

大阪第6地方合同庁舎（仮称）整備等事業  
事業費の算定及び支払方法（案）

大阪第6 地方合同庁舎（仮称）整備等事業（以下「本事業」という。）は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）の定める手続きにより、国が実施するものである。国は、本事業を適正かつ確実に実施した場合の対価である事業費を事業者に支払うものとし、以下にその算定方法と支払方法を示す。

## 第 1. 事業費の構成

### 1. 事業費の構成

事業費は、大阪第 6 地方合同庁舎（仮称）、外構及び新設附属施設（以下「本施設」という。）の施設整備業務の実施に係る費用（以下「施設整備費」という。）、本施設の維持管理業務及び本施設の運營業務の実施に係る費用（以下「維持管理・運営費」という。）及び本事業を実施するために事業者が必要とする費用（以下「その他の費用」といい、維持管理・運営費と合わせて「維持管理・運営費、その他の費用」という。）から構成されるものとする。

各費用の概要は、次の（1）から（2）のとおりとする。

#### （1）施設整備費

施設整備費は、施設費及び割賦手数料から構成されるものとする。

##### ① 施設費

施設費（割賦原価）は、事業契約の締結日から本施設引渡日（同日を含む。以下同じ。）までに事業者が施設整備業務の実施のために要する費用とする。なお、事業者の開業に伴う諸費用や事業契約の締結日から本施設引渡日までの期間に要する事業者の運営費（人件費、事務費、保険料等）等、施設整備に関する初期投資として認められる費用については、施設費に含むものとする。

##### ② 割賦手数料

割賦手数料は、それぞれ下記第 2 3.（1）①に定める回数による施設費の分割払いとした場合の、割賦支払に必要な割賦金利とする。なお、割賦手数料は、事業者の税引前利益の一部を含むものとする。

割賦手数料の料率は、基準金利と事業者の提案による利ざや(スプレッド)の合計とする。基準金利の詳細は、下記第 2 3.（1）②に示す。

#### （2）維持管理・運営費、その他の費用

維持管理・運営費、その他の費用は、本施設の維持管理業務の実施に係る費用（以下「維持管理費」という。）、本施設の運營業務の実施に係る費用（以下「運営費」という。）、及びその他の費用から構成されるものとする。

**① 維持管理費**

維持管理費は、本施設使用開始日（本施設引渡日の翌日。以下同じ。）から事業期間の終了日までの間の、本施設に係る点検保守等業務、清掃業務、修繕業務及びレイアウト変更対応業務の費用とする。

**② 運営費**

運営費は、本施設使用開始日から事業期間の終了日までの間の、本施設に係る警備業務、庁舎運用等業務の費用で構成されるものとする。

**③ その他の費用**

その他の費用は、本施設使用開始日から事業期間の終了日までの間に、本事業を実施するために事業者が必要とする費用及び事業者の税引前利益（上記（１）②に計上される部分を除く。）とする。

## 2. 事業費の内訳

事業費を構成する各費用の内訳は、次表に示すとおりとする。

表1. 事業費の内訳

項目	支払区分	費用の内容	
施設整備費	施設費	施設整備業務に係る以下の費用： 埋蔵文化財調査費用 既存建物等の解体撤去費用 設計費(必要な調査費用を含む。) 建設工事費(必要な調査費用を含む。) 工事監理費 必要な行政手続に関する費用 引き込み負担金 電波障害対策費用 事業者の開業に伴う諸費用 事業者の運営費(人件費、事務費、保険料等)の一部 融資組成手数料 建中金利 その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等	
	割賦手数料	資金調達に必要な融資等に係る金利 事業者の税引前利益の一部	
	消費税等	施設費に係る消費税等	
維持管理・運営費、その他の費用	維持管理費	点検保守等業務費	本施設に係る定期点検及び保守業務費用 本施設に係る運転・監視及び日常点検保守業務費用 本施設に係る執務環境測定業務費用
		清掃業務費	本施設に係る清掃業務費用
		修繕業務費	本施設に係る修繕業務費用
		レイアウト変更対応業務費※	本施設に係るレイアウト変更対応業務費用
	運営費	運営業務費	本施設に係る警備業務費用 本施設に係る庁舎運用等業務費用
	その他の費用	その他の費用	事業者の運営費(人件費、事務費、保険料等)の一部 事業者の税引前利益(割賦手数料に計上される部分を除く)
消費税等	消費税等	本施設に係る維持管理費、運営費、その他の費用に係る消費税等	

※ 福利厚生サービス提供業務は、独立採算により実施することとし、これに係る費用は事業費に含まない。

※ レイアウト変更対応業務費は、業務量の実績に応じた対価を支払う。

※ 表中にある「消費税等」とは、消費税及び地方消費税をいう。

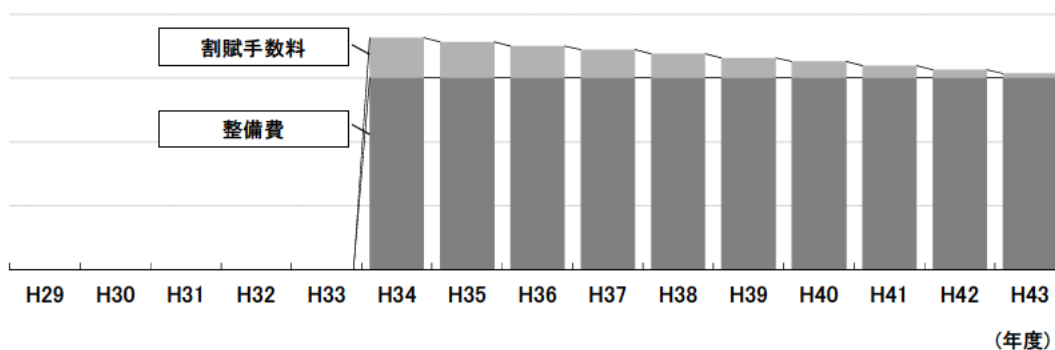
## 第2. 事業費の算定及び支払方法

### 1. 支払方法の基本的な考え方

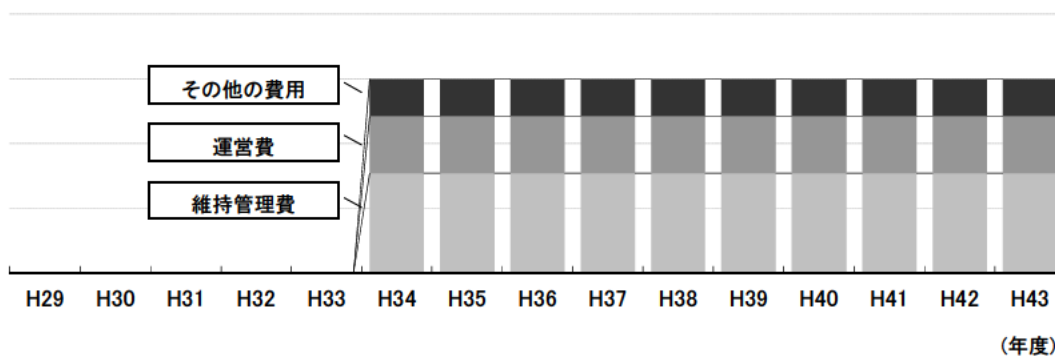
事業者は、本事業において、施設整備から維持管理・運営までのサービスを事業者の責任により一体として提供するものであるため、国は、提供されるサービスを一体のものとして購入し、その対価を一体として本施設使用開始日以降事業期間にわたり原則として平準化して支払うものとする。

#### 【参考】事業費の支払イメージ

##### 【施設整備費】



##### 【維持管理費 / 運営費 / その他の費用】



## 2. 支払方法の基本的事項

国は、事業費について、下記3. で算定された各費用の支払額及びその各々にかかる消費税等を、原則として、毎回、国が事業者からの請求を適法に受理した後30日以内に、かつ各半期末の翌月末までに支払う。

具体的には、本施設使用開始日以降平成34年9月末までの分を第1回として平成34年10月30日までに支払う。第2回目以降の支払いについては、毎年、4月1日から9月30日までの半期分を翌月の10月30日までに、10月1日から3月31日までの半期分を翌月の4月30日までに年2回ずつ支払う。なお、支払日の当日が閉庁日の場合はその前日までに支払うものとする。

## 3. 各費用の支払額の算定及び支払方法

事業費を構成する各費用の各回の支払額は、次の(1)から(5)のとおり算定する。

### (1) 施設整備費

#### ① 施設費

施設費（割賦原価）は、本施設使用開始日以降事業期間にわたり、各回の支払額が均等となるよう、年2回、全20回に分けて支払う。各回の支払額は、次のとおりとする。

$$\cdot \text{施設費の各回支払額} = \text{契約書内訳の施設費全額の} 1/20$$

事業敷地における埋蔵文化財調査にあたっては、大阪府教育委員会事務局文化財保護課と協議のうえ、その指導に従うこととし、事業者は当該調査を公益財団法人大阪府文化財センターに委託すること。施設費に含まれる「埋蔵文化財調査費用」は、業務要求水準書（案）（資料-1）に示す調査エリアで調査を実施した場合に想定される公益財団法人大阪府文化財センターへの調査委託費を含み、総額393,335,000円（税抜）を入札価格に見込むこと。

#### ② 割賦手数料

割賦手数料は、施設費とともに、本施設使用開始日以降事業期間にわたり、年2回、全20回支払う。

各回の支払額は、上記①に示すとおり施設費を支払うものとして、上記第1. 1. (1) ②に示す割賦手数料の料率に基づき算定する。割賦手数料の計算期間は、各支払期の期初（4月1日又は10月1日）から期末（9月30日又は3月31日）とする。なお、第1回目の割賦手数料の計算期間は、本施設使用開始日から平成34年9月30日までとする。

基準金利は、平成33年3月1日（以下「金利確定日」という。）に確定することとし、以降は原則として割賦手数料の見直しを行わない。また、基準金利の算定方法の概要は、次のとおりとし、詳細は本資料別紙に従う。ただし、基準金利の算定結果がマイナスとなった場合、基準金利はゼロとする。

- (ア) 金利確定日午前 10 時における、東京スワップ・レファレンス・レート (T.S.R) としてテレレート 17143 ページに表示される 6 か月 LIBOR ベース (円/円) 金利スワップレートをもとに、金利確定日、支払(予定)期日及び支払回数に対応する 6 か月おきの異なる期間のスワップレート(該当期間のスワップレートが表示されていないものについては直線按分により算出する)を算定する(直線按分は月単位ではなく日数を考慮する。)
- (イ) 金利確定日の前銀行営業日ロンドン時間午前 11 時の 6 か月 BBALIBOR 及び上記 (ア) のスワップレートより、金利確定日を基準とした場合の、本施設引渡日及び支払(予定)期日における割引係数(ディスカウントファクター)を算定する。
- (ウ) 各支払(予定)期日に支払回数に対応して施設費を①の方法に従い支払うこととした場合に、上記 (イ) の割引係数をもとに算定した、元利払いの金利確定日における現在価値が、本施設の引渡時の施設費の金利確定日における現在価値と同額となるように算定されるクーポンレートを基準金利とする。

なお、入札にあたっては、入札公告日のレートを入札用の金利確定日のレートと仮定して基準金利を算定し、事業費の算定に用いる。また、入札公告後すみやかに計算済みの入札用の基準金利を公表する。

## (2) 維持管理・運営費

維持管理・運営費も施設整備費と同様に、本施設使用開始日以降事業期間にわたり、年 2 回、全 20 回の支払とし、原則として各回同額を支払うものとする。

ただし、レイアウト変更対応業務費については、年度毎に業務量の実績に応じた対価を年度末に支払うこととし、入札時は年度あたり 2,993,000 円(税抜)を入札価格に含めること。

なお、実際にレイアウト変更の必要性が生じた場合、国は事業者に対象諸室及びレイアウトの具体的な変更内容を通知することとし、事業者は当該通知内容に基づきレイアウト変更対応業務に係る見積額を国に提出のうえ、業務の実施条件等について協議を行う。当該年度に実施したレイアウト変更対応業務の内容に即して、レイアウト変更対応業務費を変更する。

## (3) その他の費用

その他の費用も施設整備費、維持管理・運営費と同様に、本施設使用開始日以降事業期間にわたり、年 2 回、全 20 回の支払とし、原則として各回同額を支払うものとする。ただし、上記のとおり、本施設引渡日までの事業者の運営費は施設費に含めるものとする。

## (4) 消費税等

消費税等(消費税及び地方消費税)については、①施設整備費及び②維持管理・運営費、その他の費用の区分毎に、その相当額を支払期ごとに算定する。

#### (5) 1円未満端数の取扱

入札にあたっては、第1 2. の表に定める支払区分別の対価毎に、国等の債権債務等の金額の端数計算に関する法律（昭和25年法律第61号）第3条に基づき、1円未満の端数を処理する。

#### 4. 事業費の減額措置

国は、事業期間にわたり、本事業の実施に関する各業務及び経営管理状況の業績等の監視を行い、業務要求水準書（案）（資料-1）に定められた要求水準が達成されていない場合は、支払額の減額等を行う。減額等の措置の詳細については、業績等の監視及び改善要求措置要領（案）（資料-5）によるものとする。

### 第3 入札価格及び落札価格との関係

入札価格は、事業費を構成する施設整備費、維持管理・運営費、その他の費用全ての見積価格の合計とし、入札書に記載された金額をもって落札価格とする。

### 第4 事業費の内訳の算定

事業費の内訳については、要求水準の変更などが生じた場合に、事業費の変更を適切に行うために、各段階において精査し、本施設の引渡予定日が属する年度の4月1日までに確定するものとする。

具体的には、事業契約締結時、基本設計完了時、本施設の着工時、本施設の引渡予定日が属する年度の4月1日に、事業者は事業費についてその内訳の算定を行うものとし、国の確認を受ける。



## 第5 事業費の改定

### 1. 基本的考え方

施設整備費については、基準金利の確定日までの金利変動相当分及び下記2. による改定を除き、原則として改定を行わない。

維持管理・運営費については、年度毎に見直すものとする。この見直しは、物価変動、技術革新等に伴って明らかに費用が減じる場合を含め、PFI手法に基づく民間の資金及びノウハウの有効な活用と、国民の負担を原資とする国の適正な経費負担の双方の観点に十分留意して、国及び事業者が協議して行う。

なお、要求水準の変更その他により必要に応じて、国及び事業者が協議の上、事業費の改定を行うことができるものとする。

### 2. 施設整備費の物価変動に基づく改定

施設整備費の物価変動に基づく改定は原則として行わない。

ただし、事業契約締結日から本施設引渡日の前日までの間において次のいずれかに該当する場合に限り、国又は事業者は施設整備費のうち建設工事費の改定を請求し、協議することができる。

- ・特別な要因により主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動が生じ、施設整備費が不相当となった場合
- ・予期することのできない特別の事情により、日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションが生じ、施設整備費が著しく不相当となった場合

### 3. 維持管理・運営費の物価変動に基づく改定

#### ① 対象となる費用

維持管理・運営費（レイアウト変更対応業務費を除く）のうち翌年度に対価の支払がある費用

#### ② 改定時期

物価変動リスクを踏まえた対価の改定時期は、次のとおりとする。

ア 改定指標の評価： 毎年4月10日時点で確認できる最新の指標（表5. 使用する指標のうち企業向けサービス価格指数については、当該時点で確認できる最新の確報値、建設物価指数及び賃金指数については、暫定値以外の数値で当該時点において確認できる最新の数値（以下、企業向けサービス価格指数の最新の確報値と併せて、「確報値等」という。））により評価を行う。

イ 対価の改定： 原則として、翌年度の4月1日以降の維持管理・運営費の支払いに反映する。

### ③ 改定方法

前回改定時の指標に対して、現指標が3ポイント以上変動した場合に、維持管理・運営費の改定を行う。事業契約締結以降、対価を改定していない費用については、事業契約締結時点で確認できる最新の指標を前回改定時の指標をみなす。

$$| \text{今回評価時の指標} - \text{前回改定時の指標} | \geq 3 \text{ポイント}$$

#### 1) 改定指標

改定指標として使用する指標は次のとおりとする。

表5. 使用する指標

項目	支払区分	使用する指標
維持管理費	点検保守等業務費	「企業向けサービス価格指数」：設備管理（消費税抜、物価指数月報・日銀調査統計局）
	清掃業務費	「毎月勤労統計調査 賃金指数」：調査産業計（就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・厚生労働省）
	修繕業務費	「建設物価指数月報」：建築費指数/標準指数/事務所SRC（建設物価調査会）/工事原価
運営費	運営業務費	「毎月勤労統計調査 賃金指数」：調査産業計（就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・厚生労働省）

ただし、改定指標の評価以降、当該評価に用いた確報値等の遡及修正がなされた場合であっても、改定指標の評価には反映しないものとする。

また、それぞれの対価について、改定前の対価（及びその内訳）を基準額として、年度ごとに、以下の算定式に従って各年度の対価を確定する。なお、改定率に小数点以下第4位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

#### 2) 改定率及び計算方法

改定率： $RI_n / RI_m$

計算方法： $AP'_t = AP_t \times \text{改定率}$

- m : 前回改定時年度（契約後未改定の場合は、事業契約締結年度）
- n : 今回評価時年度
- t : 今回費用改定をする対価の対象年度（ $t : n + 1, \dots$ 、事業終了年度）
- $AP_t$  : 改定前のt年度A業務の対価
- $AP'_t$  : 改定後のt年度A業務の対価
- $RI_m$  : 前回改定時の評価指標である、m年度の改定指標
- $RI_n$  : 今回改定時の評価指標である、n年度の改定指標

（計算例）平成36年度の支払いが100万円、前回改定時の指標である平成30年度の指数が90、平成35年度の指数が108の場合：

平成 36 年度の改定率（平成 35 年度の物価反映）

=平成 35 年度指数 [108] ÷平成 30 年度の指数 [90] =1.2

平成 36 年度の対価（改定後）

=平成 36 年度の対価（改定前） [100 万円] ×1.2=120 万円

④ 基準改定時の措置

改定指標の基準改定が実施された場合の評価に係る詳細は入札公告時に示す。

## 別紙 基準金利の算定方法

### 1 基本的な考え方

本事業では 本資料第2 3. (1)①に定める方法で、各支払（予定）期日に施設費を分割支払するとした場合に、金利確定日における元利支払額の現在価値の合計が、本施設の引渡し時に確定する施設費の現在価値と同額となるように算定されるクーポンレートを基準金利 $r$ とする。

$$\sum(\text{元本支払額} \times \text{割引係数}) + \sum\left(\text{元本残存費} \times r \times \frac{\text{期間日数}}{365} \times \text{割引係数}\right) \\ = \text{引渡し時における施設費} \times \text{割引係数}$$

$$r = \frac{(\text{引渡し時における施設費} \times \text{割引係数}) - \sum(\text{元本支払額} \times \text{割引係数})}{\sum\left(\text{元本残存費} \times \frac{\text{期間日数}}{365} \times \text{割引係数}\right)}$$

上記 $r$ （基準金利）を算定するには、現在価値の算定に必要となる、本施設引渡日や各支払期日における割引係数をそれぞれ求める必要がある。この割引係数は、金利確定日における金利水準をもとに算定する。算定手順は以下のとおり。

### 2 算定手順

#### (1) 各期間スワップレートの算定

金利確定日午前10時における東京スワップ・レファレンス・レート（T.S.R）としてテレレート17143ページに表示される6か月LIBORベース（円/円）金利スワップレートをもち、6か月おきの異なる期間のスワップレートSW（該当期間のスワップレートが表示されていないものについては直線按分により算出する）を算定する。（直線按分は、月単位でなく日数を考慮する。）

なお、スワップレート等の引用にあたっては画面表示どおり引用するものとし、計算の途中過程では四捨五入等の端数処理は一切行わない。

なお、0.5年については、金利確定日の前銀行営業日ロンドン時間午前11時の6ヶ月BBALIBORを採用し、これに（365日/360日）を乗じたものとする。

#### (2) 6ヶ月毎の割引係数（ディスカウントファクター）の算定

上記のレートをもち、金利確定日を基点とした6か月ごとの割引係数(Df)を算定する。

なお、割引係数（及びスポットレート）は半年複利による表記とする。

$$Df(0.5 \text{ 年}) = 1 / (1 + SW(0.5 \text{ 年}) \times 1 / 2)$$

$$Df(1 \text{ 年}) = (1 - SW(1 \text{ 年}) \times 1 / 2 \times Df(0.5 \text{ 年})) / (1 + SW(1 \text{ 年}) \times 1 / 2)$$

$$Df(t) = (1 - SW(t) \times \sum \{ 1 / 2 \times Df(n) \}) / (1 + SW(t) \times 1 / 2)$$

t : 6ヶ月の期間 (0.5, 1.0, …)

n : 0.5, …, t-1

### (3) 6ヶ月毎のスポットレートの算定

各期間の割引係数から対応するスポットレート(SR)を算定する。  
割引係数とスポットレートは次式のような関係になるため、

$$\frac{1}{\left(1 + \frac{SR(t)}{2}\right)^{2t}} = Df(t)$$

これに基づき、スポットレートを求めると以下のとおりになる。

$$SR(t) = 2 \times Df(t)^{-\frac{1}{2t}} - 2$$

### (4) 本施設引渡日又は支払期日に応じたスポットレートの算定

上記の6ヶ月毎のスポットレートを基に、金利確定日から本施設引渡日又は支払期日までの期間に応じたスポットレートを日数単位で直線案分により算定する。  
なお支払期日は、毎年4月30日、10月30日として計算する。

### (5) 本施設引渡日又は支払期日に応じた割引係数の算定

上記(4)のスポットレートを基に本施設引渡日又は支払期日tに応じた割引係数を算定する。

$$\frac{1}{\left(1 + \frac{SR(t)}{2}\right)^{2t}} = Df(t)$$

### (6) 支払方法に応じたクーポンレート(基準金利)の算定

上記1で示した算式に、上記(5)の割引係数を代入して算定されたクーポンレートを基準金利とする。

## 3. 入札時における基準金利

入札時においては、入札公告日午前10時のTSR及び入札公告日の前銀行営業日ロンドン時間午前11時のBBALIBORを用いて上記2.算定手順により、基準金利を算定する。