

三郷中央地区交流施設整備等事業に関する
事業費の算定及び支払方法

本事業における事業費の算定方法及び支払方法については以下のとおりとする。

なお、この資料において使用する用語の定義は、特段の定めがある場合を除いて事業契約に定めるところによるものとする。

第1 事業費、入札価格及び落札価格の関係

本事業に関して本市が実施する総合評価一般競争入札における入札価格は、本施設の賃借期間にわたる賃借料（以下「本施設賃料」という。）、本施設を対象とした賃借期間にわたる施設管理業務の実施に係る費用（以下「本施設管理費」という。）及び消費税等の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。

また、事業契約に定める事業費の金額は落札価格とする。

第2 事業費の概要

1 事業費の構成

事業費は、本施設賃料、本施設管理費及び消費税等から構成されるものとし、その概要は次のとおりとする。

(1) 本施設賃料

本施設賃料は、施設整備費、解体撤去費、割賦手数料から構成されるものとする。

① 施設整備費

施設整備費は、事業契約の締結日から本施設の賃貸開始日の前日までに事業者が本施設の施設整備業務を実施するための費用であり、本施設に係る設計費、工事費、工事監理費等の本施設の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。

② 解体撤去費

解体撤去費は、事業者が事業契約の終了日までに本施設を解体撤去するための費用とする。

③ 割賦手数料

割賦手数料は、本施設の賃貸開始日から賃貸終了日にわたり施設整備費を割賦支払するための割賦手数料であり、割賦支払に必要な利息の他、割賦支払に対応するために必要な事業者の税引前利益等を含むものとする。

(2) 本施設管理費

本施設管理費は、事業者が本施設を対象とした施設管理業務を実施するための費用であり、本施設の賃貸開始日から賃貸終了日までの間における本施設に対する建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、屋外施設等保守管理業務、清掃業務、警備業務を実施するための費用とする。

(3) 消費税等

消費税等は、本施設賃料、本施設管理費の支払に伴い必要となる消費税及び地方消費税とする。

本市が本施設を使用することにより生じる光熱水費、事業者が民間宿泊施設の整備、管理及び運営の実施において必要とする費用については事業費には含まれない。

2 事業費の内訳

事業費を構成する各費用の内訳は表1に示すとおりとする。

表1. 事業費の内訳

事業費の構成		費用の内容
事業費	本施設賃料	施設整備費 設計費（必要な調査費用を含む。）、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、電波障害対策費、事業契約締結日から本施設の賃貸開始日の前日までに本施設の施設整備業務に関して事業者が負担する費用、その他本施設の整備に関する初期投資と認められる費用等
		割賦手数料 本施設の施設整備費及び解体撤去費を対象とした資金調達に必要な融資等に係る金利、本施設の賃貸開始日から賃貸終了日にわたる割賦支払のために事業者が必要とする費用等
		解体撤去費 公共施設整備等事業の実施に必要な範囲に相当する公共施設用地の原状回復を図るための本施設の解体撤去に必要な費用等
	本施設管理費 本施設に対する建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、屋外施設等保守管理業務、清掃業務及び警備業務の実施に必要な費用	
	消費税等 本施設賃料（割賦手数料を除く。）、本施設管理費の支払に伴い必要となる消費税及び地方消費税	

第3 事業費の算定及び支払方法

1 算定方法の基本的な考え方

事業費の算定は、事業費を構成する各費用における各回の支払額を算定した上で、これらの合計額をもって事業費とする。

また、各費用の各回の支払額の算定にあたっては、「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ものとする。

2 支払方法の基本的な考え方

事業費の支払は、検査に合格し、事業者からの適法な請求書を受領後 30 日以内に支払うこと、6 ヶ月ごとに年 2 回支払うことをそれぞれ原則とする。

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における各回の支払額の算定及び支払方法は次のとおりとする。

(1) 本施設賃料

本施設賃料については、原則として本施設の賃貸開始日から 30 年間にわたり全 60 回に分けて支払うものとする。

具体的には、施設整備費を元本とし、賃貸開始日から 6 ヶ月ごとの期間を対象とした割賦手数料を利息とした元利均等払により支払う費用と、解体撤去費の 60 分の 1 の費用を合わせて支払うものとする。なお、解体撤去費は、計画提案書に基づいて整備した施設を現時点で解体撤去する場合の費用として算定する。

割賦手数料の利率は、基準金利と計画提案書に示された事業者の提案による利鞘(スプレッド)の合計とし、基準金利は、本施設賃貸開始日の 2 営業日前の東京時間午前 10 時現在の東京スワップ・レファレンス・レート (T. S. R) としてテレレート 17143 ページ (又はその合計若しくは代替ページ) に掲載されている 6 箇月 LIBOR ベース 10 年物 (円/円) 金利スワップレートとする。なお、入札にあたっては入札公告日のレートを基準金利とする。

各回の支払は、賃貸開始日から 6 ヶ月ごとの期間を対象とした支払を、当該支払対象期間の末日以降、事業者からの適法な請求書を受領後 30 日以内に支払うものとする。

各回の支払額は、本施設賃料の 60 分の 1 の金額と各回の支払額に占める元本及び解体撤去費に相当する金額に係る消費税等を合わせて支払うものとする。

$$\text{各回の支払額} = \text{本施設賃料} \times 1/60 + \text{元本及び解体撤去費に相当する金額に係る消費税等}$$

(2) 本施設管理費

本施設管理費は、本施設の賃貸開始日から賃貸終了日までの期間を支払対象期間とし、賃貸開始日から 6 ヶ月ごとの期間を対象とした支払を、当該期間の末日以降、事

業者からの適法な請求書を受領後 30 日以内に支払うものとする。

各回の支払額は、本施設管理費に本施設の賃貸開始日から賃貸終了日までの総日数に占める各支払対象期間の日数の割合を乗じて得られた金額と、当該金額に係る消費税等を合わせて当該支払対象期間分の支払額とする。

$$\text{各回の支払額} = \text{本施設管理費} \times \left(\frac{\text{支払対象期間の日数}}{\text{本施設の賃貸開始日から賃貸終了日までの総日数}} \right) + \text{消費税等}$$

(3) 消費税等

消費税等は、上記(1)から(2)までの各費用における各回の支払に消費税及び地方消費税のそれぞれの税率を乗じて得られた金額(当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てるものとする。)の合計額とする。

第4 事業費の内訳の確定

事業費の内訳については、計画条件又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、事業契約締結時、本施設の着工時若しくは賃貸開始日の各段階において精査し、本施設賃料については、本施設の賃貸開始日までに確定するものとする。

第5 事業費の改定

1 基本的な考え方

本施設賃料については、本施設の賃料に係る基準金利の確定日までの金利変動相当分と解体撤去費用を除き、原則として改定を行わない。

本施設管理費については、4月1日から翌年の3月31日までの期間を事業期間とし、事業契約の締結日が属する事業年度から事業期間の終了日の属する事業年度の前年度までの物価変動をふまえ、本施設の賃貸開始日から賃貸終了日までの各事業年度内の支払において見直すものとする。

なお、計画条件又は要求水準の変更その他により必要に応じて、本市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 本施設賃料の物価変動に基づく改定

事業契約の締結日から本施設の賃貸開始日の前日までに主要な工事材料等に関する著しい価格変動や技術革新等に伴う代替手段等による大幅な費用の低減が可能になるなどの事態が生じ、事業契約の締結時点における本施設の施設整備費が著しく不相当となった場合は、本市と事業者が協議の上、本施設の施設整備費を改定することができるものとする。

とする。

3 本施設賃料の基準金利に基づく改定

本施設の賃貸開始日から10年ごとに基準金利を見直すこととする。基準金利は本施設の賃貸開始日から10年ごとの賃貸開始日同日の2営業日前の東京時間午前10時現在の東京スワップ・レファレンス・レート (T. S. R) としてテレレート17143ページ (又はその合計若しくは代替ページ) に掲載されている6箇月LIBORベース10年物 (円/円) 金利スワップレートとする。

4 解体撤去費用の改定

本施設の賃貸開始日から10年ごとに解体撤去費用を見直すこととする。事業者は、本施設の賃貸開始日から10年ごとの賃貸開始日同日の2年前までに解体撤去費用を算定し直すものとし、算定し直す前の解体撤去費用の内訳との差異の有無、差異がある場合の要因を示す資料を本市に提出する。本市は当該資料の受領後、事業者と協議の上、解体撤去費用が不適當になっていると認められる場合は、解体撤去費用を改定することができるものとする。

5 本施設管理費の物価変動に基づく改定

事業契約の締結日の属する事業年度から事業期間の終了日を含む事業年度の前年度までの物価変動をふまえ、本施設管理費を改定する。

(1) 評価指数

物価変動に基づく改定のための評価指数は表2のとおりとし、毎年7月に日本銀行調査統計局が公表する最新の確報値により改定を行うか否かの評価を行う。

表2. 物価変動に基づく改定のための評価指数

費目	主な対象業務	評価指数として使用する指数
施設管理費	施設管理業務 (警備業務を除く。)	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」(日本銀行調査統計局) の小類「建物サービス」
	施設管理業務 (警備業務のみ。)	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」(日本銀行調査統計局) の小類「警備」

(2) 改定時期

事業契約の締結日以降、毎年7月に翌年度の事業年度における本施設管理費の支払額を改定するか否かの評価を行う。

このため、本施設の賃貸開始日が属する事業年度の前年度の7月が第1回の改定時期となり、翌事業年度における本施設管理費の支払額を改定するか否かを評価する。

(3) 改定方法

各改定時期における評価指数が、改定することを評価した前回の改定時期（以下「前回改定時期」という。）における評価指数よりも3ポイント以上変動している場合には改定を行うこととし、改定を行うこととした今回の改定時期（以下「今回改定時期」という。）の属する事業年度の対価及びその内訳を基準として、以下の算定式に従い翌事業年度の対価を改定する。

$$\text{翌事業年度の対価（改定後の対価）} = \text{今回改定時期の属する事業年度の対価（改定前の対価）} \times \left(\frac{\text{今回改定時期の評価指数}}{\text{前回改定時期における評価指数}} \right)$$

第1回の改定時期以降で最初に改定を行うことを評価するまでは、事業契約の締結日の属する事業年度における評価指数を前回改定時期における評価指数とする。

各改定時期における評価指数の基準年と前回改定時期における評価指数の基準年が異なる場合は、前回改定時期における評価指数の基準年を各改定時期における評価指数の基準年と一致させた場合の評価指数を前回改定時期の評価指数とする。

今回改定時期の評価指数を前回改定時期における評価指数で除した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。