

平成28年度

旭川空港の非航空系事業に関する情報整備調査

報 告 書

平成29年2月

旭 川 市

目 次

凡例 2

第 1 章 はじめに	3
1-1 調査の背景.....	3
1-2 調査目的.....	7
1-3 調査実施概要.....	8
第 2 章 旭川空港の非航空系事業(空港ビル会社、駐車場)に係る基礎情報整備	11
2-1 旭川空港ビル株式会社が保有する不動産資産の現況調査.....	11
2-2 旭川空港ビル株式会社の会計面の確認.....	18
2-3 旭川空港ビル株式会社の税務面の調査.....	23
2-4 旭川空港ビル株式会社の法務面の調査.....	26
写真：法務デューデリジェンス報告書.....	27
2-5 資産等の評価額の試算.....	28
2-6 経営一体化に関する合意書（案）の作成.....	32
2-7 駐車場施設の情報整備.....	33
写真：駐車場資産情報	39
第 3 章 施設展開を踏まえた維持・更新費用の推計	40
3-1 空港ビルの拡張・再整備に関する情報整備.....	40
3-2 空港ビルの維持・更新費用の推計.....	43
第 4 章 情報のとりまとめ	45
4-1 空港ビル会社の情報のとりまとめ.....	45
4-2 駐車場事業の情報の取りまとめ.....	45
4-3 情報の取扱方法について.....	46
第 5 章 まとめ	48
5-1 調査結果のまとめ.....	48
5-2 本調査の成果と今後の展開.....	49

凡例

略語	内容
IP	インフォメーションパッケージ (Information Package)
DD	デューデリジェンス (Due Diligence)
民活空港運営法	民間の能力を活用した国管理空港等の運営等に関する法律
基本方針	民間の能力を活用した国管理空港等の運営等に関する基本方針
改革協議会	北海道における空港経営改革に関する協議会

第1章 はじめに

1-1 調査の背景

(1) 旭川空港の概要

旭川空港はアイヌの人々が「カムイミンタラ（神々の遊ぶ庭）」と呼ぶ「大雪山連峰」、田園風景が綺麗な丘の町「美瑛」、7月には丘陵地を紫の絨毯に染めるラベンダーの香るまち「富良野」に近接し、北海道のほぼ中央部に位置している。

動物本来の行動を見せる「行動展示」で全国に知られるようになった旭山動物園（平成 19 年度 307 万人来園）は、来場者数に落ち着きが見られるが、依然として 150 万人を超える人が訪れているなど、旭川空港は旭川圏域の豊富な観光資源と各観光スポットや道内各都市へのアクセスの容易さが評価されている。



図表：旭川空港の周辺図

出典：2015 旭川空港概要

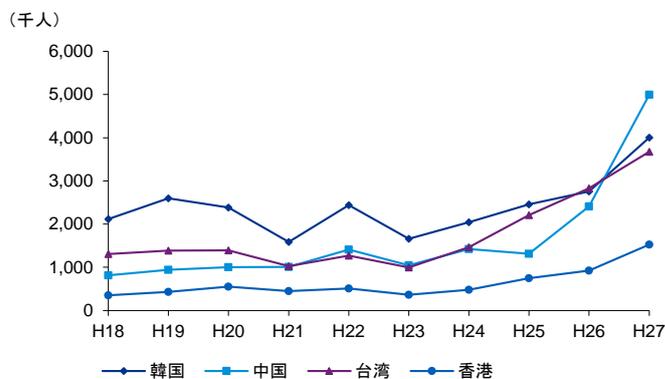
(2) 特定地方管理空港としての特性

旭川空港は国土交通大臣が設置し、旭川市が管理する特定地方管理空港¹である。旭川市は空港管理者として、滑走路などの基本施設等や照明などの航空灯火施設の維持管理をはじめ、空港内の草刈や除雪、警備や消防、その他空港運営に関する業務を行う。また、基本施設等の安全性を確保するため、滑走路や誘導路、駐機場などについては、十数年ごとに、大規模な更新工事を行う。

特定地方管理空港では、国の負担・補助により整備した空港施設の所有権は国が有し（国有財産という）、市の負担により整備した空港施設の所有権は市が有している（市有財産という）。旭川市は国より管理委託を受けた国有財産及び市有財産を使用して空港運営を行う点で、空港施設の所有者と空港管理者が同一である国管理空港、地方管理空港と大きく異なる特性を有する²。

(3) 国の空港運営に関する情勢

国内空港を取り巻く状況は、近年大きな変化がみられる。国内人口が減少に転じている一方で、海外からの訪日外国人数は大幅に増加しており、特に中国やアジア諸国からの訪日外国人旅客数の伸びは大きい。これは、中国をはじめとしたアジア諸国においてGDPが上昇していること、欧米などに比べ地理的距離が近いこと、海外旅行ニーズを取り込むインバウンド施策を国が戦略的に推進していること、円安等の外的要因に起因すると考えられる。



¹空港法第4条第1項第6号に掲げる空港であって、空港整備法第4条第2項の規定により地方公共団体が管理している空港

² 前述の通り、特定地方管理空港は国・地方管理空港とは法規制が異なる。そのため、民間委託に際して、国・地方管理空港の場合には、PFI法及び民活空港運営法に基づいて、国・地方管理空港特定運営事業として、運営権を設定することができるが、特定地方管理空港の場合には、PFI法に規定される運営権の設定はできず、民活空港運営法附則第14条に基づき、特定地方管理空港運営者の指定を行うことが想定される。なお、運営者の指定とは、特定地方管理空港の管理を効果的に行うため必要があると認めるときは、条例で定めるところにより、法人であって当該特定地方空港管理者が指定するものに、当該特定地方管理空港の運営等を行わせることである。また、特定地方管理空港運営者とは、民活空港運営法附則第14条1項の指定を受けた者（同条2項3号）と解される。

図表：東アジア訪日外国人数（総数）

出典：日本政府観光局(JNTO)

政府は平成 32 年の訪日外国人数の目標を 3,000 万人から 4,000 万人に引き上げており³、目標達成のための観光施策等に加え、LCC 誘致や空港への公共施設等運営権導入（民間委託）に積極的に取り組んでいる。

国管理空港の経営改革については、平成 23 年度の成長戦略会議における議論を端緒に、「空港経営改革の実現に向けて（空港運営のあり方に関する検討会報告書）」（平成 23 年 7 月 29 日）を踏まえて、公共施設等運営権の活用に向けた検討が進められてきた。その過程において、「民間の能力を活用した国管理空港等の運営等に関する法律」（平成 25 年 6 月 26 日法律第 67 号）（以下、「民活空港運営法」）、「民間の能力を活用した国管理空港等の運営等に関する基本方針」（平成 25 年 10 月 11 日国土交通省告示第 1080 号）（以下「基本方針」）及び各種ガイドラインが整備された。

更に、平成 28 年 6 月 2 日に「日本再興戦略 2016」が閣議決定され、公共施設等運営権方式を活用した PPP/PFI 事業規模を拡大する目標が設定された。

(4) 北海道内の空港運営に関する情勢

北海道内空港の民間委託に関しては、平成 28 年 1 月 4 日の新聞報道において、複数の国管理空港（新千歳、函館、釧路、稚内）に特定地方管理空港（旭川、帯広）を加えた北海道内空港の一体運営（以下（広義の）「一括民間委託」）を目指す方針が示され、同年 3 月 3 日に北海道議会において知事が新千歳空港を中核とした空港の公共施設等運営権方式による民間委託（以下「民間委託」）への協力を表明し、同年 3 月 16 日には国に対して道は協力を表明すると共に、道としての要望を行った。

これに対して、国は、同年 3 月 30 日に公表した「明日の日本を支える観光ビジョン」において道内空港の民間委託を施策として位置づけると共に、道の要望も踏まえた民間委託実行に向けた取組を具体化し始めた。更に、同年 5 月 18 日には国、道、国管理 4 空港所在地自治体、特定地方管理空港及び道管理空港のうち女満別空港所在地自治体で構成される「北海道における空港経営改革に関する協議会」（以下「改革協議会」）を開催した。改革協議会では、平成 32 年度の民間委託開始を目指して、合意形成を行い、北海道が目指す姿などについて検討を行った。これら検討を踏まえ、北海道発の提案として「北海道における空港運営戦略の推進」を道が同年 12 月 26 日に発表し、一括民間委託の対象となる 7 空港については、一括民間委託を目指すことが明確にされた。

更に、平成 29 年に入り、空港管理者（国、道、旭川市及び帯広市）で構成される会議や、国、道、空港管理者及び空港所在地自治体が主催する 7 空港それぞれにおけるシンポジウムの実施等、平成 29 年度実施が予定されるマーケットサウンディングに向けて、基本スキームの検討を含めた具体的な検討が進んでいる。

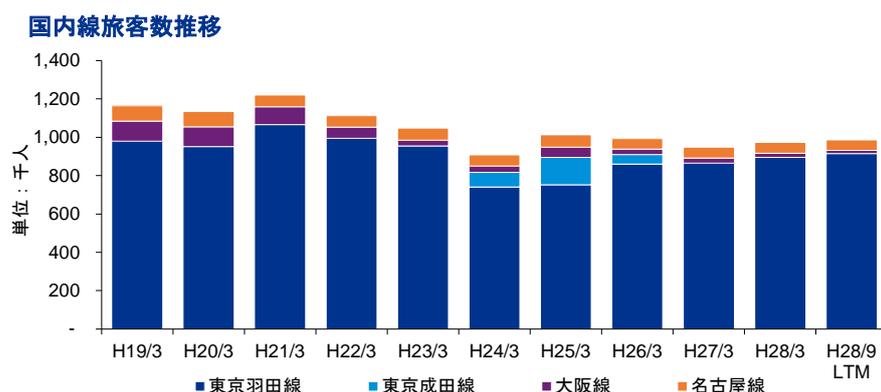
³ 平成 28 年 3 月「明日の日本を支える観光ビジョン」

(5) 旭川空港の運営に関する情勢

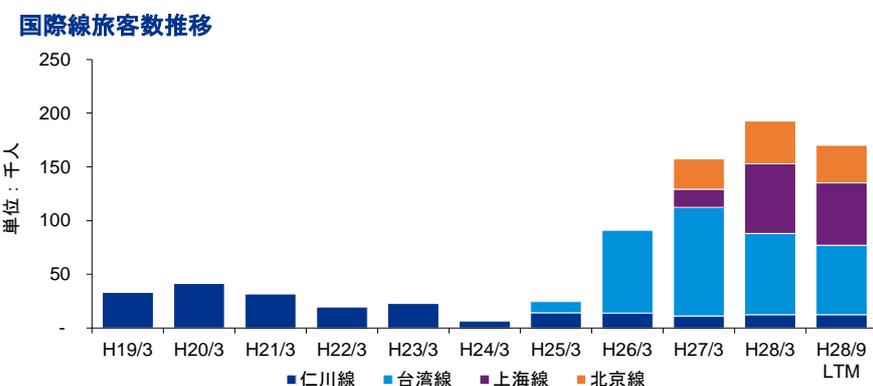
過去 10 年間の旭川空港の国内線旅客数は、下図のとおり、安定して 100 万人前後で推移しており、平成 27 年度には約 97 万人となった。近年の推移としては、平成 27 年 3 月期以降、撤退したスカイマークの利用が日本航空、全日本空輸・AIRDO に振り替わり、平成 28 年 9 月までの直近 12 ヶ月の国内旅客数は 95 万人となっている。

図表：国内線旅客数推移⁴

出典：旭川市ホームページ「乗降客利用状況」



過去 10 年間の旭川空港の国際線旅客数は、下図のとおり、台湾線（復興航空、エバー航空）、上海線（中国東方航空、春秋航空）、北京線（中国東方航空）の就航により、平成 19 年比で 16 万人増加し、平成 28 年には 19 万人となっている。



図表：国際線旅客数推移⁵

出典：旭川市ホームページ「乗降客利用状況」

道内空港の一体運営を目指す流れを踏まえ、旭川市長は平成 28 年 3 月 30 日の定例記者会見において、「市としても空港ビルとしても民営化を前向きに検討する」旨の発言を行い、民間委託に関する検討及び準備を推進してきた。

⁴国内定期旅客数推移の H28/9(LTM)数値は平成 27 年 10 月～平成 28 年 9 月までの実績である。

⁵国際定期旅客数推移の H28/9(LTM)数値は平成 27 年 10 月～平成 28 年 9 月までの実績である。

平成 29 年 1 月 25 日から 26 日に、旭川空港に関するエクスカージョンや北海道における空港戦略推進シンポジウムー旭川空港ーを一括民間委託対象 7 空港のうち最初に実施し、道内外の事業者等に向けて、空港運営民間委託に関する理解を促進すると共に、旭川市及び旭川空港の概要、魅力、ポテンシャル、旭川空港が目指す姿等を説明した。

【旭川空港の特性と立地条件】

- 北海道のほぼ中央に位置し北北海道の中核都市にある都市型空港
 - オホーツク方面や富良野、十勝方面に向かう交通の要衝にある拠点空港
 - 札幌との交通アクセスに優れ新千歳空港の代替空港として道央圏空港の一翼を担う空港
 - 道北・道東の二つの広域観光周遊ルートの結節点にある空港
 - 道内に三つしかない CIQ が常駐する国際空港⁶
 - 積雪寒冷地にありながら冬期においても高い就航率を保持する空港
- ⇒ 強みを活かして受入を拡大しエリア全体の活性化に貢献

【旭川空港のめざす姿】

道北地域の中核空港をめざして～道北地域の経済と人々の交流を支えるネットワークの実現

(出展：旭川市地域振興部旭川空港事務所「旭川空港の運営民間委託実現に向けて」より抜粋)

1-2 調査目的

前述の通り、道内における空港経営改革の動きが加速し、空港管理者である旭川市としては、国や道が開催する協議に参加しつつ、道内空港の一括民間委託に関する検討及び準備を進めている。今後、旭川市が国、道、民間事業者等との協議・交渉を行うに際して、十分な根拠に基づく合理的な協議・交渉を行うこと及び民間事業者等に対して十分な情報提供を行う必要がある。

そのため、本調査の目的は、旭川市や民間事業者等が旭川空港における民間委託実施の検討を行う際に利用する情報を取りまとめることにあり、旭川空港の非航空系事業（ターミナルビル事業、貨物ビル事業及び駐車場事業）に係る基礎情報整備、施設展開を踏まえた維持・更費用の推計及び情報の取りまとめ（インフォメーションパッケージ（以下「IP」）の作成）を行うものである。

⁶ 道内において、出入国空港、税関空港、検疫空港としての指定を受けた空港は新千歳空港、函館空港及び旭川空港のみである。

1-3 調査実施概要

(1) 調査概要

調査名 : 旭川空港の非航空系事業に関する情報整備調査
調査対象 : 旭川空港の非航空系事業 (旭川空港ビル株式会社及び駐車場)
実施場所 : 上川郡東神楽町東 2 線 15~16 号他
実施期間 : 平成 28 年 10 月 19 日~平成 29 年 2 月 28 日
実施者 : 旭川市

(2) 調査体制

本調査は専門的な知識・経験を要する調査項目が多数含まれることを考慮し、会計の専門家である監査法人、税務の専門家である税理士法人、法務の専門家である法律事務所、空港施設の技術専門家及び価値評価の専門家が協働し、多角的かつ網羅的な検討を行うための体制を構築した。

調査体制は下図の通りであり、専門的な調査項目をそれぞれの専門家が担当するとともに、監査法人が全体のとりまとめを行う体制とした。



図表 : 調査体制図

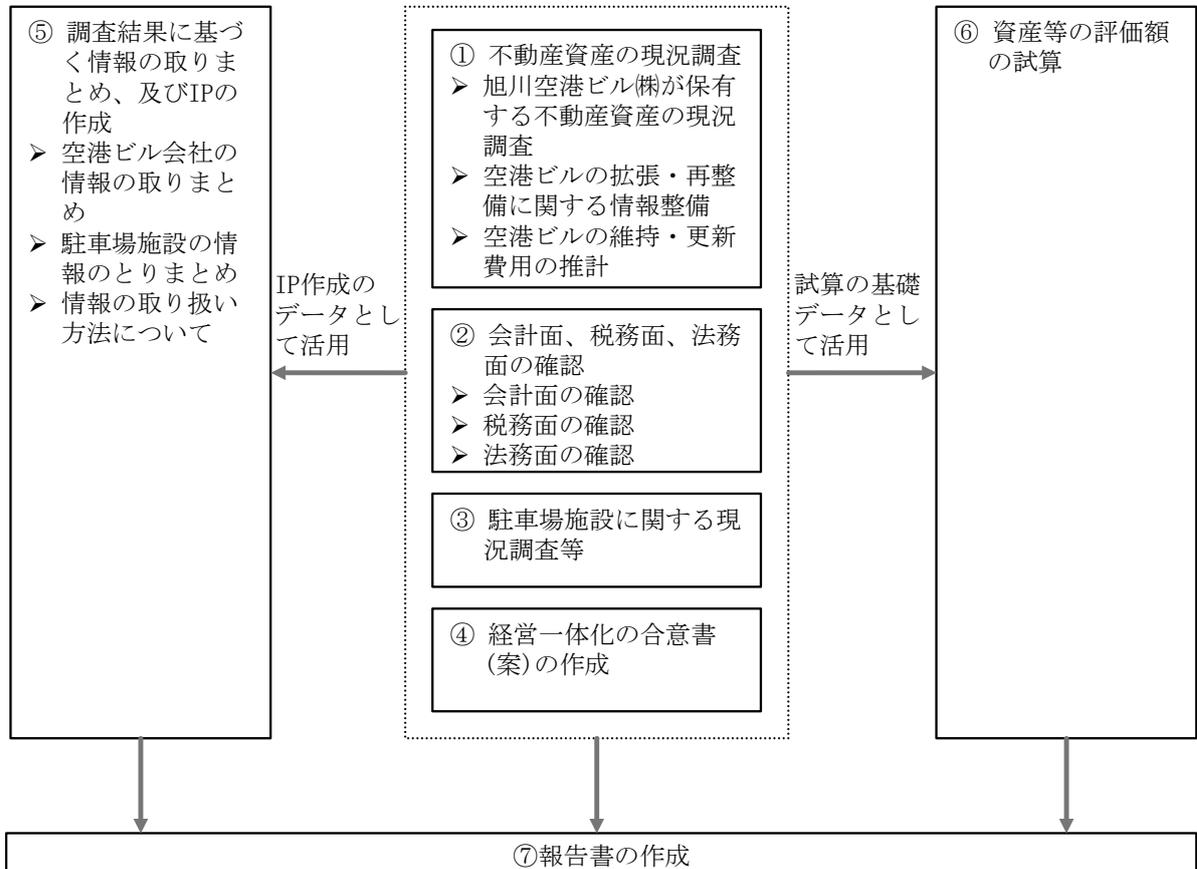
(3) 調査実施フロー

以下の調査実施フローに基づいて、本調査を実施した。括弧内は本報告書における記載箇所である。

- ① 旭川空港ビル株式会社が保有する不動産資産の現況調査 (2-1、3-1、3-2)
- ② 旭川空港ビル株式会社の会計面、税務面、法務面の確認 (2-2、2-3、2-4)
- ③ 旭川空港の駐車場施設に係る現況調査等 (2-7)
- ④ 経営一体化の合意書 (案) の内容についての検討 (2-6)
- ⑤ ①~③の調査結果に基づく情報の取りまとめ及び IP の作成 (4-1、4-2、4-3)
- ⑥ ①~③に基づく、旭川空港ビル株式会社の資産等の評価額の試算 (2-5)

⑦ ①～⑥に関する調査結果を取りまとめた報告書の作成

各業務の関連性は下図の通りである。



図表：業務関連図

(4) 調査プロセスの概要

① 調査期間

調査期間は、平成 28 年 10 月 19 日から平成 29 年 2 月 28 日までである。

各調査項目の調査期間は以下のとおりである。

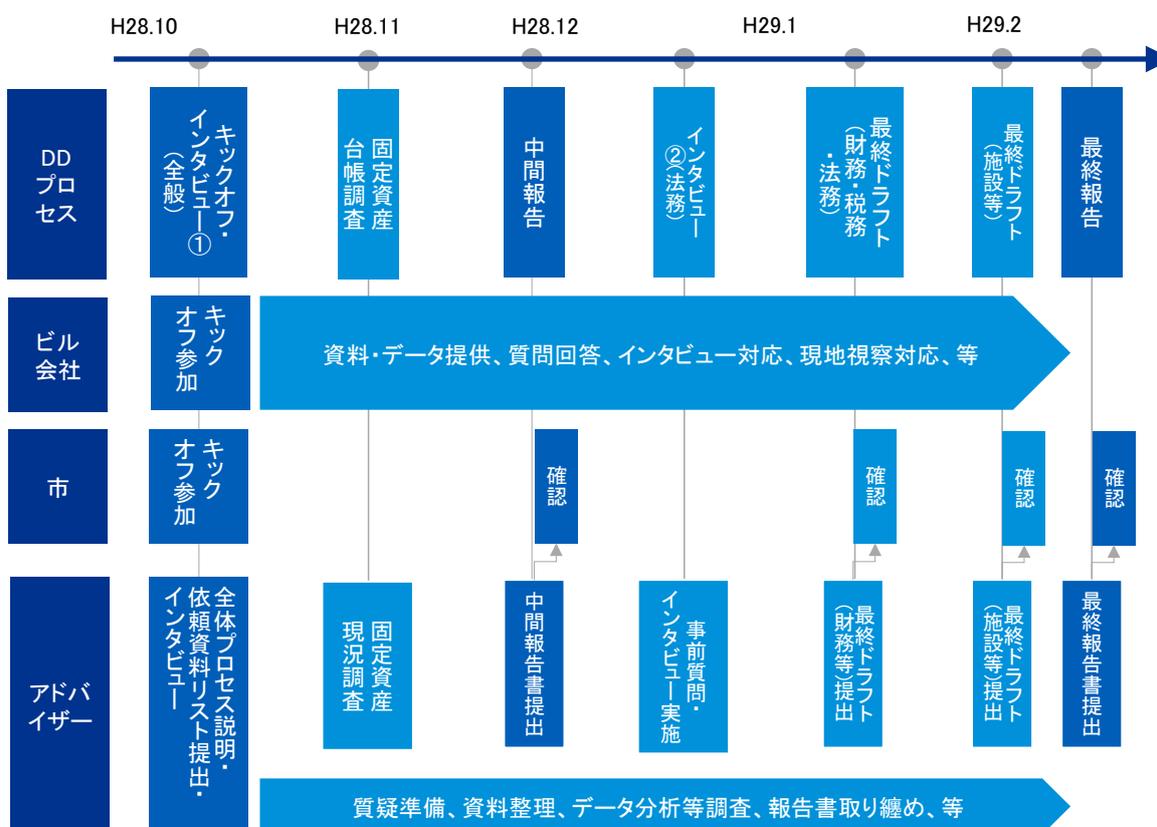
調査項目	調査期間
旭川空港ビル株式会社が保有する不動産資産の現況調査	平成 28 年 10 月 24 日～平成 29 年 2 月 20 日
旭川空港ビル株式会社の会計面の調査	平成 28 年 10 月 20 日～平成 29 年 2 月 20 日
旭川空港ビル株式会社の税務面の調査	平成 28 年 11 月 1 日～平成 29 年 2 月 20 日
旭川空港ビル株式会社の法務面の調査	平成 28 年 10 月 24 日～平成 29 年 2 月 20 日

資産等の評価額の試算	平成 28 年 12 月 20 日～平成 29 年 2 月 20 日
経営一体化の合意書案の作成	平成 28 年 12 月 20 日～平成 29 年 2 月 20 日
駐車場施設の情報整備	平成 28 年 12 月 20 日～平成 29 年 2 月 20 日
空港ビルの拡張・再整備に関する情報の整備	平成 28 年 12 月 20 日～平成 29 年 1 月 31 日
空港ビルの維持・更新費用の推計	平成 28 年 10 月 24 日～平成 29 年 2 月 20 日
情報の取りまとめ	平成 28 年 10 月 24 日～平成 29 年 2 月 28 日

② 調査方法の概要

調査方法の概要は以下のとおりである。

- ・ ターミナルビル及び駐車場における資産の現況把握（現地調査 約 1 週間）
- ・ 旭川空港ビル株式会社から開示された資料の閲覧、分析
- ・ 旭川空港ビル株式会社のマネジメントインタビュー（2 回実施）
- ・ 旭川空港ビル株式会社の担当者に対する質問（複数回実施）



第 2 章 旭川空港の非航空系事業（空港ビル会社、駐車場）に係る基礎情報整備

2-1 旭川空港ビル株式会社が保有する不動産資産の現況調査

本調査は旭川空港ビル株式会社が保有する不動産資産について、(1)維持管理状況の把握、(2)固定資産台帳調査、(3)遵法性・権利関係等の調査及び(4)経済的調査を実施した。

(1) 維持管理状況の把握（長期修繕費用の把握を含む）

① 目的

旭川空港旅客ターミナルビルは 1981 年（昭和 56 年）に竣工し、1999 年（平成 11 年）に増築棟が完成しており、竣工から平成 29 年現在までに約 18 年が経過している。

ターミナルビル施設における維持管理の状況や過去の長期修繕履歴は将来の資産の劣化状況等に影響を与えることから、民間事業者の投資意思決定において重要な項目である。したがって、本調査においては、維持管理状況と過去の長期修繕費用の把握を行うものとした。

② 調査対象

旭川空港ビル株式会社が調査時点において保有・管理している以下の施設を調査対象とした。

- 旅客ターミナルビル（ビル会社保有部分）
- 貨物ターミナルビル（ビル会社保有部分）
- 駐車場・付属建物（ビル会社保有部分）
- 付属棟（ビル会社保有部分）
- 冬季機材格納庫（ビル会社保有部分）

なお、長期修繕費用の把握における調査対象期間は、調査対象資産の更新周期等を把握する観点から、過去 10 事業年度とし、必要に応じて過年度に遡った。

③ 調査方法

旭川空港ビル株式会社へのヒアリング、保全履歴の収集等を行い、建築設備の維持管理の状況、修繕、更新等の履歴、部材・機器などの劣化度や不具合を調査し、各施設の構成要素ごとの法定耐用年数⁷、計画更新年数、修繕周期について取りまとめを行った「設備機器台帳」を作成した。

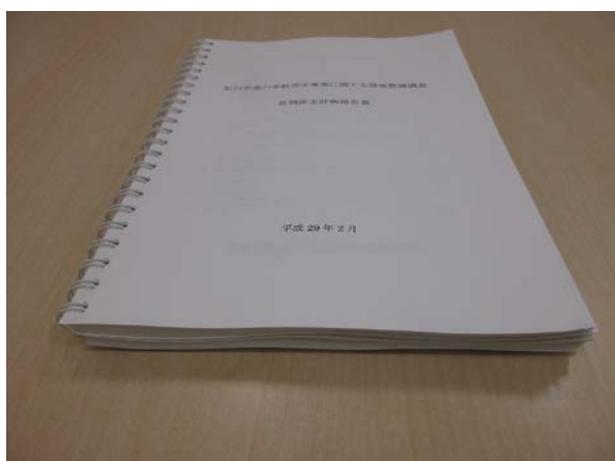
④ 調査結果

調査の結果、経営一体化を直接的に妨げるような重要な障害事由は発見されなかった。

調査結果は、「長期保全計画報告書」として、以下の構成で取りまとめた。

⁷ 「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）札幌評価マニュアル編 補助資料による

項目	内容
概要	<ul style="list-style-type: none"> ● はじめに ● 建築概要 ● 業務内容 ● 調査項目 ● 調査方法 ● 調査確認方法 ● 調査期間及び調査フロー
建物調査結果	<ul style="list-style-type: none"> ● 現況調査結果 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ● 旅客ターミナル <ul style="list-style-type: none"> ➢ 建築・電気・空調・衛生・空港特殊設備 ➢ 調査写真 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ● 貨物ターミナル <ul style="list-style-type: none"> ➢ 建築・電気・空調・衛星設備 ➢ 調査写真 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 建築・電気設備 ➢ 調査写真
修繕履歴資料	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築 ● 電気設備 ● 空調設備 ● 衛生設備 ● 空港特殊設備
建築物の構成要素の耐用年数一覧	-
用語・定義	-



写真：長期保全計画報告書

(2) 固定資産台帳調査

① 目的

旭川空港ビル株式会社の固定資産台帳が正確かつ網羅的に作成されており、固定資産の現況と一致していることを確認することを目的として実施した。

② 調査対象

旭川空港ビル株式会社の平成 28 年 3 月末時点の固定資産台帳を調査対象とした。

なお、固定資産台帳と現物照合を実施する対象資産は、原則として、平成 32 年 3 月末⁸時点の帳簿価額が 50 万円以上、かつ残存耐用年数が存在すると試算される資産とした。但し、調査の過程で質的重要性が高いと個別に判断した固定資産については、帳簿価額や残存耐用年数に拘わらず、現物確認を実施した。

③ 調査方法

i) 固定資産台帳残高との財務諸表との一致の確認

平成 28 年 3 月末の固定資産台帳残高と平成 28 年 3 月末の計算書類等に示された財務情報との一致を確認した。

ii) 固定資産実査

固定資産台帳と現物の照合を行い、実在性・網羅性・稼働状況・維持保全の実施状況及び劣化状況を確認した。確認にあたっては、台帳に記載の固定資産が実際に存在するか（実在性）、実際に存在する固定資産が台帳に登録されているか（網羅性）、長期間遊休となっている資産や低稼働の資産、物理的又は機能的に劣化（滅失、毀損、陳腐化、不適応化）している資産の有無等について確認を行った。

また、旭川空港ビル株式会社の固定資産管理担当者・経理担当者又は実際に資産の使用に携わる担当者等へのヒアリングを実施した。

④ 調査結果

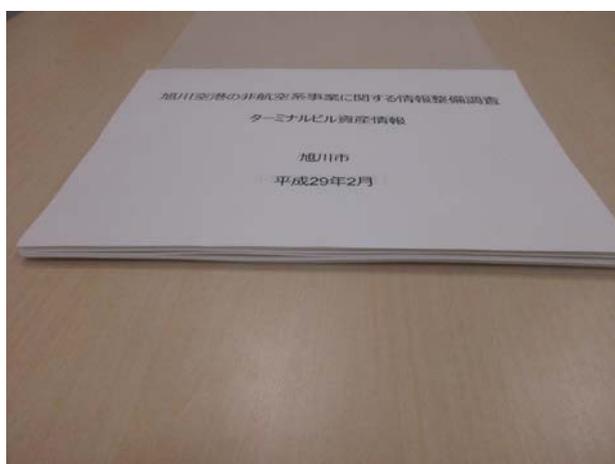
調査の結果、経営一体化を直接的に妨げるような重要な障害事由は発見されなかった。なお、実査の対象とした固定資産は 133 件（帳簿価額ベースで 97%）であった。

調査結果は、「ターミナルビル資産情報」として、以下の構成で取りまとめた。

項目	内容
旭川空港の概要	<ul style="list-style-type: none">旭川空港の概要
不動産の概要	<ul style="list-style-type: none">調査対象不動産の要約テナント情報の概要旅客ターミナルビルの概要

⁸ 平成 32 年度に民間委託が開始することを想定している。

	<ul style="list-style-type: none"> • 別棟（付属棟）の車庫の概要 • 別棟（付属棟）の倉庫の概要 • 別棟（付属棟）の事務所の概要 • 旅客ターミナルの増改築の概要 • 空港貨物ビルの概要 • 冬季機材格納庫の概要
許認可・規制の概要	<ul style="list-style-type: none"> • 土地等使用許可の範囲（駐車場用地等） • 土地等使用許可の範囲（ビル用地等） • 航空法による高さ規制 • 既存不適格の状況
維持更新費用の推計 ⁹	<ul style="list-style-type: none"> • 過去10期の維持管理の状況 • 維持更新費用の推計



写真：ターミナルビル資産情報

⁹ 本報告書 3-2 参照

(3) 遵法性、権利関係等の調査

① 目的

経営一体化を妨げるような法的障害事由の有無を確認する目的で、保有不動産の遵法性及び権利関係等に関する検証を実施した。検証に当たっては、旭川空港ビル株式会社の会計面、税務面、法務面の確認（本報告書 2-2~2-4 参照）における法務デューデリジェンスの結果を参考としつつ、保有不動産に関連する事象を対象に整理を行った。

② 調査対象

旭川空港ビル株式会社が調査時点において保有・管理している以下の施設を調査対象とした。

- 旅客ターミナルビル（ビル会社保有部分）
- 貨物ターミナルビル（ビル会社保有部分）
- 駐車場・付属建物（ビル会社保有部分）
- 付属棟（ビル会社保有部分）
- 冬季機材格納庫（ビル会社保有部分）

③ 調査方法

旭川空港ビル株式会社とのヒアリング、監査対象図書の確認、目視での現地調査を行った¹⁰。なお、対象建物は建築基準法に対する遵法性調査とし、構造調査は除き、現地調査は外観のみとした。開示された資料および目視により調査した範囲において確認された事項について報告書に取りまとめた。

内容の確認を行なった監査対象図書は以下の通りである。

- 確認申請図（意匠・設備） 【平成 24 年 10 月 3 日付 最終確認申請書】
- 防災計画認定書（意匠・設備） 【平成 24 年 6 月 15 日付】

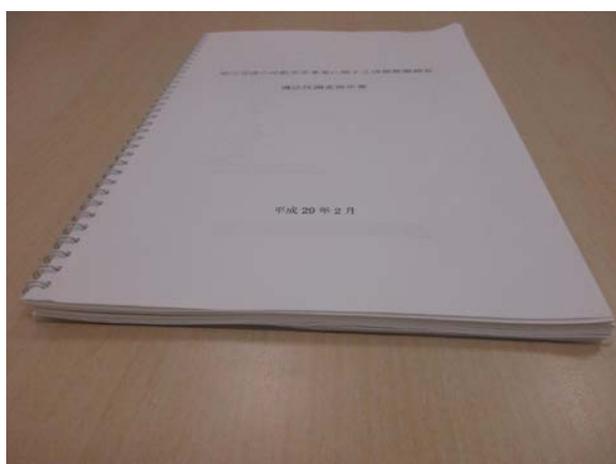
④ 調査結果

調査の結果、経営一体化を直接的に妨げるような重要な障害事由は発見されなかった。調査結果は、「遵法性調査報告書」として、以下の構成で取りまとめた。

項目	内容
総合所見	-
テクニカルレポート	<ul style="list-style-type: none">• 内容の確認を行った図書• 現地調査内容報告• その他の事項• 既存不適格の事項
定期報告等	<ul style="list-style-type: none">• 特殊建築物等定期調査報告書

¹⁰ 防火設備、排煙設備、その他の各種設備、消火設備等の動作確認は実施しなかった。

	<ul style="list-style-type: none"> • 建築設備等定期検査報告書 • 昇降機定期検査報告書 • 消防用設備等点検結果報告書
概要	<ul style="list-style-type: none"> • 建物概要 • 調査目的業務範囲
建物概要	<ul style="list-style-type: none"> • 立地概要 • 敷地・建物特性
確認資料	<ul style="list-style-type: none"> • 資料一覧 • 調査記録



写真：遵法性調査報告書

(4) 経済的調査

① 目的

本調査では、旭川空港ビル株式会社のターミナルビル事業の経済的実態を把握するとともに、資産等の評価額の試算における基礎情報として利用することを目的として実施した。

② 調査対象

旭川空港ビル株式会社の平成26年3月期からの平成28年3月期までの3事業年度及び平成28年9月末までの月次決算期末までを調査対象期間とした。

③ 調査方法・調査結果

ヒアリング、関係資料の分析・検討により調査を実施し、情報を取りまとめた。主な調査内容は下表の通りである。

項目	内容
家賃収入	<ul style="list-style-type: none">家賃収入の内訳及び収益構造の把握テナント別の契約内容（契約期間、フリーレント条項、賃料設定内容、共益費・管理費の負担関係等）の把握テナント別家賃収入と契約内容との整合性の分析国内線・国際線旅客数等の指標データと家賃収入との相関関係分析稼働状況、賃料水準、賃料推移を踏まえた家賃収入の増減分析
施設管理収入	<ul style="list-style-type: none">施設管理収入の内訳及び収益構造の把握施設管理収入の増減分析
その他施設管理収入	<ul style="list-style-type: none">その他施設管理収入の内訳及び収益構造の把握その他施設管理収入の増減分析
売上原価	<ul style="list-style-type: none">売上原価の内訳及び費用構造の把握家賃収入等との相関関係分析売上原価の増減分析
販売費及び一般管理費	<ul style="list-style-type: none">販売費及び一般管理費の内訳及び費用構造の把握家賃収入等との相関関係分析販売費及び一般管理費の費目別増減分析
変動要因	<ul style="list-style-type: none">現時点で想定される損益の重要な変動要因の把握・分析将来想定される損益の重要な変動要因の把握・分析

2-2 旭川空港ビル株式会社の会計面の確認

(1) 目的

旭川空港ビル株式会社の財務デューデリジェンスは、旭川空港ビル株式会社の経済的実態を適切に把握するために実施するものであり、その調査結果は、旭川空港の IP における財務関連情報として提供されると共に、資産等の評価額の試算における基礎情報として利用される。また、今後の経営一体化に影響を及ぼすリスク要因を事前に特定し、評価することを目的とする。

(2) 調査対象

旭川空港ビル株式会社の平成 26 年 3 月期から平成 28 年 3 月期までの 3 事業年度、及び平成 28 年 9 月末までの月次決算期末までを調査対象とした。

(3) 調査方法

① 会社概要・全般的事項の調査

i) 法人概要・事業概要の理解

公開情報の閲覧により旭川空港ビル株式会社の基礎的な事業関連情報を把握した。

ii) マネジメントインタビュー

旭川空港ビル株式会社の経営陣に対してインタビューを実施し、旭川空港ビル株式会社の営む事業の基本的な概要やビジネスモデル、経営の課題認識、課題に対する施策、将来ビジョン等を把握した。

iii) 株主総会・取締役会等の重要な会議録の閲覧

調査対象期間に係る株主総会や取締役会、経営会議等の議事録を閲覧し、過去（もしくは将来）において、経営に重大な影響を与えた（もしくは与える可能性のある）重要な意思決定や発生事象を把握した。併せて偶発債務や後発事象、関連当事者との取引の有無及び内容を把握した。

iv) 経理実務担当者への質問

経理実務担当者に対して質問を行い、旭川空港ビル株式会社の経理処理体制や決算プロセス、利用されている主要な帳票・システム、主要な会計方針の内容について質問を行い、適宜資料を閲覧した。会計監査人からの指摘事項の有無と内容について質問を行い、経理上の主要な論点を把握した。

v) 決算書等の閲覧

決算書、税務申告書、勘定科目明細、内部損益管理資料を閲覧し、必要に応じて実務担当者へ質問を実施した。

vi) 財務関連情報の把握

損益関連情報（損益構造、損益変動要因、収益力水準等）を把握すると共に、貸借対照表関連情報（主要な貸借対照表項目やその評価の状況、設備投資水準、将来想定されている主要な設備投資項目、経常的な運転資本水準、有利子負債の内容等）を把握した。

② 損益計算書項目の調査

i) 売上高／売上原価

- 事業別（※）等の売上高および損益の増減に関する分析及び質問（損益配賦方法含む）
（※）賃貸、維持管理委託、広告、物販等
- 事業形態及び賃料契約形態別の損益構造に関する分析及び質問
- 共益費等に関する分析及び質問
- 賃貸部分はレントロールに基づく、稼働率、契約締結時期、契約期間及び増減に関する分析及び質問
- 損益各項目とビジネスフローの関連性に関する分析及び質問
- 主要取引先ごとの取引内容・取引条件・取引実績の把握と増減に関する分析及び質問
- 主要 KPI¹¹（航空旅客数、客数、客単価等）及び増減に関する分析及び質問

ii) 販売費及び一般管理費

- 勘定科目別（賃借料、人件費、減価償却費、修繕費、その他）の増減に関する分析及び質問
- 一時的、非経常的な費目に関する分析及び質問

iii) 営業外損益、特別損益、法人税等

- 営業外・特別損益項目の内容及び経常的な項目の有無に関する分析及び質問
- 特別損益項目について、将来の損益や貸借対照表に影響する項目の有無とその内容の把握及び一時的、非経常的な費目に関する分析及び質問
- 法人税等の実際負担率と実効税率との差異に関する分析及び質問

③ 貸借対照表項目の調査

i) 現預金

- 拘束性預金の有無に関する分析及び質問
- 必要手元資金水準に関する分析及び質問
- 流動性・安全性等の分析

¹¹ KPI（Key Performance Indicator）とは、業績評価を定量的に評価するための指標である。

ii) 運転資本

- 債権債務の主要相手先別内訳、決済条件の把握と増減に関する分析及び質問
- 債権貸倒実績、滞留債権の有無、引当状況に関する分析及び質問
- 債権流動化の有無に関する分析及び質問
- 棚卸資産の種類別内訳の閲覧、評価損・廃棄損の計上実績、滞留在庫の有無に関する分析及び質問
- 運転資本の増減分析及び季節的変動に関する分析及び質問

iii) 固定資産（リース資産含む）

- 勘定科目別/事業別等の残高内訳・推移に関する資料の入手及び質問
- 設備投資実績の内訳・推移に関する分析及び質問
- 低稼働もしくは遊休資産の有無に関する分析及び質問
- 資産除去債務に関する資料の入手及び質問
- 減損会計の検討状況に関する分析及び質問

iv) 有利子負債

- 借入先別明細と借入条件（返済期日・利率・コベナント・担保・保証）に関する分析及び質問

v) 固定負債

- 退職金制度に関する分析及び質問
- 会計処理方法に関する分析及び質問
- 役員退任慰労引当金に関する分析及び質問

vi) 偶発債務

- 訴訟・クレーム等を含む重要な偶発債務・後発事象に関する分析及び質問

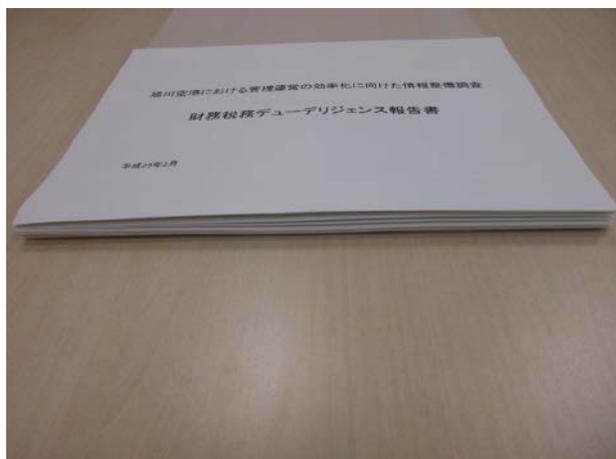
(4) 調査結果

調査結果は、「財務税務デューデリジェンス報告書」として、以下の構成で取りまとめた。

項目	内容
会社概要	<ul style="list-style-type: none">● 旭川空港ビル株式会社の概要<ul style="list-style-type: none">➤ 商号➤ 本社住所➤ 設立年月日➤ 発行済株式数➤ 株主名➤ 事業内容➤ 役員名➤ 従業員数➤ 沿革➤ 組織図➤ 営業面積➤ 入居テナントの概要➤ 営業収益、旅客数推移➤ 要約貸借対照表
エグゼクティブ サマリー	<ul style="list-style-type: none">● 損益計算書● 貸借対照表_資産● 貸借対照表_負債・純資産● 重要な発見事項
詳細分析	<ul style="list-style-type: none">● 国内線旅客数推移● 国際線旅客数推移● 調整後 EBITDA● 部門別損益計算書● 販売費及び一般管理費● 人件費● 事業計画● 運転資本● 売掛金● 有形/無形固定資産● 設備投資_実績・計画● 借入金● ネットデット● 関連当事者、国、地方公共団体との取引● 会計方針
添付	<ul style="list-style-type: none">● 実施手続

資料

- BS リコンシリエーション
- 保険一覧



写真：財務税務デューデリジェンス報告書

2-3 旭川空港ビル株式会社の税務面の調査

(1) 目的

旭川空港ビル株式会社の税務デューデリジェンスは、旭川空港ビル株式会社の経済的実態を適切に把握するため、確定申告書に反映されていない項目も含め、税務リスクを有する項目を抽出し、旭川空港ビル株式会社の潜在的納税リスクの有無を明らかにするために実施した。

(2) 調査対象

平成 26 年 3 月期から平成 28 年 3 月期の法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び印紙税を対象とした。

(3) 調査方法

① 法人税、法人事業税及び法人住民税

i) 確定申告書に記載された税務調整項目の妥当性

対象期間の法人税、法人事業税及び法人住民税の確定申告書並びに現在採用している税務上の届出を入手し、税務調整項目の妥当性を検証した。資料で検証できない場合には、旭川空港ビル株式会社の税務申告書作成担当者あるいは関与税理士へインタビューのうえ、旭川空港ビル株式会社の潜在的納税リスクの有無を検討した。

ii) 非経常的な項目（役員退任慰労金、営業外・特別損益等）の税務調整の要否

対象期間において行われた非経常取引につき、概要及び税務処理についての資料を入手し、税務調整の要否について検討した。

iii) 独立企業間価格以外の有利な価格で行われる取引（施設の賃貸料及び出向者の費用負担を想定）の税務調整の要否

株主との取引状況及び同等の取引に関する第三者との独立企業間価格の資料を入手し、旭川空港ビル株式会社の潜在的納税債務の有無を確認した。なお、資料で検討できない場合には、旭川空港ビル株式会社の担当者へインタビューを行った。

iv) 出向者に関する費用の負担状況の把握

出向者に関する費用の負担状況に関する資料を入手し、旭川空港ビル株式会社の潜在的納税債務の有無を検討した。なお、資料で検討できない場合には、旭川空港ビル株式会社の担当者へインタビューを行った。

v) 潜在的納税債務の有無

直近の税務調査における税務当局からの指摘事項等について旭川空港ビル株式会社の担当者に対しインタビューを行い、質的・金額的重要性が高い項目について、内容及び事後の改善の有無を確認した。その他入手した財務・税務関連情報から、旭川空港ビル株式会社の潜在的納税債務の有無を検討した。

vi) 国税当局への事前照会事項、税務アドバイザーからの意見書に依拠している取引の把握

国税当局への事前照会をした取引がある場合、その取引につき、旭川空港ビル株式会社の潜在的納税債務の有無を検討した。特定の取引につき税務アドバイザーからの意見書に基づき税務処理を行っている場合、内容を検討し、旭川空港ビル株式会社の潜在的納税債務の有無を検討した。

② 消費税

i) 消費税確定申告書に記載された課税売上及び課税仕入金額との整合性についての総合的な検証

旭川空港ビル株式会社より提供を受けた損益計算書及び貸借対照表より想定可能な課税売上及び課税仕入金額を抽出し、対象期間の消費税確定申告書に記載された課税売上及び課税仕入金額との整合性につき総合的な検証を行った。

ii) 潜在的納税債務の有無

直近の税務調査における税務当局からの指摘事項について旭川空港ビル株式会社の担当者に対しインタビューを行い、質的・金額的重要性が高い項目について、内容及び事後の改善の有無を検討した。

その他入手した財務・税務関連情報から、旭川空港ビル株式会社の潜在的納税リスクの有無を検討した。

iii) 国税当局への事前照会事項、税務アドバイザーからの意見書に依拠している取引の把握

国税当局への事前照会をした取引がある場合、その取引につき、旭川空港ビル株式会社の潜在的納税債務の有無を検討した。

特定の取引につき税務アドバイザーからの意見書に基づき税務処理を行っている場合、内容を検討し、旭川空港ビル株式会社の潜在的納税リスクの有無を検討した。

③ 印紙税

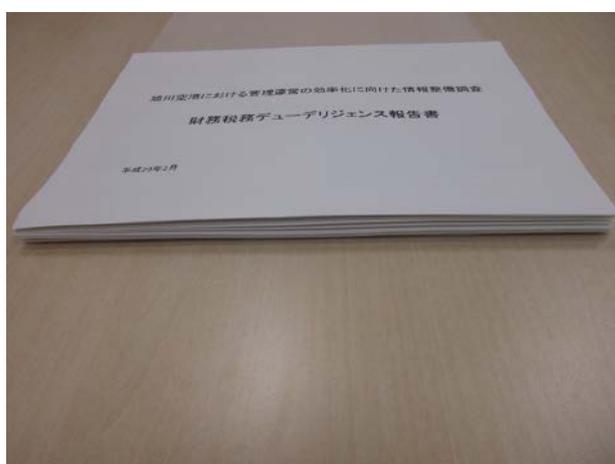
i) 一定金額を超過する課税文書（契約書・覚書等）に係る印紙の貼付の有無

旭川空港ビル株式会社より提供を受けた契約書・覚書等から、一定金額を超える課税文書を抽出し、印紙の貼付の有無につき検討した。

(4) 調査結果

調査結果は、「財務税務デューデリジェンス報告書」として、以下の構成で取りまとめた。

項目	内容
エグゼクティブ サマリー	<ul style="list-style-type: none">税務関連_重要な発見事項
詳細分析	<ul style="list-style-type: none">法人税等及び消費税の納付税額の一覧税務調査の状況
添付資料	<ul style="list-style-type: none">実施手続



写真：財務税務デューデリジェンス報告書

2-4 旭川空港ビル株式会社の法務面の調査

(1) 目的

旭川空港ビル株式会社のターミナルビルにおける法務デューデリジェンスは、旭川空港の民間委託に伴う旭川空港の滑走路等の空港施設と旅客ビル及び貨物ビル等の経営一体化について、その実現可能性及び具体的な手法等に係る検討及び準備を行うことを目的として、経営一体化が旭川空港ビル株式会社の株式の譲渡の方法により実行されるという想定の下、実施した。

(2) 調査対象

平成 28 年 10 月 24 日から平成 28 年 12 月 27 日までの調査期間において、旭川空港ビル株式会社から開示された資料又は情報を対象とした。

(3) 調査方法

①本法務デューデリジェンス報告期間中に旭川空港ビル株式会社が任意に又はアドバイザーの求めに応じて開示した書面又は電磁的記録による情報、②(i)アドバイザーからの質問に対する書面による回答及び(ii)平成 28 年 10 月 24 日、平成 28 年 12 月 26 日等に旭川空港ビル株式会社の経営陣に対して実施されたインタビュー（以下、総称して「インタビュー」という。）において、インタビュー対象者から回答を得た事実又は聴取した事実、③適用のある日本法並びに関連する判例及び諸文献、並びに④本法務デューデリジェンスに関連してアドバイザーが独自に実施した付随調査に基づき、本法務デューデリジェンスを実施している。

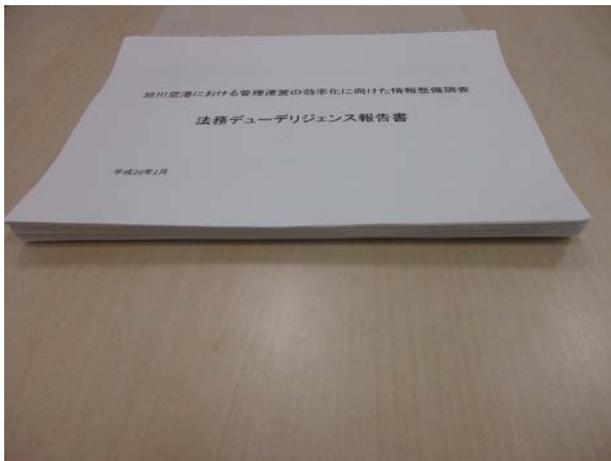
(4) 調査結果

調査の結果、経営一体化を直接的に妨げるような重要な障害事由は発見されなかった。

調査結果は、「法務デューデリジェンス報告書」として、以下の構成で取りまとめた。

項目	内容
本報告書作成に関する前提条件	<ul style="list-style-type: none">● 本法務デューデリジェンスの目的● 本報告書作成において依拠した情報について● 定義
本法務デューデリジェンスにおける発見事項	<ul style="list-style-type: none">● 経営一体化の実施を妨げるおそれのある潜在的法的障害事由● 経営一体化の遂行にあたり留意すべき法的リスク又は企業価値に影響を与える事項● 法令遵守・コンプライアンスに関する問題
調査内容	<ul style="list-style-type: none">● 旭川空港ビル株式会社における以下の項目を調査<ul style="list-style-type: none">➢ 基本情報➢ 株式・株主➢ 関係会社（旭川空港ビル株式会社株主との関係）➢ 事業・契約

- 人事・労務
- 知的財産
- 訴訟その他の紛争
- 不動産
- 動産・債権
- 保険
- 財務
- 環境
- 許認可・コンプライアンス
- 情報システム



写真：法務デューデリジェンス報告書

2-5 資産等の評価額の試算

(1) 本調査の概要

本章 2-1 から 2-4 の調査等（旭川空港ビル株式会社の資産状況等の調査及び各種デューデリジェンス）の結果を踏まえ、ターミナルビル事業移管の要否、移管する場合の移管方法の検討や一括民間委託参画検討等の基礎情報とすることを目的として、旭川空港ビル株式会社の株式価値の試算を実施した。

(2) 評価アプローチ

本調査においては、平成 31 年 8 月に竣工を予定している旅客ターミナルビル機能拡充等の影響を考慮すると共に、想定し得る複数シナリオや以下の評価アプローチを検討したうえで、株式価値の試算を行った。

一般的な評価アプローチの概要は以下の通りである。

① インカム・アプローチ

評価対象事業の将来の収益獲得能力を基礎として事業価値の分析を行う評価アプローチであり、通常、評価対象事業に帰属する将来キャッシュフローの現在価値として計算されるため、固有の事情に即した動的な価値を算定するのに適している。割引率や成長率等が評価結果に大きな影響を与えるが、それらの設定の客観性確保が課題となる。代表的な評価手法として、DCF 法¹²が挙げられる。

② マーケット・アプローチ

評価対象事業と類似する事業を営む会社の株式市場における取引価格を基礎として株式の分析を行う評価アプローチであり、様々な投資者の判断・評価が凝縮された市場価格を用いて分析を行うこととなるため、客観的かつ市場相場を反映した価値を算定するのに適している。

同条件における上場の類似業者が存在しない場合には、適用が困難である。

③ コスト・アプローチ

旭川空港ビル株式会社の財務会計上の純資産額を基礎として分析を行う評価アプローチであり、固定資産台帳その他の帳簿により裏付けされた資産或いは負債の評価額を用いて分析を行うため、実在性の裏付けがあり検証可能性の高い価値を算定するのに適している。静的な評価アプローチであるため、将来の収益獲得力などの反映が困難である。

本株式価値の試算においては、旭川空港の国内線・国際線の旅客見込み数及び対象会社の設備投資計画等の将来予測を株式価値に反映することが重要と考えられことから、インカム・アプローチを採用した。なお、国内の類似上場会社や類似取引事例は限定的であり、海外企業については、広義の上場類似会社は存在するものの、地域性および事業運営環境の相違から、合理的に比較可能と判断される類似企業を選定することは困難であることから、マーケット・ア

¹² DCF（Discounted Cash Flow）法とは、事業（資産）から生じる将来キャッシュフロー等を現在価値に割引く価値評価手法である。

アプローチは採用しないこととした。また、コスト・アプローチは事業リスク等を反映することができないという欠点を有し、必ずしも継続企業としての価値を適切に示しているとは言えないことから、採用しないこととした。

(3) 試算にあたっての前提条件

DCF 方式による価値試算の基礎とした事業計画は、評価対象である旭川空港ビル株式会社が平成 28 年 2 月に作成した事業計画（社内承認済）を採用した。当該事業計画は、旅客ターミナルビル機能拡充工事の資金調達を検討する目的で作成されたものであり、事業計画期間は 10 年間（平成 28 年度から平成 37 年度）である。

(4) 割引率

株式価値試算にあたっては、DCF 法により、将来事業期間及び事業計画期間以降のフリーキャッシュフローを現在価値に割引いた上で合算している。本調査では割引率として、加重平均資本コスト（WACC : Weighted Average Cost of Capital）¹³を用いている。WACC の計算式は以下の通りである。

$$\begin{aligned} & \text{WACC : 加重平均資本コスト} \\ & = \text{株主資本コスト} \times \text{株主資本比率} + \text{負債コスト} \times \text{有利子負債比率} \\ & \quad \text{(1)} \qquad \qquad \text{(2)} \qquad \qquad \text{(3)} \qquad \qquad \text{(2)} \end{aligned}$$

① 株主資本コスト

株主資本コストは資本資産価格モデル（CAPM : Capital Asset Pricing Model）¹⁴に基づき、以下の算式で試算した。

$$\begin{aligned} & \text{株主資本コスト} \\ & = \text{安全利子率} + (\text{エクイティリスク・プレミアム} \times \text{ベータ値}) + \text{固有リスク・プレミアム} \\ & \quad \text{(i)} \qquad \qquad \text{(ii)} \qquad \qquad \text{(iii)} \qquad \qquad \text{(iv)} \end{aligned}$$

¹³資本コストは、自己資本（株式）コストと他人資本（負債）コストの二つに区別できる。自己資本の提供者は株主であり、株主が出資した金額に対して期待するリターンが自己資本コスト（株式）である。一方、他人資本の提供者は社債の保有者や借入金の貸出者であり、これら債権者が要求するリターン、つまり社債の利回りや借入金利が他人資本（負債）コストである。この自己資本と他人資本それぞれの期待収益率を構成比率により加重平均したものが WACC である。WACC を算出する場合、一般的に他人資本の期待収益率は借入金や社債の金利を用い、自己資本の期待収益率については以下の式で計算される株主資本コストが用いられる。

¹⁴株主資本コスト（株式に投資する投資家の期待収益率）を算出する計算方法の 1 つであり、一般的に広く実務で利用される。

i) 安全利子率（リスクフリー・レート）

安全利子率は、元本回収リスクが極めて低い資産（安全資産）への投資に対する収益率を指す。本試算においては、直近の10年物日本国債利回りを勘案して設定した。

ii) エクイティリスク・プレミアム

株主が要求する株式投資収益率の安全資産投資収益率に対する超過期待利回りを指す。本試算では、Ibbotson Associates Japan, Inc.提供のエクイティリスク・プレミアムの推計を参考に設定した。

iii) ベータ値

株式市場全体の価格変動（=1）に対する個別銘柄の価格感応度を指す。国内外の上場類似会社のアンレバードベータ値の中央値を後述の想定資本構成で再レバード化したベータ値を使用した。なお、相関係数（R²）が低水準のベータは集計対象外とした。

$$\begin{aligned} & \text{ベータ（再レバードベータ）} \\ & = \text{アンレバードベータ} \times \left(1 + \left(1 - \text{実効税率} \right) \times \text{D/E レシオ}^{15} \text{（②）} \right) \end{aligned}$$

iv) 固有リスク・プレミアム

上述のベータ値には反映されない、評価対象固有のリスク・プレミアムを指す。本試算では、旭川空港ビル株式会社固有のリスク・プレミアムとして、規模、事業内容、事業計画の内容等を総合的に踏まえて、合理的な水準と考えられる固有リスク・プレミアムを設定した。

② 資本構成（株主資本比率及び有利子負債比率）

上場類似企業のD/Eレシオの中央値に基づく資本構成を設定した。

③ 負債コスト

負債コストは利息の節税効果を加味して、以下の算式で試算した。

$$\text{負債コスト} = \text{負債利子率} \times (1 - \text{実効税率})$$

¹⁵企業財務の健全性を示す指標であり、有利子負債が自己資本の何倍あるかを示す。

(5) 試算結果

株式価値 試算結果			(百万円)
分析レンジ	下限値	代表値	上限値
DCF 法による試算結果	非公表	非公表	非公表

2-6 経営一体化に関する合意書（案）の作成

特定地方管理空港の運営者は、空港民間委託においては、滑走路等の航空系事業と旅客ターミナルビル等の非航空系事業を一体的に経営することで空港全体の価値向上を図ることが基本とされている（「基本方針第一 1 (1)、第三 2」）。そのためには、旅客ターミナルビル事業等の事業者より経営一体化の検討に関して協力を取り付ける必要があるとともに、事業の円滑な承継に向けて双方の合意事項を確認する必要がある。ここで、経営一体化に関する事項について合意すべき事項を抽出・整理した上で作成されるものが経営一体化に関する合意書である。

本来、経営一体化に関する合意書（案）は、経営一体化スキームを含む民間委託の基本スキーム等の策定後に締結主体及び合意事項について検討すべきものであるが、本調査においては調査時点で基本スキーム等が検討中であることから、本調査時点において想定される基本スキーム及び先行事例を踏まえ、合意すべき相手先及び合意すべき事項の検討を行った。

調査の結果、経営一体化に関する合意書（案）の締結主体は、旭川市と経営一体化の対象となる旅客ターミナルビル事業、貨物ターミナルビル事業及び駐車場事業を営む旭川空港ビル株式会社と想定した。また、経営一体化に関する合意書（案）を締結する目的、及び旭川空港ビル株式会社が実施する非航空系事業の実態を踏まえ、合意事項として以下を想定した。

項目	内容
目的	<ul style="list-style-type: none"> 経営一体化の調査・検討・準備等を市が実施するにあたり旭川空港ビル株式会社の協力等について定めることを目的とする
ビル会社の協力	<ul style="list-style-type: none"> 経営一体化の検討のために市より求められた全ての情報の速やかな提供及び必要な協力の実施
公表	<ul style="list-style-type: none"> 旭川空港における特定地方管理空港運営者の指定等による運営民間委託実施及び経営一体化について検討を行っていることを公表することに対する許諾
秘密保持義務	<ul style="list-style-type: none"> 秘密情報の取扱いに関する十分な守秘性への配慮 相手方不同意時の秘密情報の目的外使用の禁止 特定の専門家以外に対する秘密情報の非開示 秘密情報開示の際の要件等

2-7 駐車場施設の情報整備

(1) 目的

旭川空港用地内において行われている駐車場事業は、経営一体化の対象範囲に含まれる事業と想定される。したがって、旭川空港における民間委託の実施を判断するにあたり、駐車場事業に関して、必要な情報を整備することを目的として調査を実施し、情報の整理を行った。

(2) 調査対象

旭川空港用地内において行われている駐車場事業を対象とした。

(3) 調査方法

国有資産台帳と現物の照合を行い、実在性・網羅性・稼働状況・維持保全の実施状況及び劣化状況を確認した。確認にあたっては、台帳に記載の固定資産が実際に存在するか（実在性）、実際に存在する固定資産が台帳に登録されているか（網羅性）、長期間遊休となっている資産や低稼働の資産、物理的又は機能的に劣化（滅失、毀損、陳腐化、不適応化）している資産の有無等について確認を行った。

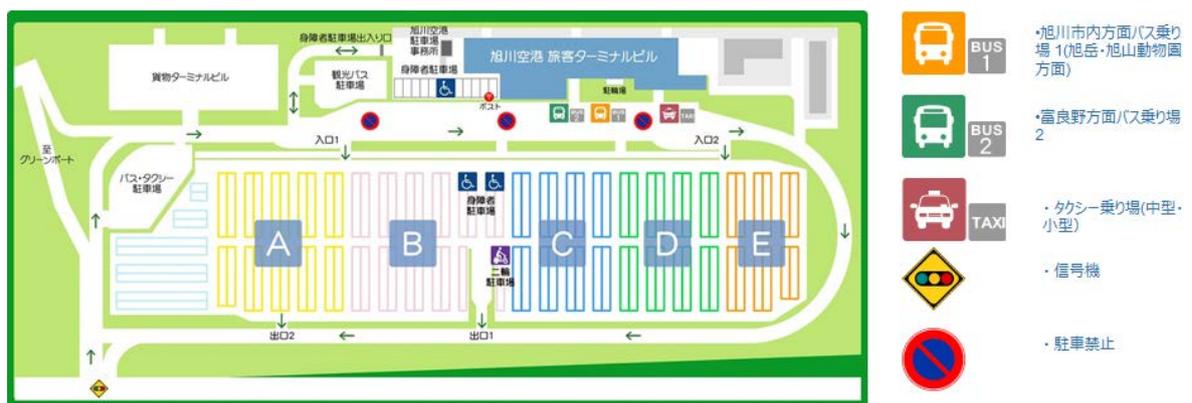
また、国有財産の管理担当者又は実際に資産の使用に携わる担当者等へのヒアリングを実施した。

(4) 調査結果の概要

① 基本情報

駐車場の基本情報は以下のとおりである。

i) 全体図



図表：駐車場全体図

出典：旭川空港ビル(株)WEB サイト

ii) 駐車場概要

項目	名称	
面積	45,658 m ²	
舗装	アスファルト舗装	
営業時間	7時～21時30分	
駐車台数	一般車両	1,328台
	身障者車両	16台
	二輪車	8台
	バス	4台
	タクシー	51台
	合計	1,407台

図表：駐車場概要

出典：旭川空港ビル(株)WEB サイト

iii) 駐車場利用料

駐車場利用料は、条例の定めにより、下表の通り設定されている。

区分	料金	
一般車両	日帰り	1時間まで無料/台 以降1時間毎100円加算 (※上限500円とする)
	宿泊	1泊 500円/台 (※駐車日の翌日午前0時を超えた車両) 1泊以上は泊数に1泊料金を乗じる (※日帰り料金は適用しない) (例)2泊の場合 2泊×500円＝駐車料金1,000円
障害者車両・二輪車	一般車両の半額	

図表：駐車場利用料金表

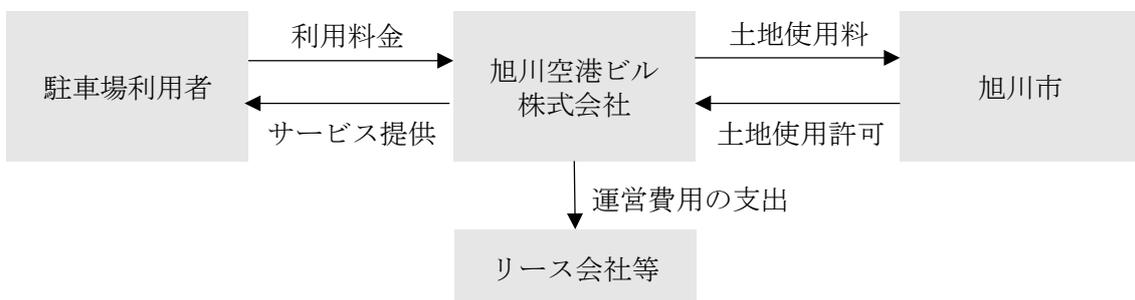
出典：旭川空港駐車場管理運営仕様書

② 事業の概要

旭川市は空港運營業務を総合的に民間に委託する総合維持管理業務委託契約¹⁶を平成19年度より行っており、平成29年2月現在、旭川空港ビル株式会社を代表企業とする共同企業体と契約を締結している。駐車場事業は、総合維持管理業務の受託者に選定された者の代表企業が実施出来ることとなっており、旭川空港ビル株式会社が駐車場事業の営業許可、国有及び市有財産の使用許可を受けて事業を行っている。

i) 駐車場事業スキーム

駐車場事業者である旭川空港ビル株式会社は駐車場利用者から利用料金を収受し、自らが運営・維持管理・整備を行うと共に、旭川市へ土地の貸付料を支払っている。



図表：駐車場事業スキーム図

ii) 駐車場業務の内容

駐車場事業の委託を受けている旭川空港ビル株式会社は以下の業務を実施する。

駐車場の運營業務	駐車場の維持管理業務	駐車場の整備業務
駐車料金の徴収に関する事 こと。	駐車場内の清掃に関する事 こと。	駐車場の整備に関する事 こと。
駐車車両の保管に関する事 こと。	駐車場内の除排雪に関する事 こと。	工作物等の設置に関する事 こと。
駐車車両及び駐車場施設の保 険に関する事。	駐車場内の植栽の維持管理に 関する事。	その他駐車場の整備をする上 で必要な業務に関する事。 こと。
駐車場料金の周知に関する事 こと。	駐車場内の路面修理及びマー キングに関する事。	
駐車場の案内に関する事。	工作物等の維持管理に関する 事。	
駐車場法等による届出等に関 する事。	駐車場照明設備（灯具、照明 柱、昇降装置、付属機器等） の維持管理に関する事。	
駐車場運営の事業報告に関す る事。		

¹⁶ 空港業務のうち、管理運營業務、土木維持管理業務、警備・消防業務、航空灯火維持管理業務を一括して民間委託するものであり、委託期間を5年とする性能発注方式を採用することで民間の創意工夫を活かし、事業の効率化を図ることを目的として導入されたものである。

<p>その他駐車場を運営する上で必要な業務に関すること。</p>	<p>駐車場維持管理業務に必要な資材，消耗品類の在庫管理に関すること。</p> <p>駐車場内の警備及び交通誘導に関すること。</p> <p>長期駐車及び放置車両に関すること。</p> <p>駐車場内の車両火災に関すること。</p> <p>駐車場内の燃料及びオイルの漏洩に関すること。</p> <p>その他駐車場を維持管理する上で必要な業務に関すること。</p>	
----------------------------------	---	--

図表：駐車場事業の運営等の範囲

出典：旭川空港駐車場管理運営仕様書

③ 国有財産及び市有財産を使用するための手続

旭川空港の駐車場事業に供されている土地及び施設は、国、旭川市、旭川空港ビル株式会社のそれぞれが所有している。このうち、駐車場事業の実施にあたり必要となる国有財産及び市有財産を使用するに当たっては、以下の手続を経ている。

i) 国有財産は国有財産管理委託契約¹⁷に基づき、国から管理委託を受ける旭川市が使用する権利を有するが、当該契約において他者へ使用させる場合は、国の承認が必要である。そのため、旭川市は国に対して旭川空港ビル株式会社へ国有財産を使用させることの承認申請を行い、国から承認を受ける。

ii) 国の承認を受けた国有財産及び旭川市が所有する市有財産について、旭川空港ビル株式会社は旭川市空港管理条例¹⁸に基づき、旭川市に対して土地等使用許可及び営業許可に関する申請を行い、旭川市が旭川空港ビル株式会社に対して「土地等使用許可書」及び「営業許可書」を付与する。

¹⁷ 国有財産管理委託契約書第8条

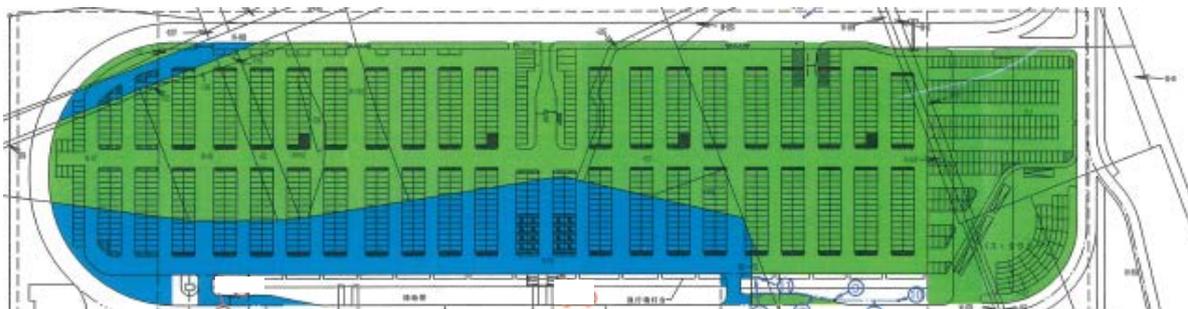
¹⁸ 旭川市空港管理条例

第13条 空港内に工作物を設置し、又は空港内の土地、建物その他の施設（第6条の規定による施設を除く。以下「土地、建物等」という。）を使用しようとする者は、市長の許可を受けなければならない。当該工作物を増築し、改築し、移転し、除去し、若しくは当該工作物の用途を変更し、又は土地、建物等の使用目的を変更しようとするときも同様とする。

第14条 空港内で営業しようとする者は、市長の許可を受けなければならない。

2 市長は、前項の規定による許可について必要な条件を付することができる。

なお、土地等の使用許可の範囲は下図のとおりである



凡例		面積
青色	市有地	10,606.83m ²
緑色	国有地	35,050.81m ²
合計		45,657.64m ²

図表：土地等使用許可の範囲

出展：土地等使用許可書

④ 駐車場事業で使用する施設の概要

i) 旭川空港ビル株式会社が所有する固定資産

旭川空港ビル株式会社が所有する駐車場事業に関する固定資産は以下のとおりである。

勘定科目	旭川空港ビル株式会社が所有する固定資産 ¹⁹
建物	管理用ブース、物置、管理棟施設
建物付属設備	管理棟給排水設備等
構築物	駐車場舗装、駐車場サイン工事等
機械装置	入口発券機磁気リーダー、発行機駐車券、フィーダユニット、有料駐車場機械
工具器具備品	小型標識工事、耐火金庫等
リース資産	車両、有料駐車場機械等

図表：駐車場事業に供する固定資産

出展：旭川空港ビル(株)固定資産台帳

¹⁹ 当該固定資産のうち工作物等は旭川市による土地等使用許可に基づき、市に帰属するものである。平成29年3月末に帰属対象資産を市に移転することにつき、市と旭川空港ビル株式会社とで協議中である。

ii) 国有財産・市有財産

国有財産・市有財産のうち、駐車場事業のみに供されている財産は以下のとおりである。

	区分	種目	細分	面積
国有財産	土地	-	駐車場用地	35,050.81m ²
	工作物	舗床等	路面舗床等	—
市有財産	土地	-	駐車場用地	10,606.83m ²

図表：駐車場事業に供される国有財産・市有財産

出展：国有財産台帳、市有財産台帳

⑤ 駐車場施設の現物確認

駐車場施設について、国有財産台帳、旭川空港ビル株式会社の固定資産台帳と現物の照合を行い、実在性・網羅性・稼働状況・維持保全の実施状況及び劣化状況を確認した。確認にあたっては、台帳に記載の固定資産が実際に存在するか（実在性）、実際に存在する固定資産が台帳に登録されているか（網羅性）及び長期間遊休となっている資産や低稼働の資産、物理的又は機能的に劣化（滅失、毀損、陳腐化、不適応化）している資産の有無について確認を行った。また、国有財産管理担当者、固定資産管理担当者又は実際に資産の使用に携わる担当者等へのヒアリングを実施した。

なお、平成28年3月末時点の各種台帳残高を対象とし、国有財産については全件を現物確認の対象とし、旭川空港ビル株式会社が保有する固定資産については、原則として、平成32年3月末時点の帳簿価額を試算し、その時点の帳簿価額が50万円以上かつ残存耐用年数が存在するものを対象として実施した。但し、調査の過程で質的重要性が高いと個別に判断した固定資産については調査対象に追加した。

その結果、国有財産は全3件、旭川空港ビル株式会社所有の固定資産は13件（帳簿価額ベースで92.5%）について現物確認を行った。

現物確認の結果、経営一体化を直接的に妨げるような重要な問題事項は発見されなかった。

⑥ 駐車場事業の損益状況

駐車場事業の損益の状況を把握するために、以下の調査を実施した。

- 過去5年間の時間利用・駐車利用別の利用実績の集計・分析
- 過去5年間の旭川空港ビル株式会社における駐車場事業損益及び維持更新投資額の分析
- 過去5年間の旭川空港ビル株式会社と旭川市合算の駐車場事業損益及び維持更新投資額の作成・分析

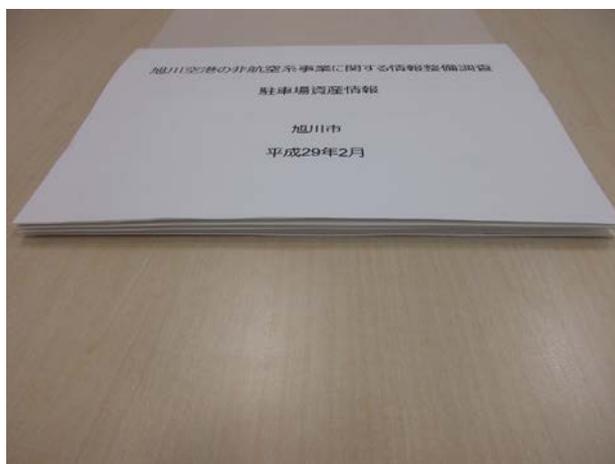
⑦ 経営一体化に関する合意書(案)の作成

「2-6 経営一体化に関する合意書（案）の作成」参照

⑧ 調査結果の取りまとめ

調査結果は「駐車場資産情報」として、以下の構成で取りまとめた。

項目	内容
駐車場	<ul style="list-style-type: none">● 駐車場事業の概要● 基本情報● 駐車料金等● 駐車場事業損益● 駐車場利用実績● 駐車場用地の状況● 固定資産● 国有財産● 維持更新費用の推計²⁰



写真：駐車場資産情報

²⁰ 本報告書では第3章に記載している。

第3章 施設展開を踏まえた維持・更新費用の推計

3-1 空港ビルの拡張・再整備に関する情報整備

(1) 背景

近年、東アジア、東南アジア、オセアニアなどから我が国への海外旅行者は急増しており、旭川空港における国際定期便乗降客数は、国際線定期便の就航を開始した平成 18 年度は約 3 万人であったが、平成 26 年度は約 16 万人、平成 27 年度は約 19 万人と同様に急増している。旭川市が平成 26 年度に実施した将来需要予測によれば、旭川空港の国際便乗降客数は、平成 32 年度に約 35 万人、平成 42 年度には約 50 万人に達すると見込まれている。

このように国際便乗降客数が増加の一途を辿る一方で、竣工当時に国際線就航が無かった現旅客ターミナルビルは、平成 18 年度の国際線就航時に国際線出発ロビー、待合室、免税店、CIQ 施設などを、現旅客ターミナルを改修することで設置し現在に至っている。そのため、国際線待合室や免税店等に十分な面積が確保できず、国際定期便利用時には空港ビル施設が混雑することが多く、利便性確保が従前より課題となっていた。施設の狭隘に加えて、受け入れ態勢の人員不足等の問題より、新規国際定期便就航の申し出があっても受入が困難な状況が継続しており、加えて、空港内の売店や飲食施設も増加する利用者ニーズに十分に答えられず、商業・サービス機能の拡充も課題となっていた。

そこで、こうした現状を改善するために、旭川空港ビル株式会社では、平成 27 年度より旭川空港ビルの増築・改築計画に着手し、年間 50 万人程度の国際定期便乗降客数の受入を可能とするために新たな国際線ターミナルビルを増築するとともに、現空港ビルを改修し、商業・サービス機能を拡充する予定である。

(2) 旅客ターミナルビルの増改築工事

① 工事概要

予定工期	平成 29 年夏 着工 平成 30 年秋 国際線ターミナルビルオープン 平成 31 年 全面オープン
------	--

出典：旭川空港ビル株式会社からのヒヤリング

i) 国際線増築工事

国際定期便を現在の倍の 2 機同時受入体制を確保するために、現旅客ターミナルビルの南側に拡張して国際線ターミナルビルを増築し、国際線ターミナル 1、2 階ロビーは、現旅客ターミナルビルのロビーと繋げ、自由な往来を可能とする計画である。また、現旅客ターミナルビル 1 階の国際線のチェックインカウンターと国際線到着ロビー、2 階の国際線出発ロビー、搭乗待合室、出入国審査・税関などの CIQ 関係の機能は、規模を拡大の上、全て増築する国際線ターミナルビルへ移転させることを計画している。

ii) 現旅客ターミナルビル改修工事

国際線に関わる機能が全て増築する国際線ターミナルビルに移転することから、現旅客ターミナルビルには空きスペースが生じることとなり、これを全面改修して商業サービス機能の拡充を図ることを計画している。

iii) その他工事

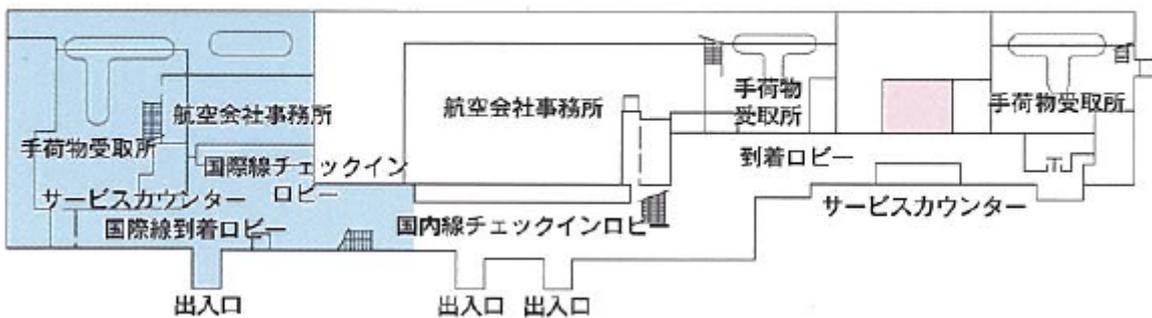
平成12年の増築工事後に改正された現行建築基準法で既存不適格とされた現空港ビル3階のレストラン部分についての改修工事を併せて実施することを計画している。

iv) 予定全体平面図

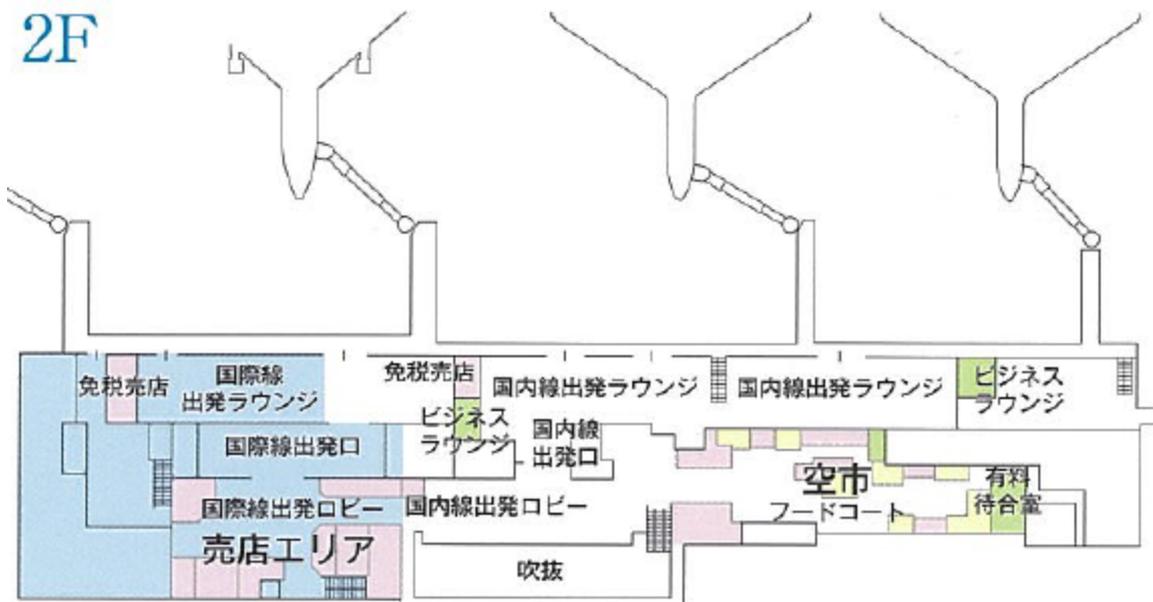
上記の増築・改築工事を反映した旭川空港ビルの予定全体平面図は以下のとおりである。



1F



2F



3F



出展：旭川空港ビル国際線旅客ターミナル増築計画パンフレット

3-2 空港ビルの維持・更新費用の推計

維持・更新費用の推計を策定するために維持管理の状況を把握し整理する。

(1) 調査対象

調査対象範囲は、現在空港ビル会社が保有し管理している以下の施設とする。

- 旅客ターミナルビル（ビル会社保有部分）
- 貨物ターミナルビル（ビル会社保有部分）
- 駐車場・付属建物（ビル会社保有部分）
- 付属棟（ビル会社保有部分）
- 冬季機材格納庫（ビル会社保有部分）

(2) 前提条件

- 空港ビル会社が管理する修繕一覧表を参考とする。
- 建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕分監修）を参考とする。
- 耐用年数一覧表を参考とする。

(3) 調査結果²¹

調査の詳細結果は、「長期保全計画報告書（本報告書 2-1(1)参照）」の一部として以下の構成で取りまとめた。

項目	内容
長期保全計画の まとめ	<ul style="list-style-type: none">• 設備台帳<ul style="list-style-type: none">➢ 建築➢ 電気設備➢ 空調設備➢ 衛生設備➢ 空港特殊設備
	<ul style="list-style-type: none">• 長期保全計画_更新<ul style="list-style-type: none">➢ 旅客ターミナルビル➢ 貨物ターミナルビル➢ 駐車場➢ その他施設
	<ul style="list-style-type: none">• 長期保全計画_修繕<ul style="list-style-type: none">➢ 旅客ターミナルビル➢ 貨物ターミナルビル➢ 駐車場

²¹ 国際線ターミナルビルの拡張工事部分については、維持更新費用推計の試算に含まれていない。

	▶ その他施設
--	---------

第4章 情報のとりまとめ

4-1 空港ビル会社の情報のとりまとめ

2-1~2-4、3-1 及び 3-2 の調査結果に基づき、空港ビル事業に関連する情報は IP において、以下の項目で取りまとめた。

項目	内容
旅客ビル事業・ 貨物ビル事業	2-1 事業情報
	2.1.1 事業者の概要
	2.1.2 旅客ターミナルビルの概要
	2.1.3 役員の状況
	2.1.4 大株主の状況
	2.1.5 決算情報
	2.1.6 部門別決算情報
	2.1.7 設備の状況
	2.1.8 施設管理運営業の状況
	2.1.9 役員・従業員の状況
	2.1.10 有利子負債の状況
	2.1.11 国有地使用許可の状況
	2-2 施設情報
	2.2.1 各施設の状況
2.2.2 各施設の外観	
【補足】今後予定 されている事業	4.1 今後予定されている旭川空港の整備事業
	4.2 旅客ターミナルビルの増改築工事の概要

4-2 駐車場事業の情報の取りまとめ

2-1~2-4、2-7 及び 3-2 の調査結果に基づき、駐車場事業に関連する情報は IP において、以下の項目で取りまとめた。

項目	内容
駐車場事業	3.1 事業の概要

	3.2 基本情報
	3.3 駐車場利用料金
	3.4 駐車場利用実績
	3.5 駐車場事業損益
	3.6 駐車場用地の状況
	3.7 駐車場施設の一覧
	3.8 駐車場施設の外観



写真：旭川空港 Information Package

4-3 情報の取扱方法について

(1) IP の性質

IP は事業参画を検討する民間事業者等に対して旭川空港に関連する情報を開示することを目的として作成されるものであり、マーケットサウンディング実施時に情報提供を希望する民間事業者等から守秘義務誓約書を受領したうえで、提供する予定である。

ここで、マーケットサウンディングとは、民活空港運営法第3条第6項の規定及び基本方針に定める民間の能力を活用した国管理空港の運営等に関する提案の募集に関する基本的な事項に従い、旭川空港の民間委託の実施に係る具体的な運営形態や経営手法及び運営者の選定方法等について、幅広く意見を募集するものである。

IPに含まれる情報は、いずれも市又は当該情報提供者にとって業務上重要な情報であり、これが第三者に開示された場合には、市又は情報提供者の業務又は事業に重大な影響を与える可能性があるため、守秘義務対象情報として慎重に取り扱うことが必要である。

(2) 先行事例におけるマーケットサウンディング時の IP 取扱

先行事例（国管理空港）では、関心を有する民間事業者に関心表明書及び誓約書を提出させるとともに、回答フォームに記載の事項について、提出期限までに回答することを条件に IP を貸与し²²、期日までに国に返還させる取扱いとした。

i) 関心表明書の項目例

- マーケットサウンディングに関心を表明する理由
- 貸与資料は、回答フォーム作成目的以外の目的での使用、第三者への譲渡及び開示並びに内容の公表を行わないことへの同意
- 貸与資料の情報提供者に対して、資料貸与先として商号又は名称を開示することへの同意
- 貸与資料の返却期日

ii) 誓約書の項目例

- 目的外使用の禁止
- 要件遵守時の委託先への開示の許可
- 委託先の義務違反に対する責任
- 貸与資料の秘密保持
- 守秘義務対象資料に対する善管注意義務
- 個人情報に対する適切な取扱
- 誓約書に基づき義務期間が貸与資料返還後も継続
- 秘密漏洩時の損賠賠償義務
- 期日までの貸与資料返還
- 複写等した貸与資料の返還期日までの破棄又は消去

(3) 旭川空港におけるマーケットサウンディング時の IP 取扱方法の検討

IP その他の情報提供において、旭川市として、民間事業者から入手する関心表明書や誓約書について、事前に検討をしておく必要がある。特に、道内複数空港との一括民間委託を前提としてマーケットサウンディングを実施する場合、他の空港管理者と平仄を合わせて検討を行うことが考えられる。

²²貸与資料の返却は実施せず、各自で破棄を行い、破棄の有無を破棄報告書の提出をもって確認する方法もある。

第5章 まとめ

5-1 調査結果のまとめ

(1) 第2章 旭川空港の非航空系事業に係る基礎情報の整備

① 資産の現況調査

i) 旭川空港ビル株式会社が保有する不動産資産

旭川空港ビル株式会社が保有する不動産資産について、資産の維持管理状況を含む現況を正確に把握し、物理的な観点から資産情報等を整理し、「ターミナルビル資産情報」として取りまとめた。

ii) 駐車場施設

駐車場施設の土地は国と市が保有している部分が混在しており、施設（構築物、動産）は国と旭川空港ビル株式会社が保有する資産が混在している。旭川空港における民間委託の実施を判断するにあたり必要な情報として、資産の所有関係、資産の維持管理状況を含む現況等を把握・整理し、「駐車場資産情報」として取りまとめた。

② 旭川空港ビル株式会社の会計面の調査

旭川空港ビル株式会社の経済的実態を適切に把握するため、会社概要・全般的事項をはじめ、損益計算書項目、貸借対照表項目を調査し、「財務税務デューデリジェンス報告書」の財務部分として取りまとめた。特に、損益計算書項目では事業収支計画の基礎となるターミナルビルの賃料等収入については経済的分析を行い、事業収支計画策定・検討の基礎となる情報を取りまとめており、貸借対照表項目では資産の帰属を含めて調査を行った。なお、本調査結果を踏まえて、旭川空港ビル株式会社において検討した方が望ましい項目が発見された場合には、旭川空港ビル株式会社へ通知を行っている。

③ 旭川空港ビル株式会社の税務面の調査

旭川空港ビル株式会社の潜在的な課税リスクを適切に把握するため、法人税、法人事業税及び法人住民税、消費税、印紙税を調査し、「財務税務デューデリジェンス報告書」の税務部分として取りまとめた。なお、本調査結果を踏まえて、旭川空港ビル株式会社において検討した方が望ましい項目が発見された場合には、旭川空港ビル株式会社へ通知を行っている。

④ 旭川空港ビル株式会社の法務面の調査

旭川空港ビル株式会社から開示された資料及び情報を対象として、経営一体化を阻害する重要な事項の有無を把握するために、法務関係を調査し、「法務デューデリジェンス報告書」として取りまとめた。なお、本調査結果を踏まえて、旭川空港ビル株式会社において検討した方が望ましい項目が発見された場合には、旭川空港ビル株式会社へ通知を行っている。

⑤ 旭川空港ビル株式会社の株式価値の試算

本項①から④の調査結果、(2)の推計結果及び旭川空港ビル株式会社が策定した事業計画等を踏まえ、旭川空港ビル株式会社の株式価値を試算した。評価アプローチはインカム・アプローチを採用し、割引率は加重平均資本コストを用いたほか、一定の前提条件を設定した上で試算した。なお、株式価値の試算においては、旅客ターミナルビルの増改築（平成31年竣工予定）の影響も加味している。

⑥ 経営一体化の合意書(案)の作成

今後、経営一体化の合意書を作成するにあたり検討すべき締結主体及び合意事項について検討を行い、現状想定される経営一体化の合意書（案）を作成した。なお、本合意書については、今後実施される、北海道内7空港を含む協議を踏まえたスキーム等に応じて、その締結主体、締結方法、合意事項、確認事項等の内容を引き続き、検討する必要がある。

(2) 第3章 施設展開を踏まえた維持・更新費用の推計

旭川空港ビル株式会社において実施が予定されている旅客ターミナルビルの増改築（平成31年竣工予定）の内容について必要な情報を整理した。「2-1 旭川空港ビル株式会社が保有する不動産資産の現況調査」の結果と旅客ターミナルビルの増改築に関する情報を基礎として、来年度以降30年間の維持・更新費用の推計を行った。なお、維持・更新費用の推計では、建物（付属等を含む）ごとに工事項目別の推計を行い、資本的支出及び収益的支出の区別、想定される耐用年数も併せて整理した。

(3) 第4章 情報のとりまとめ

第2章（⑤を除く）及び第3章の調査結果に基づき、IPとしての情報を取りまとめ、「旭川空港 Information Package」を作成した。また、作成したIPをマーケットサウンディング実施時に開示することを想定した場合の情報の取扱方法²³について先行事例をもとに調査を行い、旭川空港で情報開示する場合の検討論点等に関する整理を行った。

5-2 本調査の成果と今後の展開

本調査により、旭川市や民間事業者等が旭川空港において空港運営民間委託実施の検討を行う際に必要となる、非航空系事業（旭川空港ビル株式会社及び駐車場）に係る基礎情報を整備すると共に、施設展開を踏まえた維持・更新費用の推計を行うことで、旭川空港ビル株式会社の株式価値の試算及びIPの作成を行った。なお、IPは先行事例である国管理空港にて整理されている項目に合わせて作成することを基本としつつ、特定地方管理空港としての特性等を踏まえて、民間事業者等が事業を理解するに資する情報整備を行った。

²³ 誓約書の項目例について整理を行っている。

今後の検討プロセスにおいては、①北海道内7空港一括民間委託に関する基本スキーム（一括民間委託方法、対価等の収受・金額の決定方法、権利・契約関係の整理、事業者の選定方法等を含む）の協議・検討、②マーケットサウンディングの実施及び民間事業者等からの意見の分析、検討、並びにこれらを踏まえて民間事業者の意向にも配慮した制度設計及び③旭川空港及び道内ネットワーク全体の活性化を図るための関係者（国、道、関係自治体等）との調整が課題と認識している。

これら課題の検討を進めるにあたっては、本調査の成果を踏まえると共に、本調査にて作成されたIPを民間事業者に提供・開示し、適切な情報提供を行ったうえで、今後策定される基本スキーム案に対する民間事業者からの幅広い意見を聴取するためにマーケットサウンディングを実施することが予定されている。その後、民間事業者から寄せられた意見を詳細に分析・検討したうえで、想定される官民連携手法について期待される効果や課題を比較検討し、民間委託及びその手法について検討を行う予定である。

なお、本調査の成果は、特定地方管理空港における民間委託の検討に必要となる非航空系事業に関する情報整備の観点から先進的であり、同様の官民連携事業の普及促進に対して高い効果が期待できるものとする。