

P F I 事業費の算定及び支払方法

那覇航空交通管制部管理棟建替整備等事業（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）の定める手続きにより国土交通省（以下「国」という。）が実施するものである。本事業を適正かつ確実に実施した場合の対価（以下「P F I 事業費」という。）は、国が本事業の遂行のみを目的とする特別目的会社（以下「事業者」という。）に支払うものとし、以下にその算定方法及び支払方法を示す。

1. P F I 事業費の構成

P F I 事業費は、那覇航空交通管制部管理棟（以下「新本館」という。）等の整備業務の実施による費用（以下「施設整備費」という。）、現在の那覇航空交通管制部管理棟（以下「旧本館」という。）等の解体撤去に係る費用（以下「解体撤去費」という。）、維持管理対象施設の維持管理、清掃、警備・受付、修繕に係る費用（以下「維持管理業務費」という。）、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。）及び消費税等から構成される。

表 1 P F I 事業費の構成

項目	内訳	内訳
①施設整備費	ア 施設費 (割賦元本)	調査設計費、建設工事費、工事監理費、施設引渡から供用開始日までの現場管理業務費、確認申請等の手続きに要する諸費用、事業者の開業に伴う諸費用、建中金利、融資組成手数料、その他施設整備に関する初期投資と認められる費用
	イ 割賦手数料	基準金利＋事業者スプレッド
②解体撤去費	ア 解体・改修費 (割賦元本)	解体工事費、発生廃棄物処理費、工事監理費、跡地の整地費、第一別館・第二別館の改修費、確認申請等の手続きに要する諸費用、解体撤去等に関する建中金利、その他解体撤去に関するものと認められる費用
	イ 割賦手数料	基準金利＋事業者スプレッド
③維持管理業務費	ア 維持管理費	建築物点検保守費用、設備運転監視費用
	イ 清掃費	清掃費用
	ウ 警備・受付費	警備・受付費用
	エ 修繕費	修繕費用
④その他の費用	事業者の運営費（人件費、一般管理費、事務費、事業者が付保する保険料等）、法人税等の支払い、株主への配当原資等	
⑤消費税等	①（①イ、②イを除く）から④に係る消費税及び地方消費税	

2. PFI事業費の支払機関

PFI事業費は、事業契約における国の支出負担行為担当官が属する機関により支払われる。

3. PFI事業費の算定方法及び支払方法

事業者は、本事業において施設整備から維持管理までのサービスを事業者の責任で一体として提供するため、国は提供されるサービスを一体のものとして購入し、原則、各施設の引渡し完了後、その対価をそれぞれのサービスの提供期間にわたり平準化して支払う。

(1) 各事業費の算定方法

① 施設整備費

ア 施設費(割賦元本)

施設費には、供用開始日までに本事業を実施するために必要とする費用として、要求水準書第3章1節4に規定する供用開始日前の現場管理業務（施設引渡～平成21年3月末）に係る経費、事業者の開業に伴う諸費用、建中金利、融資組成手数料、その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等を含む。

イ 割賦手数料

割賦手数料は、国が施設費を事業期間にわたって分割支払するために必要な割賦金利であり、年4回の全60回払いで施設費を元金均等にて支払うものとして算定した利息の合計額である。

割賦手数料の料率は、基準金利と応募者の提案による利ざや（スプレッド）の合計とする。

② 解体撤去費

ア 解体・改修費(割賦元本)

解体・改修費には、解体撤去の着手から完了までに本業務を実施するために必要とする費用として跡地の整地費、第一別館・第二別館の改修費、建中金利、その他解体撤去に関するものと認められる費用等を含む。

イ 割賦手数料

割賦手数料は、国が解体・改修費を事業期間にわたって分割支払するために必要な割賦金利であり、年4回の全52回払いで解体・改修費を元金均等にて支払うものとして算定した金利の合計額である。

割賦手数料の料率は、基準金利と応募者の提案による利ざや（スプレッド）の合計とする。

③ 維持管理業務費

維持管理業務費は、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。

ア 維持管理費

維持管理費は、建築物点検保守業務及び設備運転監視業務に係る費用の総額とする。

イ 清掃費（廃棄物収集業務、ねずみ等防除業務を含む。）

ウ 警備・受付費

エ 修繕費

④ その他の費用

その他の費用は、事業期間中、本事業を実施するために事業者が直接必要とする事業者の運営費(人件費、一般管理費、事務費等)、法人税等の支払い、株主配当原資等の事業者の適正な利益に相当する額とする。

⑤ 消費税等

①から④の費用（①のイ、②のイは除く）に係る消費税及び地方消費税とする。

(2) PFI事業費の支払方法及び支払額算定方法

国は、PFI事業費を下記のとおり支払うものとする。

① 施設整備費

ア 施設費

施設費は、施設の引渡し以降、平成 21 年 4 月 1 日～6 月末日までを支払対象期間の第一回目とする年 4 回（7 月、10 月、1 月及び 4 月）、事業期間終了まで均等に分割して支払う。

イ 割賦手数料

割賦手数料は、施設費と同様、施設の引渡し以降、平成 21 年 4 月 1 日～6 月末日までを支払対象期間の第一回目とする年 4 回（7 月、10 月、1 月及び 4 月）、事業期間終了までの支払を予定している。その支払時期については、施設費の支払時期と同様とする。

各回の支払額は、事業契約において定める割賦手数料の料率に基づき、施設費を元金均等によって支払うものとして算定する。割賦手数料の料率は上記のとおり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、算定に用いる基準金利は、以下のとおりとする。

表 2 施設費に係る割賦手数料の基準金利

基準日	割賦手数料の算定開始日	算定に用いる基準金利のレート
第 1 回 平成20年 6 月 1 日	平成21年 4 月 1 日	東京スワップ・リファレンス・レート (T.S.R.) と してテレレート17143頁に表示されている 6 ヶ月 LIBORベースの (円/円) 金利スワップレート 5 年もの (午前10時現在)
第 2 回 平成25年 6 月 1 日	平成26年 4 月 1 日	
第 3 回 平成30年 6 月 1 日	平成31年 4 月 1 日	

② 解体撤去費

ア 解体・改修費

解体・改修費は、解体撤去業務の完了後、平成 23 年 4 月 1 日～6 月末日までを支払対象期間の第一回目とする年 4 回（7 月、10 月、1 月及び 4 月）、事業期間終了まで均等に分割して支払う。

イ 割賦手数料

割賦手数料は、解体・改修費と同様、解体撤去業務の完了後、平成 23 年 4 月 1 日～6 月末日までを支払対象期間の第一回目とする年 4 回（7 月、10 月、1 月及び 4 月）、事業期間終了までの支払を予定している。その支払時期については、解体・改修費の支払時期と同様とする。

各回の支払額は、事業契約において定める割賦手数料の料率に基づき、解体・改修費を元金均等によって支払うものとして算定する。

なお、算定に用いる基準金利は以下のとおりとし、応募者スプレッドは①イの応募者スプレッドと同率とする。

表 3 解体・改修費に係る割賦手数料の基準金利

基準日	割賦手数料の算定開始日	算定に用いる基準金利のレート
第 1 回 平成22年 6 月 1 日	平成23年 4 月 1 日	東京スワップ・リファレンス・レート (T.S.R.) と してテレレート17143頁に表示されている 6 ヶ月 LIBORベースの (円/円) 金利スワップレート 3 年もの (午前10時現在)
第 2 回 平成25年 6 月 1 日	平成26年 4 月 1 日	東京スワップ・リファレンス・レート (T.S.R.) と してテレレート17143頁に表示されている 6 ヶ月 LIBORベースの (円/円) 金利スワップレート 5 年もの (午前10時現在)
第 3 回 平成30年 6 月 1 日	平成31年 4 月 1 日	東京スワップ・リファレンス・レート (T.S.R.) と してテレレート17143頁に表示されている 6 ヶ月 LIBORベースの (円/円) 金利スワップレート 5 年もの (午前10時現在)

③ 維持管理業務費

維持管理業務費は施設整備費と同様に、事業期間にわたり、年 4 回の分割支払を予定しており、支払時期については、施設費の支払時期と同様とする。

支払額は、新本館への切替が完全に終了する平成 22 年 4 月 1 日（予定）までは、直轄工事及び旧本館から新本館への引越が完了するに従い維持管理業務の量が変化することからこれを適切に反映し、かつ新本館への切替完了後では各回同一の支払額とすること。

なお、施設引き渡し後から新本館への切替完了までに業務量が変化した場合は、日数計算により業務の変化量に応じて対価の修正を行うものとする。

この場合は、各支払対象期間の 90 日（休日を含む。）前までに、国から業務量の変動に係る条件を提示するものとする。

④ その他の費用

その他の費用も施設整備費、維持管理業務費と同様に、事業期間にわたり、年 4 回の分割支払を予定している。支払時期については、施設費の支払時期と同様とする。

⑤ 消費税等

表 1 のうち、①ア施設費、②ア解体・改修費、③維持管理業務費、④その他の費用にかかる消費税等（消費税及び地方消費税）については、課税対象外のものを除き、その相当額を各対象費用の支払に併せて算定し、支払う。

(3) 支払手順

PFI事業費の支払いは、上記(2)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について、原則として、毎回、事業者からの適法な請求書が国により受理された日から30日以内(休日を含む。)に支払う。そのうち、平成21年6月末日までの分を第1回として支払う。

第2回目以降の支払いについては、その後毎年7月1日から9月30日まで、10月1日から12月31日まで、1月1日から3月31日まで及び4月1日から6月30日までの各四半期分をそれぞれ上記の手続きに従い、年4回ずつ支払う。なお、支払日の当日が休日の場合はその前日までに支払うものとする。

4. 入札価格及び落札価格との関係

入札価格は、PFI事業費を構成する施設整備費、解体撤去費、維持管理業務費及びその他の費用及び消費税等全てを見積った契約希望金額とし、入札書に記載された金額をもって落札価格とする。

なお、施設整備費及び解体撤去費のうち割賦手数料については、平成20年6月1日時点及び平成22年6月1日時点で基準金利の確定を予定していることから、入札時には平成18年10月24日に公表される各指標をもとにした基準金利を使って算定すること。

5. PFI事業費の確定

PFI事業費は、その内訳を以下の各段階において精査し、施設の引渡日予定日の30日前(休日を含む。)までに確定するものとする。ただし、基準金利の改定及び物価変動に伴う改定を行う場合を除くものとする。

- ・ 事業契約締結後10日以内(休日を含まない。)に対価の内訳書を提出する。
- ・ 基本設計完了時に、施設費、解体・改修費及び維持管理業務費の内訳を作成する。
- ・ 実施設計完了時に、施設費、解体・改修費及び維持管理業務費の内訳を確認する。
- ・ 平成20年6月1日の基準金利により、割賦手数料を再計算する。
- ・ 引渡予定日の30日前(休日を含む。)に、施設費、解体・改修費及び維持管理業務費の内訳を確定する。

6. 増加費用が生じた場合

事業契約書に定めるところにより、事業者が生じた追加費用を甲が負担する場合の負担方法は、以下によるものとする。

(1) 施設整備業務に係る増加費用について

国は、施設費相当分に組み入れた上で、支払時点までの利息を付した一括又は分割の支払方法により事業者に対して支払う。

(2) 解体撤去業務に係る増加費用について

国は、解体・改修費相当分に組み入れた上で、支払時点までの利息を付した一括又は分割の支払方法により事業者に対して支払う。

(3) 維持管理業務に係る増加費用について

国は、維持管理業務費相当分の支払額に算入して、これを事業者に対して支払う。

7. PFI事業費の改定

(1) 基本的考え方

事業契約書別紙1 契約金額の内訳に定める施設費及び解体・改修費は、基準金利の見直しによる割賦手数料の改定を除き、原則として見直しは行わない。ただし、建設期間中における特別な要因又は予期することのできない特別な事情により著しい物価変動が生じた場合には、施設費及び解体・改修費を対象とした見直しについて、国及び事業者は協議するものとする。

事業契約書別紙1 契約金額の内訳に定める維持管理業務費及びその他の費用は、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、維持管理期間に必要となる費用について、PFI方式に基づく民間の資金とノウハウの有効な活用と、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、国及び事業者が協議して行う。

また、その他要求水準の変更が生ずる場合等、必要に応じ国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。

(2) 施設整備費の改定

① 施設費及び解体・改修費の改定

ア 国又は事業者は、次の各号に掲げる場合には、施設費及び解体・改修費の見直しについて相手方に請求することができる。

(a) 特別な要因により建設期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、施設費及び解体・改修費が不相当となったと認めた場合

(b) 予期することのできない特別な事情により、建設期間内に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を生じ、施設費及び解体・改修費が著しく不相当となったと認めた場合

イ アの場合において、施設費及び解体・改修費の変更額については、国及び事業者が協議して定める。ただし、協議開始の日から60日以内に協議が整わない場合には、国が定め事業者に通知する。

ウ イに定める協議開始日については、国が事業者の意見を聴いて定め、事業者に通知するものとする。ただし、国が請求を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、事業者は協議開始の日を定め、国に通知することができる。

② 割賦手数料の改定

ア 対象となる費用

施設整備費及び解体撤去費のうち、各々の割賦手数料を対象とする。

イ 改定方法等

割賦手数料のうち、基準金利の改定を行うものとし、施設費に係る割賦手数料の基準金利は表2、解体・改修費に割賦手数料の基準金利は表3の規定に基づき改定を行う。

(3) 維持管理業務費及びその他の費用の物価変動に基づく改定

① 対象となる費用

維持管理業務費、その他の費用

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。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20年度の6月1日の指標により対価の改定を行う。

ア 改定指標の評価：毎年の6月1日の指標

イ 対価の改定：原則として翌年度の4月1日以降の維持管理業務費及びその他の費用の支払いに反映

③ 改定方法

前回改定時（第1回の支払は事業契約日の属する年度の6月1日）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業務費及びその他の費用の改定を行う。

ア 改定率

項目	内訳	使用する指標	計算方法
維持管理業務費	ア 維持管理費	「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①
	イ 清掃費	「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①
	ウ 警備・受付業務費	「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①
	エ 修繕費	「建設物価指数月報」－建築費指数/標準指数/事務所 SRC7,000 m ² (建設物価調査会)	改定率②
その他の費用		「企業向けサービス価格指標」－その他の専門サービス (物価指数月報・日銀調査統計局)	改定率①

各費用については、各維持管理段階で必要とされる年度あたりの対価(及びその内訳)を基準額とし、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。

イ 計算方法

改定率①(修繕業務以外)の場合:	
$ CSPI_{p-1} - CSPI_{q-1} \geq 3$ $AP_p = AP_q \times (CSPI_{p-1} / CSPI_{q-1})$	AP _p : p年度のA業務の対価 AP _q : q年度のA業務の対価 CSPI _{p-1} : (p-1)年度の価格指数 CSPI _{q-1} : (q-1)年度の価格指数
改定率②(修繕業務)の場合:	
$ BCCI_{p-1} - BCCI_{q-1} \geq 3$ $AP_p = AP_q \times (BCCI_{p-1} / BCCI_{q-1})$	AP _p : p年度のA業務の対価 AP _q : q年度のA業務の対価 BCCI _{p-1} : (p-1)年度の建築費指数 BCCI _{q-1} : (q-1)年度の建築費指数
(計算例)H22年度の支払が100万円、H22年度の指数が108、H21年度の指数が90の場合: H23年度改定率(H23年度の物価反映) = 平成22年度指数[108] ÷ 平成21年度指数[90] = 1.2 H23年度の対価 = H22年度の対価[100万円] × 1.2 = 120万円	

※ 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)

8. 支払額の減額措置

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、支払額の減額等を行う。減額等の措置の具体的な方法は、事業契約書別紙8「業績等の監視及び改善要求措置要領」に別途定めるものとする。

9. その他

本事業が、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資(無利子融資、低利子融資)の対象事業となる場合には、入札参加者は当該融資を利用することを前提として入札することは可能であるが、入札参加者は自らのリスクでその活用を行うこととし、国は同行からの調達の可否による条件変更は行わない。

なお、当該融資制度の趣旨は、入札参加者の事業提案喚起及び落札された事業の安定性向上にあることから、当該融資を事業提案に織り込む場合には、民間金融機関と同様の金利を前提とすることとしているので、この点に留意して事業提案を検討すること。

また、当該融資制度の詳細、条件等については、入札参加者が直接同行に問い合わせること。

以上