

中央合同庁舎第7号館
維持管理・運営事業（第二期）（仮称）

サービス対価の算定及び支払方法（案）

令和2年11月

文部科学省
文化庁
国立教育政策研究所
科学技術・学術政策研究所
会計検査院
金融庁

中央合同庁舎第7号館維持管理・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文部科学省、文化庁、国立教育政策研究所、科学技術・学術政策研究所、会計検査院及び金融庁（以下「国」という。）が実施する。

本事業を適正かつ確実に実施した場合の対価（以下「サービス対価」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「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. サービス対価の構成

(1) サービス対価の内訳

本事業のサービス対価は、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 本事業のサービス対価の構成

項目		契約で定める内訳	入札説明書に記載の業務	構成される費用の内容
サービス対価	① 維持管理・運営業務費	維持管理費	維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 建築物点検保守業務費用（植栽管理業務を含む。） 建築設備運転監視及び点検保守業務費用（環境管理業務を含む）
		清掃業務費		<ul style="list-style-type: none"> 清掃業務費用
		修繕業務費		<ul style="list-style-type: none"> 修繕業務費用
	運営業務費	運営業務	<ul style="list-style-type: none"> 警備・受付業務費用 電話交換業務費用 コールセンター業務費用 公用車運行管理業務費用 <p>※ただし、福利厚生諸室運営業務費用を除く。</p>	
②その他の費用			他業務を実施するために必要な費用	<ul style="list-style-type: none"> S P Cの運営費（人件費、一般管理費、事務費等） 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 S P Cの税引後利益（株主への配当原資等）
③消費税等			消費税等	①、②に係る消費税及び地方消費税

2. サービス対価の算定及び支払方法

(1) 支払方法の基本的な考え方

S P Cは、本事業において維持管理・運営のサービスをS P C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、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

S P Cは、各支払期の業務完了時に業務履行の検査に合格した後、5開庁日以内に適法な請求書を提出する。国は、サービス対価について、2.（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日から翌年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、支払日の当日が休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

サービス対価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・運營業務費

維持管理・運營業務費は、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。

ただし、公用車運行管理業務に関しては、年度ごとの必要台数に応じた業務費用を支払うものとする。なお、時間外業務は以下のとおりとする。

(上期の支払額)

「各運營業務に関するデータ」(資料3-1)(2)公用車運行管理業務 ②文部科学省・会計検査院・金融庁の時間外業務(閉庁日も含む)の時間数に提案のあった単価を乗じた各年度の額の範囲内で、実際の時間外業務時間に提案のあった単価を乗じた額を支払う。

(下期の支払額)

上期の時間外業務費の支払額を控除した額の範囲内(これを越えた部分は、PFI事業外で別途国が負担する)で、実際の時間外業務時間に提案のあった単価を乗じた額を支払う。

※ 公用車運行管理業務の時間外業務単価の提案方法は入札公告時に示す。

② その他の費用

その他の費用も維持管理・運營業務費と同様に、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。

③ 消費税等

入札に当たっての消費税等については、サービス対価を構成する維持管理・運營業務費、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、サービス対価の内訳ごとに「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

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、「中央合同庁舎第7号館維持管理・運営事業（第二期）（仮称）業務要求水準書（案）」（資料Ⅰ）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、「業績等の監視及び改善要求措置要領」（資料Ⅲ）において示す。

3. 入札価格及び契約金額との関係

契約金額は、入札書に記載された入札価格（消費税等を含まない。）に消費税相当金額を加算した金額（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。）とする。

4. サービス対価の改定

（1）基本的考え方

維持管理・運営業務費及びその他の費用は、原則として4.（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、国及びSPCが協議の上、サービス対価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・運営業務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」のうち毎月勤労統計調査 賃金指数については、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、毎月勤労統計調査 賃金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、毎月勤労統計調査 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・運營業務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・運營業務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。

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

ア 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	契約で定める内訳	入札説明書に記載の業務	使用する指標
①維持管理・運營業務費	維持管理費	維持管理業務	「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）
	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		「建築費指数統計表」：建築費指数（2011年基準）／2．標準指数／事務所SRC工事原価（建設物価調査会ホームページ）
	運營業務費	運營業務	「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		他業務を実施するために必要な費用	「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、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。

イ 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、令和2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）

令和9年度の対価が100万円、前回改定時の指標である令和5年度の指数が90、令和8年度の指数が108の場合：

令和9年度の改定率（令和8年度の物価反映）

= 令和8年度指数 [108] ÷ 前回改定時指標年度の指数 [90]

= 1.2

令和9年度の対価（改定後）

= 令和9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4.（2）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、4.（2）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、令和2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：令和8年度

- i. 前回改定時の指標である令和5年度の指数
（令和5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令和8年度の指数
（令和8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令和8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. 令和9年度の指数
（令和9年4月1日時点で確認できる最新の指標）：105（新基準）
- v. 改定前の令和10年度の対価：100万円

<令和8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（旧基準の令和8年度の指数）－99.3（旧基準の前回改定時である令和5年度の指数）| < 3

従って、令和8年度における指標の評価では対価の改定を行わない。

<令和9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＝令和8年度の指数 [99（旧基準）]
÷ 前回改定時である令和5年度の指数 [99.3（旧基準）]
＝0.9969

令和10年度の対価（旧基準による改定後）
＝令和10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（新基準の令和9年度の指数）－101（新基準の令和8年度の指数）| > 3

従って、令和9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＝令和9年度の指数 [105（新基準）]
÷ 令和8年度の指数 [101（新基準）]
＝1.0396

令和 10 年度の対価
= 令和 10 年度の対価（旧基準による改定後） [99.69 万円]
× 改定率 [1.0396]
= 103.6377 万円