

広島地方合同庁舎防災棟（仮称）整備等事業
事業費の算定及び支払方法

広島地方合同庁舎防災棟（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、防災棟の施設整備業務及び既存棟の改修工事業務の実施に係る費用（以下「施設整備費」という。）、防災棟及び既存棟（以下「本施設」という。）の維持管理業務及び運営業務の実施に係る費用（以下「維持管理・運営費」という。）並びに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（3）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

施設費は、施設費 A（防災棟施設整備業務費）と、施設費 B（既存棟改修工事業務費）からなる。

施設費 A（防災棟施設整備業務費）は、事業契約の締結日から防災棟の引渡日（同日を含む。以下同じ。）までに事業者が防災棟施設整備業務の実施のために要する費用とし、事業者の開業に伴う諸費用、融資組成手数料等の施設費 A の割賦払いに係る金融費用、防災棟整備に関する初期投資として認められる費用を含むものとする。

ただし、事業契約の締結日から既存棟の維持管理・運営業務開始日（令和 7 年 4 月 1 日）の前日までの期間に要した事業者の運営費（人件費、事務費等）についてはすべて施設費 A（防災棟施設整備業務費）に含め、既存棟の維持管理・運営業務開始日から防災棟の引渡日までの期間に要した事業者の運営費（人件費、事務費等）については、その他の費用と按分する。按分比は、当該期間の防災棟施設整備業務と維持管理・運営業務の業務量に応じた適切な比とする。

施設費 B（既存棟改修工事業務費）は、既存棟にかかる改修工事業務の実施に要する費用とし、融資組成手数料等の施設費 B の割賦払いにかかる金融費用として認められる費用を含むものとするが、事業者の開業に伴う諸費用、事業者の運営費は含まないものとする。

② 割賦手数料

施設費 A に係る割賦手数料（以下「割賦手数料 A」という。）及び施設費 B にかかる割賦手数料（以下「割賦手数料 B」という。）は、それぞれ第 2 3.（1）①に定める回数による施設費 A 及び施設費 B を元金均等による割賦払とした場合の割賦金利とする。なお、割賦手数料

A及び割賦手数料Bは、事業者の利ざや相当分の税引き前利益の一部を含む（残りはその他の費用に含まれる。）ものとする。

割賦手数料A及び割賦手数料B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、第2 3. (1) ②に示す。

(2) 維持管理・運営費

維持管理・運営費は、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。）、本施設の運営業務の実施に係る費用（以下「運営費」という。）から構成されるものとする。

① 維持管理費

維持管理費は、本施設の定期点検等及び保守業務、運転監視・点検及び日常点検・保守業務、執務環境測定業務、清掃業務、修繕業務及び入退館管理設備更新・保守管理等業務の実施に係る費用（以下「庁舎維持管理費」という。）、既存棟のLED交換業務の実施に係る費用（以下「LED交換業務費」という。）から構成されるものとする。

ア 庁舎維持管理費

既存棟においては既存棟の維持管理業務開始日（令和7年4月1日）から事業期間の終了日までの間の、防災棟においては防災棟の維持管理業務開始日（令和11年4月1日）から事業期間の終了日までの間の、本施設における定期点検等及び保守業務、運転監視・点検及び日常点検・保守業務、執務環境測定業務、清掃・植栽管理業務、修繕業務及び入退館管理設備更新・保守管理等業務の実施に係る費用とする。

イ LED交換業務費

令和7～12年度に実施予定の既存棟におけるLED交換業務の費用とする。

② 運営費

運営費は、本施設の警備業務、庁舎運用業務及び防災棟共用部の備品調達・管理業務の実施に係る費用（以下「庁舎運営費」という。）から構成されるものとする。

ア 庁舎運営費

既存棟においては既存棟の運営業務開始日（令和7年4月1日、ただし警備業務については令和8年4月1日）から事業期間の終了日までの間の、防災棟においては防災棟の運営業務開始日（令和11年4月1日）から事業期間の終了日までの間の、本施設における警備業務、庁舎運用業務及び防災棟における共用部の備品調達・管理業務の費用とする。

(3) その他の費用

その他の費用は、令和7年度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き前利益（(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	施設費 A (防災棟施設整備業務費)	防災棟にかかる施設整備業務及び既存棟にかかる改修工事業務に係る以下の費用： 設計費（必要な調査費用を含む。） 防災棟にかかる施設整備業務に係る以下の費用： 埋蔵文化財調査費用 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（引渡日まで） 融資組成手数料 建中金利 その他防災棟整備に関する初期投資と認められる費用等
		施設費 B (既存棟改修工事業務費)	既存棟にかかる改修工事業務に係る以下の費用： 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 融資組成手数料 建中金利等
	割賦手数料	割賦手数料 A	防災棟にかかる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
		割賦手数料 B	既存棟にかかる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	庁舎維持管理費	本施設の維持管理業務に係る以下の費用： 定期点検等及び保守業務費 運転監視・点検及び日常点検・保守業務費 執務環境測定業務費 清掃業務費 修繕業務費 入退館管理設備更新・保守管理等業務
		LED 交換業務費	既存棟の維持管理業務に係る以下の費用： LED 交換業務費
	運営費	庁舎運営費	本施設の運営業務に係る以下の費用： 警備業務費 庁舎運用業務費 防災棟共用部の備品調達・管理業務費
	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（既存棟の維持管理・運営業務開始日以降） 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

注 1 既存棟改修工事業務にかかる設計費については、防災棟施設整備業務における設計費と合わせて施設費 A に含めること。

注 2 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。

注 3 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

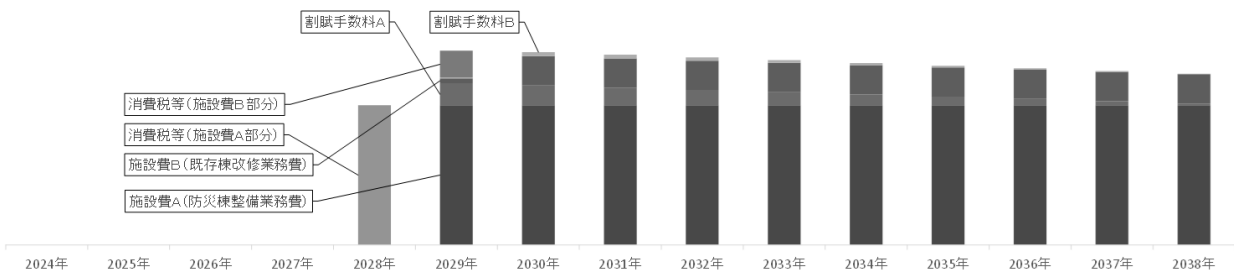
事業者は、本事業において、施設整備から維持管理・運営までのサービスを事業者の責任により一体として提供するものであるため、国は、提供されるサービスを一体のものとして購入するものとする。

なお、施設整備に係る対価のうち施設費A（防災棟施設整備業務費）にかかる消費税等は、令和10年度末に支払い、施設費A（防災棟施設整備業務費）及び割賦手数料Aの合計額は防災棟の維持管理・運営中、原則として平準化して支払うものとする。なお、割賦手数料Aの第1回目の計算期間は防災棟の引渡日の翌日から令和11年9月30日までとする。

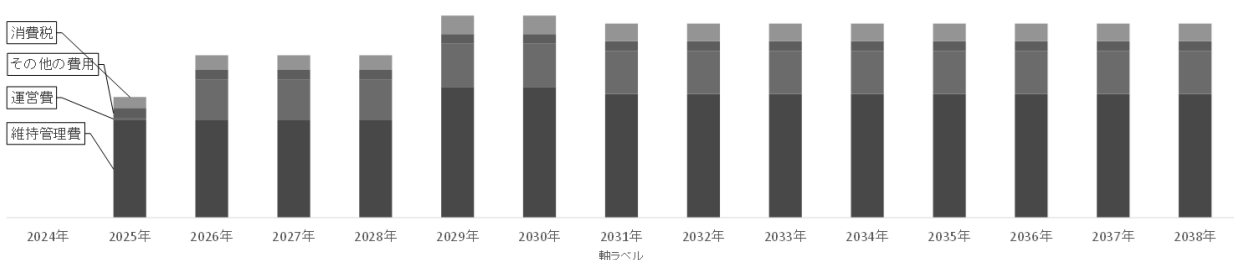
また、施設費B（既存棟改修工事業務費）にかかる消費税等は、令和11年度末に支払い、施設費B（既存棟改修工事業務費）及び割賦手数料Bの合計額は既存棟改修工事業務の完了確認以降、事業期間にわたり、原則として平準化して支払うものとする。なお、割賦手数料Bの第1回目の計算期間は既存棟改修工事業務の完了確認の翌日から令和12年3月31日までとする。

維持管理・運営に係る対価は、既存棟、防災棟のそれぞれの維持管理・運営業務開始日以降事業期間にわたり業務量に応じて対価を支払うものとする。

・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、3. で算定された各費用の支払額及びその各々に係る消費税等（施設費にかかる消費税等を除く。）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。

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（3）のとおり算定する。

（1）施設整備費

① 施設費

ア 施設費 A（防災棟施設整備業務費）

施設費 A（防災棟施設整備業務費）については、防災棟の引渡日以降、事業期間にわたり、各割賦期間に応じた支払額が均等となるよう、令和 11 年度から年 2 回、全 20 回に分けて支払うものとする。各回の支払額は、次のとおりとする。

- ・施設費 A（防災棟施設整備業務費）の各回支払額 = 契約書内訳における防災棟施設整備業務費全額の 1/20

事業敷地における埋蔵文化財調査にあたっては、広島市市民局文化スポーツ部文化振興課と協議のうえ、その指導に従うこと。

防災棟整備業務費に含まれる「埋蔵文化財調査費用」は、調査委託費と埋蔵文化財調査に関連する工事費で構成するものとし、入札価格には想定される調査費用として一次審査通過者に対して提示する【添付資料 2-7】「埋蔵文化財発掘調査費用見込積算書」の金額を見込むこと。なお、埋蔵文化財調査の実施時に【添付資料 2-7】「埋蔵文化財発掘調査費用見込積算書」記載の金額と差異が発生する場合には協議の上で費用を決定することとするが、【添付資料 2-7】別紙「埋蔵文化財の調査範囲」の想定掘削範囲を超えた提案による増加費用については負担しない。

イ 施設費 B（既存棟改修工事業務費）

施設費 B（既存棟改修工事業務費）については、既存棟の改修業務の完了確認以降、事業期間にわたり、各割賦期間に応じた支払額が均等となるよう原則年 2 回、全 19 回に分けて支払う。

各回の支払額は、次のとおりとする。

- ・施設費 B（既存棟改修工事業務費）の初回支払額 = 契約書内訳における既存棟改修工事業務費全額の 1/55
- ・施設費 B（既存棟改修工事業務費）の 2 回目以降の支払額 = 契約書内訳における既存棟改修工事業務費全額の 3/55

② 割賦手数料

ア 割賦手数料A

割賦手数料Aは防災棟施設整備業務費とともに、防災棟の引渡日以降、事業期間にわたり、年2回、全20回支払うものとする。

各回の支払額は、①に示すとおり施設費A（防災棟施設整備業務費）を支払うものとして、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、防災棟の引渡日の翌日から令和11年9月30日までとする。

イ 割賦手数料B

割賦手数料Bは既存棟改修工事業務費とともに、既存棟の改修工事業務の完了確認以降、事業期間にわたり、原則年2回、全19回支払うものとする。

各回の支払額は、①に示すとおり施設費B（既存棟改修工事業務費）を支払うものとして、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、既存棟の改修工事業務の完了日の翌日から令和12年3月31日までとする。

ウ 基準金利

割賦手数料A及び割賦手数料Bにかかる基準金利は令和10年6月1日（予定。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30分における、東京スワップレート（T.S.R.）として表示される TONA ベース（円/円）金利スワップレート（TONA TSR）に基づき以下の調整式に従って算出したスワップレート（調整後 TONA TSR）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。）。

$$\text{調整後 TONA TSR} = 2 \times (\sqrt{1 + \text{TONA TSR}} - 1)$$

- (イ) 金利確定日の前銀行営業日日本時間午後5時の6か月 TORF 及び (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、防災棟の引渡日（または既存棟改修工事業務の完了日）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、(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、引渡時の防災棟施設整備業務費(または既存棟改修工事業務費、割賦元本)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。

事業者は、金利確定日に以上の算定方法に従い基準金利を算定し、国に算定結果を提出し、国の確認を受ける。国は、当該手続により確定した基準金利を事業者に通知する。

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。

③ 施設費に係る消費税等

消費税等(消費税及び地方消費税)については、①ア施設費A(防災棟施設整備業務費)及び①イ施設費B(既存棟改修工事業務費)の区分毎に、その相当額を算定し、①ア施設費A(防災棟施設整備業務費)に係る消費税等については令和10年度の防災棟の引渡が完了し、国の完了確認後に、①イ施設費B(既存棟改修工事業務費)については令和11年度に既存棟改修工事業務が完了し、国の完了確認後に、それぞれ支払う。

(2) 維持管理・運営費、その他の費用

① 維持管理費

ア 庁舎維持管理費

既存棟にかかる庁舎維持管理費(修繕業務費を除く)は、既存棟の維持管理業務開始日(令和7年4月1日)以降、事業期間にわたり、年2回、全28回の支払とし、原則として各回同額を支払うものとする。

防災棟にかかる庁舎維持管理費(修繕業務費を除く)は、防災棟の維持管理業務開始日(令和11年4月1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。

イ 修繕業務費

防災棟にかかる修繕業務費及び既存棟の改修工事部分にかかる修繕業務費は、当該業務が開始される令和11年4月1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。

ウ LED交換業務費

既存棟のLED交換業務費については、令和7年度から令和12年度にかけて年2回、全12回の支払とし、原則として各回同額を支払うものとする。

② 運営費

既存棟にかかる庁舎運営費は、既存棟の運營業務開始日（令和7年4月1日）以降、事業期間にわたり、年2回、全28回の支払とする。なお、令和7年度は庁舎運用業務費のみを支払い、令和8年度以降は警備業務費を含む運営費を原則として各回同額を支払うものとする。

防災棟にかかる庁舎運営費は防災棟の運營業務開始日（令和11年4月1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。

③ その他の費用

その他の費用については既存棟の維持管理業務開始日（令和7年4月1日）以降、事業期間にわたり、年2回、全28回の支払とし、原則として各回同額を支払うものとする。なお、前述のとおり既存棟の維持管理業務開始日の前日までの事業者の運営費は施設費Aに含めるものとする。

④ 維持管理・運営費、その他の費用に係る消費税等

消費税等（消費税及び地方消費税）について、①維持管理費、②運営費及び③その他の費用の区分ごとに、その相当額を支払期ごとに算定する。なお、第1-2.の表に定める支払区分別の対価毎に、支払期ごとの消費税等（消費税及び地方消費税）を算定するにあたり、それぞれ1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとし、入札にあたっての消費税等（消費税及び地方消費税）の差額として生じた端数は、すべて第1回支払額に合算する。

(3) 1円未満端数の取扱い

入札にあたっては、第1-2.の表1に定める支払区分別の対価ごとに、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2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）に定められた業務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、その他の費用すべての見積価格（消費税等を含む）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、業務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、金利確定日までに確定するものとする。

具体的には、施設費については事業契約締結時、基本設計着手前・完了時、防災棟の工事着工前・工事完了時及び金利確定日において、維持管理・運営費については事業契約締結時、各業務着手前、防災棟の工事完了時において、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、その他の費用については、年度ごとに見直すものとする。この見直しは、物価変動及び、技術革新等に伴う本施設の運営方法の変更等、明らかに費用に変更が生じる場合を含め、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、業務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うえ、事業費の改定を行うことができるものとする。

また、改定の結果、1円未満の端数が生じた場合は、第2 3. (3)による処理を行う。

2. 施設費の物価変動に基づく改定

施設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防災棟引渡日（または既存棟改修工事業務の完了日）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、施設費が不適當になった場合
- ・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、施設費が著しく不適當となった場合

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2.使用する指標のうち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「確報値等」という。）。なお、原則として、賃金指数は1月の確報値、建物物価指数は12月の確報値とする。）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、事業契約締結日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2. 使用する指標

項目	支払区分	使用する指標
維持管理費	庁舎維持管理費（修繕業務費を除く）	「毎月勤労統計調査 賃金指数」：（就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・就業形態計・サービス業（他に分類されないもの）・本系列・厚生労働省）
	LED交換業務費 入退館管理設備更新・保守管理等業務費 修繕業務費	「建築費指数」：（標準指標・事務所SRC・工事原価・建設物価調査会）
運営費	庁舎運営費	「毎月勤労統計調査 賃金指数」：（就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・就業形態計・サービス業（他に分類されないもの）・本系列・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ほか、遡及修正後の確報値等は前回改定時の指標としても使用しないものとする。

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) 令和 13 年度の支払が 100 万円、前回改定時の指標である令和 7 年度の指数が 90、令和 12 年度の指数が 108 の場合 :

- 令和 13 年度の改定率 (令和 12 年度の物価反映)
 $=$ 令和 12 年度指数 [108] \div 令和 7 年度の指数 [90] $= 1.2$
 令和 13 年度の対価 (改定後)
 $=$ 令和 13 年度の対価 (改定前) [100 万円] $\times 1.2 = 120$ 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る年度においては、原則どおり②及び③の方法により評価及び改定を行う。

基準改定が実施された年度の翌年度においては、基準改定が実施された年度に改定を行った場合を除き、旧基準における前回改定時の指標と前回評価時の指標 (基準改定年度の 4 月 10 日時点で確認した指標) の変動幅に関わらず対価の改定を行うものとし、改定前の対価 (及びその内訳) を基準額として、以下の算定式に従って翌年度以降の年度の対価を改定する。さらに、基準改定が実施された年度の改定の有無に関わらず、前回評価時の指標 (基準改定年度の 4 月 10 日時点で確認した指標) と同月の新たな基準の指数を前回改定時の指標として、②及び③の方法により評価及び改定を行う。

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。

改定率② : RI_o / RI_m

計算方法② (基準改定年度の翌年度) : $BP'_t = BP_t \times$ 改定率②

- 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)
 BP_t : 改定前の t 年度 B 業務の対価
 BP'_t : 改定後の t 年度 B 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_o : RI_m と同一基準の評価指標のうち、基準改定年度の 4 月 10 日時点で確認した指標

(計算例) ※基準改定年度 : 令和 12 年度

- i. 前回改定時の指標である令和7年度の指数（令和7年4月10日時点で確認できる最新の指標）：99.3（旧基準）
- ii. 基準改定が実施される令和12年度の指数（令和12年4月10日時点で確認できる最新の指標）：99（旧基準）
- iii. 基準改定が実施される令和12年度の新基準の指数（ii. と同一月の新たな基準の指数）：101（新基準）
- iv. 令和13年度の指数（令和13年4月10日時点で確認できる最新の指標）：105（新基準）
- v. 改定前の令和14年度の対価：100万円

<令和12年度における改定指標の評価及び対価の改定>

- ・基準改年度における改定指標の評価
| 99（旧基準の令和12年度の指数）－99.3（旧基準の令和7年度の指数） | < 3

したがって、令和12年度における指標の評価では対価の改定を行わない。

<令和13年度における改定指標の評価及び対価の改定>

- ・旧基準による対価の改定
改定率②＝令和12年度の指数 [99（旧基準）] ÷ 令和7年度の指数 [99.3（旧基準）]
＝0.9969

令和14年度の対価（旧基準による改定後）

$$= \text{令和14年度の対価（改定前）} [100 \text{ 万円}] \times \text{改定率②} [0.9969] = 99.69 \text{ 万円}$$

- ・新たな基準による評価及び改定
| 105（新基準の令和13年度の指数）－101（新基準の令和12年度の指数） | > 3

したがって、令和13年度における物価変動に係る指標の評価では対価の改定を行う。

$$\text{改定率②} = \text{令和13年度指数} [105 \text{（新基準）}] \div \text{令和12年度の指数} [101 \text{（新基準）}] = 1.0396$$

令和14年度の対価

$$= \text{令和14年度の対価（旧基準による改定後）} [99.69 \text{ 万円}] \times \text{改定率②} [1.0396] = 103.6377 \text{ 万円}$$

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 A（または施設費 B）を分割支払するとした場合に、施設整備費の各元利支払額の金利確定日における現在価値の合計が、施設費 A（または施設費 B）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 r とする。

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

$$r = \frac{(\text{引渡時における施設費 A (または完了確認時における施設費 B)} \times \text{割引係数}) - \sum (\text{元本支払額} \times \text{割引係数})}{\sum \left(\text{施設残存費} \times \frac{\text{期間日数}}{365 \text{ 日}} \times \text{割引係数} \right)}$$

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、防災棟引渡日（または既存棟改修工事業務の完了確認日）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

第 2. 3 (1) ②ウ (ア) のとおり算出した調整後 TONA TSR をもとに、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。)

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したものから調整後 TONA TSR を算定するものとし、小数点以下第 3 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が、その後の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 年のスワップレートの算定については、金利確定日の前銀行営業日日本時間午後 5 時の 6 か月 TORF を採用するものとする。

(2) 6 か月ごとの割引係数 (ディスカウントファクター) の算定

(1) のスワップレートをもとに、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か月の期間 (0.5, 1.0, …)

n : 0.5, …, t-1

(3) 6か月ごと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) 引渡日又は支払期日に応じたスポットレートの算定

(3)の6か月ごとのスポットレートを基に、金利確定日から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) 引渡日又は支払期日に応じた割引係数の算定

(4)のスポットレートを基に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

1で示した算式に、(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。なお、算定の結果、小数点以下第3位未満の端数が生じた場合は、小数点以下第4位を四捨五入するものとする。