

横浜地方合同庁舎（仮称）整備等事業

事業費の算定及び支払方法

（平成 30 年 8 月 24 日訂正版）

横浜地方合同庁舎（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、既存建物等の解体撤去を含む、横浜地方合同庁舎（仮称）（本施設、外構及び新設付帯施設により構成される。以下「本施設等」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。）、本施設等の維持管理・運営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、（1）から（2）のとおりとする。

#### （1）施設整備費

施設整備費は、施設整備費 A、施設整備費 B 及び施設整備費 C から構成されるものとする。

##### ① 施設整備費 A

施設整備費 A は、施設費 A 及び割賦手数料 A から構成されるものとする。

##### （ア）施設費 A

施設費 A（割賦原価）は、事業契約の締結日から引渡日（同日を含む。以下同じ。）までに事業者が本施設等（入居官署が独自に導入する一部機器を除く）の整備業務の実施のために要する費用とし、埋蔵文化財調査費用等、必要な調査費用を含むものとする。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 B-1、施設費 B-2 及び施設費 B-3 と当該期間の各業務の業務量に応じた合理的な比率で按分することとする。

##### （イ）割賦手数料 A

割賦手数料 A は、第 2 3.（1）①（ア）に定める回数による施設費 A 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、事業者の税引前利益の一部を含むものとする料率は、基準金利と事業者の提案による利ざや（スプレッド）の合計とし、基準金利の詳細は、第 2 3.（1）①

(イ) に示す (割賦手数料B-1、割賦手数料B-2及び割賦手数料B-3も同じ。 )。

## ② 施設整備費B

施設整備費Bは、施設整備費B-1、施設整備費B-2及び施設整備費B-3から構成されるものとする。なお、それぞれの内訳である施設費B-1、施設費B-2及び施設費B-3を合わせて「施設費B」とし、割賦手数料B-1、割賦手数料B-2及び割賦手数料B-3を合わせて「割賦手数料B」とする。また、施設整備費Aと施設整備費Bを合わせて「割賦対象施設整備費」、施設費Aと施設費Bを合わせて「割賦対象施設費」、割賦手数料Aと割賦手数料Bを合わせて「割賦手数料」という。

### (ア) 施設整備費B-1

#### 1) 施設費B-1

施設費B-1 (割賦原価) は、入居予定官署である横浜検疫所が独自に導入する一部機器の整備業務の実施のために要する費用とする。なお、施設整備に関する初期投資として認められる費用の按分については、① (ア) を参照すること。

#### 2) 割賦手数料B-1

割賦手数料B-1は、第2 3. (1) ② (ア) に定める回数による施設費B-1を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。

### (イ) 施設整備費B-2

#### 1) 施設費B-2

施設費B-2 (割賦原価) は、入居予定官署である横浜国道事務所が独自に導入する一部機器の整備業務の実施のために要する費用とする。なお、施設整備に関する初期投資として認められる費用の按分については、① (ア) を参照すること。

#### 2) 割賦手数料B-2

割賦手数料B-2は、第2 3. (1) ② (ア) に定める回数による施設費B-2を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。

### (ウ) 施設整備費B-3

#### 1) 施設費B-3

施設費B-3 (割賦原価) は、入居予定官署である横浜営繕事務所が独自に導入する一部機器の整備業務の実施のために要する費用とする。なお、施設整備に関する初期投資として認められる費用の按分については、① (ア) を参照すること。

#### 2) 割賦手数料B-3

割賦手数料B-3は、第23.(1)②(ア)に定める回数による施設費B-3を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。

### ③ 施設整備費C

施設整備費Cは、施設整備費C-1、施設整備費C-2、施設整備費C-3、施設整備費C-4、施設整備費C-5、施設整備費C-6、施設整備費C-7、施設整備費C-8、施設整備費C-9及び施設整備費C-10から構成されるものとする。なお、それぞれの内訳である施設費C-1、施設費C-2、施設費C-3、施設費C-4、施設費C-5、施設費C-6、施設費C-7、施設費C-8、施設費C-9及び施設費C-10を合わせて施設費Cとする。

#### (ア) 施設整備費C-1

##### 1) 施設費C-1

施設費C-1は、入居予定官署である横浜地方検察庁分室が独自に導入する一部機器の整備業務の実施のために要する費用とする。

#### (イ) 施設整備費C-2

##### 1) 施設費C-2

施設費C-2は、入居予定官署である横浜保護観察所が独自に導入する一部機器の整備業務の実施のために要する費用とする。

#### (ウ) 施設整備費C-3

##### 1) 施設費C-3

施設費C-3は、入居予定官署である東京入国管理局横浜支局横浜港分室が独自に導入する一部機器の整備業務の実施のために要する費用とする。

#### (エ) 施設整備費C-4

##### 1) 施設費C-4

施設費C-4は、入居予定官署である横浜税関が独自に導入する一部機器の整備業務の実施のために要する費用とする。

#### (オ) 施設整備費C-5

##### 1) 施設費C-5

施設費C-5は、入居予定官署である東京国税不服審判所横浜支所が独自に導入する一部機器の整備業務の実施のために要する費用とする。

**(力) 施設整備費 C-6**

**1) 施設費 C-6**

施設費 C-6 は、入居予定官署である横浜中税務署が独自に導入する一部機器の整備業務の実施のために要する費用とする。

**(キ) 施設整備費 C-7**

**1) 施設費 C-7**

施設費 C-7 は、入居予定官署である横浜公共職業安定所が独自に導入する一部機器の整備業務の実施のために要する費用とする。

**(ク) 施設整備費 C-8**

**1) 施設費 C-8**

施設費 C-8 は、入居予定官署である植物防疫所研修センターが独自に導入する一部機器の整備業務の実施のために要する費用とする。

**(ケ) 施設整備費 C-9**

**1) 施設費 C-9**

施設費 C-9 は、入居予定官署である京浜港湾事務所が独自に導入する一部機器の整備業務の実施のために要する費用とする。

**(コ) 施設整備費 C-10**

**1) 施設費 C-10**

施設費 C-10 は、入居予定官署である東京湾海上交通センターが独自に導入する一部機器の整備業務の実施のために要する費用とする。

**(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、本施設等の維持管理・運営業務の実施に係る費用（以下「維持管理・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・運営費**

維持管理・運営費は、維持管理費及び運営費から構成されるものとし、そのうち維持管理費は維持管理費（一般）及び維持管理費（特殊）から構成されるものとする。

なお、維持管理費（一般）は、使用開始日（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、本施設等に係る点検保守等業務（一般）、清掃業務、修繕業務（一般）及びレイアウト変更対応業務の費用とする。

維持管理費（特殊）は、使用開始日から事業期間の終了日までの間の、横浜税関が独自に導入する特殊機器に係る定期点検等及び保守業務並びに修繕業務（以下「維持管理業務（特殊）A」という。）、横浜検疫所が独自に導入する特殊機器に係る定期点検等及び保守業務並びに修繕業務（以下「維持管理業務（特殊）B」という。）及び植物防疫所研修センターが独自に導入する特殊機器に係る定期点検等及び保守業務並びに修繕業務（以下「維持管理業務（特殊）C」という。）の費用で構成されるものとする。

運営費は、使用開始日から事業期間の終了日までの間の、本施設等に係る警備業務及び庁舎等運用業務費用で構成されるものとする。

## ② その他の費用

その他の費用は、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（割賦手数料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、本資料別紙1に示すとおりとする。

## 第2. 事業費の算定及び支払方法

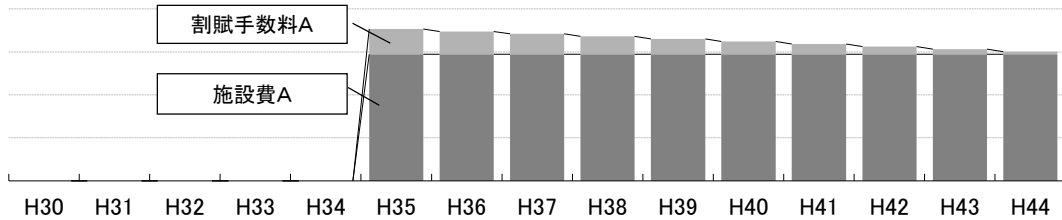
### 1. 支払方法の基本的な考え方

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。

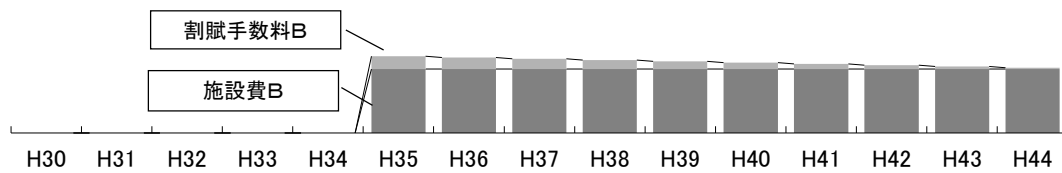
ただし、施設整備費Cについては、本施設等の引渡が完了した時点で一括して支払う。

#### 【参考】事業費の支払イメージ

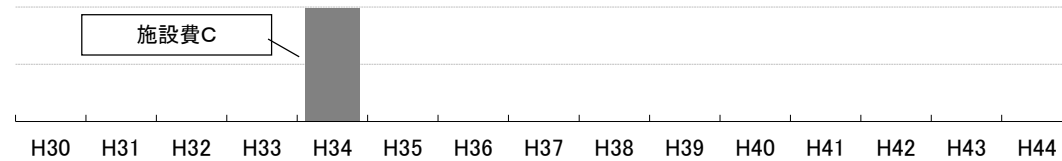
##### 【施設整備費A】



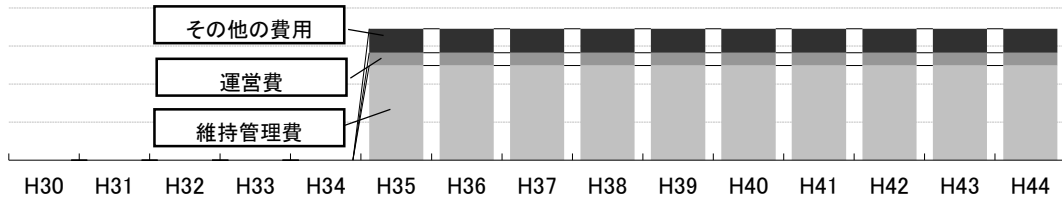
##### 【施設整備費B】



##### 【施設整備費C】



##### 【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、使用開始日以降平成 35 年 9 月末までの分を第 1 回として平成 35 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、(1) から (5) のとおり算定する。

### (1) 施設整備費

#### ① 施設整備費 A

##### (ア) 施設費 A

施設費 A (割賦原価) は、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、以下のとおりとする。なお、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、各回の支払を均等とした際の端数はすべて第 1 回支払額に合算する。

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

##### (イ) 割賦手数料 A

割賦手数料 A は、施設費 A とともに、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、(ア) に示すとおり施設費 A を支払うものとして、施設費 A 及びそれに係る消費税等に対し、第 1 1. (1) ① (イ) 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) までの日割りとする。なお、第 1 回目の割賦手数料の計算期間は、使用開始日から平成 35 年 9 月 30 日までとする。

基準金利は、平成 34 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、以下のとおりとし、詳細は本資料別紙2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。

- a. 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。)
- b. 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 ICELIBOR 及び a. のスワップレートより、金利確定日を基準とした場合の、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。
- c. 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、b. 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、本施設等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。

事業者は、金利確定日に以上の記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ものとし、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 施設整備費B

### (ア) 施設費B

施設費B(割賦原価)は、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、以下のとおりとする。なお、各回の支払を均等とした際の端数については①(ア)を参照すること。

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

### (イ) 割賦手数料B

割賦手数料Bは、施設費Bとともに、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、(ア)に示すとおり施設費Bを支払うものとして、施設費B及びそれに係る消費税等に対し、第1 1. (1) ②(イ)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及び基準金利については①（イ）を参照すること。

### ③ 施設整備費C

施設整備費Cは、本施設等の引渡完了後、請求書を受領した後30日以内に一括して支払う。

## （2）維持管理・運営費

維持管理・運営費も施設整備費A及び施設整備費Bと同様に、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て精算した対価を翌年度の4月30日までに支払うこととし、入札時は年度あたり3,800,000円（税抜）を入札価格に含めること。

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。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必要な作業内容及び見積額を国に提出のうえ、業務の実施条件等について国と協議を行う。国と事業者との協議内容を踏まえ、変更事業契約を締結した上で、事業者はレイアウト変更対応業務を実施する。当該年度に実施したレイアウト変更対応業務費は、翌年度の4月30日までに一括して支払う。

## （3）その他の費用

その他の費用も施設整備費A及び施設整備費B、維持管理・運営費と同様に、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、前述のとおり、引渡日までの事業者の運営費は施設費A及び施設費Bに含めるものとする。

## （4）消費税等

入札にあたっての消費税等（消費税及び地方消費税）については、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額（税抜）に対し、その相当額を算定する。なお、本資料別紙1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。

#### (5) 1円未満端数の取扱

入札にあたっては、本資料別紙1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、その他の費用全ての見積価格と消費税等（消費税及び地方消費税）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。消費税率については、第二次審査資料及び入札書の提出時の消費税率を適用することとする。

なお、「入札説明書 14. 入札方法等」の(5)に記載した施設整備費B、施設整備費C及び維持管理・運営費、その他の費用に係る予算額は、予定価格を示すものではないことに留意すること。

## 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、金利確定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、本施設等の着工時、金利確定日に、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、原則として3.に基づき年度毎に見直すものとする。

なお、要求水準の変更その他（技術革新等に伴って明らかに費用が減じる場合を含む。）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。

また、改定の結果、1円未満の端数が生じた場合は、第2 3.（5）による処理を行う。

## 2. 施設整備費の物価変動に基づく改定

事業契約書（案）（資料－1）第31条に基づく改定を除き、施設整備費の物価変動に基づく対価の改定は行わない。

## 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、以下のとおりとする。

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1. 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。）。なお、原則として、企業向けサービス価格指数及び賃金指数は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以下のとおりとする。

表 1. 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（一般） 定期点検等及び保守業務費（特殊） a 定期点検等及び保守業務費（特殊） b 定期点検等及び保守業務費（特殊） c	「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（一般） 修繕業務費（特殊）a 修繕業務費（特殊）b 修繕業務費（特殊）c	「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	警備業務費 庁舎運用等業務費	「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： $RIn / RI_m$

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
- $RIn$  : 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 37 年度の支払いが 100 万円、前回改定時の指標である平成 31 年度の指数が 90、平成 36 年度の指数が 108 の場合 :

平成 37 年度の改定率 (平成 36 年度の物価反映)

= 平成 36 年度指数 [108] ÷ 平成 31 年度の指数 [90] = 1.2

平成 37 年度の対価 (改定後)

= 平成 37 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, …、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 : 平成 36 年度

- i. 前回改定時の指標である平成 31 年度の指数（平成 31 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平成 36 年度の指数（平成 36 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平成 36 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. 平成 37 年度の指数（平成 37 年 4 月 10 日時点で確認できる最新の指標）：105（新基準）
- v. 改定前の平成 38 年度の対価：100 万円

<平成 36 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（旧基準の平成 36 年度の指数）－99.3（旧基準の平成 31 年度の指数） | < 3

従って、平成 36 年度における指標の評価では対価の改定を行わない。

<平成 37 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＝平成 36 年度の指数 [99（旧基準）] ÷平成 31 年度の指数 [99.3（旧基準）]  
＝0.9969

平成 38 年度の対価（旧基準による改定後）  
＝平成 38 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（新基準の平成 37 年度の指数）－101（新基準の平成 36 年度の指数） | > 3

従って、平成 37 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＝平成 37 年度指数 [105（新基準）] ÷平成 36 年度の指数 [101（新基準）] =1.0396

平成 38 年度の対価  
＝平成 38 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 事業費の内訳

項目		支払区分	費用の内容	
施設整備費 A	施設整備費A	施設費A	本施設(入居官署が独自に導入する一部機器を除く)の整備に係る以下の費用: 既存建物等の解体撤去費用 埋蔵文化財調査費用 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(引渡日まで) 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	
		消費税等	施設費Aに係る消費税等	
		割賦手数料A	施設費Aに係る以下の費用: 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	
施設整備費 B	施設整備費B-1	施設費B-1	横浜検疫所が独自に導入する一部機器に係る以下の費用: 独自機器を設置する居室の内装工事に係る設計・工事監理費 建設工事費(必要な調査費用を含む。) 必要な行政手続に関する費用 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 その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等	
		消費税等	施設費B-1に係る消費税等	
		割賦手数料B-1	施設費B-1に係る以下の費用: 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	
	施設整備費B-2	施設費B-2	横浜国道事務所が独自に導入する一部機器に係る以下の費用: 建設工事費(必要な調査費用を含む。) 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 その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等	
		消費税等	施設費B-2に係る消費税等	
		割賦手数料B-2	施設費B-2に係る以下の費用: 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	
	施設整備費B-3	施設費B-3	横浜営繕事務所が独自に導入する一部機器に係る以下の費用: 建設工事費(必要な調査費用を含む。) 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 その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等	
		消費税等	施設費B-3に係る消費税等	
		割賦手数料B-3	施設費B-3に係る以下の費用: 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	
	施設整備費 C	施設整備費C-1	施設費C-1	横浜地方検察庁分室が独自に導入する一部機器に係る以下の費用: 建設工事費(必要な調査費用を含む。) その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等
			消費税等	施設費C-1に係る消費税等
		施設整備費C-2	施設費C-2	横浜保護観察所が独自に導入する一部機器に係る以下の費用: 建設工事費(必要な調査費用を含む。) その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等
消費税等			施設費C-2に係る消費税等	
施設整備費C-3		施設費C-3	東京入国管理局横浜支局横浜港分室が独自に導入する一部機器に係る以下の費用: 建設工事費(必要な調査費用を含む。) その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等	
		消費税等	施設費C-3に係る消費税等	
施設整備費C-4		施設費C-4	横浜税関が独自に導入する一部機器に係る以下の費用: 独自機器を設置する居室の内装工事に係る設計・工事監理費 建設工事費(必要な調査費用を含む。) その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等	
		消費税等	施設費C-4に係る消費税等	



項目		支払区分	費用の内容		
施設整備費 (続き)	施設整備費C (続き)	施設整備費C-5	施設費C-5 東京国税不服審判所横浜支所が独自に導入する一部機器に係る以下の費用： 建設工事費(必要な調査費用を含む。) その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等		
			消費税等	施設費C-5に係る消費税等	
		施設整備費C-6	施設費C-6 横浜中税務署が独自に導入する一部機器に係る以下の費用： 建設工事費(必要な調査費用を含む。) その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等		
			消費税等	施設費C-6に係る消費税等	
		施設整備費C-7	施設費C-7 横浜公共職業安定所が独自に導入する一部機器に係る以下の費用： 建設工事費(必要な調査費用を含む。) その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等		
			消費税等	施設費C-7に係る消費税等	
		施設整備費C-8	施設費C-8 植物防疫所研修センターが独自に導入する一部機器に係る以下の費用： 独自機器を設置する居室の内装工事に係る設計・工事監理費 建設工事費(必要な調査費用を含む。) その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等		
			消費税等	施設費C-8に係る消費税等	
		施設整備費C-9	施設費C-9 京浜港湾事務所が独自に導入する一部機器に係る以下の費用： 建設工事費(必要な調査費用を含む。) その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等		
			消費税等	施設費C-9に係る消費税等	
		施設整備費C-10	施設費C-10 東京湾海上交通センターが独自に導入する一部機器に係る以下の費用： 建設工事費(必要な調査費用を含む。) その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等		
			消費税等	施設費C-10に係る消費税等	
維持管理・運営費、その他の費用	維持管理・運営費	維持管理費 (一般)	点検保守等業務費(一般)	定期点検等及び保守業務費用(入居予定官署が独自に導入する特殊機器に係るものは除く) 運転監視及び日常点検・保守業務費用 執務環境測定業務費用 エネルギー管理及び環境衛生管理に関する技術支援業務費用	
			清掃業務費	清掃業務費用	
			修繕業務費(一般)	修繕業務費用(入居予定官署が独自に導入する特殊機器に係るものは除く)	
			レイアウト変更対応業務費	レイアウト変更対応業務費用	
			消費税等	維持管理費(一般)に係る消費税等	
			維持管理費 (特殊)	維持管理費(特殊)A	定期点検等及び保守業務費(特殊)a 横浜税関が独自に導入する特殊機器に係る定期点検等及び保守業務費用
				維持管理費(特殊)a	横浜税関が独自に導入する特殊機器に係る修繕業務費用
				消費税等	維持管理費(特殊)Aに係る消費税等
				維持管理費(特殊)B	定期点検等及び保守業務費(特殊)b 横浜検疫所が独自に導入する特殊機器に係る定期点検等及び保守業務費用
			維持管理費(特殊)b	横浜検疫所が独自に導入する特殊機器に係る修繕業務費用	
		消費税等	維持管理費(特殊)Bに係る消費税等		
		維持管理費 (特殊)C	維持管理費(特殊)c	定期点検等及び保守業務費(特殊)c 植物防疫所研修センターが独自に導入する特殊機器に係る定期点検等及び保守業務費用	
			維持管理費(特殊)c	植物防疫所研修センターが独自に導入する特殊機器に係る修繕業務費用	
			消費税等	維持管理費(特殊)Cに係る消費税等	
		運営費	警備業務費	警備業務費用	
			庁舎運用等業務費	庁舎運用業務費用 共用部備品管理業務費用	
			消費税等	運営費に係る消費税等	
		その他の費用	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(引渡日の翌日である使用開始日以降) 事業者の税引前利益(割賦手数料A及び割賦手数料Bに計上される分を除く)
				消費税等	その他の費用に係る消費税等

※ 施設整備費に含まれる設計・工事監理及び建設工事費、維持管理費(特殊)に係る支払区分毎の内訳については、業務要求水準書(資料-2)【別添資料2-1】「本事業の業務内容及び整備区分」を参照すること。  
※ 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、これに係る費用は本事業に含まない。  
※ 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。

## 別紙2 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 (ア) 及び第2 3. (1)② (ア) に定める方法で、各支払（予定）期日に割賦対象施設費を分割支払するとした場合に、割賦対象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、本施設等の引渡し時に確定する割賦対象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。

$$\begin{aligned} & \sum(\text{元本支払額} \times \text{割引係数}) + \sum\left(\text{施設残存費} \times r \times \frac{\text{期間日数}}{365\text{日}} \times \text{割引係数}\right) \\ & = \text{引渡し時における本割賦対象施設費} \times \text{割引係数} \\ & r = \frac{(\text{引渡し時における本割賦対象施設費} \times \text{割引係数}) - \sum(\text{元本支払額} \times \text{割引係数})}{\sum\left(\text{施設残存費} \times \frac{\text{期間日数}}{365\text{日}} \times \text{割引係数}\right)} \end{aligned}$$

$r$ （基準金利）を算定するには、現在価値の算定に必要となる、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。）

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ICELIBOR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

前述のレートをもとに、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) 引渡日又は支払期日に応じたスポットレートの算定

(3)で算定した6ヶ月毎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)で算定した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。

### 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ICELIBORを用いて2. で示した手順により、基準金利を算定する。