

# 事業期間の考え方

資料2別添

	案-1	案-2	案-3	案-4
公募時の考え方	「〇年間」と一義的に定める ※例えば「15年間」		上限を定める ※例えば、「15年間以内」	定めない
	•採算ライン上にある事業期間を求めて設定	•余裕を持った事業期間(「当初投資額の回収」+「一定の利益」)を求めて設定		—
総合評価の項目	①購入価格 ②事業計画(管理運営、提供サービス、等)		①購入価格 ②事業期間 ③事業計画(管理運営、提供サービス、等)	
評価の難易	•評価軸がシンプルで優劣を決めやすい		•購入価格と事業期間の評価基準の設定が必要 〈例〉「24億円／15年」と「32億円／20年」は、何れも1.6億円／年であるが、どのように優劣をつけるか？	
民間の参加しやすさ	•設定額によっては、参加者を狭めるおそれ	•「案-1」よりも参加しやすい	•「案-2」よりも自由度が広がり、更に参加しやすくなる	•目安がなく、かえって参加しづらくなるおそれ
シミュレーション	何れの場合も、事業期間を設定するためのシミュレーションが必要 ※「案-4」の場合でも、提案の妥当性を確認するため必要となるのではないか			



①公募時の事業期間の考え方(「〇年間」と定める、上限を定める)については引き続き検討する。  
②必要となるシミュレーションは部会を設け実施することとしたい。

# シミュレーションの実施体制

- 名 称 : 事業評価部会
- 部会委員 : 臼杵委員、亀岡委員、長谷川委員
- 開催予定 : 7月中旬頃
- 内 容 : ①事業期間を設定するためのシミュレーション  
②シミュレーション結果の分析、評価

# シミュレーションの手法

• 本事業は、

- ①事業期間が10年間以上と長期となることが想定される事業
- ②初期投資額が大きく、その資金調達に当たっては、金融機関からの調達が想定される事業

であることから、事業期間を設定するためのシミュレーションの手法としては、時間経過に伴う割引価値の考慮が可能であるDCF法を基本としつつ、投資回収期間法についても併せて活用する。

## 【参考】市場調査(第1段階)での回答

Q3 貴社の駐車事業における投資の判断基準や考え方についてお答えください。

- ② 本事業における投資の判断基準や考え方等

### Discounted Cash Flow法(DCF法)等 : 4者

※ 内部収益率法、正味現在価値法、割引現在価値法も、DCF法をベースにした手法であることから、DCF法として集計

### 投資回収期間法 等 : 4者

※ 投資収益率、投資(税引前)利益率、投資回収年数等、投資額に対する収益性を示す指標を用いた手法は、投資回収期間法等として集計

### その他 : 3者

※売上総利益率、粗利益率の指標を用いた手法を集計

# シミュレーションにおける条件設定(案)

- (財)駐車場整備推進機構(以下、「JPO」という。)の決算・予算データ、市場調査(第2段階)で民間事業者から入手する情報等を活用して各種条件項目を設定。

条件項目	使用するデータの考え方
1. 営業収入	
駐車場収入	JPOの「直近3ヶ年(平成19~21年度)の実績値」を基本に、市場調査(第2段階)で入手する「駐車場の収入見込み」を考慮して設定
その他収入	JPOの「直近3ヶ年(平成19~21年度)の実績値」を基本に、市場調査(第2段階)で入手する「想定する附帯事業」を考慮して設定
2. 営業経費	
人件費等	JPOの「平成21年度の実績」又は「平成22年度予算」を基本に、市場調査(第2段階)で入手する「人件費削減の見込み」を考慮して設定
維持修繕費	JPOの「直近3ヶ年(平成19~21年度)の実績値」及び「設備の初期整備費に対する維持修繕費の比率に関する既存データ」、「駐車場施設メーカーへのヒアリング結果」等を基本として設定
光熱水費	JPOの「平成21年度の実績」を基本に設定
事務経費	JPOの「平成21年度の実績」を基本に設定
減価償却費	JPOが現在保有する「駐車場財産の取得価格」、「耐用年数」を基本に設定
公租公課	JPOの「平成21年度の実績」を基本に設定
3. 本部費用	
本部人件費	JPOの「平成21年度の実績」又は「平成22年度予算」を基本に、市場調査(第2段階)で入手する「本部人件費削減の見込み」を考慮して設定
本部事務経費	JPOの「平成21年度の実績」又は「平成22年度予算」を基本に、市場調査(第2段階)で入手する「本部事務経費の削減の見込み」を考慮して設定
4. 法人税等	法人税等の見込実効税率を「40%」と設定
5. 割引率	上場大手駐車場運営会社の「決算情報からの推算値」、本事業の特徴(初期投資額、事業期間等)を考慮した「推計値」を基に、市場調査(第2段階)で入手する「割引率」、「最長投資期間」等を考慮して設定
6. 必要移転コスト (不動産取得税等)	JPOの「平成21年度固定資産税及び都市計画税の課税標準額」を基本に設定
7. 初期投資額 (財産の取得価格)	JPOの「債務残高見込み(平成22年度末)」を基本に設定