

## 市場調查(第2段階)結果

---

---

## 市場調査(第2段階)の概要

---

### ○ 目 的

1. 市場調査（第1段階）で十分確認できなかった民間事業者の意見を収集する。
2. 事業期間を設定するためのシミュレーションに必要な情報を可能な範囲で収集する。

### ○ 概 要

1. 対象者 : より多くの民間事業者から情報を収集し、より市場性の高い事業枠組み（案）を検討するため、市場調査（第1段階）に参加しなかった者も対象とした。
2. 調査期間 : 平成22年6月23日（水）～平成22年7月9日（金）
3. 調査回答数 : 20（うち、第2段階から参画した者からの回答数 7）
4. ヒアリング : 7月14日（水）～16日（金）の3日間で、全回答者を対象として、回答内容確認のためのヒアリングを実施。

## 市場調査(第2段階)の質問項目

---

### Q1 具体的な事業枠組み(案)の論点

- ①ーア) スケジュール(募集期間) ..... P3
  - イ) スケジュール(民間事業者選定から管理運営開始までの期間) ..... P4
- ② リスク分担表(案) ..... P5

### Q2 シミュレーションに必要な情報

- ①ーア) 将来の駐車場収入見込み ..... P7
  - イ) 実施したい付帯事業 ..... P7
- ② 駐車場人件費、本部人件費、本部事務経費の削減見込み ..... P8
- ③ 「割引率」及び「最長投資期間」 ..... P9

### Q3 本事業への参画意向 ..... P10

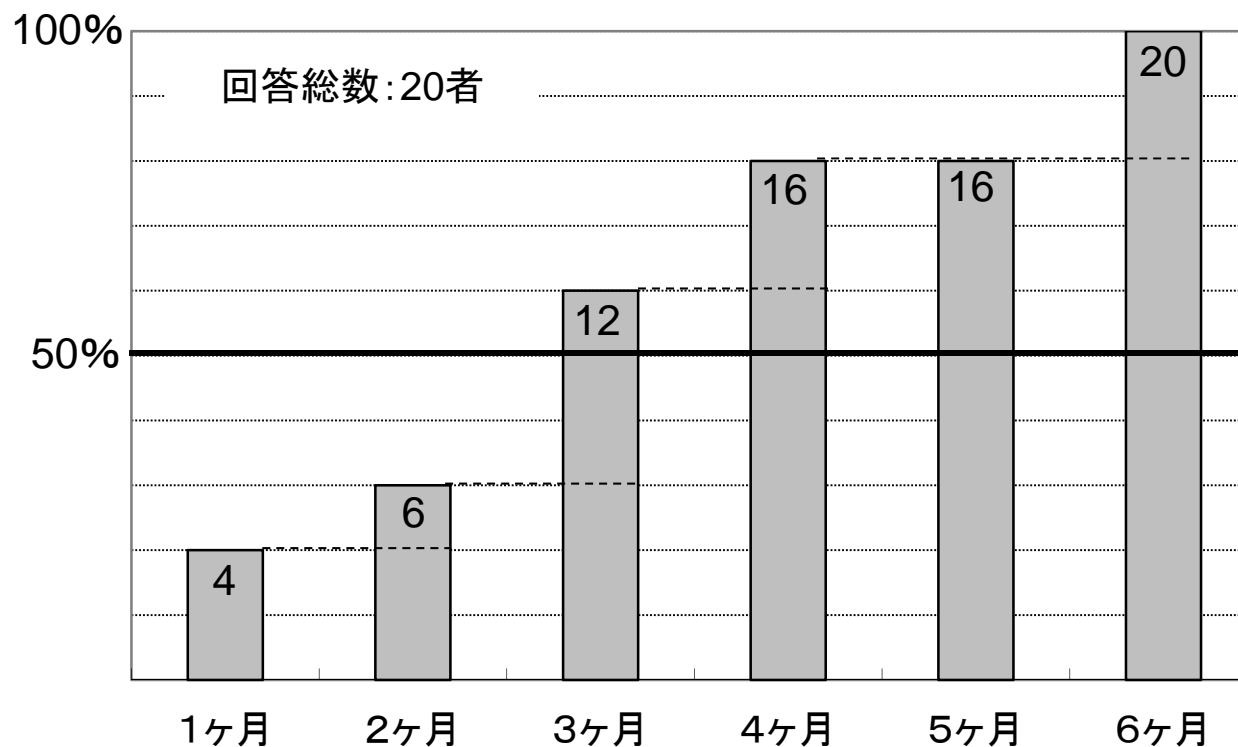
### Q4 公募段階において提供することが望ましい情報 ..... P11

## 「Q1 具体的な事業枠組み(案)の論点」の回答結果

Q1 ① 民間事業者選定等に当たってのスケジュールに関する質問にお答え下さい。

ア) 募集期間(民間事業者の募集公告から買取価格や提供サービス等の提案締め切りまでの期間)は、どのくらい必要だと考えますか。

回答結果を基に、期間毎のカバー率(どのくらいの期間を確保すると、どの程度の者のニーズに応えることができるか)を整理すると以下のとおり。



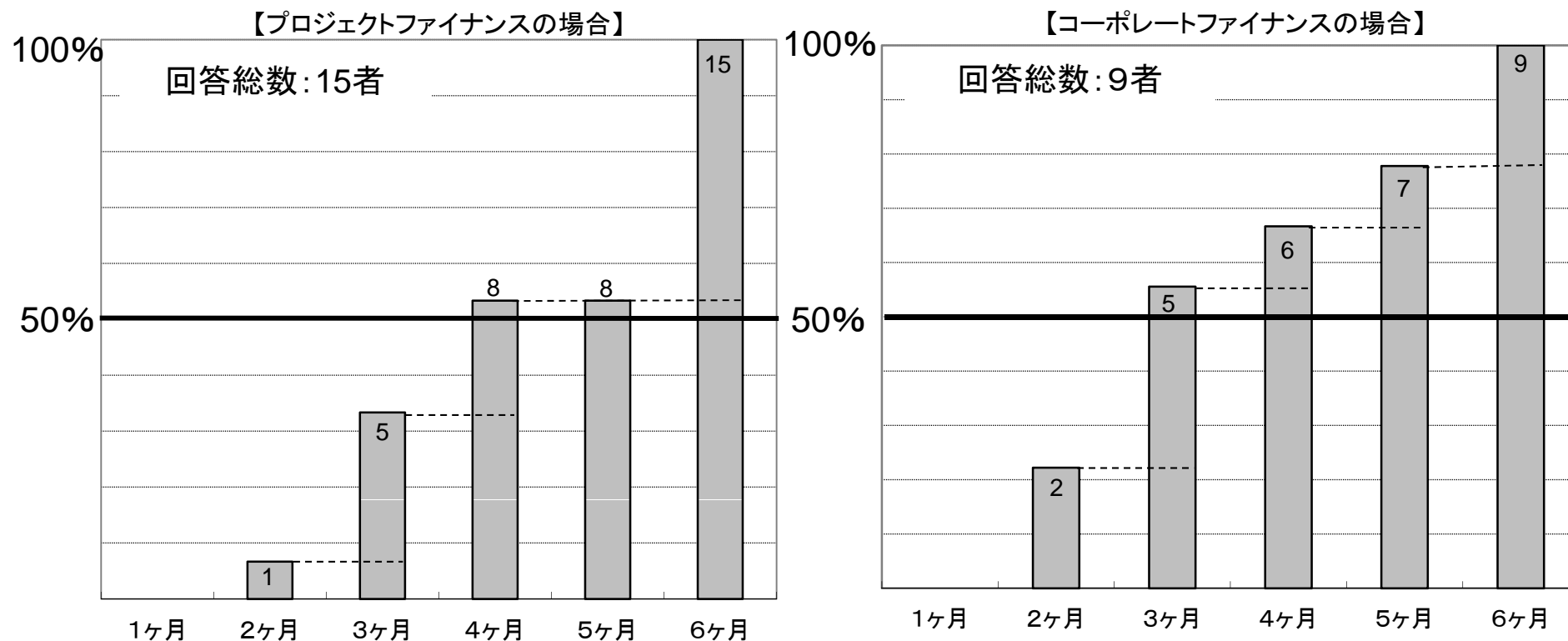
時間を要する理由として、全国に点在している14駐車場の現状調査、需要予測・管理手法・経費の見積もり等の検討、コンソーシアムの組成・調整等が挙げられた。

## 「Q1 具体的な事業枠組み(案)の論点」の回答結果

Q1 ① 民間事業者選定等に当たってのスケジュールに関する質問にお答え下さい。

イ) 民間事業者の決定から、管理運営(営業)を開始するまでの期間はどのくらい必要だと考えますか。(資金調達、業務実施体制の構築、業務引き継ぎ期間等を含む)

回答結果を基に、期間毎のカバー率(どのくらいの期間を確保すると、どの程度の者のニーズに応えることができるか)を整理すると以下のとおり。



時間を要する理由として、体制構築に向けた雇用等やパートナー会社との打合せ、機構からの業務引継、資金調達に向けた融資契約、担保契約の調整等が挙げられた。

## 「Q1具体的な事業枠組み(案)の論点」の回答結果

Q1② 第2回委員会の資料2のP.24に示したリスク分担表(案)についてどの様に考えますか。  
(具体的にどの項目のリスク分担に対する意見が分かる様に記載して下さい)

第2回検討委員会 資料2 P. 24				回 答 概 要		
リスク分類・種類	リスクの内容	負担者		意見数	意見の概要	
		国	民			
契約リスク	民間事業者の責めによる契約手続きの遅延		○	1	・関係地方公共団体の責めによる遅延は国と民が共同負担すべき	
	国の責めによる契約手続きの遅延	○				
政治・行政 リスク	国の政策変更・事業計画の変更に関するもの	○		3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約が解除となった場合の逸失利益の保証等に対する具体的な考え方を明確化すべき</li> <li>・民にも将来利益の逸失等が発生するリスクがあるのではないか</li> <li>・地方公共団体に関連するリスクも含めるべき</li> </ul>	
制度 関連 リスク	法制度 リスク	△	○	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国が制定、変更するものであり国の主負担とすべき(2者)</li> <li>・リスクの一部を国が負担すべき(3者)</li> <li>・国と民の具体的なリスク分担を明確化すべき(2者)</li> <li>・制度変更があった場合は協議とすべき</li> </ul>	
	税制度 リスク		○	11	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国が制定、変更するものであり国の主負担とすべき(2者)</li> <li>・リスクの一部を国が負担すべき(3者)</li> <li>・国と民の具体的なリスク分担を明確化すべき</li> <li>・消費税等の制度変更があった場合は協議とすべき(5者)</li> </ul>	
社会 リスク	環境問題 リスク	民間事業者の責めによる騒音、振動等		○	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(財)駐車場整備推進機構による管理運営上の問題に原因が遡る場合や、根源的に原因が従前から存在したもの(例:土壌汚染)は、国と民で共同でリスクを負担すべき</li> </ul>
		国の責めによる騒音、振動等	○			
	第三者 賠償 リスク	民間事業者の管理運営の不備による事故等により第三者に損害を与えたもの		○		
		上記以外のもの	○			
経済 リスク	資金調達 リスク	事業に必要な資金の確保		○	1	・民のリスク負担であるが、物件を担保提供扱いとしてほしい
	物価変動 リスク	事業期間中の物価変動		○	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国は従負担とすべき(2者)</li> <li>・物価の大幅な上昇の場合は協議とすべき(2者)</li> <li>・料金設定等について民に裁量を委ねるべき</li> </ul>
	金利変動 リスク	事業期間中の金利変動		○	1	・料金設定等について民に裁量を委ねるべき
不可抗力リスク		戦争、風水害、地震等、通常予見可能な範囲外のもの	○	△	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民の従負担を削除すべき(3者)</li> <li>・国と民の具体的なリスク分担を明確化すべき(3者)</li> <li>・長期間の営業停止時は営業補填をすべき</li> </ul>
管理 運営 リスク	施設損傷 リスク	民間事業者の管理運営の不備による施設損傷		○	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国の大規模修繕中の休業取扱を明確化すべき</li> <li>・国の大規模修繕が行われなかった場合のリスクは国の負担とし、休業補償を行うべき(2者)</li> <li>・現時点で顕在化しているリスク(例:雨天時の雨水流入)について、その内容と国が実施する旨を明確化すべき</li> </ul>
		国が適切な管理運営を実施しなかったことによるもの	○			
		上記以外のもの	○			
施設瑕疵リスク		事業期間中に施設の瑕疵が見つかった場合	○	△	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民の従負担を削除すべき</li> <li>・国と民の具体的なリスク分担を明確化すべき(6者)</li> <li>・従前に設定されていた担保権が消滅していないなど、権利瑕疵があった場合のリスクも定めるべき</li> </ul>
需要変動リスク		利用者数の増減による料金収入の変動		○	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経済情勢等により激変の可能性があるため、国は従負担とすべき</li> <li>・経済情勢等により大きな変動がある場合は協議とすべき</li> <li>・国の施策に伴う需要減少は国が一部負担すべき</li> <li>・料金設定等について民に裁量を委ねるべき</li> </ul>
		利用者数の増減による管理運営費や業務量の変動				
移管手続きリスク		事業期間の終了時の事業の移管費用等		○	1	・事業期間終了時には、残存簿価で駐車場財産を国が買い取る等の事前合意が必要
事業期間終了時の 施設性能リスク		事業期間の終了時の施設の引渡し条件の満足	△	○	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の引渡し条件を明確化すべき(3者)</li> <li>・経年劣化は国で処置すべきと考えるので、現状引き渡しとすべき</li> </ul>

○:主負担(リスクが顕在化した場合に原則として負担を行う)

△:従負担(リスクが顕在化した場合の負担が主負担に比べ少ない、又は限定的に負担を行う)

空欄:リスクが顕在化した場合に原則として負担を行わない

## 「Q1具体的な事業枠組み(案)の論点」の回答結果

第2回検討委員会 資料2 P.24				回 答 概 要	
リスク分類 ・種類	リスクの内容		負担者		意見の概要
			国	民	
リスク 制度 関連	税制度 リスク	税制度の変更に関するもの		○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国が制定、変更するものであり国の主負担とすべき（2者）</li> <li>・リスクの一部を国が負担すべき（3者）</li> <li>・国と民の具体的なリスク分担を明確化すべき</li> <li>・消費税等の制度変更があった場合は協議とすべき（5者）</li> </ul>
リスク 経済	物価変動 リスク	事業期間中の物価変動		○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国は従負担とすべき（2者）</li> <li>・物価の大幅な上昇の場合は協議とすべき（2者）</li> </ul>
需要変動 リスク		利用者数の増減による料金収入の変動		○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経済情勢等により激変の可能性がある、国は従負担とすべき</li> <li>・経済情勢等により大きな変動がある場合は協議とすべき</li> <li>・国の施策に伴う需要減少は国が一部負担すべき</li> </ul>
		利用者数の増減による管理運営費や業務量の変動			

民間事業者の収益に影響するリスクに対して、国に負担を求める意見や協議すべきとの意見が寄せられた。

第2回検討委員会 資料2 P.24				回 答 概 要		
リスク分類 ・種類	リスクの内容		負担者		意見の概要	
			国	民		
契約リスク		民間事業者の責めによる契約手続きの遅延		○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係地方公共団体の責めによる遅延は国と民が共同負担すべき</li> </ul>	
		国の責めによる契約手続きの遅延	○			
政治・行政 リスク		国の政策変更・事業計画の変更に関するもの	○		<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約が解除となった場合の逸失利益の保証等に対する具体的な考え方を明確化すべき</li> <li>・地方公共団体に関連するリスクも含めるべき</li> </ul>	
社会 リスク	環境問題 リスク	民間事業者の責めによる騒音、振動等		○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・（財）駐車場整備推進機構による管理運営上の問題に原因が遡る場合や、根源的に原因が従前から存在したもの（例：土壌汚染）は、国と民で共同でリスクを負担すべき</li> </ul>	
		国の責めによる騒音、振動等	○			
	第三者 賠償 リスク	民間事業者の管理運営の不備による事故等により第三者に損害を与えたもの		○		
		上記以外のもの	○			
リスク 管理 運営	施設損傷 リスク	民間事業者の管理運営の不備による施設損傷		○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国の大規模修繕中の休業取扱を明確化すべき</li> <li>・国の大規模修繕が行われなかった場合のリスクは国の負担とし休業補償を行うべき（2者）</li> </ul>	
			国が適切な管理運営を実施しなかったことによるもの	○		
			上記以外のもの	○		

第三者の影響によるリスクや、契約解除、国の大規模修繕に伴うリスクを明確化すべきとの意見が寄せられた。

第2回検討委員会 資料2 P.24				回 答 概 要	
リスク分類 ・種類	リスクの内容		負担者		意見の概要
			国	民	
リスク 制度 関連	法制度 リスク	法制度の変更に関するもの	△	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国と民の具体的なリスク分担を明確化すべき（2者）</li> <li>・制度変更があった場合は協議とすべき</li> </ul>
不可抗力 リスク		戦争、風水害、地震等、通常予見可能な範囲外のもの	○	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国と民の具体的なリスク分担を明確化すべき（3者）</li> </ul>
施設瑕疵 リスク		事業期間中に施設の瑕疵が見つかった場合	○	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国と民の具体的なリスク分担を明確化すべき（6者）</li> </ul>

国及び民間事業者の両者がそれぞれ負担するリスクについては、国と民間事業者の役割分担を明確化すべきとの意見が寄せられた。

## 「Q2シミュレーションに必要な情報」の回答結果

Q2 ① 本事業を実施するとした場合の「駐車場収入見込み」、「想定する付帯事業」についての質問にお答え下さい。

項 目	回 答 数	
ア) 本事業を実施するとした場合、 将来の「駐車場の収入見込み」を どのように考えますか。	増 加	3
	現状維持	1
	減 少	14
	その他	2

現状より減少すると回答した理由として、昨今の社会経済情勢や自動車保有台数の推移などが挙げられた。

項 目	回 答 数	
イ) 本事業を実施するとした場合、 是非、「実施したい付帯事業」は ありますか。	付帯事業を考えている者	15
	特に考えていない者	5



## 「Q2シミュレーションに必要な情報」の回答結果

Q2② 「人件費削減の見込み」、「本部人件費削減の見込み」、「本部事務経費の削減の見込み」等、民間ノウハウによる管理運営の効率化やコスト縮減が期待される事項について、お答え下さい。

項 目	回 答 数	
ア) 「駐車場人件費」は、どの程度の削減が可能と考えますか。	削減可能	13
	削減困難	2
	分からない	5
イ) 「本部人件費」※1は、どの程度の削減が可能と考えますか。	削減可能	18
	削減困難	—
	分からない	2
ウ) 「本部事務経費」※2は、どの程度の削減が可能と考えますか。	削減可能	18
	削減困難	—
	分からない	2

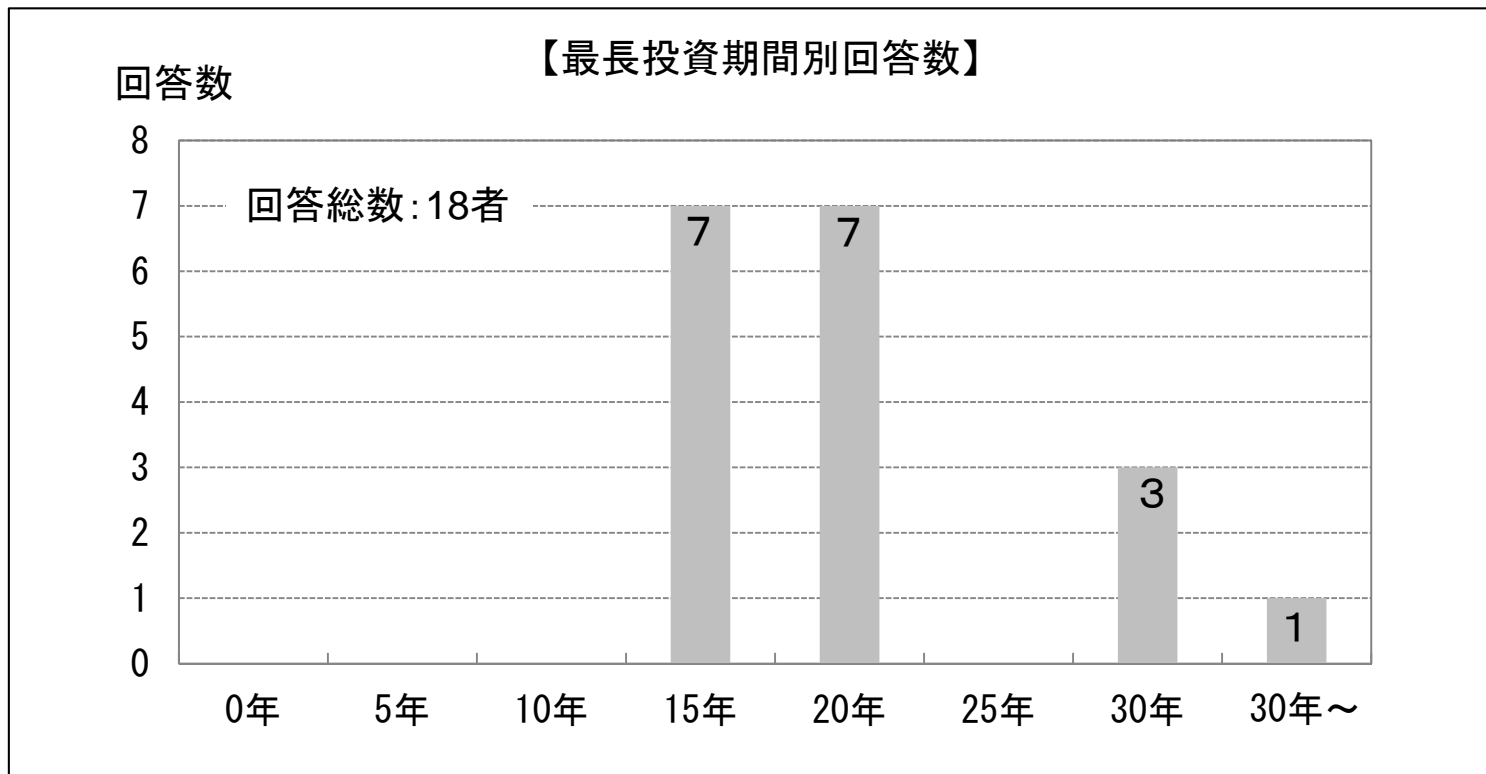
※1 ここでいう「本部人件費」とは、会社でいう「管理部門費(人件費)」に相当するもの。

※2 ここでいう「本部事務経費」とは、会社でいう「管理部門費(事務経費)」に相当するもの。

## 「Q2シミュレーションに必要な情報」の回答結果

Q2③ 本事業をDCF法により評価するとした場合、「割引率」及び「最長投資期間」をどの様に考えますか。

項目	回答数	
割引率	具体数値で回答あり	13
	具体数値での回答なし	7



## 「Q3本事業への参画意向」の回答結果

Q3 現段階での事業枠組み(案)を前提に、本事業への参画意向についてお答えください。  
また、その理由等をお答えください。

項 目	回 答 数	
事業への参画意向	応募したい	5
	条件が整えば 応募したい	15
	応募する 予定はない	0

「条件が整えば応募したい」と回答した者は、採算性・資金回収の目途が確保できることや、コンソーシアムなどの複数企業での参画が認められることなどを条件として挙げていた。

なお、ヒアリングにおいて、20者のうち19者については、「(財)駐車場整備推進機構が所有する全国14箇所の駐車場財産を一括で買取り、全ての駐車場の管理運営を行う事業枠組み」を前提とした回答であることを確認した。

## 「Q4公募段階において提供することが望ましい情報」の回答結果

Q4 公募段階において提供することが望ましい情報や、その提供方法の希望があれば、お答えください。

項目	回答内容及び回答数	
財務状況	①駐車場収入及び支出内訳 ・ 駐車場別の収入、支出内訳の詳細	8
	②公租公課 ・ 不動産取得税等の見込み額 ・ 固定資産税等の実績	3
	③本部人件費、事務経費内訳	1
維持管理 管理運営	①各駐車場の事故、設備のトラブル履歴	6
	②国の分担となる設備の大規模修繕計画	3
	③各駐車場の管理要員のシフト表	4
	④過年度の収支変動要因	4
	⑤各駐車場の特殊事情（近隣住民との約束等）	1
その他	①現場見学会の実施	1
	②公募資料、開示資料への質問回答の実施	1