

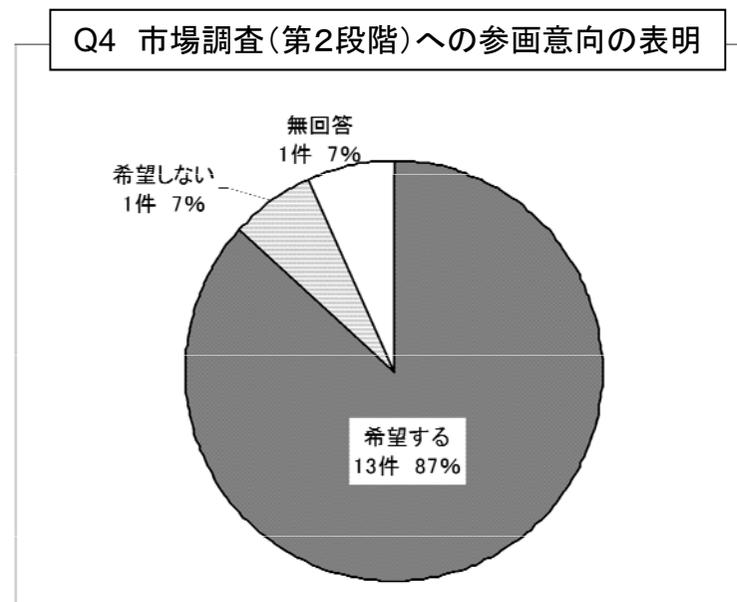
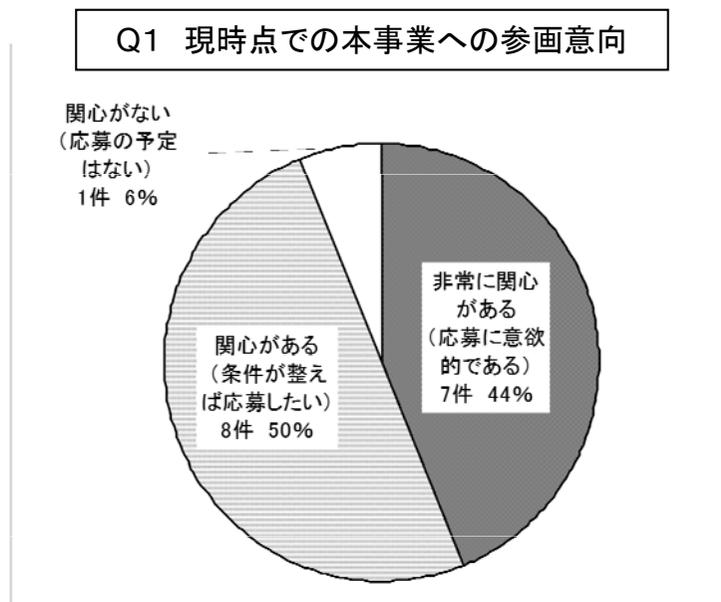
市場調查(第1段階)結果

市場調査(第1段階)の概要

○調査期間 : 平成22年5月12日(水)～平成22年5月26日(水)

○調査回答数 : 15

○回答概要



※1者が、「非常に興味がある」と「興味がある」の双方を回答したため、合計16者となっている。

Q2 事業枠組み(案)に関する回答結果

項 目		前回提示した 事業枠組 (案)	回 答			備 考
Q2 具体的な事業枠組み (案) に対する意見をお答えください。	① 事業期間について	15年間程度	適当である 8	短すぎる 2	長すぎる 4	「長すぎる」…財産帰属を全て国とした上で、施設を賃貸借する方式を希望(多額の資金調達が課題) 「短すぎる」…投資額の確実な回収等
			—	(20年を希望)	(2~8年)	
	② 駐車場財産の帰属について	国と民間との共有	適当である 7	適当ではない 5	分からない 3	「適当ではない」…財産帰属を国とした上で、施設を賃貸借する方式を希望(多額の資金調達が課題)
			—	(国帰属3)	—	
	③ 駐車料金の帰属について	民間事業者	適当である 9	適当ではない 0	分からない 6	「分からない」…基本的に適当。しかし、現在の設定内容の確認必要、
	④ 駐車料金の額の設定について	現状の設定を基本	適当である 7	適当ではない 3	分からない 5	• 収入確保等の観点から民間事業者に裁量を認めてほしい。
			(民間に裁量5)	(民間に裁量3)	(民間に裁量1)	
	⑤ 管理運営・費用負担の区分について	現状の区分を基本	適当である 7	適当ではない 0	分からない 7	「分からない」…施設の耐用年数、修繕履歴を明らかにしてほしい。
⑥ その他継承事項について	基本的には継承	適当である 7	適当ではない 0	分からない 7	「分からない」…継承は必要であるが、内容が不明。また、「変更できない」では困る。	
		(民間に裁量3)	—	(民間に裁量2)		
⑦ 民間事業者による事業開始時期について	平成23年3月頃	適当である 6	適当ではない 2	分からない 6	「適当」…新たな整備がないので事業開始時期に特段の要望なし。 「分からない」…引き継ぎに要する期間等の検討が不足しており判断不可	
	事業単位	一括を基本	• 事業単位を地域ブロックや駐車場毎に分割すべき…5			
	事業者選定方法	総合評価	• 民間事業者の選定方針は実績を重視すること…3			
⑧ その他、事業枠組みに関する事項について			<ul style="list-style-type: none"> • 複数企業のコンソーシアムによる事業参加を認めること…4 • 資金調達における国の支援(公的金融機関の斡旋、債務保証)に対する要望…2 • 税制優遇措置(固定資産税等の免除、耐用年数を事業期間に変更)に対する要望…2 • 駐車場事業以外の提案事業を実施したい…3 • 事業スキームのリスク分担が不明…1 			

※複数回答や回答がない場合あり、回答合計数が15にならない。

Q3 投資判断基準や考え方に関する回答結果

項目		回答		備考
Q3 貴社の駐車場事業に対する投資の判断基準や考え方についてお答えください	① これまでの貴社事業における通常の投資の判断基準や考え方等	投資回収期間法等※2	10	•投資収益率、投資（税引前）利益率、キャップレートなどの投資額に対する収益性を示す手法を含む
		DCF法等※2 (Discounted Cash Flow法)	1	•内部収益率法などのDCF法をベースとした手法を含む
		その他	4	•売上総利益率、営業利益率等
	② 本事業における投資の判断基準や考え方等(現在、仮設定している15年もしくはQ2-①で回答された事業期間における、貴社の投資の判断基準等をお答えください。)	投資回収期間法等	4	•投資収益率、投資(税引前)利益率などを含む
		DCF法等	4	•内部収益率法、正味現在価値法などを含む
		その他	3	•売上総利益率、粗利益率等
		未定	2	

※1 複数回答や回答がない場合あり、回答合計数が15にならない。

※2 各手法に関する解説はP.5 参考1参照

Q4市場調査(第2段階)で提供を希望された情報

1. 財務状況

- ① 財務諸表（過去10年間、駐車場毎）
- ② 長期借入金の返済状況図の計算根拠
- ③ 利用台数、収入金額、現金、定期、サービス券内訳
- ④ 料金の設定とこれまでの経緯
- ⑤ 地域と連携したサービス利用実績及び費用（過去10年の実績）
- ⑥ 駐車場毎の管理費等内訳（水道光熱費、施設維持費、
消耗品費、減価償却費等）
- ⑦ 駐車場別施設毎の耐用年数、残余の耐用年数、簿価

2. 維持管理

- ① 各駐車場の施設状況（設置機器の機種および経過年数）
- ② 大規模修繕（更新・維持）の実績（過去10年の実績）
- ③ 維持修繕（点検・保守・経常的修繕）の実績（過去10年の実績）
- ④ 機構から維持管理業者への業務委託仕様書

3. 管理運営内容

- ① 地方公共団体との役割分担
- ② 駐車場に配置されている人員（過去10年の実績）
- ③ 路上誘導の有無

投資判断基準に用いる手法の解説

参考 1

手 法		解 説
投資回収期間法等	投資回収期間法	投資金額が何年で回収されるかを算定し、その値（回収期間）が目標値よりも短ければ投資を実行するという方法をいう。 ※投資回収期間：「投資額÷利益」で算定。事業者により使用する利益は異なる（例：税引前純利益、営業利益など）。
	投資（税引前）利益率、投資収益率、キャップレート等	利益を投資額で除したものであり、企業が事業投資をいかに効率的に行っているかを示す指標をいう。 ※投資利益率等：「利益÷投資額」で算定。事業者により使用する利益は異なる（例：税引前純利益、営業利益など）。
DCF法等	DCF法 (Discounted Cash Flow法)	事業活動を通じて将来得られると予測されるキャッシュフローの現在価値をもとに事業価値を評価する方法をいう。 ※DCF：各年度のキャッシュフローを割引率で割り引いて算定した価値。
	内部収益率法	投資額と、事業活動を通じて将来得られると予測されるキャッシュフローの現在価値が等しくなる割引率が、目標値よりも高ければ投資を実行する方法をいう。 ※内部収益率：「DCF＝投資額」となる割引率
	正味（割引）現在価値法	事業活動を通じて将来得られると予測されるキャッシュフローの現在価値が投資額よりも大きければ投資を実行するという方法をいう。 ※正味（割引）現在価値：「DCF－投資額」で算定。
その他	売上高利益率 (売上総利益率、営業利益率、粗利益率)	利益を売上高で除したものであり、事業にどれだけ収益性があるかを示す指標をいう。 ※売上高利益率：「利益÷売上高」で算定。事業者により使用する利益は異なる（例：売上総利益、営業利益など）。