

一般国道14号（京葉道路）における高速道路利便施設等の事業計画（案）

1. 申出者の概要

- | | |
|----------|--|
| (1) 法人名 | 東日本高速道路株式会社 |
| (2) 設立 | 平成17年10月1日 |
| (3) 資本金 | 525億円 |
| (4) 事業内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・道路整備特別措置法に基づき行う高速道路の新設又は改築 ・独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構から借り受けた道路資産に係る高速道路について道路整備特別措置法に基づき行う維持、修繕、災害復旧その他の管理 ・高速道路の通行者又は利用者の利便に供するための休憩所、給油所その他の施設の建設及び管理 ・その他 |

2. 事業の概要

- | | |
|-------------|--|
| (1) 連結の位置 | 千葉市花見川区幕張二丁目2742番地6外（幕張PA上り線）
千葉市花見川区幕張二丁目2573番地7外（幕張PA下り線） |
| (2) 連結の形態 | 閉鎖型 |
| (3) 連結予定施設 | 休憩所（レストラン、コンビニエンスストア、フードコート、ベーカリーカフェ、名産品・特産品コーナー等） <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積（上り線）3,100㎡
（下り線）3,230㎡ ・施設の構造（上り線）重量鉄骨造平屋建 建築面積1,957㎡
（下り線）重量鉄骨造平屋建 建築面積1,956㎡ （備考）休憩所施設は、東日本高速道路㈱が建設・所有し、これを連結子会社のネクセリア東日本㈱に賃貸し、当該会社がテナントを選定する等により営業。 |
| (4) 工事費の概算額 | 16.6億円 |
| (5) 工事予定時期 | 平成19年10月から平成20年7月 |
| (6) 連結する期間 | 10年間 |
| (参考) | 位置図（別紙1）、配置計画図（別紙2、4）、休憩施設平面図（別紙3、5） |

3. 事業の収支及び資金計画の概要

(1) 設備投資 (平成19～20年度) (百万円)

項 目	金額
建設費	1,660
用地費	—
通路等工事費	—
休憩所工事費	1,660
資金	1,660
自己資金	1,660
借入金	—

(2) 運営費 (20年間) (百万円)

項 目	金額
A. 収益	8,369
B. 費用	5,977
維持管理費等	5,016
連結料	16
減価償却費	945
収支差 (A-B)	2,392

※運営費は、東日本高速道路(株)及び連結子会社ネクセリア東日本(株)の合計である。

4. 技術的基準等による審査結果について

第1 技術的基準について

該当事項なし

第2 事業者及び事業計画に関する審査基準について

(1) 事業者の資力・信用及び事業の安定性について

審査の内容	審査結果
① 欠格事由	
・ 事業者の欠格事由に該当しないか	該当しない。
② 事業経験・銀行取引状況	
・ 事業経験	1年9ヶ月
・ 銀行取引状況	関連事業部門としての銀行取引はない。
③ 業界事情と業界内地位	
・ 業界内ランク	高速道路会社6社中3位。(H18年度関連事業部門営業利益)
・ 株式の公開	非上場
・ 業界の売上高等の伸び率	—
④ 成長性・収益性・安全性	
・ 成長性 〔売上高、利益水準(営業利益、経常利益)〕	平成18年度 関連事業部門売上高 889億円(全事業では8,667億円) 関連事業部門営業利益 52億円(全事業では143億円) 関連事業部門経常利益 55億円(全事業では168億円)
・ 収益性 〔利益率水準(売上高経常利益率、総資本経常利益率)、経営効率(総資産回転期間、固定資産回転期間)〕	平成18年度 売上高経常利益率 6.2%(経常利益55/売上高889×100) 総資本経常利益率(※) 4.6%(経常利益55/総資本1,202×100) 総資本回転率(※) 0.7回(売上高889/総資本1,202) 固定資産回転率 1.0回(売上高889/固定資産930)
・ 安全性 〔流動比率、固定比率、自己資本比率〕	平成18年度 流動比率(※※) 295.6%(流動資産4,611/流動負債1,560×100) 固定比率(※※) 180.9%(固定資産2,317/自己資本1,281×100) 自己資本比率(※※) 18.5%(自己資本1,281/総資本6,932×100)
⑤ 事業計画の安定性	
・ 営業開始後の銀行借入必要期間	なし
・ 投資回収期間	11年目
・ 総資産に対する計画投資額の割合	1.4%(※) (設備投資17/総資産1,202×100)

(※) の指標における総資本、総資産は事業の種類別セグメント情報の関連事業資産を使用している。

(※※) の指標は全事業ベースで算出している。

(2) 地域との調和について

審査の内容	審査結果
・地元の事業者が営業者（テナント）となるか	施設を賃借するネクセリア東日本㈱が主として、営業者選定を実施する。 なお、千葉県商工会連合会推薦の地元の名産品・特産品の販売を行う。
・地元のまちづくり計画と整合しているか	県・市の担当部局の同意が得られている。
・一般道の交通に悪影響を与えないか	閉鎖型であり、一般道への影響はない。
・地元の人々がどの程度利用するか	京葉道路の通行車両の半数以上が周辺地域の車両であることから、パーキングエリアの利用も同様の割合を見込んでいる。
・立地について目立った反対運動はないか	建設工事に先立つ地元説明も円滑に行われており、反対運動などはない。
・立地について騒音・振動等近隣状況に支障はないか	騒音対策として、遮音壁を設置する。振動等その他の支障は考えていない。
・周辺の景観との調和はどうか	周辺地域との調和を保つため、 ・建物の正面の意匠は、町並みを演出できるよう建物分節型を採用する。 ・外装は暖色系のアースカラーを中心に、風景と一体化した落ち着いた色調を採用する。 【千葉県景観条例に基づく正面意匠、外装色彩について届出済である。】
・緑化・省エネ・省資源等環境対策に積極的に取り組んでいるか	・駐車場、休憩施設を含むPA全体の敷地面積の20%以上を緑化することを目的とした千葉県工場等緑化推進要綱に適合する。（上り線：20.17%、下り線：20.38%） 【千葉県工場等緑化推進要綱に基づく緑化率について届出済である。】 ・トップライト等による自然光の取り込みを行い、節電を図る。また、中水施設を設置し、再生水を使用する。 ・「環境物品等の調達の推進に関する基本方針」（グリーン購入法）に記載の材料を積極的に使用する。砕石材等は再生材を使用する。

(3) 利用者の利便性について

審査の内容	審査結果
・営業時間	コンビニエンスストアは24時間営業を行う。その他の区画は未定。
・公衆トイレは設置されているか	道路事業側でトイレを整備する。
・バリアフリー対応であるか	対応する。
・道路案内等の情報提供を行うか	施設内において、通行止め、渋滞情報等の道路案内を実施する。 また、周辺の観光情報（パンフレット等）の提供も検討している。
・利用者ニーズが高いか	既存PAにおけるお客様アンケート等による調査に基づいた計画であり、お客様ニーズは高いと考えられる。

・複数業種のテナントにより多様なサービスが提供されるか	複数の業種に12社以上のテナントの入居を予定しており、多様なサービスを提供する。
・取り扱う商品（アイテム数、地域指向の品揃え等）は、充実しているか	複数の業種に12社以上のテナントの入居を予定するとともに、地元の名産品・特産品の販売を行う。
・施設の利用者の範囲が限定されないか	閉鎖型であり、高速道路の通行者が利用可能である。
・高速道路利用者に独自の創意工夫によるサービスの提供が図られるか	・地元の名産品・特産品の販売を通じ、地域色を打ち出したサービスを提供する。 ・上り線側PAに運転による疲労を解消するクイックマッサージを設置する。
・近傍のサービスエリア・パーキングエリアと競合しないか	近傍の鬼高PAは短時間休憩を目的とするPAであり、本PAとの競合はない。

（4）高速道路事業への収益還元について

審査の内容	審査結果
・高速道路の利用者を増加させる効果はどうか	多様なサービスを提供できる施設であることから、高速道路利用者の利便性が向上し、利用者の増加効果が見込まれる。 また、収益については、高速道路利用者への還元も検討する。

5. 総合評価（案）

上記のとおり、本計画（案）は、審査基準を満たしており、東日本高速道路株式会社を連結予定者とする
こととし、今後、詳細設計協議を進めていくこととしたい。

以上