

付属資料

衆議院赤坂議院宿舍整備等事業

サービスの対価の算定方法

平成14年7月

衆議院

1 サービスの対価の構成

事業期間中、衆議院が事業者を支払うサービスの対価は以下の通り構成される。

< 運営期間中 >

施設等の建設等にかかる初期投資に相当する部分（あらかじめ定められる新宿舍の施設購入費（割賦購入費））

施設等の維持管理・運営支援業務に相当する部分（物価変動等を勘案して定められる維持管理・運営支援費）

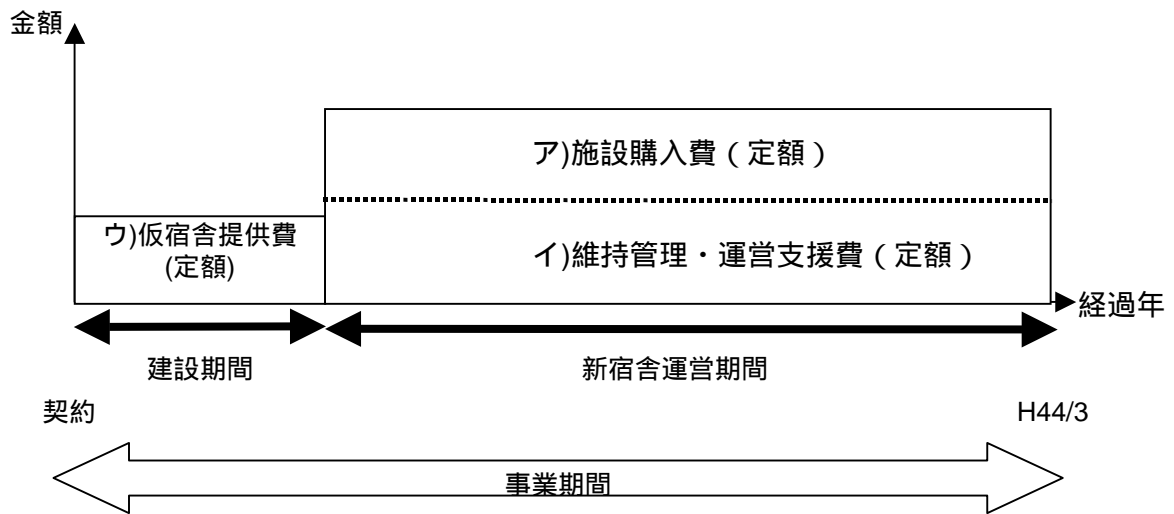
< 建設期間中 >

現赤坂議員宿舍の居住者に対し提供する代替施設（以下「仮宿舍」という。）に関わる費用（仮宿舍提供費）

サービスの対価の支払区分を以下に示す。

区分	入札説明書に記載されている業務に該当する業務	内容
ア) 施設購入費	施設整備業務	新赤坂議員宿舍に係る設計、解体工事、建設工事、工事監理費、事業者の開業に伴う諸費用、建中金利、埋蔵文化財採掘調査、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
イ) 維持管理・運営支援費	維持管理業務 運営支援業務	維持管理及びサービスの運営支援に係る費用
ウ) 仮宿舍提供費	建設期間中の代替施設提供等業務	建設期間中の仮宿舍の提供に係る費用、現赤坂議員宿舍から仮宿舍への移転費用、仮宿舍から新宿舍への移転費用等

< 事業期間とサービスの対価の支払いイメージ >



2 各費用の算定方法

サービスの対価を構成する各支払区分は以下のとおり算定する。

ア．施設購入費

施設購入費には施設の設計及び整備、工事監理費、工事に伴う備品整備費、建築確認申請等の手続きに要する費用（書類作成、申請手数料、説明会開催費等）、契約に係る諸費用、建設期間中の資金調達に伴う金利、埋蔵文化財採掘調査費、その他事業に伴う費用を含むものとする。また、衆議院はこれを事業契約に定める回数の分割払いで事業者を支払うことから、この費用の総額を元金とし、割賦支払に必要な割賦金利、手数料も含むものを施設整備費の総額とする（以下、「割賦代金」という。）

【算定方法】

入札の際に提示された事業期間中のサービス対価のうち、施設購入費用は、新宿舍の衆議院への引渡完了後、年2回毎に、平成44年4月末まで平準化した支払いを受けることとなるよう算定する。

イ．維持管理・運営支援費

維持管理・運営支援費は新赤坂議員宿舍の建物及び設備に係る保守管理棟の維持管理業務及び新宿舍の運営支援業務の対価として、事業者を支払う。維持管理・運営支援費は新宿舍の衆議院への引渡完了後事業期間終了までの間、毎支払時、原則として均等額とする。但し、引渡が行われた年度における支払いについては、日割り計算を行う。

【算定方法】

入札の際に提示された事業期間中のサービス対価のうち、維持管理・運営支援費は、新宿舍の衆議院への引渡完了後、年2回毎に、平成44年4月末まで平準化した支払いを受けることとなるよう算定する。4月支払の算定対象事業期間は前年度の10月から3月まで、10月支払の算定対象事業期間は当該年度の4月から9月までとする。但し、第1回目の支払いについては、日割り計算を行う。

ウ．仮宿舍提供費

仮宿舍提供費として支払う費用には、仮宿舍の提供に係る費用（賃借料等）のほか、現赤坂宿舍居住者の仮宿舍への移転費用、仮宿舍から新宿舍への移転費用を含むものとし、仮宿舍提供期間を通じて、毎支払時、原則として均等額とする。

【算定方法】

入札の際に提示された事業期間中のサービス対価のうち、仮宿舍提供費の支払は、仮宿舍への入居以降仮宿舍から退居するまでの間、年2回毎に、平準化した支払いを受けることとなるよう算定すること。但し、平成15年度の支払は平成15年度予算の額を上限とする。事業者の算定金額がこれを超える場合は、その超過分を翌年度の支払額に加算する。

3 支払方法

サービスの対価は、原則として以下のとおり支払うものとする。但し、事業者の提案に従い、事業契約書に定める方法により支払うことも認める。

(1) 支払いの時期

施設購入費及び維持管理・運営支援費は前項の算定方法により算定された金額を、新宿舍の衆議院への引渡完了後平成44年4月末までの間、年2回（原則4月及び10月）の支払いとする。

また、仮宿舍提供費の支払は、仮宿舍への入居以降仮宿舍から退居するまでの間、年2回（原則4月及び10月末）の支払いとする。

(2) 支払手続き

ア．施設購入費

- ・事業者は毎年4月1日以降、10月1日以降、速やかに衆議院に対して請求書を送付する。
- ・衆議院は、請求を受けた日から30日以内に対価を支払う。

イ．維持管理・運営支援費

維持管理業務、運営支援業務に相当する対価については、衆議院は、定期的にモニタリングを実施し、事業契約書及び入札説明書等に定められた要求水準が満たされていることを確認した上で支払う。

- ・事業者は衆議院に対して、毎月業務終了後7日以内に業務報告書を提出する。
- ・衆議院は報告書の提出を受けた後、必要に応じてモニタリングを行う。
- ・モニタリング結果、減額の必要がある場合には、業務報告書提出後5日以内に、事業者に支払額を通知する。
- ・事業者は、判明した支払額を集計し、速やかに衆議院に対して請求書を送付する。
- ・衆議院は請求を受けた日から30日以内に維持管理・運営支援費を支払う。

ウ．仮宿舍提供費

- ・事業者は毎年4月1日以降、10月1日以降、速やかに衆議院に対して請求書を送付する。
- ・衆議院は、請求を受けた日から30日以内に仮宿舍提供費を支払う。

(3) 減額措置

維持管理・運営支援費については、モニタリングの結果等により、入札説明書等に定める施設・設備・サービス等が事業契約書及び入札説明書等に定める利用可能条件を満たさない場合等が発生した期間に応じてサービスの対価の支払額を減額するものとする。

4 改定

施設購入費については、金利変動に基づいて10年ごとに改定を行う。

維持管理・運営支援費については、事業契約書に基づいて決定される金額をベースに、毎年、物価変動を勘案し料金の見直しを行う。

なお、仮宿舍提供費については改定を行わない。

(1) 金利変動に基づく改定

(ア) 対象となる支払

施設購入費

(イ) 改定方法

金利の固定期間：新宿舍の衆議院への引渡完了後から10年間、11年目からの10年間、21年目から契約終了までの3期間に分け、各期間の開始時に基準金利の変動を反映した改定を行う。

調達金利の内訳：次に示す基準金利と事業者が提案するスプレッドの合計とする。

基準金利：6カ月LIBORベース10年物円 - 円金利スワップレート（午前10時に共同通信社より発表されるTokyo Swap Reference Rate (TSR)の中値）とする。但し、最後の期間については残存期間に合わせた期間の6カ月LIBORベース円 - 円金利スワップレートとする。
なお、基準日は次の通り。

- ・ 運営1年目から10年間のサービスの対価

新宿舎の衆議院への引渡予定日の前年度8月1日

- 運営11年目から10年間のサービスの対価
運営11年目の前年度の8月1日
- 運営21年目から契約終了までのサービスの対価
運営21年目の前年度の8月1日

(ウ) 改定時期等

新宿舎引渡後1ヵ月以内

新宿舎引渡日の属する年度から起算して11年度目の4月中

新宿舎引渡日の属する年度から起算して21年度目の4月中

初年度のサービスの対価及びその内訳を基準として10年ごとに金利の改定を行い、新宿舎の衆議院への引渡完了後から11年目と21年目の10月1日以降に支払われるサービスの対価にそれぞれ反映させる。支払方法は元利均等支払いとする。

(2) 物価変動に基づく改定

(ア) 対象となる支払

維持管理・運営支援費

(イ) 改定方法

下記の条件に該当する場合に維持管理・運営支援業務に係るサービスの対価の改定を行い、翌年度の10月1日以降の支払に反映させる。改定する場合は、維持管理・運営支援業務に係る初年度に支払われるサービスの対価（及びその内訳）を基準額とし、毎年度、以下の算定式に従って各年度のサービスの対価を確定する。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。

a. 改定の条件

毎年8月1日に、下表に示す指標を確認し、前回改定時と比べて1ポイント以上の変動が認められる場合にサービスの対価の改定を行う。

区分	業務科目	使用する指標	計算方法
維持管理業務	・ 建築物、建築設備、備品等の保守管理業務	「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
	・ 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
	・ 修繕（保全）業務 (大規模修繕業務を含む)	「建物物価指数月報」 - 建築費指数/標準指数/集合住宅/SRC10,000㎡工事原価/東京(建設物価調査会)	改定率
運営支援業務	・ 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
	・ その他の運営支援業務	「企業向けサービス価格指標」 - その	

区分	業務科目	使用する指標	計算方法
		他の専門サービス (物価指数月報・日銀調査統計局)	
その他	光熱水費	「消費者物価指数」- 光熱・水道 (総務省統計局統計センター)	改定率

b. 計算方法

改定率 (修繕・補修業務以外) の場合： $AP_t = AP_{t-1} \times (CSPI_{t-1} / CSPI_{t-2})$	AP_{t-1} : (t -1)年度のA業務のサービスの対価 $CSPI_{t-n}$: (t -n)年度の価格指数 $BCCI_{t-n}$: (t -n)年度の建築費指数
改定率 (修繕・補修業務) の場合： $AP_t = AP_{t-1} \times (BCCI_{t-1} / BCCI_{t-2})$	
(計算例) H18年度の支払いが100万円、H18年度の指数が108、H17年度の指数が90の場合： H19年度改定率 (H18年度の物価反映) = 平成18年度指数〔108〕÷平成17年度指数〔90〕= 1.2 H19年度のサービスの対価 = H18年度のサービスの対価〔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)