、修繕費は含まず。)
維持管理費	4,625円/㎡	
②金額(年間)		
維持管理費	13,489千円	⇒ 算定対象面積 2,916.48㎡
(8) 人件費		■ 3名配置を想定 岩手県毎月勤労統計 1人平均月間現金給与(5名以上規模事業所) 不動産業・物品賃貸業 261.5千円(H29年10月)を参考に設定。261.5千円×15ヶ月(ボーナス含む)×1.2(社会保険料負担を想定)
配置人員	3名	
人件費単価	4,700千円	
人件費	14,100千円	
(9) 公租公課		
固定資産税	1.40%	課税標準額は簿価の70%とする。
都市計画税	0.25%	
(10) 所得課税	実効税率30%と想定	■ 平成28年度税制改正による税率の引き下げを参考に設定。
(11) 借地料	437円/㎡	対象敷地面積 1,215.20㎡



①-2 地上3F(S造)賃貸(BT買取あり)

損益計算書	施設整備期間	完成後																				合計
		1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	
施設賃貸収入		84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	1,693,892
土地賃貸収入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市BT建設費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入 合計		84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	84,695	1,693,892
維持管理費		13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	13,489	269,774
光熱水費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
補修費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借地料		6,373	6,373	6,373	6,373	6,373	6,373	6,373	6,373	6,373	6,373	6,373	6,373	6,373	6,373	6,373	6,373	6,373	6,373	6,373	6,373	127,450
公租公課		8,584	8,132	7,681	7,229	6,777	6,325	5,873	5,422	4,970	4,518	4,066	3,614	3,163	2,711	2,259	1,807	1,355	904	452	0	85,843
人件費		14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	282,000
減価償却費 (償却期間)		39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	782,346
建物	20年	(39,117)	(39,117)	(39,117)	(39,117)	(39,117)	(39,117)	(39,117)	(39,117)	(39,117)	(39,117)	(39,117)	(39,117)	(39,117)	(39,117)	(39,117)	(39,117)	(39,117)	(39,117)	(39,117)	(39,117)	(782,346)
営業費用 計		81,663	81,211	80,759	80,307	79,856	79,404	78,952	78,500	78,048	77,597	77,145	76,693	76,241	75,789	75,338	74,886	74,434	73,982	73,530	73,079	1,547,413
営業利益		3,032	3,484	3,935	4,387	4,839	5,291	5,743	6,194	6,646	7,098	7,550	8,002	8,453	8,905	9,357	9,809	10,261	10,712	11,164	11,616	146,479
営業外損益																						0
受取金利																						0
支払金利		-7,223	-6,853	-6,482	-6,112	-5,742	-5,371	-5,001	-4,630	-4,260	-3,889	-3,519	-3,149	-2,778	-2,408	-2,037	-1,667	-1,296	-926	-556	-185	-74,085
減価償却費(繰延資産)		-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-502	-2,508
営業損益 計		-7,725	-7,354	-6,984	-6,614	-6,243	-5,871	-5,501	-5,130	-4,760	-4,389	-4,019	-3,649	-3,278	-2,908	-2,537	-2,167	-1,796	-1,426	-1,056	-686	-76,593
経常利益		-4,693	-3,871	-3,049	-2,226	-1,404	-80	742	1,564	2,386	3,209	4,031	4,853	5,675	6,497	7,320	8,142	8,964	9,786	10,609	11,431	69,885
特別損益																						0
固定資産撤去費用																						0
固定資産廃棄損																						0
特別損益 計																						0
税引前当期利益		-4,693	-3,871	-3,049	-2,226	-1,404	-80	742	1,564	2,386	3,209	4,031	4,853	5,675	6,497	7,320	8,142	8,964	9,786	10,609	11,431	69,885
法人税 (清算年次:清算所得税)		0	0	0	0	0	0	223	469	716	963	1,209	1,456	1,703	1,949	2,196	2,443	2,689	2,936	3,183	3,429	25,563
(法人税率)		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
税引後当期利益		-4,693	-3,871	-3,049	-2,226	-1,404	-80	519	1,095	1,670	2,246	2,822	3,397	3,973	4,548	5,124	5,699	6,275	6,850	7,426	8,002	44,322

利益処分案	施設整備期間	完成後																				合計
		1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	
前期繰越利益		0	-4,693	-8,564	-11,613	-13,839	-15,243	-15,324	-14,804	-13,710	-12,039	-9,793	-6,972	-3,575	0	0	0	0	0	0	0	-130,169
当期利益		-4,693	-3,871	-3,049	-2,226	-1,404	-80	519	1,095	1,670	2,246	2,822	3,397	3,973	4,548	5,124	5,699	6,275	6,850	7,426	8,002	44,322
当期未処分利益		-4,693	-8,564	-11,613	-13,839	-15,243	-15,324	-14,804	-13,710	-12,039	-9,793	-6,972	-3,575	398	4,548	5,124	5,699	6,275	6,850	7,426	8,002	-85,847
配当金支払		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	362	4,135	4,658	5,181	5,704	6,228	6,751	7,274	40,293
利益準備金積立額		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	413	466	518	570	623	675	727	4,029
翌期繰越利益		0	-4,693	-8,564	-11,613	-13,839	-15,243	-15,324	-14,804	-13,710	-12,039	-9,793	-6,972	-3,575	0	0	0	0	0	0	0	-130,169
受取配当金		-44,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	362	4,135	4,658	5,181	5,704	6,228	6,751	7,274	48,029
E-IRR		3.7%																				

貸借対照表	施設整備期間	完成後																				合計	
		1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年		
資産																							
現金		-2,117	-3,412	-3,884	-3,534	-2,362	-368	2,226	5,395	9,140	13,461	18,357	23,829	29,514	32,002	34,542	37,135	39,780	42,478	45,227	48,029		
建設仮勘定	782,346																						
有形固定資産 (償却期間)		743,228	704,111	664,994	625,877	586,759	547,642	508,525	469,407	430,290	391,173	352,056	312,938	273,821	234,704	195,586	156,469	117,352	78,235	39,117	0		
建物		(0)	(743,228)	(704,111)	(664,994)	(625,877)	(586,759)	(547,642)	(508,525)	(469,407)	(430,290)	(391,173)	(352,056)	(312,938)	(273,821)	(234,704)	(195,586)	(156,469)	(117,352)	(78,235)	(39,117)	(0)	
繰延資産		2,508	2,006	1,505	1,003	502	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		784,854	743,118	702,204	662,113	622,844	584,397	547,274	510,750	474,803	439,430	404,634	370,412	336,767	303,335	266,706	230,129	193,604	157,132	120,712	84,345	48,029	
負債・資本																							
借入金																							
金融機関借入		740,854	703,811	666,768	629,726	592,683	555,640	518,598	481,555	444,512	407,469	370,427	333,384	296,341	259,299	222,256	185,213	148,171	111,128	74,085	37,043	0	
負債 計		740,854	703,811	666,768	629,726	592,683	555,640	518,598	481,555	444,512	407,469	370,427	333,384	296,341	259,299	222,256	185,213	148,171	111,128	74,085	37,043	0	
自己資本																							
出資金合計		44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	44,000	
利益準備金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	450	915	1,434	2,004	2,627	3,302	4,029		
当期未処分利益		-4,693	-8,564	-11,613	-13,839	-15,243	-15,324	-14,804	-13,710	-12,039	-9,793	-6,972	-3,575	0	0	0	0	0	0	0	0		
自己資本 計		44,000	39,307	35,436	32,387	30,161	28,757	28,676	29,196	30,290	31,961	34,207	37,028	40,425	44,036	48,450	52,915	57,379	61,843	66,307	70,771	75,235	
【負債・資本】		784,854	743,118	702,204	662,113	622,844	584,397	547,274	510,750	474,803	439,430	404,634	370,412	336,767	303,335	266,706	230,129	193,604	157,132	120,712	84,345	48,029	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-0	-0	-0

キャッシュフロー計算書	施設整備 期間	完成後																				合計	
		1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年		
当期利益		-4,693	-3,871	-3,049	-2,226	-1,404	-80	519	1,095	1,670	2,246	2,822	3,397	3,973	4,548	5,124	5,699	6,275	6,850	7,426	8,002	44,322	
減価償却費(当初固定資産)		39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	39,117	782,346
減価償却費(繰延資産)		502	502	502	502	502	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,508
市BT建設費負担	101,872																						101,872
営業キャッシュフロー 計	101,872	34,926	35,748	36,570	37,392	38,215	39,037	39,637	40,212	40,788	41,363	41,939	42,514	43,090	43,666	44,241	44,817	45,392	45,968	46,543	47,119	931,048	
投資キャッシュフロー																							0
																							0
投資キャッシュフロー 計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務キャッシュフロー																							0
借入(キャッシュイン)	740,854									0						0						740,854	
借入金返済(キャッシュアウト)		37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	37,043	740,854
借入金返済(キャッシュアウト)																							0
財務キャッシュフロー 計		-37,043	-37,043	-37,043	-37,043	-37,043	-37,043	-37,043	-37,043	-37,043	-37,043	-37,043	-37,043	-37,043	-37,043	-37,043	-37,043	-37,043	-37,043	-37,043	-37,043	-37,043	0
当期使用可能キャッシュフロー(A)		-2,117	-1,295	-472	350	1,172	1,994	2,594	3,169	3,745	4,321	4,896	5,472	6,047	6,623	7,198	7,774	8,350	8,925	9,501	10,076	88,322	
前期より繰越		0	-2,117	-3,412	-3,884	-3,534	-2,362	-368	2,226	5,395	9,140	13,461	18,357	23,829	29,514	32,002	34,542	37,135	39,780	42,478	45,227	317,409	
配当可能キャッシュフロー(A)+(B)		-2,117	-3,412	-3,884	-3,534	-2,362	-368	2,226	5,395	9,140	13,461	18,357	23,829	29,514	32,002	34,542	37,135	39,780	42,478	45,227	48,029	405,731	
配当金支払		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	362	4,135	4,658	5,181	5,704	6,228	6,751	7,274	40,293	
翌期へ繰越		-2,117	-3,412	-3,884	-3,534	-2,362	-368	2,226	5,395	9,140	13,461	18,357	23,829	29,514	32,002	34,542	37,135	39,780	42,478	45,227	48,029	365,438	
利払い・元本支払前キャッシュフロー	101,872	34,926	35,748	36,570	37,392	38,215	39,037	39,859	40,681	41,504	42,326	43,148	43,970	44,793	45,615	46,437	47,259	48,081	48,904	49,726	50,548	956,611	
利払い・元本支払必要額	0	44,266	43,896	43,525	43,155	42,784	42,414	42,043	41,673	41,303	40,932	40,562	40,191	39,821	39,450	39,080	38,710	38,339	37,969	37,598	37,228	814,939	
DSCR	1.17	0.79	0.81	0.84	0.87	0.89	0.92	0.95	0.98	1.00	1.03	1.06	1.09	1.12	1.16	1.19	1.22	1.25	1.29	1.32	1.36	1.17	

c) ②-1 地上8階RC造・バスターミナル買取なし案

表 2-18 条件設定

項目		注
(1) 整備費等	②-1 地上8F(RC造)賃貸 (BT買取なし)	
整備費、関連費用		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ バスターミナル整備費は民間創意工夫により5%削減されると想定</li> <li>■ 建築可能延べ床面積 ① 4,524.06㎡ ② 2,767.14㎡ 計 7,291.20㎡</li> <li>■ 建設単価は288千円とする。(RC造)</li> </ul>
整備費(税抜)		
バスターミナル	92,611千円	
建築物	2,099,866千円	
その他		
小計	2,192,476千円	
消費税(小計の10%)	219,248千円	
合計	2,411,724千円	
設計費	96,469千円	■ 設計費は設計施工一括発注として4%と想定。
設計費率(対整備費)	4%	
建設期間中金利	11,987千円	■ 建設期間中金利の発生を見込んでいる。工事期間中の借入金の平均残高は工事費の50%とし、下記(5)の金利を乗じ算定している。
工事期間	(1ヵ年工事)	
整備関連費用 計	2,520,180千円	
SPC設立費	3,287千円	登録免許税 資本金の0.70% 印紙税 40 定款への添付印紙代 定款認証手数料 50 公証人に係る費用 株式払込手数料 資本金の0.25% その他 2,000 事務所経費、人件費等
施設整備費等 計	2,523,467千円	
(2) 資金調達		
民間借入金	2,397,467千円	■ 施設整備費等の約95%
SPC出資金	126,000千円	
民間財源 計	2,523,467千円	
SPC(特別目的会社)	126,000千円	■ 施設整備費の概ね5%を資本金とする(百万円未満切捨て)
(3) 事業期間	20年	■ 事業期間は20年と設定する。
(4) 建設期間	1年	■ 建設期間は1年と想定する。
(5) 金利等		
・民間の借入金利	1.000%	
(6) 賃貸料・使用料(年間)		
施設賃貸収入	211,736千円	貸付面積 5,832.96㎡ 単価(月額) 3,025円 店舗の延床面積の内80%を貸し付けると想定。
計	211,736千円	
(7) 維持管理費		
①単価(年間)		■ 不動産市場データベース(国土交通省:H21年度調査結果)より (※光熱水費、修繕費は含まず。)
維持管理費	4,625円/㎡	
②金額(年間)		⇒ 算定対象面積 7,291.20㎡
維持管理費	33,722千円	
(8) 人件費		■ 5名配置を想定
配置人員	5名	岩手県毎月勤労統計 1人平均月間現金給与(5名以上規模事業所) 不動産業・物品賃貸業 261.5千円(H29年10月)を参考に設定。261.5千円×15ヶ月(ボーナス含む)×1.2(社会保険料負担を想定)
人件費単価	4,700千円	
人件費	23,500千円	
(10) 公租公課		
固定資産税	1.40%	課税標準額は簿価の70%とする。
都市計画税	0.25%	
(11) 所得課税	実効税率30%と想定	■ 平成28年度税制改正による税率の引き下げを参考に設定。
(12) 借地料	437円/㎡	対象敷地面積 2,996.84㎡