

P F I 事業費の算定及び  
支払方法の概要（案）

平成 30 年 12 月

衆議院議員会館維持管理・運営事業（第二期）（仮称）（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衆議院が実施を予定している。

本事業を適正かつ確実に実施した場合の対価（以下「PFI 事業費」という。）は、衆議院が本事業の遂行のみを目的とする特別目的会社（以下「SPC」という。）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. PFI事業費の構成

### (1) PFI事業費の内訳

本事業のPFI事業費は、契約締結日から事業期間終了日まで生じる、以下の項目の費用により構成される。

表1 本事業のPFI事業費の構成

	項目	内訳	構成される費用の内容
PFI事業費	①維持管理・運営費	維持管理費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物点検保守費用</li> <li>・建築設備運転・監視業務費用</li> <li>・植栽管理費用</li> </ul>
		修繕費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕業務費用</li> <li>(議員事務室入替時の対応費用、会派事務室の模様替え費用を含む。)</li> </ul>
		清掃費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・清掃業務費用</li> <li>(廃棄物の収集、ねずみ等の防除費用を含む。)</li> </ul>
		運営業務費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・受付業務費用</li> <li>・鍵管理業務費用</li> <li>・什器・備品運用管理業務費用</li> <li>・駐車場管理業務費用</li> <li>・会議諸室管理業務費用</li> <li>・国会健康センター管理業務費用</li> <li>・全般管理業務費用</li> <li>・選挙関連事務等支援業務費用</li> <li>・警備業務費用</li> <li>(福利厚生業務費用に係るものを除く。)</li> </ul>
	②その他の費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・SPCの運営費(人件費、一般管理費、事務費等)</li> <li>・法人税、法人住民税、法人事業税等の法人の利益等に対して係る税金</li> <li>・SPCの税引後利益(株主への配当原資等)</li> </ul>	
③消費税等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・①、②に係る消費税及び地方消費税</li> </ul>		

## 2. PFI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

SPCは、本事業において維持管理・運営のサービスをSPCの責任で一体として提供するため、衆議院は提供されるサービスを一体のものとして購入し、原則、その対価をサービスの提供期間にわたり平準化して支払う。

### (2) 支払方法の基本的事項

衆議院は、P F I 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、衆議院が S P C からの適法な請求書を受領した後 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、業務提供開始日以降、毎年 4 月 1 日から 9 月 30 日までの半期分を翌月の 10 月 31 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

P F I 事業費を構成する各費用の各回の支払額は、①から④のとおり算定する。

#### ① 維持管理・運営費

維持管理・運営費は、業務提供開始日以降事業期間にわたり、年 2 回、全 20 回の支払いとし、原則として各回同額を支払うものとする。

支払時期については、各事業年度の半期末（9 月末）及び年度末（3 月末）の翌月末とする。

#### ② その他の費用

その他の費用も維持管理・運営費と同様に、業務提供開始日以降事業期間にわたり、年 2 回、全 20 回の支払いとし、原則として各回同額を支払うものとする。支払時期については、維持管理・運営費の支払時期と同様とする。

#### ③ 消費税等

入札に当たっての消費税等については、P F I 事業費を構成する維持管理・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、課税対象外のものを除き、その相当額を算定する。なお、支払期ごとの消費税等を算定するに当たり、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、入札に当たっての消費税等の差額として生じた端数は、全て第 1 回支払額に合算する。

#### ④ 1 円未満端数の取扱

入札に当たっては、P F I 事業費の内訳ごとに、「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) 支払額の減額措置

衆議院は、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(案)」で定められた要求水準が満たされていない場合には、支払額の減額等を行う。減額等の措置の詳細については、入札公告時に「業績等の監視及び改善要求措置要領」において示す。

### 3. 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。

### 4. PFI事業費の改定

#### (1) 基本的考え方

維持管理費・運営費及びその他の費用は、原則として(2)に基づき年度ごと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、衆議院及びSPCが協議の上、PFI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、「2.(3)④」による処理を行う。

#### (2) 維持管理・運営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・運営費及びその他の費用のうち翌年度に対価の支払いがある費用

##### 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1日時点で確認できる最新の指標（「表2 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、建設物価指数は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、アで改定がなされた場合には当該改定の翌年度の4月1日以降の維持管理・運営費及びその他の費用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・運営費及びその他の費用の改定を行う。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、業務提供開始時点で確認できる最新の指標を前回改定時の指標とみなす。

$$| \text{今回評価時の指標} - \text{前回改定時の指標} | \geq 3 \text{ ポイント}$$

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2 使用する指標

項目	内訳	使用する指標
① 維持管理・運営費	維持管理費	「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）
	修繕費	「建設物価指数月報」：建築費指数/標準指数/事務所 SRC 工事原価（建設物価調査会）
	清掃費	「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）
	運營業務費	「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）
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（消費税抜、物価指数月報・日銀調査統計局）

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、表2に定める内訳ごとの対価について、改定前の対価を基準額として、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

改定率及び計算方法は以下のとおりとする。

改定率： $R I n / R I m$

計算方法： $A P ' t = A P t \times \text{改定率}$

m : 前回改定時年度（契約後未改定の場合は、平成32（2020）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）

$A P t$  : 改定前のt年度A業務の対価

$A P ' t$  : 改定後のt年度A業務の対価

$R I m$  : 前回改定時の評価指標である、m年度の改定指標

$R I n$  : 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39（2027）年度の対価が100万円、前回改定時の指標である平成33（2021）年度の指数が90、平成38（2026）年度の指数が108の場合：

平成39（2027）年度の改定率（平成38（2026）年度の物価反映）  
= 平成38（2026）年度指数 [108] ÷ 前回改定時指標年度の指数 [90]  
= 1.2

平成39（2027）年度の対価（改定後）  
= 平成39（2027）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1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1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： $R I o / R I m$

計算方法②(基準改定年度の翌年度)： $B P' t = B P t \times \text{改定率②}$

m : 前回改定時年度(契約後未改定の場合は、平成32(2020)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)

B P t : 改定前のt年度B業務の対価

B P' t : 改定後のt年度B業務の対価

R I m : 前回改定時の評価指標である、m年度の改定指標

R I o : R I mと同一基準の評価指標のうち、基準改定年度の4月1日時点で確認した指標

(計算例) ※基準改定年度：平成38(2026)年度

i. 前回改定時の指標である平成33(2021)年度の指数

(平成33(2021)年4月1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38(2026)年度の指数

(平成38(2026)年4月1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38(2026)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39(2027)年度の指数

(平成39(2027)年4月1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40(2028)年度の対価：100万円

<平成38(2026)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38(2026)年度の指数) - 99.3(旧基準の前回改定時である平成33(2021)年度の指数)| < 3

従って、平成38(2026)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39(2027)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38(2026)年度の指数 [99(旧基準)]  
÷ 前回改定時である平成33(2021)年度の指数 [99.3(旧基準)]  
= 0.9969

平成40(2028)年度の対価(旧基準による改定後)

= 平成40(2028)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39(2027)年度の指数) - 101(新基準の平成38(2026)年度の指数)| > 3

従って、平成 39 (2027) 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。

$$\begin{aligned} \text{改定率} &= \text{平成 39 (2027) 年度の指数 [105 (新基準)]} \\ &\quad \div \text{平成 38 (2026) 年度の指数 [101 (新基準)]} \\ &= 1.0396 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{平成 40 (2028) 年度の対価} \\ &= \text{平成 40 (2028) 年度の対価 (旧基準による改定後) [99.69 万円]} \\ &\quad \times \text{改定率 [1.0396]} \\ &= 103.6377 \text{ 万円} \end{aligned}$$