

## みなとみらい21中央地区20街区MICE施設の 整備事業及び運営事業の進捗状況について

### 1 20街区MICE施設の整備事業

平成27年12月17日に締結した事業契約や条例等に基づき、基本設計、関係機関との協議、各種手続き等を進めています。

また、近隣住民の方々を対象とした説明会等の場を設け、事業説明及び意見交換を行っており、今後も引き続き、同様の場を設け、事業に対するご理解を得られるよう努めていきます。

### 2 20街区MICE施設の運営事業

「PFI事業審査委員会（横浜市民間資金等活用事業審査委員会）」における審議を経て、本事業を特定事業として選定し、提案募集要項等を公表しましたので、内容をご報告いたします。

#### (1) 提案募集要項等の概要

運営事業の業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 統括管理業務（総務・経理業務等）</li> <li>・ 開業前準備業務（利用規則策定、スタッフ研修等）</li> <li>・ 維持管理・保全業務（建築設備保守業務、修繕業務等）</li> <li>・ 運営業務（広報・誘致業務、駐車場管理業務等）</li> </ul>
契約期間	実施契約締結日から平成52年3月31日まで うち運営権設定期間：平成32年4月1日（予定）から 平成52年3月31日まで
運営権対価基準価格	7,333,001,000円（支払利息及び消費税等を除く。） ※提案者は、上記金額を下限として、提案書を提出
選定方法	市が提案者として指名した株式会社横浜国際平和会議場の提案内容をPFI事業審査委員会にて審査し、その提案内容が一定の基準を満たした場合において、提案者を事業者として決定
附属資料	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;">・ 要求水準書</li> <li style="width: 50%;">・ モニタリング基本計画</li> <li style="width: 50%;">・ 審査基準</li> <li style="width: 50%;">・ 公共施設等運営権実施契約書(案)</li> </ul>

## (2) 運営権対価基準価格の算出等

ア 各事業年度において、事業者が得られると見込む事業収入から、事業の実施に要すると見込む事業支出を控除したもの（利益）を算出

イ 各事業年度の利益をそれぞれ現在価値に換算し、合計することで運営権対価基準価格を算出

<b>事業収入</b> 1年目 1,722百万円/年 10年目 2,460百万円/年 20年目 2,460百万円/年	① 室料収入 2,192百万円(上限)	各料金単価×新施設面積×稼働率で算出 ・会議室又は多目的ホールの料金単価はパシフィコ横浜(PCP)の会議センター又はアネックスホール料金表を基に設定 ・稼働率は、PCPの直近10年間の平均稼働率に、20街区MICE施設とPCPの一体利用による効果を考慮し、70%を上限と設定 ・開業1年目は上限の7割からスタートし、施設の認知度等とともに上昇し、開業9年目に上限に達すると設定
	② 什器備品貸出収入 197百万円(上限)	室料収入×9%(直近5年間のPCP実績)で算出
	③ 駐車場収入 71百万円(上限)	料金単価×新施設駐車台数×新施設多目的ホール稼働率で算出 ・単価はみなとみらい公共駐車場の料金表を基に設定
<b>事業支出</b> 1年目 1,173百万円/年 10年目 1,391百万円/年 20年目 1,507百万円/年	① 統括管理費 17百万円(固定)	PCP人件費(直近5年間の実績)×2名で算出
	② 維持管理費 固定：264百万円 変動：117百万円(上限)	・整備事業の提案内容を踏まえた見積徴収(建築物保守管理等) ・PCP実績(直近5年間)×新施設面積(清掃費等) ・国土交通省「建築物のライフサイクルコスト」(大規模修繕費)
	③ 運営費 固定：384百万円 変動：626百万円(上限)	PCP実績(直近5年間)×新施設面積で算出 ・固定：人件費、案内業務委託費等 ・変動：水光熱費(※電気代は、PCP実績比1割減)
	④ 販売費一般管理費 98百万円(上限)	事業収入×4%(直近5年間のPCP実績)で算出 ・広告宣伝費、旅費交通費等
<b>換算率</b> 4.32%	「企業価値評価ガイドライン」(日本公認会計士協会)を考慮し、以下の式により算定 $\text{換算率} = \text{安全資産利回り} + \beta \times (\text{株式市場全体利回り} - \text{安全資産利回り})$ ・安全資産利回り：10年物国債利回りを採用(※現在はマイナス時なのでゼロで算定) ・ $\beta$ ：個別株式と株式市場全体の連動性を示す指標 コンベンション等を営む上場企業46社から、事業内容等を踏まえて3社を抽出し、設定 ・株式市場全体利回り：1953年来の株式リターンを採用(※東証上場1部企業を対象)	

### (3) 事業者の支払額

運営権対価は20年の分割払いになるため、事業者は運営権対価の額に分割払いによる利息を付して支払う。

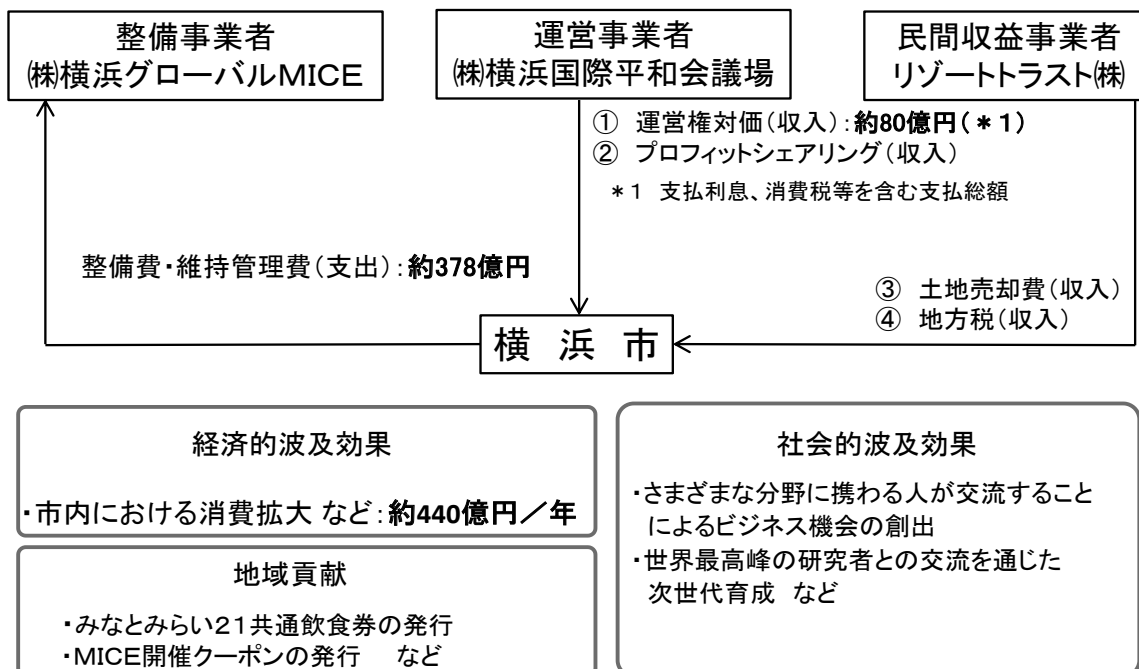
運営権対価（＝提案募集要項記載の基準価格）	7,333,001,000円
元利均等払いの場合の利息（横浜市債20年債の利回り＝0.323%）	251,238,229円
事業者の支払額（消費税及び地方消費税を除く。）	7,584,239,229円

### (4) プロフィットシェアリング

ア 各事業年度における実際の利益が、提案時に想定した利益と比べて、5,000万円より多かった場合に、超過利益の一部を市に支払う仕組み

イ 超過利益の配分割合は、法人税等による課税を考慮し、税引後に事業者が税引前利益の50%程度を得られるよう、本市2：事業者8（税3：事業者5）と設定

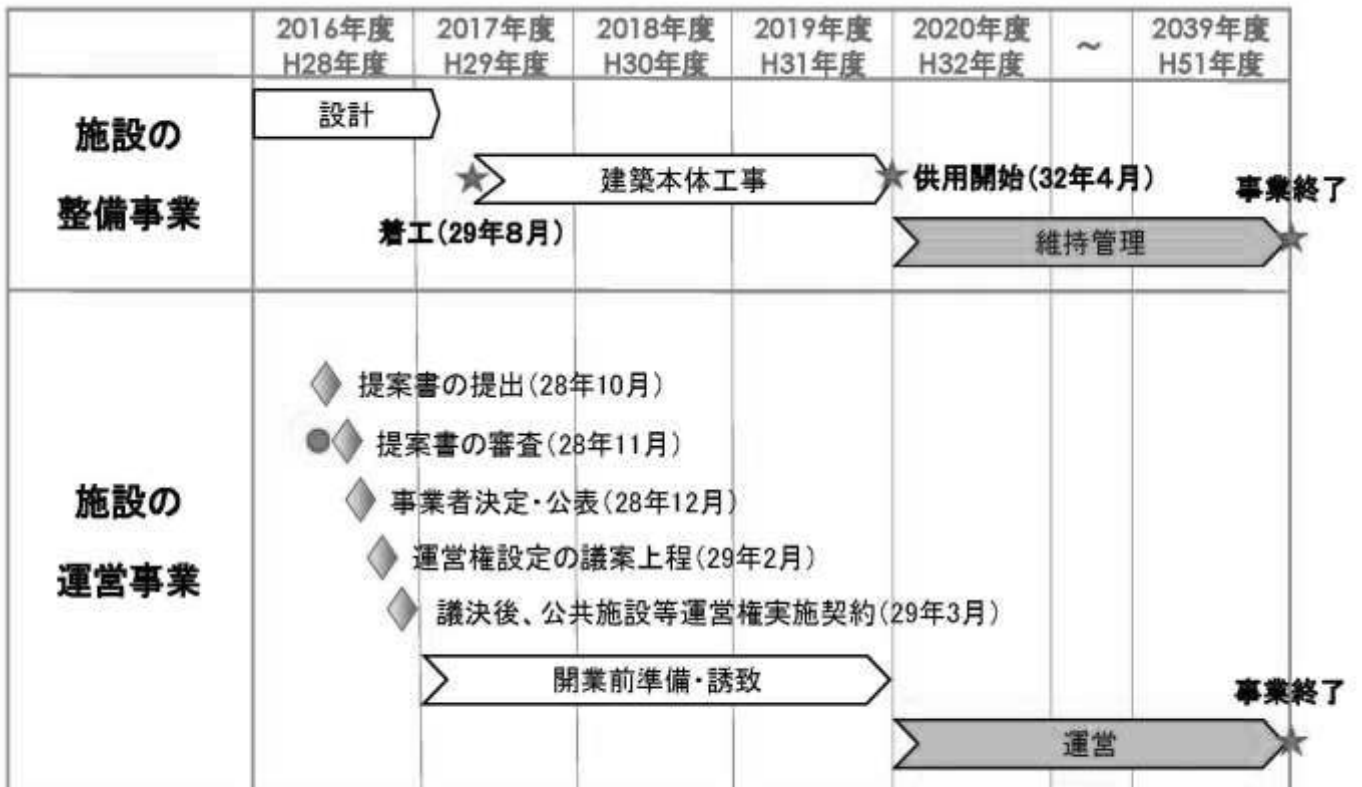
## 3 20街区MICE施設の費用対効果



#### 4 整備事業及び運営事業におけるモニタリング体制

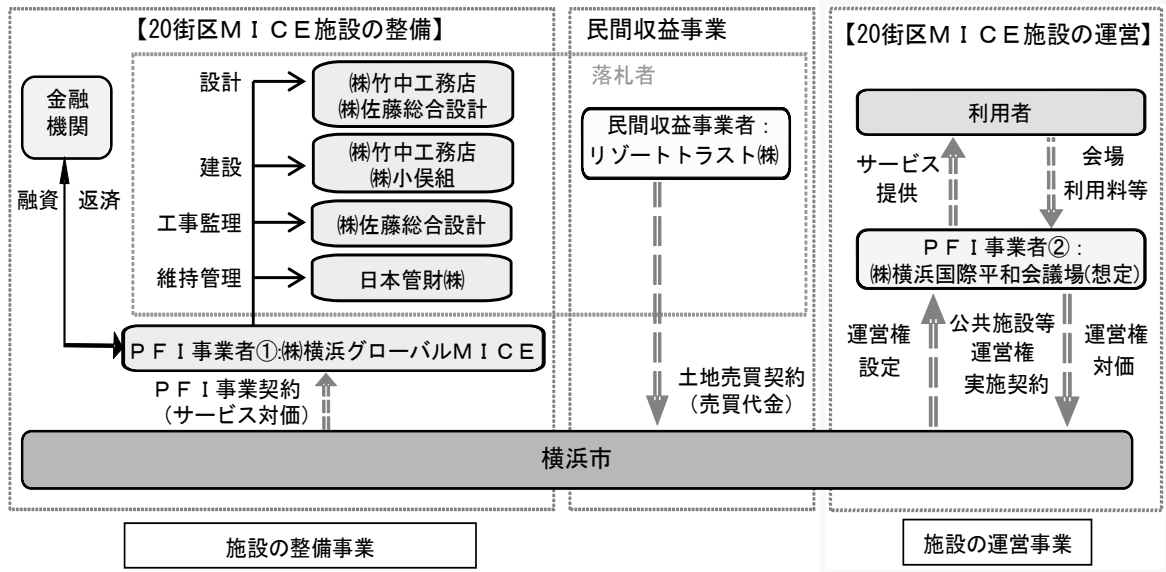
- (1) 両事業者は、事業の進捗状況や収支状況についてセルフモニタリングを行い、結果を市に報告。
- (2) 運営事業者は、地域貢献に関する取組、効果等についても市に報告。
- (3) 市は、両事業者の報告を基にモニタリングを行い、必要に応じて是正措置等を実施。
- (4) 市は、PFI事業審査委員会へ調書（事業の進捗状況、財務諸表、監査役による監査報告書等）を提出し、答申等を事業に反映。
- (5) 市は、常任委員会にて事業の進捗状況等を報告。
- (6) 運営事業者は、適切な時期に「経済的波及効果測定調査」及び「費用便益分析調査」（20街区MICE施設が市民に対して提供している価値の把握）を行い、その結果を公表するとともに、事業に反映。
- (7) 以上により、事業の進捗状況や収支状況にとどまらず、経済的波及効果等の事業効果についても検証し、市・両事業者が一丸となってPDCAサイクルを回すことで、よりよいMICE施設を目指す。

#### 5 今後の予定



● PFI事業審査委員会の開催

【参考 1】事業全体スキーム図



【参考 2】20 街区MICE施設の概要

階数	地下1階、地上6階
最高の高さ	36.35m
延床面積	43,770㎡
多目的ホール	7,604㎡ (ホワイエを含め10,007㎡)
会議室	6,562㎡ (大会議室8室、中会議室10室、小会議室12室)
その他	荷捌き駐車場等

※施設概要は、施設の整備を行うPFI事業者(事業契約済)から提案されたものです。今後、法・条例等に基づく各種協議等により変更になる可能性があります。