

海上保安庁宿舎(鹿児島)整備事業
事業費の算定及び支払方法（案）

令和 7 年 10 月

海上保安庁

目次

第1章 事業費の構成.....	1
1. 事業費の構成	1
2. 事業費の内訳	2
第2章 事業費の算定及び支払方法.....	3
1. 支払方法の基本的な考え方	3
2. 支払方法の基本的事項	3
3. 各費用の支払額の算定及び支払方法	3
4. 事業費の減額措置	5
第3章 入札価格及び落札価格との関係.....	5
第4章 事業費の内訳の算定.....	5
第5章 事業費の改定.....	5
1. 基本的考え方	5
2. 施設整備費の物価変動に基づく改定	5
3. 維持管理費及びその他の費用の物価変動に基づく改定	7

海上保安庁宿舎(鹿児島)整備事業（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）の定める手続により、海上保安庁が海上保安庁宿舎（鹿児島）及びこれに附帯する工作物その他の施設（以下総称して「本施設」という。）の施設整備及び維持管理を実施するものである。海上保安庁は、本事業を適正かつ確実に実施した場合の対価である事業費を事業者を支払うものとし、以下にその算定方法と支払方法を示す。なお、本事業費の算定及び支払方法については現時点の方針であり、入札公告時に改めて示す。

第1章 事業費の構成

1. 事業費の構成

事業費は、本事業の施設整備業務の実施に係る費用（以下「施設整備費」という。）、本事業の維持管理業務の実施に係る費用（以下「維持管理費」という。）及び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」といい、維持管理費と合わせて「維持管理費及びその他の費用」という。）から構成されるものとする。

(1) 施設整備費

施設整備費は、施設費及び割賦手数料から構成されるものとする。

① 施設費

施設費（割賦原価）は、事業契約の締結日から本施設引渡日までに事業者が施設整備業務の実施のために本施設の施設整備に要する費用とする。なお、事業者の開業に伴う諸費用や事業契約の締結日から本施設引渡日までの期間に要する事業者の運営費（人件費、事務費、保険料等）等、施設整備に関する初期投資として認められる費用については、施設費に含むものとする。

② 割賦手数料

割賦手数料は、それぞれ下記第2章3(1)①に定める回数による施設費の分割払いとした場合の、割賦支払に必要な割賦金利とする。割賦手数料の料率は、基準金利と事業者の提案による利ざや(スプレッド)の合計とする。基準金利の詳細は、下記第2章3(1)②に示す。

(2) 維持管理費及びその他の費用

維持管理費、その他の費用は、本施設の維持管理業務の実施に係る費用及びその他の費用から構成されるものとする。

① 維持管理費

維持管理費は、維持管理業務開始日（令和12年3月～。以下同じ。）から事業期間の終了日までの間の、本施設に係る維持管理業務の費用とする。

② その他の費用

その他の費用は、維持管理業務開始日から事業期間の終了日までの間に、本事業を実施するために事業者が必要とする費用及び事業者の税引前利益とする。

2. 事業費の内訳

事業費を構成する各費用の内訳は、次表に示すとおりとする。

表 1. 事業費の内訳

項目	支払区分	費用の内容
施設整備費	施設費	施設整備業務に係る以下の費用 ・設計費（必要な調査費用を含む。） ・建設工事費（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 ・SPC の開業に伴う諸費用 ・SPC の運営費（人件費、事務費、保険料等）の一部 ・融資組成手数料 ・建中金利 ・その他施設整備に関する初期投資と認められる費用
	割賦手数料	資金調達に必要な融資等に係る金利
	消費税等	施設費に係る消費税等
維持管理費及びその他の費用	維持管理費	維持管理業務に係る以下の費用 ・一般管理業務 ・消防用設備等保守点検業務 ・給水設備清掃等業務 ・自家用電気工作物等保守点検業務（設置する場合） ・その他必要に応じて設置した設備機器等の保守点検業務 ・建築基準法第 12 条点検業務 ・選定事業者の提案に伴う設置設備機器等（増圧給水ポンプ等）の保守点検業務 ・降灰処理業務
	その他の費用	事業者の運営費（人件費、事務費、保険料等）の一部事業者の税引前利益
	消費税等	本施設に係る維持管理費及びその他の費用に係る消費税等

※表中にある「消費税等」とは、消費税及び地方消費税をいう。

第2章 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

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により一体として提供するものであるため、海上保安庁は、提供されるサービスを一体のものとして購入し、その対価を一体として維持管理業務開始日以降事業期間にわたり原則として平準化して支払うものとする。

2. 支払方法の基本的事項

海上保安庁は、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、事業者から海上保安庁に対する適法な請求書を受理した日から30日以内に支払う。

具体的には、施設整備費、維持管理費及びその他の費用について、維持管理業務開始日から令和12年3月末までの分を第1回として令和12年4月30日までに支払う。第2回目以降の支払いは、施設整備費については、毎年4月1日から3月31日までの年間分を翌月4月30日までに年1回ずつ支払い、維持管理費及びその他の費用については、毎年4月1日から9月30日までの上半期分を翌月10月30日までに、10月1日から3月31日までの下半期分を翌月4月30日までの2回に分けて支払う。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

事業費を構成する各費用の各回の支払額は、次の(1)から(3)までのとおり算定する。

(1) 施設整備費

① 施設費

施設費（割賦原価）は、維持管理業務開始日以降事業期間にわたり、各回の支払額が同額となるよう、原則年1回、全16回に分けて支払う。

② 割賦手数料

割賦手数料は、施設費とともに、令和12年4月1日以降事業期間にわたり、原則年1回支払う。

ア 割賦手数料の計算期間

割賦手数料の計算期間は、令和12年4月1日以降の年度ごとの期初（4月1日）から期末（3月31日）とする。

なお、維持管理業務開始日から令和12年3月31日までは計算期間の対象外とし、第1回目の支払い時は①の施設費のみを支払う。

イ 基準金利

基準金利は、本施設引渡日の2開庁日前（以下「金利確定日」という。）に確定することとし、確定以降は割賦手数料の見直しを行わない。なお、基準金利の算定結果がマイナスとなった場合、基準金利はゼロとする。

基準金利は、Refinitiv（登録商標）より提供されている午前 10 時 30 分現在の東京スワップレファレンスレート（TONA 参照）JPTSRT0A=RFTB に掲示されている TONA ベース 15 年もの（円／円）金利スワップレートを基準金利とする。

ウ 割賦手数料の料率

割賦手数料の料率は、第 2 章 3. ②イの基準金利に事業者の提案による利ざや（スプレッド）を足したものとするが、金利確定日における利ざやの再提案は認めない。

③ 施設整備費に係る消費税等

消費税等については、施設整備費におけるその相当額を算定し、施設整備費にかかる消費税等については建物の引渡が完了し、海上保安庁の完了検査後に、事業者から海上保安庁に対する適法な請求書を受領した日から 30 日以内に一括して支払う。

(2) 維持管理費及びその他の費用

① 維持管理費

各建物の維持管理業務開始日以降事業期間にわたり、年 2 回、全 31 回の支払とする。

各回の支払額は、事業者が提案する維持管理業務計画に応じたものとする。第 1 回分については、維持管理業務開始日から令和 12 年 3 月 31 日までを対象とし、第 2 回分以降については、4 月 1 日から 9 月 30 日までの半期と、10 月 1 日から 3 月 31 日までの半期分に分け、第 2 回分以降については、原則として各回同額を支払うものとする。

② その他の費用

その他の費用も維持管理費と同様に、維持管理業務開始日以降事業期間にわたり、原則年 2 回、全 31 回の支払とし、原則として各回同額を支払うものとする。

ただし、上記のとおり、本施設引渡日までの事業者の運営費は施設費に含めるものとする。

③ 維持管理費及びその他の費用にかかる消費税等

消費税等については、その相当額を支払期ごとに算定する。

(3) その他

① 附帯事業に係る維持管理・運営費

附帯事業は、独立採算事業として実施することから、附帯事業に係る維持管理・運営費及び使用料は、海上保安庁から支払わない。

② 1 円未満端数の取扱い

入札に当たっては、第 1 章 2 の表 1 に定める支払区分別の対価ごとに、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 3 条に基づき、1 円未満の端数を処理する。

4. 事業費の減額措置

海上保安庁は、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、「要求水準書」に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。減額等の措置の詳細については、募集要項に示す。

第3章 入札価格及び落札価格との関係

入札価格は、事業費を構成する施設整備費、並びに維持管理費及びその他の費用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し、附帯事業に係る費用は入札価格に含めないこととする。

割賦手数料の料率は、基準金利と利ざやを足したものとする。なお、基準金利は入札公告日における利率とし、利ざやは、事業者の提案によるものとする。事業期間における実際の支払額は第2章3（1）②のとおりとする。

第4章 事業費の内訳の算定

事業費の内訳については、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に、各段階において精査すること。

具体的には、基本設計完了時及び本施設の着工時とし、事業者は、要求水準の変更などに応じて事業費とその内訳の算定を行い、海上保安庁の確認を受ける。

第5章 事業費の改定

1. 基本的考え方

施設整備費については、基準金利確定日までの金利変動相当分及び第5章2による改定を除き、原則として改定を行わない。

維持管理費及びその他の費用については、年度ごとに必要に応じて見直しを行う。

なお、要求水準の変更その他により必要に応じて、海上保安庁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。

また、改定の結果、1円未満の端数が生じた場合は、第2章3（3）による処理を行う。

2. 施設整備費の物価変動に基づく改定

（1）対象となる費用

施設整備費から設計費及び工事監理費を除いた建設工事費とする。

（2）改定方法

物価変動に基づく改定は、入札公告日の属する月を起算日とし、次の方法により行う。

なお、記載のない事項については、国土交通省大臣官房技術調査課が定めるスライド条項の運用マニュアルを準用する。

- ① 海上保安庁又は事業者は、建設工事期間内で事業契約締結日から12月を経過した後に入札公告日の属する月の指標値と工事の現時点に該当する月の指標値を比較し、

1000 分の 15 を超える額につき、物価変動がある場合は、海上保安庁及び事業者は施設整備費の変更を請求することができる。

- ② 海上保安庁又は事業者は、①の規定による請求があったときは、変動前建設工事費（建設工事費から当該請求時の出来形部分に相応する建設工事費を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残建設工事費（変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残建設工事費に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前残建設工事費の 1000 分の 15 を超える額及びこれに伴う資金調達に係る金利等の増減を含め、変更に応じなければならない。
- ③ 変動前残建設工事費及び変動後残建設工事費は、請求のあった日を基準とし、(3)の改定指標（案）に基づき海上保安庁及び事業者が協議して定める。ただし、協議開始の日から 14 日又は海上保安庁及び事業者が合意した延長期間以内に協議が整わない場合にあつては、海上保安庁が定め、事業者に通知する。
- ④ ①の規定による請求は、本改定方法の規定により建設工事費の変更を行った後、再度行うことができる。この場合においては、①に「事業契約締結の日」とあるのは「直前の本改定方法に基づく建設工事費変更の基準とした日」とするものとする。
- ⑤ 特別な要因により建設工事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が生じ、建設工事費が不相当となったときは、海上保安庁又は事業者は、前各項の規定によるほか、建設工事費の変更を請求することができる。
- ⑥ 予期することのできない特別の事情により、建設工事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が生じ、施設整備費が著しく不相当となったときは、海上保安庁又は事業者は、①から⑤までの規定にかかわらず、建設工事費の変更を請求することができる。
- ⑦ ⑤及び⑥の場合において、建設工事費の変更額については、変更に伴う資金調達に係る金利等の増減も考慮し海上保安庁及び事業者が協議して定める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が整わない場合にあつては、海上保安庁が定め、事業者に通知する。
- ⑧ ③及び⑦の協議開始の日については、海上保安庁が事業者の意見を聴いて定め、事業者に通知しなければならない。ただし、海上保安庁が①、⑤又は⑥の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、海上保安庁に通知することができる。

(3) 改定指標（案）

(2) ③で使用する改定指標（案）は次のとおりとする。

採用する値は、(2) ③の請求があった日時点で確認できる最新の指標（当該時点で確認できる最新の確定値）とする。

なお、表 2 に示す指標を基本とするが、他の指標の採用についても協議に応じる。ただし、一般に公表されており、公共性の高い指標に限る。

表 2 改定指標（施設整備費）

項目	支払区分	使用する指標
施設整備費	施設費	一般財団法人建設物価調査会が発行する建設物価の「建築費指数」とする。都市別指数は「福岡」、指数種類は「工事原価」とし、建物種類は集合住宅のうち、選定事業者が提案した本施設の構造に応じた指数とする。

3. 維持管理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

維持管理費及びその他の費用のうち翌年度に対価の支払がある費用

(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、次のとおりとする。

① 改定指標の評価

毎年 4 月 10 日時点で確認できる最新の指標（当該時点で確認できる最新の確報値）により評価を行う。

② 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、対象年度の指標が 3 ポイント以上変動した場合に、維持管理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、事業契約締結日で確認できる最新の指標を前回改定時の指標とみなす。

| 今回改定時の指標－前回改定時の指標 | ≥ 3 ポイント

① 改定指標（案）

改定指標として使用する指標は次のとおりとする。ただし、改定指標の評価以降、当該評価に用いた確報値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は前回改定時の指標としても使用しないものとする。

なお、表 3 に示す指標を基本とするが、他の指標の採用についても協議に応じる。ただし、一般に公表されており、公共性の高い指標に限る。

表 3 改定指標（維持管理費及びその他の費用）

項目	支払区分	使用する指標
維持管理業務費及びその他の費用	維持管理業務費 その他の費用	厚生労働省が公表する毎月勤労統計調査の「賃金指数 基まつて支給する給与」とする。事業所規模は「30 人以上」、就業形態は「一般労働者」、産業は「サービス業（他に分類されないもの）」とする。

② 計算方法

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。

改定率： RI_n/RI_m

計算方法： $AP'_t = AP_t \times \text{改定率}$

m：前回改定時年度（契約後未改定の場合は、事業契約締結年度）

n：今回改定時年度

t：今回改定をする対価の対象年度（ $t : n + 1, \dots$ 、事業終了年度）

AP_t ：改定前の t 年度の維持管理費及びその他の費用における対価

AP'_t ：改定後の t 年度の維持管理費及びその他の費用における対価

RI_m ：前回改定時の m 年度の改定指標

RI_n ：今回改定時の n 年度の改定指標

（計算例）令和 19 年度の支払いが 100 万円、前回改定時の指標である令和 12 年度の指数が 90、令和 18 年度の指数が 108 の場合：

令和 19 年度の改定率（令和 18 年度の物価反映）

$= \text{令和 18 年度指数} [108] \div \text{令和 12 年度の指数} [90] = 1.2$

令和 19 年度の対価（改定後）

$= \text{令和 19 年度の対価（改定前）} [100 \text{ 万円}] \times 1.2 = 120 \text{ 万円}$