

徳島県県営住宅集約化PFI事業

事業計画提案書

平成24年 月

提案受付番号：

基本理念の理解

本事業への取り組みにあたって、以下の視点を踏まえて記述してください。

- ・本事業の基本コンセプトを踏まえ、事業理念を明確に構築し、本事業に対する積極的な取組を行う意欲ある提案

(A4版1枚以内)

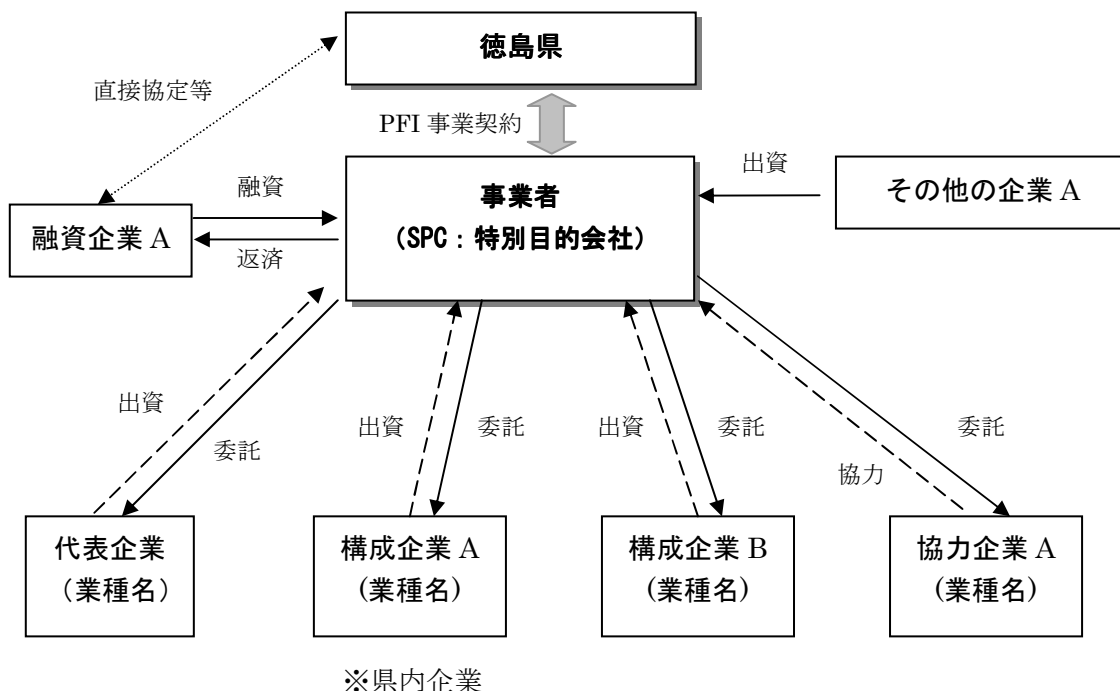
提案受付番号：

事業の実施体制

各構成企業、協力企業との関係を図示するとともに、役割分担について記載してください。
なお、徳島県内に本店のある構成企業、協力企業は、その旨を注記してください。(記入例参照)
また、県とのコミュニケーション方法を記載してください。
匿名審査となりますので、企業名が特定できる記載しないでください。

(A4版1枚以内)

(記入例)



提案受付番号 :

事業の安定性・継続性

資本金及び資金借り入れ計画に関する次の項目について、考え方及び具体的な方策を記載してください。

(A4版1枚以内)

- ・資金調達計画
- ・不測の事態に対する資金の確保等
- ・資金計画の安定性

提案受付番号：

長期収支計画の前提 1

①資金調達計画について

初期投資費の資金調達計画について年度別に下表を作成してください。

<平成 年度>

| | | | |
|------------------|--------------|-------|------------------------------------|
| | | 消費税抜き | (備考) |
| 資金需要(初期投資費)(a) | | 千円 | ※ |
| 一括支払分(b) | | 千円 | |
| 割賦支払分(c)=(a)-(b) | | 千円 | |
| 資金 調 達 | 出資金 | 千円 | 出資企業名及び出資割合： (構成員以外も全て記入してください) |
| | 外部借入 | 千円 | 借入先： (検討している金融機関を記入してください) |
| | そ の 他 () | 千円 | 調達先等： |
| | 資金調達合計(d) | 千円 | (備考) |

・割賦支払分(c)と資金調達合計(d)が一致するように記入してください。(一致しない場合はその金額とその理由を「資金調達合計(d)」の備考欄に記載ください。)

・消費税及び地方消費税を除いた金額を記入してください。

※ 内訳を「様式Ⅱ-1-5 長期収支計画の前提 2 ⑤資金需要(初期投資費)の内訳」に記入してください。

②外部借入等について

外部借入等について、内訳が分かるよう借入先別に借入条件等を記入してください。

| | | | |
|-------|----|----------------------------|----|
| 外部借入等 | 千円 | 民間金融機関(金融機関名) | 千円 |
| | | 借入条件 (借入時期、期間、金利等) | |
| | | その他金融機関(金融機関名) | 千円 |
| | | 借入条件 (借入時期、期間、金利等) | |
| | | その他社債等 | 千円 |
| | | 調達条件 (社債種類、調達時期、期間、利率等) | |

・現在検討している金融機関名あるいは社債内容等について具体的に記入してください。

・調達金利については基準金利およびスプレッド幅等がわかるように記入してください。

提案受付番号：

長期収支計画の前提 2

③事業期間中に、サービス対価の減額や予期せぬ出来事などにより運転資金が不足した場合の対応策について、想定される対応策を下記から選択し（複数可）、選択した数に合わせて、その具体的内容を記入してください。

| 想定される対応策 | チェック欄 | 具体的内容 |
|------------------------|-------|-------|
| スポンサーなどによる追加出資、劣後ローン | | |
| スポンサーなどの信用力による運転資金枠の設定 | | |
| 配当部分の一部積立て | | |
| 予備費を含めた資金調達 | | |
| その他 | | |

④関心表明について

金融機関から「関心表明」あるいは融資の確約が得られている場合は、関心表明書の写し等を次頁に添付してください。

⑤資金需要(初期投資費)の内訳

| 内 容 | 金額(千円) | 積算根拠 |
|---------|--------|-------------------|
| 施設整備費 | | 様式Ⅱ-1-6に記入してください。 |
| 開業に伴う費用 | | |
| 融資組成手数料 | | |
| 建中金利 | | |
| その他 | | |
| 合計 | | |

- ・ 他の見積書、事業計画提案書等と整合性をとった形で記入してください。
- ・ 消費税及び地方消費税を除いた金額を記入してください。

提案受付番号：

県営住宅整備費見積書 1

入札金額等内訳書(県営住宅整備費相当分)

- ・「A 県営住宅整備費」の内訳
- ・「A' 県営住宅整備費に関する消費税及び地方消費税相当額」の内訳
- ・「B 県営住宅整備費の割賦支払により生じる割賦手数料」の内訳

| 項目 | 金額(円) | | | | 積算根拠 |
|--------------------------------|-------------|-------|-----|------------|------|
| | 名東(東) 団地 | 万代町団地 | | 津田松原 団地 | |
| | | 第1期 | 第2期 | | |
| A 県営住宅整備費 | | | | | |
| ア 基本設計業務費用 | | | | | |
| イ 実施設計業務費用 | | | | | |
| ウ 工事監理業務費用 | | | | | |
| エ 建設工事費用(屋外付帯施設、周辺道路整備等) | | | | | |
| オ 各種調査業務費用 | | | | | |
| ① 測量 | | | | | |
| ② 地質調査 | | | | | |
| ③ 電波障害調査 | | | | | |
| ④ 近隣家屋調査 | | | | | |
| ⑤ 室内空气中化学物質濃度調査 | | | | | |
| ⑥ その他 | | | | | |
| カ 各種対策業務費用 | | | | | |
| ① 電波障害対策費 | | | | | |
| ⑤ その他 | | | | | |
| キ 各種申請等業務費用 | | | | | |
| ク その他費用 | | | | | |
| ① 県営住宅の引渡しに係る一切の業務費 | | | | | |
| ② P F I 事業者の開業に要する諸費用 | | | | | |
| ③ 建中金利・保険料 | | | | | |
| ④ P F I 事業者の資金調達に要する諸費用 | | | | | |
| ⑤ その他県営住宅整備業務に関して初期投資として必要となる諸 | | | | | |
| A' 県営住宅整備費に関する消費税及び地方消費税 | | | | | |
| B 県営住宅整備費の割賦支払により生じる割賦手数料 | | | | | |
| 総合計 | | | | | |

- ・ 提案内容により、適宜品目を訂正・追加の上、ご記入下さい。
- ・ 付帯事業整備費は含まないで下さい。
- ・ エクセル様式で作成してください。

提案受付番号：

県営住宅整備費見積書 2

入札金額等内訳書(県営住宅整備費相当分)

・「エ 建設工事費用(屋外付帯施設、解体撤去、周辺道路整備を含む)」の内訳

| 項目 | 金額(円) | | | | 計 | 積算根拠 |
|---------------------|---------|-------|-----|--------|---|------|
| | 名東(東)団地 | 万代町団地 | | 津田松原団地 | | |
| | | 第1期 | 第2期 | | | |
| 直接工事費 | | | | | | |
| 直接仮設工事 | | | | | | |
| 土工・地業工事 | | | | | | |
| 躯体工事 | | | | | | |
| 外部仕上工事 | | | | | | |
| 内部仕上工事 | | | | | | |
| 電気設備工事 | | | | | | |
| 給排水衛生設備工事 | | | | | | |
| 空調換気設備工事 | | | | | | |
| 屋外付帯施設工事 | | | | | | |
| 周辺道路整備工事 | | | | | | |
| 解体撤去工事(既存団地) | | | | | | |
| 解体撤去工事(旧教育研修センター杭等) | | | | | | |
| その他 | | | | | | |
| 諸経費等 | | | | | | |
| 共通仮設費 | | | | | | |
| 現場管理費 | | | | | | |
| 一般管理費 | | | | | | |
| その他 | | | | | | |
| 合計 | | | | | | |

- ・提案内容により、適宜品目を訂正・追加の上、ご記入下さい。
- ・付帯事業整備費は含まないで下さい。
- ・エクセル様式で作成して下さい。

提案受付番号：

長期収支計画の前提3

①支出の前提について

長期収支計画のうち、支出部分の前提を記入してください。

(単位：千円)

| 項目 | 平成26年度～平成27年度計 | 平成28年度以降計 | 金額(事業期間中計) |
|---------|----------------|-----------|------------|
| 移転支援業務費 | | | |
| 維持管理業務費 | | | |
| 合計 | | | |

- ・消費税及び地方消費税を除いた額を記入してください。
- ・金額は、千円未満切捨てで記入してください。
- ・移転支援業務費、維持管理業務費とも3団地の合計額を記入してください。
- ・可能な範囲で具体的に記入してください。
- ・必要に応じ、適宜項目を追加してください。
- ・他の見積書、事業計画提案書等と整合性をとった形で記入してください。

提案受付番号：

移転支援業務費 見積書

＜総括表＞

S P Cの実施する業務のうち、移転支援業務費の見積書（総括表）を団地毎、期別（万代町団地の整備が2期に分かれる場合）に作成してください。

（単位：千円）

| 項目 | 見積金額 | | 備考 |
|-------------------|----------|----------|----|
| | 平成 26 年度 | 平成 27 年度 | |
| ①入居申込書受付業務 | | | |
| 人件費 | | | |
| その他経費 | | | |
| ②住宅抽選会実施及び入居者決定業務 | | | |
| 人件費 | | | |
| その他経費 | | | |
| ③入居手続き及び移転確認業務 | | | |
| 人件費 | | | |
| その他経費 | | | |
| ④移転日調整等業務 | | | |
| 人件費 | | | |
| その他経費 | | | |
| 合計 | | | |

- ・消費税及び地方消費税、物価変動を除いた額を記入してください。
- ・A4版1枚で記入してください。
- ・他の見積書、事業計画提案書等と整合性をとった形で記入してください。
- ・エクセル様式で作成してください。

提案受付番号：

維持管理業務費 見積書

<総括表>

S P Cの実施する業務のうち、維持管理業務費の見積書（総括表）を団地毎に作成してください。
（単位：千円）

| 項目 | 見積金額 | | | 備考 |
|----------------------|------|---------------------|-----------------------|----|
| | 初回 | 完工年次年度 ～平成 36 年度 | 平成 37 年度～ 平成 45 年度 | |
| ①入居者の募集及び入居に関する業務 | | | | |
| 人件費 | | | | |
| その他経費 | | | | |
| ②家賃に関する業務 | | | | |
| 人件費 | | | | |
| その他経費 | | | | |
| ③入居者の保管義務に関する業務 | | | | |
| 人件費 | | | | |
| その他経費 | | | | |
| ④県営住宅の維持修繕に関する業務（※1） | | | | |
| 人件費 | | | | |
| その他経費 | | | | |
| ⑤県営住宅の保守点検に関する業務 | | | | |
| 人件費 | | | | |
| その他経費 | | | | |
| ⑥県営住宅の駐車場管理に関する業務 | | | | |
| 人件費 | | | | |
| その他経費 | | | | |
| ⑦県営住宅の退去に関する業務 | | | | |
| 人件費 | | | | |
| その他経費 | | | | |
| ⑧収入超過者及び高額所得者に関する業務 | | | | |
| 人件費 | | | | |
| その他経費 | | | | |
| ⑨不適正入居者に関する指導事務 | | | | |
| 人件費 | | | | |
| その他経費 | | | | |
| ⑩法律・条例等の改正に関する業務 | | | | |
| 人件費 | | | | |
| その他経費 | | | | |
| ⑪引渡し時に関する業務 | | | | |
| 人件費 | | | | |
| その他経費 | | | | |
| ⑫その他県営住宅の管理運営に関する業務 | | | | |
| 人件費 | | | | |
| その他経費 | | | | |
| 合計 | | | | |

※1 空き家修繕については、毎年度 15 戸分を計上するものとし、提案する 1 戸当たりの単価を以下に記載してください。

1 戸当たり空き家修繕費 円

- ・消費税及び地方消費税、物価変動を除いた額を記入してください。
- ・A4 版 1 枚で記入してください。
- ・他の見積書、事業計画提案書等と整合性をとった形で記入してください。
- ・エクセル様式で作成してください。

提案受付番号：

長期収支計画表

(単位：千円)

| 科目 | (年度) (開業後年度) | H25年度 | H26年度 | | | | H44年度 | H45年度 |
|------|-----------------|-------|-------|--|--|---|-------|-------|
| | | 2013 | 2014 | | | … | 2032 | 2033 |
| | | -1 | 0 | | | … | | |
| 収 | 収入計 | | | | | | | |
| | サービス対価収入 | | | | | | | |
| | 余裕金運用益 | | | | | | | |
| | 支出計 | | | | | | | |
| | 移転支援業務費 | | | | | | | |
| | 維持管理業務費 | | | | | | | |
| 支 | 税引前当期損益 | | | | | | | |
| | 法人税等 | | | | | | | |
| | 税引後当期損益 | | | | | | | |
| 資金計画 | 資金需要 | | | | | | | |
| | 初期投資費 | | | | | | | |
| | 借入金返済 | | | | | | | |
| | 資金調達 | | | | | | | |
| | 内部留保 | | | | | | | |
| | 借入金 | | | | | | | |
| | 資本金 | | | | | | | |
| | 当期資金過不足 | | | | | | | |
| | 資金過不足累計 | | | | | | | |
| | 借入金残高 | | | | | | | |
| | 借入金 | | | | | | | |
| | 運転借入金 | | | | | | | |

提案受付番号：

長期収支計画表

(本表作成時の留意事項)

- ・消費税及び地方消費税を含み、物価変動は除いて計算してください。
- ・A3版横長で記入してください。
- ・エクセル様式で作成してください。
- ・収入、支出、資金需要及び資金調達の内訳については、必要に応じ適宜項目欄を増やしていただいても結構です。できる限り詳細に記載してください。
- ・各項目の算定根拠は、様式Ⅱ-1-4～様式Ⅱ-1-8「長期収支計画の前提」等に記入してください。
- ・見積書等の他様式と関連のある項目の数値については、相互に整合性のとれる形で記入してください。
- ・各年度の費用は、4月～翌年3月の1年間の費用を記入してください。
- ・必要に応じ適宜記入欄を追加・修正してください。
- ・金額は、千円未満切捨てで記入してください。
- ・本頁は、資料作成上の留意事項を記載したものですので、事業提案書への添付は不要です。

提案受付番号：

キャッシュフロー計算書

(単位：千円)

| 科目 (年度) (開業後年度) | H25年度 | H26年度 | | | | H44年度 | H45年度 |
|-----------------------|-------|-------|--|--|---|-------|-------|
| | 2013 | 2014 | | | … | 2032 | 2033 |
| | -1 | 0 | | | … | | |
| キャッシュインフロー計 | | | | | | | |
| 利払前割賦戻税引後利益 | | | | | | | |
| 資本金 | | | | | | | |
| 設備借入金 | | | | | | | |
| その他※ | | | | | | | |
| キャッシュアウトフロー計 | | | | | | | |
| 初期投資費 | | | | | | | |
| 元本 | | | | | | | |
| 利息 | | | | | | | |
| その他※ | | | | | | | |
| ネットキャッシュフロー | | | | | | | |
| 配当 | | | | | | | |
| D S C R | | | | | | | |

| | |
|-----------|--|
| プロジェクトIRR | |
| EIRR | |

- ・消費税及び地方消費税を含み、物価変動は除いて計算してください。
- ・金額は、千円未満切捨てで記入してください。
- ・エクセル様式で作成してください。

- ・長期収支計画表と整合性をとった形で記入してください。
- ・A3版横長で記入してください。
- ・その他は、可能な範囲で詳細に記入してください。

提案受付番号：

償還表（サービス対価の支払い）

(単位：千円)

| 年度 月 | H26年度 | | | | H27年度 | | | | H28年度 | | | | … | | | | H44年度 | | | | H45年度 | 合計 |
|-----------------------|-------|---|----|---|-------|---|----|---|-------|---|----|---|---|---|----|----|-------|---|----|---|-------|----|
| | 2014 | | | | 2015 | | | | 2016 | | | | … | | | | 2032 | | | | 2033 | |
| | 4 | 7 | 10 | 1 | 4 | 7 | 10 | 1 | 4 | 7 | 10 | 1 | 4 | 7 | 10 | 11 | 4 | 7 | 10 | 1 | 4 | |
| 県営住宅整備費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| うち一括払分 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| うち初期投資費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| うち支払利息 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 移転支援業務費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 県営住宅維持管理費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| うち入居者の募集及び入居に関する業務費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| うち家賃に関する業務費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| うち入居者の保管義務に関する業務費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| うち県営住宅の維持修繕に関する業務費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| うち県営住宅の保守点検管理に関する業務費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| うち県営住宅の駐車場管理に関する業務費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| うち県営住宅の退去に関する業務費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| うち収入超過者及び高額所得者に関する業務費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| うち不適正入居者に関する指導事務費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| うち法律・条例等の改正に関する業務費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| うち引渡し時に関する業務費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SPC経費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他() | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| サービス対価合計 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 同上 (1年間計) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

提案受付番号：

償還表(サービス対価の支払)

(本表作成時の留意事項)

- ・本表には、SPCが県に求めるサービス対価の支払いを、各業務の見積書と整合性の取れる形で記入してください。
- ・県営住宅整備費については、各年度の第1四半期と第3四半期に記載してください。
- ・サービス対価の支払いを四半期毎に平準化して記入してください。算出根拠を様式Ⅱ-1-14「県が支払うサービス対価総額及びサービス対価算出の根拠」、に記載してください。
- ・その他の様式と関連のある項目の数値は、整合性の取れる形で記入してください。
- ・消費税及び地方消費税を含み、物価変動は除いて計算してください。
- ・A3版横長で記入してください。
- ・エクセル様式で作成してください。
- ・必要に応じて適宜項目を追加・修正してください。

提案受付番号：

県が支払うサービス対価総額及びサービス対価算出の根拠

- ①県が支払うサービス対価総額をサービス対価の区分ごとに記入してください。
- ②様式Ⅱ-1-13「償還表（サービス対価の支払い）」を作成するに当たっての各サービス対価の構成内容及び積算根拠（支払を平準化するにあたっての算出方法）について、各業務の見積書から整合をとり記載してください。

| 対 価 | ①事業期間合計額(千円) | | ②サービス料の内容及び積算根拠 |
|--------------------------------|--------------|-------|------------------------------------|
| | 消費税抜き | 消費税込み | |
| 県営住宅整備費 | ※1 | | |
| 一括払分 | | | |
| 割賦払分元本 | | | |
| 割賦払にかかる支払利息 ※2 | | | ※2 支払利息 % (基準金利 0.409%+スプレッド %) |
| 移転支援業務費 | | | |
| 県営住宅維持管理費 | ※3 | | |
| うち入居者の募集及び入居に関する業務費 | | | |
| うち家賃に関する業務費 | | | |
| うち入居者の保管義務に関する業務費 | | | |
| うち県営住宅の維持修繕に関する業務費 | | | |
| うち県営住宅の保守点検管理に関する業務費 | | | |
| うち県営住宅の駐車場管理に関する業務費 | | | |
| うち県営住宅の退去に関する業務費 | | | |
| うち収入超過者及び高額所得者に関する業務費 | | | |
| うち不適正入居者に関する指導事務費 | | | |
| うち法律・条例等の改正に関する業務 | | | |
| うち引渡し時に関する業務費 | | | |
| SPC経費 | | | |
| その他 | | | |
| SPC に対し県が支払うサービス対価 総計 (1+2) | | ※4 | |

提案受付番号：

- ・消費税及び地方消費税を除いた金額を記入してください。
 - ・必要に応じ適宜項目を追加・修正してください。
 - ・可能な範囲で具体的に記入してください。
 - ・他の見積書、事業計画提案書等と整合性をとった形で記入してください。

※1 様式Ⅱ-1-13「償還表（サービス対価の支払い）」で記入した、各サービス料の事業期間の合計額を記入してください。

※2 県が支払うサービス料の算定根拠となる、基準金利 0.409%及び上乗せするスプレッドを表中に記入してください。また、そのスプレッドの算定根拠を以下に記載してください。

(スプレッドの算定根拠)

| |
|--|
| |
|--|

※3 提案する維持管理業務期間に対応する金額を記載してください。実際の支払いにおいては、県営住宅維持管理費については、物価変動等を勘案して定めます。

※4 S P C に対し県が支払うサービス料総額の事業期間合計額が入札金額（税込み）となります。

提案受付番号：

リスク管理の方針 1

① S P C が負担するリスクについて、グループ構成員間での分担内容等、基本的な考え方を記入してください。

| |
|--|
| |
|--|

② S P C が負担するリスクとグループ構成員以外の者が負担するリスクに分類したうえで想定されるリスクの種類を記入してください。また、これらのリスクについて、具体的に対処策を検討している場合は、その内容を明示してください。

| 分類 | 主体 | リスクの種類 | 検討している対応策 |
|--------------|----|--------|-----------|
| S P C (各構成員) | | | |
| | | | |
| 構成員以外 | | | |
| | | | |

- ・主体は、金融機関や保険会社等の業務遂行者（プレーヤー）を記入してください。
- ・欄が不足する場合は、適宜追加してください。

③ 入札条件以外に保険を付保する場合は、保険の種類・内容について、記入してください。

| 種 類 | 内 容 |
|-----|-----|
| | |

提案受付番号：

リスク管理の方針2

リスクの管理方法と、リスク顕在化時の考え方等を記載してください。(A4版1枚以内)

提案受付番号：