

P F I 事業費の算定及び支払方法

苫小牧法務総合庁舎整備等事業（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。）に定める手続により実施するものであり、本事業を適正かつ確実に実施した場合の対価である P F I 事業費は「発注者」が「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。

1 P F I 事業費の算定方法等

(1) P F I 事業費の構成

P F I 事業費は、本施設の施設整備業務の実施に対する対価（以下「施設整備費」という。）本施設の維持管理業務の実施に対する対価（以下「維持管理費」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」という。）から構成されるものとする。

項目		内訳		
P F I 事 業 費	施設整備費	施設費	施設整備に係る調査設計費 建設工事費 工事監理費 行政手続費用 「事業者」の開業に要する費用 「事業者」の資金調達に要する費用 その他施設整備に関して初期投資と認められる費用	
		割賦金利	「事業者」の借入に係る金利等	
		消費税等	施設費に対する消費税等	
	維持管理費	保守管理業務費 修繕業務費 建築設備運転監視業務費 清掃等業務費 除雪業務費 警備業務費		
		消費税等	維持管理費に対する消費税等	
	その他の費用	「事業者」の運営費（人件費・一般管理費・事務費等） 「事業者」の利益に対する法人税等 「事業者」の税引後利益 その他「事業者」が必要とする費用		
		消費税等	その他の費用に対する消費税等	

(2) サービス購入費の算定方法

事業期間の設定

事業契約を平成 16 年 12 月末日までに締結するものとし、事業契約締結日より最初に到来する 3 月 31 日までを初年度とし、また、2 年度以降は 4 月 1 日より翌年の 3 月 31 日までの 1 年間を各事業年度として、平成 31 年 3 月 31 日までの 14 年 3 ヶ月の事業期間における P F I 事業費を算定する。

施設整備費

ア 施設費

施設費には本施設の整備にあたっての調査設計費、建設工事費、工事監理費、建築確認申請等の行政手続に要する費用（書類作成・申請手数料等）、契約にかかる諸費用、その他、施設の引渡日までに本事業を実施するために「事業者」が必要とする費用を含めた総額とする。

イ 割賦金利

割賦金利は施設費を事業契約に定める回数によって元金均等の分割支払することに対して国が支払う金利とする。割賦金利の額については「事業者」の借入に係わる支払金利等の額と同じとし、その利率については第二次審査資料様式 [A 0 0 5] における利率と同じとする。

割賦金利の算出にあたっては、元金均等返済を前提として算出し、利率は基準金利と入札参加者の提案による利ざや（スプレッド）の合計とする。基準金利は午前 10 時現在の東京スワップレファレンスレート（TSR）として Telerate17143 ページに掲載されている 6 ヶ月 LIBOR ベース（円/円）金利スワップレートとする。使用する基準金利の期間は 10 年ものとする。なお、基準金利は平成 17 年 6 月 1 日に見直しを想定しているが、原則として基準金利の種類の見直しは行わない。

入札時には平成 16 年 8 月 3 日に公表される基準金利に基づいて算出するものとする。

維持管理費

維持管理費は、本施設の供用開始日から事業期間の終了日までの事業期間中に生じる維持管理業務の費用の総額とする。

その他の費用

その他の費用は、本施設の供用開始日から事業期間の終了日までの事業期間中に生じる費用の内、維持管理費を除く、「事業者」が必要とする費用の総額とする。

消費税等

施設費及び維持管理費、その他の費用に対する消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）については、課税対象外のものを除き、その相当額を事業年度ごとに算定する。

2 PFI 事業費の支払方法

(1) 各費用の支払額算定方法

施設費の支払額算定方法

施設費については、事業期間にわたり、年 2 回・全 25 回の支払を想定しているが、各年度において定額の支払を想定していることから、1 回の支払額が、事業期間全体にわたる支払総額の 26 分の 1 となるように算定する。ただし、本施設の引渡日から最初に到来する事業年度の支払額については、2 回分をまとめて支払うものとする。したがって、1 回分の支払額（支払初年度を除く）は、次のとおりとする。

・(施設費の1回あたり支払額) = (施設費の1/26)

割賦金利の支払額算定方法

割賦金利は1(2)イに基づき提案された利率に基づき、施設費を元金均等返済する前提で算出された額とし、第二次審査資料様式[A-004]に記載された額を1(2)イの記載に従い、基準金利の見直しを行った額とする。割賦金利は「施設費」と同様に、事業期間にわたり年2回・全25回の支払を想定している。したがって、1回分の支払額は次のとおりとする。

・(割賦金利の当期支払額) = (事業契約書別紙1より算出した当期相当分)

維持管理費の支払額算定方法

維持管理費は施設費や割賦金利と同様に、事業期間にわたり年2回・全25回の支払を想定している。ただし、本施設の引渡日から最初に到来する事業年度末までの支払額(初年度支払額)については、引渡日から最初に到来する事業年度末までの経過日数に応じて生じた費用を日割計算して支払うものとする。なお、維持管理費の支払額は初年度支払額を除き、事業期間を通じて原則として均等額とする。したがって、1回の支払額(初年度を除く)は次のとおりとする。

・(維持管理費の当期支払額) = (事業契約書別紙1の維持管理費総額総額の1/25)

その他の費用の支払額算定

その他の費用は施設費や割賦金利と同様に、事業期間にわたり年2回・全25回の支払を想定している。ただし、本施設の引渡日から最初に到来する事業年度末までの支払額(初年度支払額)については、引渡日から最初に到来する事業年度末までの経過日数に応じて生じた費用を日割計算して支払うものとする。なお、維持管理費の支払額は初年度支払額を除き、事業期間を通じて原則として均等額とする。したがって、1回の支払額(初年度を除く)は次のとおりとする。

・(その他の費用の当期支払額) = (事業契約別紙1のその他の費用総額の1/25)

(2) 支払方法

支払時期

各費用の支払時期は、「発注者」が「事業者」からの請求書を適法に受領した後、以下の時期までに支払うものとする。

施設整備費の支払時期

施設費及び割賦金利については、本施設の引渡日から最初に到来する事業年度末までの初年度については、第1回目の支払いとして当該事業年度末の翌月末までに2回分をまとめて支払う。第2回目以降の支払いについては、各事業年度における4月1日から9月30日までの半期分を翌月の10月31日、10月1日から3月31日までの半期分を翌月の4月30日までに各々1回分を支払う。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。

割賦金利については、施設費の支払方法に応じて元金均等方式で算定される額を、施設費の支払と同時期に併せて支払うものとする。

維持管理費及びその他の費用の支払時期

維持管理費及びその他の費用については、本施設の引渡日から最初に到来する事業年度末までの初年度については、第 1 回目の支払いとして当該事業年度末の翌月末までに、当該事業年度における経過日数において生じた費用について日割計算した金額を支払う。第 2 回目以降の支払いについては、各事業年度における 4 月 1 日から 9 月 30 日までの半期分を翌月の 10 月 31 日、10 月 1 日から 3 月 31 日までの半期分を翌月の 4 月 30 日までに各々 1 回分を支払う。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。

消費税等の支払時期

施設整備費、維持管理費及びその他の費用にかかる消費税等については、各費用の支払額に応じて算定される消費税等を当該費用の支払いと同時期に併せて支払うものとする。

3 PFI 事業費の減額措置

「国」は本事業の実施に関する各業務の業績等の監視を行い、業務要求水準書で定められた要求水準が達成されていない場合は、PFI 事業費の減額等を行う。減額等の措置の具体的な方法は事業契約別紙 10 に別途定めるものとする。

4 PFI 事業費の改定

(1) 施設整備費の改定

施設整備費の支払いについては、平成 17 年 6 月 1 日までの基準金利の変動によるものを除き、原則として改定は行わない。

金利変動に伴う見直し（改定）

ア 対象となる費用

施設整備費のうち割賦金利とする。

イ 改定時期

平成 17 年 6 月 1 日

ウ 改定方法

基準金利を平成 17 年 6 月 1 日における午前 10 時現在の東京スワップレファレンスレート（TSR）として Telerate17143 ページに掲載されている 6 ヶ月 LIBOR ベース（円/円）金利スワップレート 10 年ものとし、これに入札時に提案した利ざや（スプレッド）を加えた利率に基づき、割賦金利を改定するものとする。

(2) 維持管理費及びその他の費用の改定

維持管理費及びその他の費用については、事業年度ごとに見直すものとする。この見直しは、物価変動を含め、本事業における維持管理費及びその他の費用の総額について、PFI 法の趣旨の基づく民間の資金、経営能力及び技術的能力の有効な活用と、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、「発注者」及び「事業者」が協議の上改定を行うことができるものとする。

対象となる費用

維持管理費、その他の費用

改定時期

ア 改定指標の評価 毎年の6月1日の指標

イ 費用の改定 原則として、翌年度の4月1日以降の維持管理費及びその他の費用の支払いに反映する。

なお、第1回目の支払いは、事業契約締結日の属する年度の6月1日と平成17年6月1日の指標を比較し、改定を行う。

改定方法

次のいずれかの条件を満たす場合に維持管理費及びその他の費用の改定を行う。

ア 前回の評価時(第1回目の支払いについては、事業契約の締結日の属する年度の6月1日)の指標に対して、現指標が1ポイント以上変動した場合

イ 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

(7) 改定率

改定率は次のとおりとする。

費目	業務科目	使用する指標	計算方法
維持管理費	保守管理業務・ 建築設備運転監視 業務	「企業向けサービス価格指標」: 設備管理(物価指数月報・日銀調査 統計局)	改定率
	修繕業務	「建設物価指数月報」: 建築費指数/ 標準指数/事務所 RC(建設物価調査 会)	改定率
	清掃業務	「企業向けサービス価格指標」: 清掃 (物価指数月報・日銀調査統計局)	改定率
	除雪業務	「企業向けサービス価格指標」: その他専門サービス(物価指数月 報・日銀調査統計局)	改定率
	警備業務	「企業向けサービス価格指標」: 警備 (物価指数月報・日銀調査統計局)	改定率
その他の費用	「事業者」の運営費	「企業向けサービス価格指標」: その他専門サービス(物価指数月 報・日銀調査統計局)	改定率

(1) 計算方法

・改定率 : $AP_t = AP_{t-1} \times (CSPIt-1 / CSPIt-2)$

・改定率 : $AP_t = AP_{t-1} \times (BCCIt-1 / BCCIt-2)$

CSPI : Corporate Service Price Index (企業向けサービス価格指数)

BCCI : Building Construction Cost Index (建築費指数)

AP_{t-1} : (t-1)年度の対象業務の対価

CSPIt-n : (t-n)年度の価格指数

$BCCI_{t-n}$: (t-n) 年度の建築費指数

5 入札価格等の算出方法

入札価格はPFI事業費の総額（消費税等を含む）とする。