

# 羽田空港の機能・施設等に関する検討会 第5回 資料1（国際線地区PFI事業関連）

---

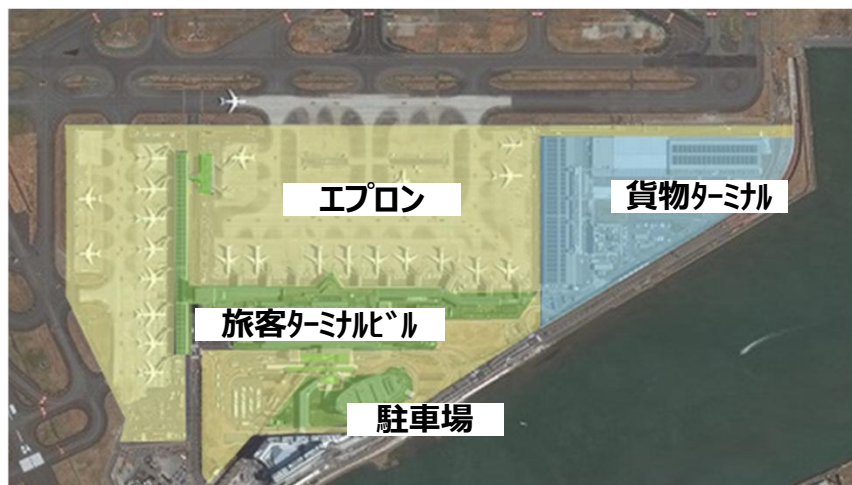
令和8年6月  
国土交通省航空局

## PFI事業概要

民間のノウハウを活用した効率的・効果的な施設整備・運営を行い、空港利用者に対するサービス水準の向上を図るため、羽田空港国際線地区において、下記事業についてPFI手法を活用



- ①旅客ターミナルビル等整備・運営事業    ②貨物ターミナル整備・運営事業    ③エプロン等整備等事業

## PFI手法を活用した国際線地区の整備・運営

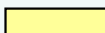


※主なPFI事業用地のみ図示。

### <独立採算型>

- **旅客ターミナルビル等整備・運営事業**  (約13ha)  
事業者：東京国際空港ターミナル株式会社 (TIAT)  
事業期間：2006 (平成18) 年 7 月 7 日～2038 (令和20) 年 4 月 30 日
- **貨物ターミナル整備・運営事業**  (約14ha)  
事業者：東京国際エアカーゴターミナル株式会社 (TIACT)  
事業期間：2006 (平成18) 年 7 月 7 日～2039 (令和21) 年 2 月 28 日

### <サービス購入型>

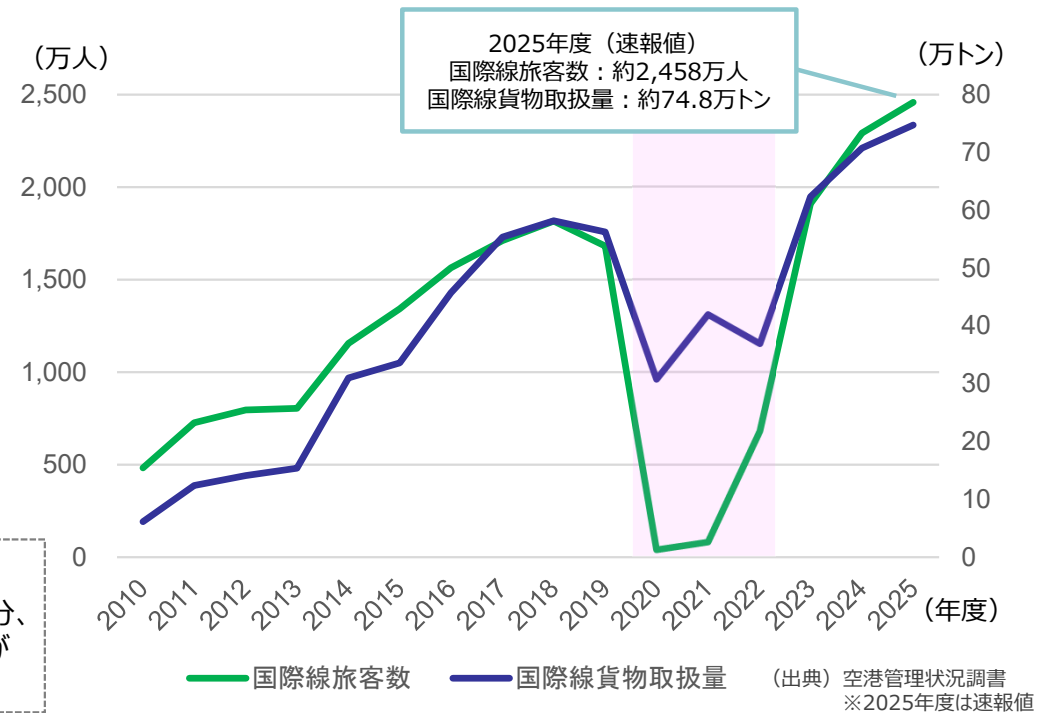
- **エプロン等整備等事業**  (約68ha)  
事業者：羽田空港国際線エプロンPFI株式会社  
事業期間：2006 (平成18) 年 3 月 24 日～2035 (令和17) 年 3 月 31 日

## 背景・課題

- ・羽田空港の国際線については、旅客数・貨物量ともに過去最高を記録。
- ・こうした中、増加する需要・多様化するニーズへの対応や施設の更新等が今後も断続的に必要となる見込み。
- ・しかしながら、PFI終期が近づく中、投資計画を精査し今後の投資判断を適切に実施するためには、**現行のPFI事業契約書に規定されている事業終了時の資産の取扱い等について、一定の具体化・明確化を行い、予見可能性を高めることが必要。**

<参考> 事業契約書における施設の買取に係る規定（旅客）抜粋

国又は国の指定する第三者は、…時価にて原対象施設、対象施設の増改築部分、国際線地区対象施設の増改築部分及びB J 施設を事業者から買い取ることができる。



需要の変化等に対応した適切な事業運営を確保するため、事業者における必要な投資等が着実に実施できるよう、現時点において整理すべき事項及び整理の方向性について検討し、**現時点での国の考え方として事業者を示すこと**としたい。

※**現行契約を変更しないことを前提とする。**また、**国有財産有償貸付契約期間の満了により契約が終了する場合**を対象に検討を行う。

### 整理すべき事項 (案)

- (1) PFI事業契約終了時における各種資産の買取り・引継ぎ等について  
 →以下の5項目について、買取り・引継ぎ等に係る考え方（買取り・引継ぎ等の有無、対象範囲等に関する考え方）を検討  
 ①不動産 ②動産 ③従業員 ④契約等 ⑤無形資産（マニュアル等）

- (2) 「時価」の考え方について  
 →時価算定に係る考え方について検討

※最終的な買取り・引継ぎ等の範囲及び時価算定方法は別途事業者との協議により決定

## 整理すべき事項 (案)

(1) PFI事業契約終了時における各種資産等の買取り・引継ぎについて  
 →以下の5項目について、買取り・引継ぎに係る考え方(買取り・引継ぎの有無、対象範囲等に関する考え方)を検討

①不動産 ②動産 ③従業員 ④契約等 ⑤無形資産(マニュアル等)

(2) 「時価」の考え方について  
 →時価算定に係る考え方について検討

※最終的な買取り・引継ぎ等の範囲は別途事業者との協議により決定

対象	現行事業契約における主な規定概要※	現時点での国としての考え方(案)
不動産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・B J 施設完成日後に本契約が終了した場合、国又は国の指定する第三者は、別紙13 に定める方法に従って、<b>時価にて原対象施設、対象施設の増改築部分、国際線地区対象施設の増改築部分及びB J 施設を事業者から買い取ることができる</b></li> <li>・事業者は、<b>買取の範囲その他必要な事項について、国又は国の指定する第三者と協議のうえ決定</b>する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的な<b>買取範囲は、原則として、次期事業への円滑な引継ぎ・次期事業の実施に必要な全ての施設とすることを予定</b>                      ※国と事業者との協議、事前の導入可能性調査結果等により次期事業で継続使用予定がない施設は買い取り範囲から除外することもあり得る</li> <li>・次期事業者を公募により選定する場合は<b>買取対象施設を時価にて事業者から買い取らせることを公募の条件とする</b>等、次期事業への円滑な引継ぎ・次期事業の実施にあたり必要な措置を講じる予定</li> <li>・事業者が所有せず賃借等をしている施設については、次期事業への円滑な引継ぎ・次期事業の実施に必要な範囲について、あらかじめ国と当該施設の所有者で協議の上、次期事業者を公募により選定する場合は当該施設の所有者と賃貸借契約を締結させることを公募の条件とする等、次期事業への円滑な引継ぎ・次期事業の実施にあたり必要な措置を講じる予定</li> </ul>
動産	<p>具体の規定無し</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国又は次期事業者が次期事業への円滑な引継ぎ・次期事業の実施にあたり<b>必要と認めた場合には、国又は次期事業者が時価で買い取る</b>予定</li> </ul>
従業員	<p>具体の規定無し</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国又は次期事業者が事業者の従業員の転籍や同様の契約締結を希望する場合、また、事業者が保有している本件事業の実施に必要な許認可等について、事業者に対し、必要かつ可能な協力を依頼</li> <li>※次期事業者による<b>より効率的・効果的な運営の制約となる可能性があるため、従業員の転籍や同様の契約締結を原則とすることは困難</b></li> </ul>
契約等	<p>具体の規定無し</p>	<p>(同上)</p>
無形資産 (マニュアル等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者は、国又は国の指定する第三者に対し、完成図書並びに対象施設の運営等を実施するために必要なすべての書類を引き渡さなければならない</li> <li>※<b>買い取りに関する具体の規定無し</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次期事業への円滑な引継ぎ・次期事業の実施に必要な範囲において無形資産(完成図書・ライセンス・マニュアル等)に関するすべての最新文書を電子媒体で交付</li> <li>※<b>無形資産の価値は不動産の時価評価(事業価値の評価による算定を基本とする場合)に包含</b></li> </ul>

※ 東京国際空港国際線地区旅客ターミナルビル等整備・運営事業契約書における規定内容の概要。東京国際空港国際線地区貨物ターミナル整備・運営事業契約書においても規定内容は同様。

また、上記の他、全体に関する規定として以下の規定がある。

- ・事業者は、国又は国の指定する第三者に対する運営等業務の引継ぎに必要な協力を行う。
- ・その他本件事業終了にあたって必要な事項については、事業者と国又は国の指定する第三者で協議のうえ決定する。

## 整理すべき事項 (案)

(1) PFI事業契約終了時における各種資産等の買取りについて  
 →以下の5項目について、買取り・引継ぎに係る考え方(買取り・引継ぎの有無、対象範囲等に関する考え方)を検討  
 ①不動産 ②動産 ③従業員 ④契約等 ⑤無形資産(マニュアル等)

(2) 「時価」の考え方について  
 →時価算定に係る考え方について検討

※最終的な時価算定方法は別途事業者との協議により決定

対象	現行事業契約における主な規定概要※	現時点での国としての考え方(案)
共通	—	・評価基準時点は <b>契約終了時</b> とする予定
不動産	・時価については、例えば、国側の公認会計士、不動産鑑定士等の専門家(以下「評価専門家」という。)及び事業者側の評価専門家並びにこの両名が同意する第三の評価専門家の協議により合意した時価算定方法をもとに決定する等、公正な手続きによることを予定している。 この際、別紙10の区分経理等を考慮した算定方法とすることを想定している。 ※算定方法に関する具体の規定無し	・ <b>事業価値の評価による算定を基本(必要に応じ、その他の手法に基づく評価結果により補正する可能性もある)</b>
動産	具体の規定無し	・ <b>帳簿価格</b> による予定

※ 東京国際空港国際線地区旅客ターミナルビル等整備・運営事業事業契約書における規定内容の概要。東京国際空港国際線地区貨物ターミナル整備・運営事業事業契約書においても規定内容は同様。

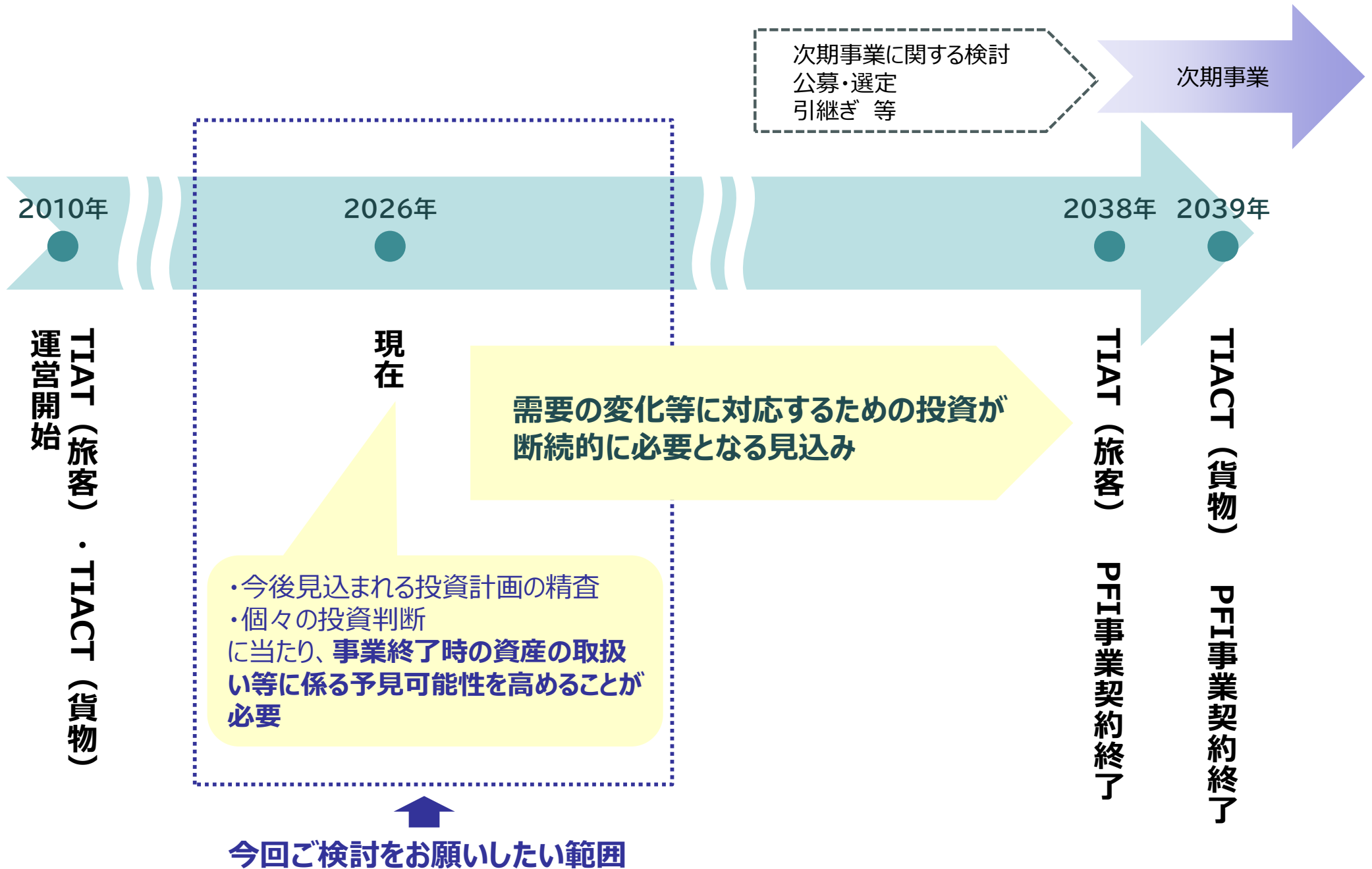
また、上記の他、全体に関する規定として以下の規定がある。

- ・事業者は、国又は国の指定する第三者に対する運営等業務の引継ぎに必要な協力を行う。
- ・その他本件事業終了にあたって必要な事項については、事業者と国又は国の指定する第三者で協議のうえ決定する。

## <上記考え方とする理由>

不動産：時価の算定方法については複数の手法がありうるところ、①対象不動産は全体として収益事業に供するものであること、②次期事業者は対象不動産から生み出される収益を期待し事業参画することが見込まれること、③現事業者における事業価値向上のインセンティブを考慮する必要があること、④空港コンセッション(事業終了時)においても事業価値を踏まえた算定方法となっていること等から、事業価値の評価による算定を基本とすることが適切。

動産：①数量が膨大であり個々の動産の時価(再調達価格や流通価格等)を算定するのは実務上困難であること、②不動産に比して相当程度時価が少額と見込まれる動産について精緻に算定する必要性が相対的に低いこと、③空港コンセッション(事業終了時)においても帳簿価格とされていること等から、帳簿価格とすることが適切。



1. 従業員・契約・無形資産(マニュアル等)の取扱い

東京国際空港国際線地区旅客ターミナルビル等整備・運営事業事業契約書	広島空港特定運営事業等公共施設等運営権実施契約書
<b>①従業員</b>	
<p>具体の規定無し 【参考】 別紙13 事業終了時の処理 4. 引継ぎの協力 事業者は、<u>国又は国の指定する第三者に対する運営等業務の引継ぎに必要な協力を行う。</u> 6. その他 その他本件事業終了にあたって必要な事項については、事業者と国又は国の指定する第三者で協議のうえ決定する。</p>	<p>(事業引継) 第63条 空港運営事業終了日の4年前の応当日から空港運営事業終了日までの間、運営権者は、自ら又は運営権者子会社等をして、国又は国の指定する第三者に本事業が円滑に引き継がれるよう、以下の内容を含む事業引継をしなければならない。 (1) <u>運営権者は、運営権者の従業員について国又は国の指定する第三者が転籍での受け入れを希望する場合には、国の指定する日までに、従業員の意向確認等について必要かつ可能な協力をし、転籍を希望する全従業員の記録を国又は国の指定する第三者に送付しなければならない。</u></p>
<b>②契約等</b>	
<p>具体の規定無し ※関連する規定(参考)は同上</p>	<p>(事業引継) 第63条 (略) (2) <u>運営権者は、運営権者が締結している契約及び維持している許認可等について国又は国の指定する第三者が承継を希望する場合には、国の指定する日までに、契約相手方の意向確認又は許認可等の継続等について必要かつ可能な協力をし、承継を希望する契約又は許認可等に関する資料を国又は国の指定する第三者に送付しなければならない。</u> (本契約終了による資産の取扱い) 第64条 5 前項各号に基づき資産の買取りが行われる場合において、<u>当該買取者が必要と認めた場合には、運営権者又は運営権者子会社等は、当該資産に関連して自らが締結している契約を当該買取者に承継するために必要な措置を取るものとする。ただし、当該承継に関して承継対象となる契約の相手方の承諾の取得が必要となる場合には、運営権者又は運営権者子会社等は、当該承諾を取得することについては実務上可能な限り努力することで足りる。</u></p>
<b>③無形資産(マニュアル等)</b>	
<p>別紙13 事業終了時の処理 5. 完成図書等の引き渡し 事業者は、<u>国又は国の指定する第三者に対し、完成図書並びに対象施設の運営等を実施するために必要なすべての書類を引き渡さなければならない。</u></p>	<p>(事業引継) 第63条 (略) (4) <u>運営権者及び運営権者子会社等は、国の指定する日までに、本空港に関して運営権者が有する財務及び運営、技術(知的財産を含む第三者の使用許可が不要なライセンスや空港運営に必要なマニュアル等を含む。)に関するすべての最新文書を国又は国の指定する第三者に電子媒体(国又は国の指定する第三者が必要とする場合にはハードコピーも含む。)で送付しなければならない。</u><sup>6</sup></p>

2. 動産の取扱い

東京国際空港国際線地区旅客ターミナルビル等整備・運営事業契約書	広島空港特定運営事業等公共施設等運営権実施契約書
①買取に係る規定	
<p>具体の規定無し</p>	<p>(本契約終了による資産の取扱い) 第64条 4 空港運営事業終了日又はそれ以降の国が指定する日において、運営権者及び運営権者子会社等の所有する各資産については以下のように取り扱う。なお、いずれの場合においても、国又は国の指定する第三者が資産を買い取る場合、運営権者は、当該資産を引渡すまで、善良な管理者の注意義務をもって保管するものとする。また、いずれの場合においても、運営権者は、空港運営事業終了日又はそれ以降の国が指定する日までに、以下に定める買取り又は売却の対象範囲について意見聴取の機会を設けるよう国に申し入れることができる。</p> <p>(3) 前二号の資産以外の資産 本事業の実施のために運営権者及び運営権者子会社等が保有する資産(前二号により買取りの対象となった資産を除く。)は、すべて運営権者及び運営権者子会社等の責任において処分しなければならない。ただし、国又は国の指定する第三者が必要と認めた場合には、運営権者及び運営権者子会社等は、当該資産を時価で国又は国の指定する第三者に売却しなければならない。</p>
②買取価格(時価)の算定に係る規定	
<p>具体の規定無し</p>	<p>(「時価」の決定) 第67条 本契約において、各種資産について「時価」を定める必要がある場合、当該「時価」の算定方法については別紙16に定めるとおりとする。なお、空港運営事業終了日後に本事業を実施する者を新たに公募する場合には、当該公募の手続のために、空港運営事業終了日の4年前の応当日以降の日において、評価時点の到来前であっても別紙16に定める方法により時価を算定することができる。この場合、時価の算定時点と評価時点との間で資産の価額について差額が生じたときの調整方法をあらかじめ定めることができる。</p> <p>別紙16「時価」の算定方法 時価の算定方法は、国又は国の指定する第三者が指名する評価専門家(事業期間終了後に本事業を実施する実施者を新たに公募する場合は、国が指名する評価専門家とする。)及び運営権者が指名する評価専門家並びにこの両名が同意する第三の評価専門家の協議により合意した時価算定方法をもとに決定する等、公正な手続によることとし、運営権設定対象施設と運営権者及び運営権者子会社等が所有権を有する施設の相互依存関係に鑑み、事業全体の価額が適切に配分されるよう算定するものとする。</p> <p>本契約における時価算定の評価時点は空港運営事業終了時とする。ただし、不可抗力による契約解除及び不可抗力滅失による契約終了の場合には、当該契約解除又は終了時を基準とする。</p> <p>3. 上記以外の資産(本契約第64条第4項第3号) 原則として、空港用地内の資産は評価時点の運営権者及び運営権者子会社等の連結貸借対照表における帳簿価額とする。なお、国又は国が指定する第三者が必要と認めて空港用地外の資産を買い取る場合は、別途合意する価格とする。</p>

### 3. 不動産の取扱い

#### ①買取に係る規定

東京国際空港国際線地区旅客ターミナルビル等整備・運営事業契約書	広島空港特定運営事業等公共施設等運営権実施契約書
<p>(本件事業の概要)</p> <p>第2条</p> <p>4 本契約終了時において、<u>国又は国の指定する第三者は、本契約に従い、事業者から原対象施設、対象施設の増改築部分、国際線地区対象施設の再増改築部分及びBJ施設を買い取ることができる。</u></p> <p>(BJ施設完成日後の本契約の終了)</p> <p>第70条の8 BJ施設完成日後に本契約が終了した場合、<u>国又は国の指定する第三者は、別紙13に定める方法に従って、時価にて原対象施設、対象施設の増改築部分、国際線地区対象施設の再増改築部分及びBJ施設を事業者から買い取ることができる。</u></p> <p>別紙13 事業終了時の処理</p> <p>3. 買取の範囲</p> <p>事業者は、買取の範囲その他必要な事項について、<u>国又は国の指定する第三者と協議のうえ決定する。</u></p>	<p>(事業引継)</p> <p>第63条 空港運営事業終了日の4年前の応当日から空港運営事業終了日までの間、運営権者は、自ら又は運営権者子会社等をして、<u>国又は国の指定する第三者に本事業が円滑に引き継がれるよう、以下の内容を含む事業引継をしなければならない。</u></p> <p>(5)運営権者は、次条の定めに従い、資産の引渡及び譲渡等を実施しなければならない。</p> <p>(本契約終了による資産の取扱い)</p> <p>第64条</p> <p>4 空港運営事業終了日又はそれ以降の国が指定する日において、運営権者及び運営権者子会社等の所有する各資産については以下のように取り扱う。なお、いずれの場合においても、<u>国又は国の指定する第三者が資産を買い取る場合、運営権者は、当該資産を引渡すまで、善良な管理者の注意義務をもって保管するものとする。また、いずれの場合においても、運営権者は、空港運営事業終了日又はそれ以降の国が指定する日までに、以下に定める買取り又は売却の対象範囲について意見聴取の機会を設けるよう国に申し入れることができる。</u></p> <p>(1) 運営権者及び運営権者子会社等が所有する<b>不動産</b></p> <p><u>国又は国の指定する第三者は、時価にて、運営権者又は運営権者子会社等からその所有する不動産(ただし、駐車場施設のうち国との間で売買の一方の予約契約を締結していない不動産及びホテル施設を除く。)の全部又は一部を買い取ることができ、運営権者はこれに応じるものとする。</u></p> <p>なお、<u>国が本事業の実施者を新たに公募により選定する場合、国は当該実施者をして、当該不動産の全部又は一部を時価にて運営権者又は運営権者子会社等から買い取らせることを公募の条件とするものとする。</u></p>

3. 不動産の取扱い

②買取価格(時価)の算定に係る規定

東京国際空港国際線地区旅客ターミナルビル等整備・運営事業事業契約書	広島空港特定運営事業等公共施設等運営権実施契約書
<p>別紙13 事業終了時の処理</p> <p>1. 時価の算定方法</p> <p>第70条第1項、第70条の2第4項、第70条の3第1項、第70条の4第4項、第70条の6第1項、第70条の7第4項及び第70条の8第1項の規定に基づき算定される時価については、例えば、<u>国側の公認会計士、不動産鑑定士等の専門家(以下「評価専門家」という。)</u>及び事業者側の評価専門家並びにこの両名が同意する第三の評価専門家の協議により合意した時価算定方法をもとに決定する等、<u>公正な手続きによることを予定している。</u></p> <p>この際、別紙10の区分経理等を考慮した算定方法とすることを想定している。</p> <p>6. その他</p> <p>その他本件事業終了にあたって必要な事項については、事業者と国又は国の指定する第三者で協議のうえ決定する。</p>	<p>(「時価」の決定)</p> <p>第67条 本契約において、各種資産について「時価」を定める必要がある場合、当該「時価」の算定方法については別紙16に定めるとおりとする。なお、空港運営事業終了日後に本事業を実施する者を新たに公募する場合には、当該公募の手続のために、空港運営事業終了日の4年前の応当日以降の日において、評価時点の到来前であっても別紙16に定める方法により時価を算定することができる。この場合、時価の算定時点と評価時点との間で資産の価額について差額が生じたときの調整方法をあらかじめ定めることができる。</p> <p>別紙16「時価」の算定方法</p> <p>時価の算定方法は、<u>国又は国の指定する第三者が指名する評価専門家(事業期間終了後に本事業を実施する実施者を新たに公募する場合は、国が指名する評価専門家とする。)</u>及び運営権者が指名する評価専門家並びにこの両名が同意する第三の評価専門家の協議により合意した時価算定方法をもとに決定する等、<u>公正な手続きによることとし、運営権設定対象施設と運営権者及び運営権者子会社等が所有権を有する施設の相互依存関係に鑑み、事業全体の価額が適切に配分されるよう算定するものとする。</u></p> <p>本契約における時価算定の評価時点は空港運営事業終了時とする。ただし、不可抗力による契約解除及び不可抗力滅失による契約終了の場合には、当該契約解除又は終了時を基準とする。</p> <p>1. <u>運営権者及び運営権者子会社等が所有する不動産</u>(本契約第64条第4項第1号)</p> <p><u>本事業全体の事業価値を評価対象とし、以下の方法に従って算定した価格を、空港用地内で運営権者及び運営権者子会社等が所有するすべての不動産の時価とする。</u></p> $(X) = (Y) \times (A) - (B)$ <p>(X) 空港用地内で運営権者及び運営権者子会社等が所有する不動産時価</p> <p>(Y) 評価時点における本事業全体の事業価値から運営権者及び運営権者子会社等が空港用地外において営む事業の事業価値を減じた金額</p> <p>(A) 評価時点における本事業全体(運営権者及び運営権者子会社等が空港用地外において営む事業を除く)の事業価値のうち、ビル施設等事業の事業価値が占める割合</p> <p>(B) 評価時点における運営権者及び運営権者子会社等の連結貸借対照表の資産の部から評価対象となる不動産及び空港用地外の資産を除いた資産の帳簿価額</p> <p>このうち(A)については、ビル施設等事業者の財務状態等を勘案し、70%とみなす。</p> <p>なお、当該不動産の評価額を複数に分割する場合は、国又は国の指定する第三者の指名する評価専門家(事業期間終了後に本事業を実施する実施者を新たに公募する場合は、国の指定する評価専門家とする。)及び運営権者の指名する評価専門家並びにこの両名が同意する第三の評価専門家の協議により決定する。</p>