

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、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及び既存棟改修工事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。

なお、事業契約の締結日からの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）についてはすべて施設費に含むものとする。

② 割賦手数料

施設費に係る割賦手数料は、施設費を割賦原価として、第 2 3.（1）①に定める回数による元金均等による割賦払いとした場合の割賦金利とする。なお、割賦手数料は、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、維持管理業務の実施に係る以下の費用から構成されるものとする。

- ・ 定期点検等及び保守業務
- ・ 運転・監視及び日常点検・保守業務
- ・ 執務環境測定業務
- ・ 清掃・植栽管理業務
- ・ 修繕業務
- ・ 入退館管理設備設置・保守管理業務

② 運営費

運営費は、運営業務の実施に係る以下の費用から構成されるものとする。

- ・ 警備業務
- ・ 庁舎運用業務
- ・ 防災棟共用部の備品調達・管理業務

(3) その他の費用

その他の費用は、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	本施設の施設整備業務に係る以下の費用： 設計費（必要な調査費用を含む。） 埋蔵文化財調査費 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	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・植栽管理業務費 修繕業務費 入退館管理設備設置・保守管理業務費
	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	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	維持管理・運営費、その他の費用に係る消費税等

注 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

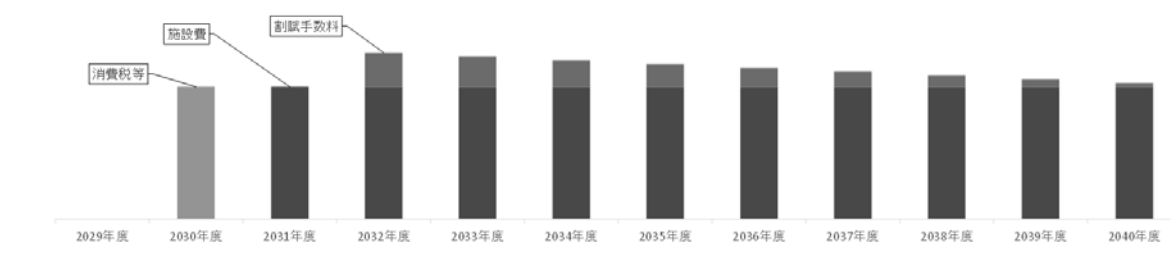
1. 支払方法の基本的な考え方

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。

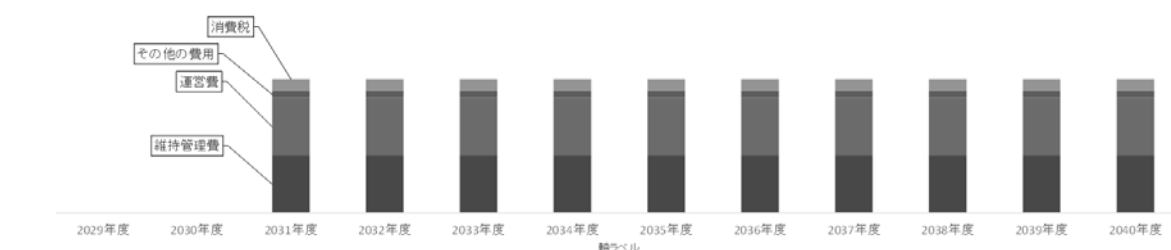
なお、施設整備に係る対価のうち施設費にかかる消費税等は、令和12年度末に支払い、施設費及び割賦手数料の合計額は維持管理・運営期間中、3.（1）に基づき支払うものとする。

維持管理・運営に係る対価は、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

施設費は、防災棟の引渡日翌日以降、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 13 年度から年 1 回、全 10 回に分けて各年度当初に支払うものとする。

具体的には、事業者が国に対して防災棟の引渡日翌日である令和 13 年 4 月 1 日に第 1 回の請求を行い、国は令和 13 年 5 月 1 日までに第 1 回の支払いをするものとする。第 2 回目以降は、毎年、4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までの一期分に対して、事業者は翌月 4 月 1 日に請求を行い、国は 5 月 1 日までに支払う。

各回の支払額は、次のとおりとする。

- ・施設費の各回支払額 = 契約書内訳における施設費全額の 1/10

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国は負担しない。

② 割賦手数料

ア 割賦手数料

割賦手数料は防災棟の引渡日の翌日以降、事業期間にわたり、年 1 回、全 9 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、各支払期の一か年度前の期初（4 月 1 日）から期末（3 月 31 日）までとする。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 14 年 3 月 31 日までとする。

具体的には、事業者が国に対して防災棟の引き渡しの翌々年度である令和14年4月1日に第1回の請求を行い、国は令和14年5月1日までに第1回の支払いをするものとする。第2回目以降は、毎年、4月1日から翌年3月31日までを計算期間として事業者が4月1日に請求を行い、国は翌5月1日までに支払う。

イ 基準金利

割賦手数料にかかる基準金利は令和12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）に基づき金利確定日、支払（予定）期日及び支払回数に対応する1か年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) (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、引渡時の施設費（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、別紙2に示す国が定める基準金利を事業費の算定に用いることとする。

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、令和12年度の防災棟の引渡が完了し、国の完了確認後に支払う。

(2) 維持管理、運営費、その他の費用

① 維持管理費、運営費

維持管理費、運営費は、令和13年度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。

具体的には、毎年4月1日から9月30日までの半期分については9月30日に事業者が請求し、翌月の10月30日までに国が支払いを行い、10月1日から翌年の3月31日までの半期分については3月31日に事業者が請求し、翌月の4月30日までに国が支払いを行うものとする。

② その他の費用

その他の費用は、維持管理費、運営費と同様に、令和13年度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。

具体的には、毎年4月1日から9月30日までの半期分については9月30日に事業者が請求し、翌月の10月30日までに国が支払いを行い、10月1日から3月31日までの半期分については3月31日に事業者が請求し、翌月の4月30日までに国が支払いを行うものとする。

③ 維持管理費、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その他の費用の合計額に対して、その消費額等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（資料-2）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（資料-1-2）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物価変動に基づき改定する。

維持管理・運営費については、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23.(3)による処理を行う。

2. 施設費の物価変動に基づく改定

施設費のうち、設計費、建設工事費及び工事監理費は、国及び事業者が協議のうえ、物価変動に基づく改定を行う。詳細は資料1 事業契約書(案)第30条のとおり。

3. 維持管理・運営費及びその他費用の物価変動に基づく改定

① 対象となる費用

維持管理・運営費及びその他の費用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」という。))。

なお、原則として、建築保全業務労務単価については、当該時点で確認できる最新の確報値、賃金指数は1月の確報値、建築費指数は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	維持管理費（清掃・植栽管理業務費、入退館管理設備設置・保守管理業務費、修繕業務費を除く）	「建築保全業務労務単価」：保全技師・保全技術員等日割基礎単価・全区分（保全技師Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ、保全技師補、保全技術員、保全技術員補）の平均値・広島地区・国土交通省
	清掃・植栽管理業務費	「建築保全業務労務単価」：清掃員日割基礎単価・全区分（清掃員A・B・C）の平均値・広島地区・国土交通省
	入退館管理設備設置・保守管理業務費 修繕業務費	「建築費指数」：標準指標・事務所S・工事原価・建設物価調査会
運営費	運営費	「建築保全業務労務単価」：警備員日割基礎単価・全区分（警備員A・B・C）の平均値・広島地区・国土交通省
その他の費用	その他の費用	「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] ÷ 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] × 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) と同一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) : $BP'_t = BP_t \times \text{改定率②}$

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）

＝令和 14 年度の対価（改定前） [100 万円] × 改定率② [0.9969] =99.69 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。

改定率②＝令和 13 年度指数 [105（新基準）] ÷ 令和 12 年度の指数 [101（新基準）] =
1.0396

令和 14 年度の対価

＝令和 14 年度の対価（旧基準による改定後） [99.69 万円] × 改定率② [1.0396]
＝103.6377 万円

別紙1 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、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。

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

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

r （基準金利）を算定するには、現在価値の算定に必要な、防災棟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

第2. 3 (1) ②ウ (ア) のとおり TONA TSR をもとに、1 か年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。

(2) 1 か年ごとの割引係数 (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1 か年ごとの割引係数 (Df) を算定する。

なお、割引係数 (及びスポットレート) は一年複利による表記とする。

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

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

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

t : 1 か年の期間 (1.0, 2.0, …)

n : 1.0, 2.0, …, t-1

(3) 期間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、

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

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。

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

(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) ア及びイ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5月1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。

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

(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。

別紙2 入札用基準金利

第2.3.(1)②割賦手数料 に示す入札用の基準金利について、以下のとおり公表する。
入札にあたっては、以下の基準金利を用いて事業費を算定すること。

なお、本基準金利は、入札にあたり国が定める基準金利であり、割賦手数料に係る基準金利は、事業契約締結後、第2.3.(1)②イ基準金利に規定する方法により、金利確定日に確定する。

基準金利	2.058%
------	--------