

**国立劇場再整備等事業
事業費の算定及び支払方法**

国立劇場再整備等事業（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。以下「PFI 法」という。）の定める手続により、独立行政法人日本芸術文化振興会（以下「振興会」という。）が実施するものである。振興会は、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。

第 1．事業費の構成

1．事業費の構成

事業費は、国立劇場の施設整備業務の実施に係る費用（以下「施設費」という。）、国立劇場及び国立能楽堂（以下「本施設」という。）の維持管理業務及び運営業務の実施に係る費用（以下「維持管理・運営費」という。）並びに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。）から構成されるものとする。各費用の概要は、次の（1）から（3）のとおりとする。

（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。

なお、民間収益施設との合築による複合施設全体に係る施設整備費のうち、本事業に係る事業費の算定方法の詳細は別紙 1 に示すとおりとする。

① 施設費

施設費は、事業契約の締結日から国立劇場の引渡日（同日を含む。以下同じ。）までに事業者が施設整備業務の実施のために要する費用とする。なお、施設費は、事業者の開業に伴う諸費用、融資組成手数料等、施設整備に関する初期投資として認められる費用を含むものとする。

ただし、事業契約の締結日から国立能楽堂の維持管理・運営業務開始日（令和 6 年 4 月 1 日。以下「維持管理・運営業務開始日」という。）の前日までの期間に要した事業者の運営費（人件費、事務費等）についてはすべて施設費に含め、維持管理・運営業務開始日から国立劇場の引渡日までの期間に要した事業者の運営費（人件費、事務費等）については、その他の費用に含めるものとする。

ア 施設費 A

施設費 A は、施設費のうち施設整備期間中及び引渡時に一括で支払う対価の合計額を指す。

イ 施設費 B

施設費Bは、施設費から施設費Aを差し引いた額を指し、国立劇場の維持管理・運営期間にわたって元利均等により割賦で対価を支払う。

② 割賦手数料

施設費Bに係る割賦手数料（以下「割賦手数料」という。）は、それぞれ後掲の第2-3.(1)①に定める回数による施設費Bを元利均等による割賦払とした場合の割賦金利とする。なお、割賦手数料は、事業者の利ざや相当分の税引き前利益の一部を含む（残りはその他の費用に含まれる。）ものとする。

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2-3.(1)②に示す。

(2) 維持管理・運営費

維持管理・運営費は、本施設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。）、本施設の運営業務の実施に係る費用（以下「運営費」という。）から構成されるものとする。

なお、民間収益施設との合築による複合施設全体に係る維持管理・運営費のうち、本事業に係る事業費の算定方法の詳細は別紙1に示すとおりとする。

① 維持管理費

維持管理費は、維持管理業務開始日から事業期間の終了日までの間の、本施設に係る定期点検等及び保守業務、舞台関係設備の定期点検等及び保守業務、運転・監視及び日常点検・保守業務、清掃業務、作業環境測定業務、修繕業務及び什器・備品調達業務の費用とする。

② 運営費

運営費は、運営業務開始日から事業期間の終了日までの間の、警備業務（警備業務及びICカード作成業務）、来場者サービス支援業務（公演来場者受付・案内等業務、電話受付案内業務及び託児室運営業務）、チケット販売支援業務、公演記録支援業務、普及発信施設の運営支援業務、冊子作製・配送等支援業務、振興会の事務支援業務（事務支援業務、クリーニング業務、仮移転先の什器・備品のレイアウト検討業務及び仮移転先の内装、電話、LAN等工事・原状回復工事）、開業準備支援業務の費用で構成されるものとする。

(3) その他の費用

その他の費用は、維持管理・運營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き前利益（前掲（1）②に計上される部分を除く。）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	業務量に応じた支払 (注1)	
施設整備費	施設費	施設費 A 施設費 B	施設整備業務に係る以下の費用 既存建物等の解体撤去費用（有価物処分を含む） 施設整備に係る設計費（土壌調査等の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 引込み負担金 事業者の開業に伴う諸費用 事業者の運営費（人件費、事務費等）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等		
			土壌汚染対策費 電波障害調査・対策費用	○	
	割賦手数料	施設費 B の資金調達に必要な融資等に係る金利 事業者の税引き前利益の一部			
	消費税等	施設費に係る消費税等			
維持管理・運営費及びその他の費用	維持管理費		定期点検等及び保守業務費	本施設に係る定期点検等及び保守業務費用	
		舞台関係設備の定期点検等及び保守業務費	舞台照明用電球の供給費	国立劇場に係る舞台照明用電球の供給費（※1）	○
			舞台関係設備の定期点検等及び保守業務費	本施設に係る舞台関係設備の定期点検等及び保守業務費用（※1を除く）	
			運転・監視及び日常点検・保守業務費	本施設に係る運転・監視及び日常点検・保守業務費用	
			清掃業務費	本施設に係る清掃業務費用	
			作業環境測定業務費	本施設に係る作業環境測定業務費用	
			修繕業務費	国立劇場に係る修繕業務費用	
		什器・備品調達業務費	国立劇場に係る什器・備品調達業務費用	○	
	運営費	警備業務費	警備業務費	本施設に係る警備業務費用	
			IC カード作成業務費	IC カード作成に係る業務費用	○
		来場者サービス支援業務費	公演来場者受付・案内等業務費	本施設に係る公演来場者受付・案内等業務費用	
			電話受付案内業務費	本施設に係る電話受付案内業務費用	
			託児室運営業務費	国立劇場に係る託児室運営業務費用	○
		電話予約受付業務費	本施設に係る電話予約受付業務費用（※2）	○	

項目		支払区分	費用の内容	業務量に応じた支払 (注1)
	チケット販売支援業務費	チケット販売支援業務費	本施設に係るチケット販売支援業務費用(※2を除く)	
	公演記録支援業務費	公演記録支援業務費	本施設に係る公演記録支援業務費用	○
	普及発信施設の運営支援業務費	普及発信施設の展示等運営人件費	国立劇場に係る普及発信施設の展示等運営人件費用	
		普及発信施設の企画・制作業務費	国立劇場に係る普及発信施設の企画・制作業務費用	○
	冊子作製・配送等支援業務費	冊子作製支援業務費	本施設に係る冊子作製支援業務費用	○
		配送支援業務費	本施設に係る配送支援業務費用	
	振興会の事務支援業務費	事務支援業務費	国立劇場に係る事務支援業務費用	○
		クリーニング業務費	国立劇場に係るクリーニング業務費用	○
		仮移転先の什器・備品のレイアウト検討業務費	国立劇場に係る仮移転先の什器・備品のレイアウト検討業務費用	○
		仮移転先の内装、電話、LAN等工事・原状回復工事費	国立劇場に係る仮移転先の内装、電話、LAN等工事・原状回復工事費用	○
	開業準備支援業務費	開業準備支援業務費	国立劇場に係る開業準備支援業務費用	
	その他の費用	その他の費用	事業者の運営費(人件費、事務費等)の一部 事業者の税引き前利益	
	維持管理・運営費及びその他の費用に係る消費税等	維持管理・運営費及びその他の費用に係る消費税等	維持管理・運営費及びその他の費用に係る消費税等	

注1 当該業務費は、実際の業務量に応じた対価を支払う。支払方法については、第2.3.(2)を参照すること。

注2 飲食・物販等サービス提供業務は、独立採算により実施することとし、これに係る費用は事業費に含まない。

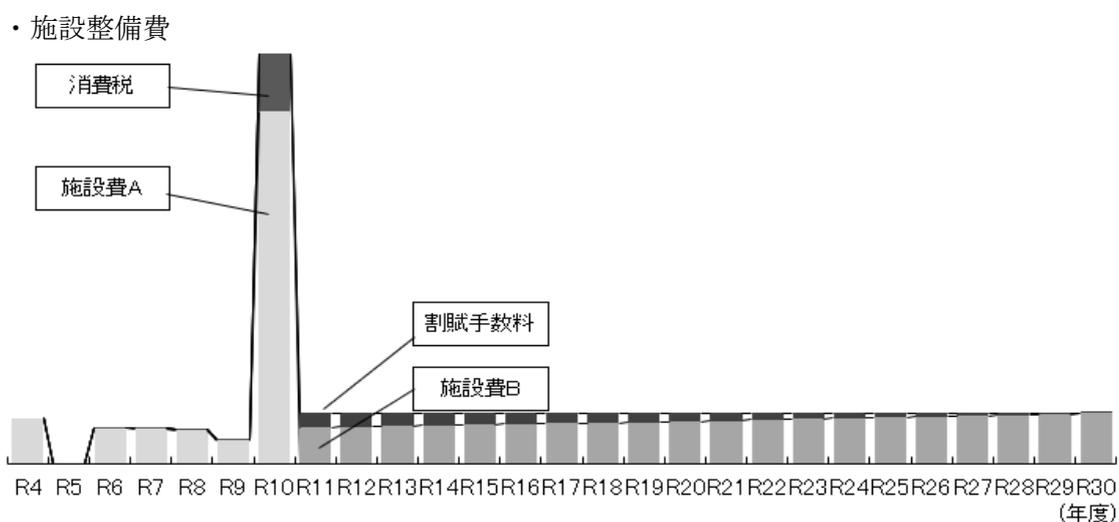
注3 表中にある「消費税等」とは、消費税及び地方消費税をいう。

第2. 事業費の算定及び支払方法

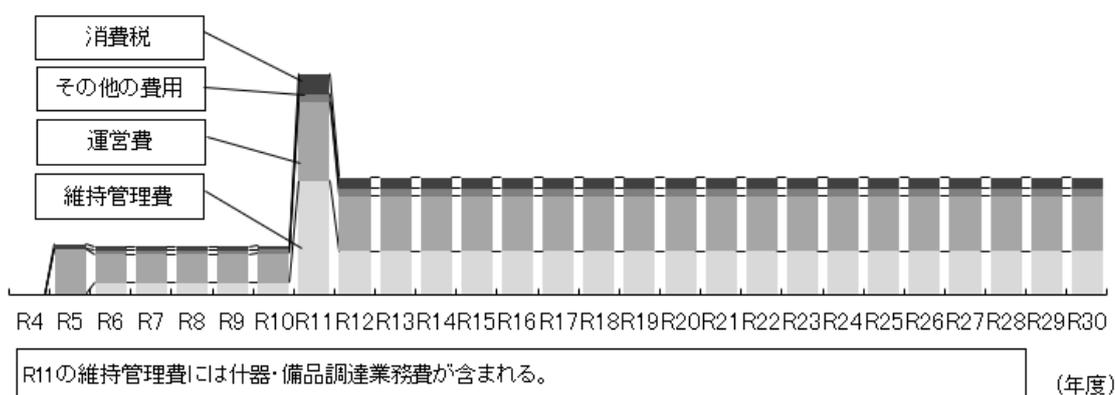
1. 支払方法の基本的な考え方

事業者は、本事業において、施設整備から維持管理・運営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、振興会は、提供されるサービスを一体のものとして購入するものとする。なお、施設整備に係る対価のうち施設費A及び消費税等は、国立劇場の整備期間中の各年度末に支払い、施設費B及び割賦手数料の合計額は国立劇場の維持管理・運営中、均等となるよう支払うものとする。

維持管理・運営に係る対価は、維持管理・運営業務開始日以降事業期間にわたり業務量に応じて対価を支払うものとする。



・維持管理費/運営費/その他の費用



2. 支払方法の基本的事項

振興会は、事業費について、後掲の3. で算定された各費用の支払額及びその各々に係る消費税等を、原則として、毎回、振興会が事業者からの請求を適法に受理した後30日以内に、かつ各半期末の翌月末までに支払う。

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)のとおり算定する。

(1) 施設整備費

① 施設費

ア 施設費A

施設費A及び施設費に係る消費税等は、施設整備期間中の各年度末に下表の金額を支払う。

令和4年度から令和9年度については、下表に一致する金額を計画すること。ただし、施設費に係る提案金額が施設費A及び施設費に係る消費税等の合計金額に満たない場合は、令和10年度の金額を提案金額と一致するように調整し、施設費Bは削除する。

表2. 施設整備期間中の支払計画

支払年度	支払額	対価の種類
令和4年度	1,401,014,000円	前払金
令和5年度	-	-
令和6年度	1,077,148,600円(消費税等込)	部分払
令和7年度	1,056,148,500円(消費税等込)	部分払
令和8年度	1,028,148,000円(消費税等込)	部分払
令和9年度	705,148,400円(消費税等込)	部分払
令和10年度※	50,372,000,000円(消費税等込)	引渡時の完成払
施設費A及び施設費に係る消費税等合計	55,639,607,500円(消費税等込)	

※ 令和10年度の支払額は以下の費用で構成される。

- ・ 令和10年度の支払額は、施設費に係る消費税等の残額(令和6年度から令和9年度の部分払に含まれる消費税等を除いた金額)の支払を優先して構成する。

- ・そのうえで、令和 10 年度の支払額の残額（上記の施設費に係る消費税等を除いた金額）が、令和 10 年度の施設費 A（引渡時の完成払）を構成する。

令和 4 年度の支払額は事業契約書第 65 条に規定する前払金である点に注意すること。また、令和 6 年度から令和 9 年度は事業契約書第 66 条に規定する施設整備の成果に対する部分払（表 2 を上回る出来高があっても、各年度の支払額を上回る金額は支払わない。）であり、令和 10 年度は振興会の完成確認後、国立劇場の引渡しに合わせて支払う。

施設費 A のうち、土壌汚染対策費及び振興会が負担する電波障害調査・対策費については、業務量の実績に応じた対価を支払うこととする。なお、業務要求水準書（資料-2）で定める土壌調査は、施設整備に係る設計費に含めることとし、土壌調査後に汚染が見つかった場合の対応に係る費用を土壌汚染対策費として計上する。

表 3. 施設整備業務における業務量の実績に応じた対価の支払方法

支払区分	入札時の金額	対価の支払プロセス
土壌汚染対策費	令和 10 年度に 380,000,000 円 (税抜) を入札価格に含めること。	①事業者は、当該業務の実施有無について振興会と協議した後、当該業務を実施する場合は、業務実施前に当該業務に係る見積額を振興会に提出する（なお、当該業務を実施しない場合は、入札価格から 380,000,000 円（税抜）を差し引くこととする。）。 ②事業者は、業務の実施条件等について振興会と協議を行い、合意した後に変更契約を行う。 ③事業者は、②で合意した変更契約の金額の範囲内で業務を実施する。 ④振興会による検査の後、振興会は当該業務費を支払う。なお、支払は表 2. における令和 10 年度の支払において調整を行うものとする。
電波障害調査・対策費	令和 10 年度に 280,000,000 円 (税抜)（別紙 1 で示す振興会が負	①事業者は、業務実施前に当該業務に係る見積額を振興会に提出する。

支払区分	入札時の金額	対価の支払プロセス
	担する按分後の金額)を入札価格に含めること。	<p>②事業者は、業務の実施条件等について振興会と協議を行い、合意した後に変更契約を行う。</p> <p>③事業者は、②で合意した変更契約の金額の範囲内で業務を実施する。</p> <p>④振興会による検査の後、振興会は当該業務費を支払う。なお、支払は表2.における令和10年度の支払において調整を行うものとする。</p>

また、解体撤去工事において発生する金属類等の有価物は、事業者において処分し、有価物売却額は振興会に納付すること。有価物売却額並びに解体撤去工事において発生する有価物搬送料及び売却事務費用（以下「有価物処分費用等」という。）は処分時の市価及び物量に基づき精算し、事業者は有価物売却額から有価物処分費用等を控除した金額を解体撤去業務が完了した時点で速やかに振興会に納付する。なお、有価物処分費用等の見込額は、入札価格には含めないものとする。

イ 施設費B

施設費Bについては、国立劇場の引渡日以降事業期間にわたり、各回の施設費B及び割賦手数料の支払額の合計（元利払い）が均等（元利均等返済）となるよう、年2回、全40回に分けて支払うものとする。

② 割賦手数料

割賦手数料は、施設費Bとともに、国立劇場の引渡日以降事業期間にわたり、年2回、全40回支払うものとする。

各回の支払額は、上記①イに示すとおり施設費Bを支払うものとして、上記第11.（1）②に示す割賦手数料の料率に基づき算定する。割賦手数料の計算期間は、各支払期の期初（4月1日又は10月1日）から期末（9月30日又は3月31日）とする。なお、第1回目の割賦手数料の計算期間は、国立劇場の引渡日の翌日から令和11年9月30日までとする。

基準金利は、令和10年6月1日（予定。以下「金利確定日」という。）に確定することとし、以降は原則として割賦手数料の見直しを行わない。また、基準金利の算定方法の概要は、次のとおりとし、詳細は本資料別紙2に従う。ただし、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。

(ア) 金利確定日午前 10 時 30 分における、東京スワップレート (T. S. R.) として表示される TONA ベース (円/円) 金利スワップレート (TONA TSR) に基づき以下の調整式に従って算出したスワップレート (調整後 TONA TSR) をもとに、金利確定日、支払(予定)期日及び支払回数に対応する 6 か月おきの異なる期間のスワップレート(該当期間のスワップレートが表示されていないものについては直線按分により算出する。)を算定する(直線按分は月単位ではなく日数を考慮する。)

$$\text{調整後 TONA TSR} = 2 \times (\sqrt{1 + \text{TONA TSR}} - 1)$$

(イ) 金利確定日の前銀行営業日日本時間午後 5 時の 6 か月 TORF 及び上記 (ア) のスワップレートより、金利確定日を基準とした場合の、国立劇場の引渡日及び支払(予定)期日における割引係数(ディスカウントファクター)を算定する。

(ウ) 各支払(予定)期日に支払回数に対応して施設費を①の方法に従い支払うこととした場合に、上記 (イ) の割引係数をもとに算定した、元利払いの金利確定日における現在価値が、引渡時の施設費 B (割賦元本) の金利確定日における現在価値と同額となるように算定されるクーポンレートを基準金利とする。

事業者は、金利確定日に以上の算定方法に従い基準金利を算定し、振興会に算定結果を提出し、振興会の確認を受ける。振興会は、当該手続により確定した基準金利を事業者に通知する。

なお、入札にあたっては、別紙 3 に示す基準金利を事業費の算定に用いることとする。

③ 施設費に係る消費税等

消費税等(消費税及び地方消費税)については、表 2 に従い施設整備期間中の各年度末に施設費 A とともに支払い、令和 10 年度末に国立劇場の引渡しとともに施設費に係る消費税の残額をすべて支払う。

(2) 維持管理・運営費及びその他の費用

① 維持管理・運営費

維持管理・運営費は、維持管理・運營業務開始日以降、事業期間にわたり、年 2 回、全 50 回支払うものとする。国立劇場の引渡日以降は、国立劇場に係る業務量の変化に応じた維持管理・運営費を支払うものとする。

ただし、下表の業務費については、業務量の実績に応じた対価を支払うこととし、入札時は下表の金額を見込むこと。なお、業務量の実績に応じた対価の支払の手續に要する事業者における事務経費・諸経費については、経常的に必ず生じるものであることから、事業者の運営費（人件費、事務費等）の一部として、「その他の費用」に見込むこと。

表 4. 維持管理・運営業務における業務量の実績に応じた対価の支払方法

支払区分	入札時の金額	対価の支払プロセス
舞台照明用電球の供給費	令和 11 年度以降、各年度の半期ごとに 1,100,000 円（税抜）を入札価格に含めること。	①初年度の業務実施前に、振興会が提示する情報に合わせて（調達する電球のメーカー、品番等）、要求水準の参考資料で明示した額を基に単価表を作成し、振興会の確認を受ける。 ②①で合意した単価にて事業者は業務を実施する。 ③業務完了届受領後の振興会による検査の後、振興会は半期ごとに当該業務費を支払う。
什器・備品調達業務費	令和 11 年度に 1,219,900,000 円（税抜）を入札価格に含めること。	①事前に振興会が事業者には業務内容を通知する。 ②業務内容を基に調達する什器・備品を検討し、振興会の確認を受ける（確認作業の詳細については業務計画書によるが、額についても振興会の確認を受けること。） ③②を踏まえ、事業者が当該業務に係る見積書を振興会に提出し、振興会の確認を受ける。 ④②で確認した什器・備品を、③で確認を受けた見積額にて調達する。 ⑤業務完了届受領後の振興会による検査の後に当該業務費を支払う。
I C カード作成業務費	令和 6 年度以降、各年度の半期ごとに 180,000 円（税抜）を入札価格に含めること。	①事前に振興会が事業者には業務内容を通知する。 ②事業者が当該業務に係る見積書を振興会に提出する。

支払区分	入札時の金額	対価の支払プロセス
		<p>③見積書をもとに業務内容について振興会と事業者で協議を行う。</p> <p>④③で合意した業務内容及び見積額にて事業者は業務を実施し、振興会が要求水準に規定する各種提出資料を提出する。</p> <p>⑤業務完了届受領後の振興会による検査の後、振興会は半期ごとに当該業務費を支払う。</p>
託児室運営業務費	令和 11 年度以降、各年度の半期ごとに 1,500,000 円（税抜）を入札価格に含めること。	<p>①事業者は、予約状況及び業務実施予定日を事前に振興会に報告したうえで、業務開始前に合意した単価にて業務を実施する。</p> <p>②事業者は、振興会が要求水準に規定する各種提出資料を提出する。</p> <p>③業務完了届受領後の振興会による検査の後、事業者が収受した料金は振興会に納付したうえで、振興会は半期ごとに当該業務費を支払う。</p>
電話予約受付業務費	令和 6 年度以降、各年度の半期ごとに 18,900,000 円（税抜）を入札価格に含めること。	<p>①振興会が、予約開始 2 か月前までに提示する公演数、公演スケジュール、公演時間帯、予約受付スケジュールを事業者に通知する。</p> <p>②事業者が、予約開始 1 か月前までに業務履行体制を計画・立案し、振興会の確認を得る（種々の要因によりこの期間を確保できない場合は、振興会から事業者に連絡を行い、対応について協議する。）。</p> <p>③②で確認を受けた体制にて、事業者は業務を実施する。</p> <p>④事業者が、各月の業務に係るポスト数（総作業時間が分かる記載とすること。）を毎月末締めでまとめ、振興会に提出する。</p> <p>⑤業務完了届受領後の振興会による検査の後、振興会は、業務開始前に合意した単</p>

支払区分	入札時の金額	対価の支払プロセス
		価、及び、④の内容に応じて、半期ごとに当該業務費を支払う。
公演記録支援業務費	<p>令和6年度から令和11年度の上期まで、各年度の半期ごとに8,800,000円（税抜）を入札価格に含めること（ただし、令和11年度の上期について、国立劇場における業務は開業準備支援業務費として計上すること。）。</p> <p>令和11年度の下期以降は、各年度の半期ごとに28,900,000円（税抜）を入札価格に含めること。</p>	<p>①振興会が、2か月前までに提示する月の公演数、公演スケジュール、公演時間帯等を事業者へ通知する（公演記録写真リサイズ・ディスク作製業務については、上記対応ではなく、業務を依頼する際に発注書を提供する。）。</p> <p>②事業者が、1か月前までに月の業務履行体制を計画・立案し、振興会の確認を得る（種々の要因によりこの期間を確保できない場合は、振興会から事業者へ連絡を行い、対応について協議する。） （なお、公演記録写真リサイズ・ディスク作製業務については、上記の体制検討に代わり、見積書を提出し、業務内容を振興会と協議し確認すること。）。</p> <p>③②で確認した体制又は内容にて、事業者は業務を実施する。</p> <p>④事業者が、各月の業務に係るポスト数（それぞれの業務に係る総作業時間がわかる記載とすること。）を毎月末締めでまとめ、振興会に提出する （公演記録写真リサイズ・ディスク作製業務については、上記対応ではなく、各納品物の単価と作成部数等を明示した納品書の作成を行うこと。）。</p> <p>⑤業務完了届受領後の振興会による検査の後、振興会は、業務開始前に合意した単価、及び、④の内容に応じて、半期ごとに当該業務費を支払う。</p>
普及発信施設の企画・制作業務費	令和11年度の上期は開業準備支援業務費として計上し、下期以降は、	①事業者は、業務実施の前年度、振興会が別途指示する時期に、振興会が提示する前提条件を踏まえて、大まかな業務計画及び費用の概算を作成し、振興会へ提示する。

支払区分	入札時の金額	対価の支払プロセス
	<p>各年度の半期ごとに 40,000,000 円（税抜）を入札価格に含めること。</p>	<p>②振興会は、①を踏まえ予算協議を行い、その結果を事業者に通知する。</p> <p>③②の予算額を踏まえ、事業者は、各年度の業務計画書において、集客イベントの実施回数・内容、体験展示の内容、及び、特別ツアーの実施回数・内容とともに、各業務に係る予算を振興会に示す。</p> <p>④振興会は③で示された各業務に係る予算を含め内容を精査し、必要に応じて事業者と協議する。</p> <p>⑤事業者は振興会の確認を得た業務計画書の内容に沿って、業務を実施する。</p> <p>⑥業務完了届受領後の振興会による検査の後、事業者が収受した料金は振興会に納付したうえで、振興会は半期ごとに当該業務費を支払う。</p>
<p>冊子作製支援業務費</p>	<p>令和6年度以降、各年度の半期ごとに 26,700,000 円（税抜）を入札価格に含めること。</p>	<p>①初年度の業務実施前に、提案した単価及び振興会が追加で提示する冊子の仕様等の情報に基づいて料金表を作成し、振興会の確認を受ける。</p> <p>②事前に振興会が事業者にも業務内容を通知する。</p> <p>③事業者が料金表をもとに当該業務に係る見積書を振興会に提出する（業務開始前に合意単価を基に事業者が作成した料金表に記載があるものについても提出を要する。）。</p> <p>④見積書をもとに業務内容について振興会と事業者で協議を行う。</p> <p>⑤④で合意した業務内容及び見積額にて事業者は業務を実施し、各納品物の単価、作成部数用を明示した納品書を作成して提出する。</p> <p>⑥業務完了届受領後の振興会による検査の後、半期ごとに当該業務費を支払う。</p>

支払区分	入札時の金額	対価の支払プロセス
事務支援業務費	令和 11 年度以降、各年度の半期ごとに 1,900,000 円（税抜）を入札価格に含めること。	<p>①初年度の業務実施前に、振興会が提示する情報に合わせて、参考資料で明示した額を基に単価表を作成し、振興会の確認を受ける。</p> <p>②事前に振興会が事業者に業務内容を通知する。</p> <p>③事業者が料金表をもとに当該業務に係る見積書を振興会に提出する。</p> <p>④見積書をもとに業務内容について振興会と事業者で協議を行う。</p> <p>⑤④で合意した業務内容及び見積額にて事業者は業務を実施し、各納品物の単価、作成部数用を明示した納品書を作成して提出する。</p> <p>⑥業務完了届受領後の振興会による検査の後、半期ごとに当該業務費を支払う。</p>
クリーニング業務費	令和 11 年度以降、各年度の半期ごとに 290,000 円（税抜）を入札価格に含めること。	<p>①初年度の業務実施前に、振興会が、クリーニングを行う対象物の種類を提示し、事業者はそれに沿って単価表を作成し、振興会の確認を受ける。</p> <p>②振興会が指示する回収日に、①で合意した単価にて事業者は業務を実施する。</p> <p>③業務完了届受領後の振興会による検査の後、振興会は半期ごとに当該業務費を支払う。</p>
仮移転先の什器・備品のレイアウト検討業務費	令和 5 年度に 36,600,000 円（税抜）を入札価格に含めること。	<p>①事前に振興会が事業者に業務内容を通知する。</p> <p>②事業者が当該業務に係る見積書を振興会に提出する。</p> <p>③見積書をもとに業務内容について振興会と事業者で協議を行う。</p> <p>④③で合意した業務内容及び見積額にて事業者は業務を実施する。</p> <p>⑤業務完了届受領後の振興会による検査の後に当該業務費を支払う。</p>

支払区分	入札時の金額	対価の支払プロセス
仮移転先の内装、電話、LAN等工事・原状回復工事費	令和5年度に 772,400,000円 (税抜)、令和11年度に 409,000,000円 (税抜)を入札価格に含めること。	同上

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、維持管理・運営業務開始日以降、事業期間にわたり、年2回、全50回支払うものとする。

その他の費用は業務量に応じて原則、各回同額を支払うものとする。そのため、維持管理・運営業務開始日から国立劇場の引渡日までと、国立劇場の引渡日翌日から事業期間の終了日までについては、当該期間に実施する業務量に応じて適切に割り当てるものとする。

③ 維持管理・運営費及びその他の費用に係る消費税等

消費税等（消費税及び地方消費税）について、①維持管理費・運営費及び②その他の費用の区分ごとに、その相当額を支払期ごとに算定する。

(3) 1円未満端数の取扱い

入札にあたっては、第12.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2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

振興会は、事業期間にわたり、本事業の実施に関する各業務の業績等の監視を行い、業務要求水準書（資料-2）に定められた業務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、業績等の監視及び改善要求措置要領（資料-1-2）によるものとする。

第3 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費、維持管理・運営費及びその他の費用すべ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する。

第4 事業費の内訳の算定

事業費の内訳については、業務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し、金利確定日までに確定するものとする。

具体的には、事業契約締結時、基本設計完了時、国立劇場の工事着工時及び金利確定日において、事業者は事業費についてその内訳の算定を行うものとし、振興会の確認を受ける。

第5 事業費の改定

1. 基本的考え方

施設費については、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・運営費及びその他の費用については、年度ごとに見直すものとする。この見直しは、物価変動及び、技術革新等に伴う本施設の運営方法の変更等、明らかに費用に変更が生じる場合を含め、PFI手法に基づく民間の資金及びノウハウの有効な活用と、振興会の適正な経費負担の双方の観点に十分留意して、振興会及び事業者が協議して行う。

なお、業務要求水準の変更その他により必要に応じて、振興会及び事業者が協議のうえ、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2.3.(3)による処理を行う。

2. 施設費の物価変動に基づく改定

施設費の物価変動に基づく改定は原則として行わない。

ただし、事業契約締結日から国立劇場引渡日の前日までの間において次のいずれかに該当する場合に限り、振興会又は事業者は、施設費のうち建設工事費の改定を請求し、協議することができる。

- ・特別な要因により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、施設費が不適當になった場合
- ・予期することのできない特別の事情により、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、施設費が著しく不適當となった場合

3. 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・運営費のうち翌年度に対価の支払がある費用（ただし、第2.3.(2)で定める実績に応じて支払う業務を除く。）

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。

ア 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（表3.使用する指標のうち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「確報値等」という。）。なお、原則として、賃金指数は1月の確報値、建物物価指数は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、翌年度の4月1日以降の維持管理・運営費の支払に反映する。

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をみなす。

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

1) 改定指標

改定指標として使用する指標は次のとおりとする。

表5. 使用する指標

項目	支払区分	使用する指標
維持管理費	定期点検等及び保守業務費 舞台関係設備の定期点検等及び保守業務費 運転・監視及び日常点検・保守業務費 清掃業務費 作業環境測定業務費	「毎月勤労統計調査 賃金指数」：（就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・就業形態別・サービス業務（他に分類されないもの）・本系列・厚生労働省）
	修繕業務費	「建築費指数」：（標準指標・事務所 SRC・工事原価・建設物価調査会）
運営費	警備業務費 公演来場者受付・案内等業務費 電話受付案内業務費 託児室運営業務費 チケット販売支援業務費 電話予約受付業務費 公演記録支援業務費 普及発信施設の展示等運営人件費 配送支援業務費	「毎月勤労統計調査 賃金指数」：（就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・就業形態別・サービス業務（他に分類されないもの）・本系列・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、それぞれの対価について、改定前の対価（及びその内訳）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： RIn / RIm

計算方法： $AP' t = APt \times \text{改定率}$

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）
$AP t$: 改定前の t 年度 A 業務の対価
$AP' t$: 改定後の t 年度 A 業務の対価
RIm	: 前回改定時の評価指標である、m 年度の改定指標
RIn	: 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 13 年度の支払が 100 万円、前回改定時の指標である令和 7 年度の指数が 90、令和 12 年度の指数が 108 の場合：

令和 13 年度の改定率（令和 12 年度の物価反映）

$= \text{令和 12 年度指数} [108] \div \text{令和 7 年度の指数} [90] = 1.2$

令和 13 年度の対価（改定後）

$= \text{令和 13 年度の対価（改定前）} [100 \text{ 万円}] \times 1.2 = 120 \text{ 万円}$

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 10 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（及びその内訳）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 10 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： RI_o / RI_m

計算方法②（基準改定年度の翌年度）： $BP'_t = BP_t \times \text{改定率②}$

- m : 前回改定時年度（契約後未改定の場合は、事業契約締結年度）
- 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）
- BP_t : 改定前の t 年度 B 業務の対価
- BP'_t : 改定後の t 年度 B 業務の対価
- RI_m : 前回改定時の評価指標である、m 年度の改定指標
- RI_o : RI_m と同一基準の評価指標のうち、基準改定年度の 4 月 10 日時点で確認した指標

（計算例）※基準改定年度：令和 12 年度

- i. 前回改定時の指標である令和 7 年度の指数（令和 7 年 4 月 10 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 12 年度の指数（令和 12 年 4 月 10 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 12 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 13 年度の指数（令和 13 年 4 月 10 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 14 年度の対価：100 万円

<令和 12 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 12 年度の指数） - 99.3（旧基準の令和 7 年度の指数） | < 3

したがって、令和 12 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 13 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

$$\begin{aligned} \text{改定率②} &= \text{令和 12 年度の指数 [99 (旧基準)]} \div \text{令和 7 年度の指数 [99.3 (旧基準)]} \\ &= 0.9969 \end{aligned}$$

令和 14 年度の対価 (旧基準による改定後)

$$= \text{令和 14 年度の対価 (改定前) [100 万円]} \times \text{改定率② [0.9969]} = 99.69 \text{ 万円}$$

・新たな基準による評価及び改定

$$| 105 \text{ (新基準の令和 13 年度の指数)} - 101 \text{ (新基準の令和 12 年度の指数)} | > 3$$

したがって、令和 13 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。

$$\begin{aligned} \text{改定率②} &= \text{令和 13 年度指数 [105 (新基準)]} \div \text{令和 12 年度の指数 [101 (新基準)]} \\ &= 1.0396 \end{aligned}$$

令和 14 年度の対価

$$\begin{aligned} &= \text{令和 14 年度の対価 (旧基準による改定後) [99.69 万円]} \times \text{改定率② [1.0396]} \\ &= 103.6377 \text{ 万円} \end{aligned}$$

別紙1 費用負担の考え方

入札及び契約にあたっては、振興会と事業者及び民間収益事業者のそれぞれの負担割合は下記に示す算定方法で計算し、振興会の負担する額について、入札、契約する。

契約後、原則として振興会の負担する額は変更しない予定だが、振興会と事業者及び民間収益事業者との協議により、それぞれの負担割合に変更が生じた場合には、これに伴って本件契約を変更することがある。

① 面積比率で按分する項目

算出式

$$\text{振興会負担分} = (a+c) / (a+b+c+d) \times \text{対象事業費}$$

② 振興会が単独で負担する項目

按分しない

式に用いられる記号の各面積の対象は下表のとおり。

各面積の算定は、【資料—2】「業務要求水準書」第4章. 第3節. 1. (2)に示す延床面積（不算入及びバリアフリーを除く面積）の算定によるものとし、外壁、外構、植栽等の面積は含まないが、容積対象外の駐車場面積を含むものとする。

表6. 所有・管理区分記号

所有・管理区分		振興会	民間収益事業者
専有部分 ^{※1}		a	b
法定共用部分	専用使用部分 ^{※2}	c	d
	共通使用部分 ^{※3}	e	

※1 専有部分とは、区分所有法上により区分所有者が専有する部分とする。

※2 専用使用部分とは、区分所有法による法定共用部分のうち、専用使用権を設定することにより専用使用権を有する区分所有者が独占的に使用できる部分を示す。

振興会の専用使用部分の対象：外壁（劇場階部分）、外構、植栽、エントランスホール、グランドロビー、専用階段室、専用昇降路、専用風除室、専用設備室、専用廊下、地下駐車場（自動車車路・自動車車庫（国立劇場専用））

民間収益事業者の専用使用部分の対象：外壁（民間収益施設部分）、エントランスホール、専用階段室、専用昇降路、専用風除室、専用設備室、地下駐車場（自動車車路・自動車車庫（民間収益施設専用））

※3 共通使用部分とは、区分所有法上の法定共用部分のうち、区分所有者全員の共有に属する部分を示す。

共通使用部分の対象：防災センター、監視室、監視員仮眠室、特高電気室、自家発電機室、高圧電気室、受水槽室、衛生機械室、排水処理室、熱源機械室、消火ポンプ室/ポンベ室、空調機械室/ファンルーム、EV機械室、EPS/PS/DS、共用廊下、共用階段室、共用昇降路、共用風除室、地下駐車場（自動車通路（共用））

施設整備業務並びに維持管理・運営業務で前掲算定方法への摘要は下表を参照のこと。

業務	範囲	按分方法	
施設整備 ※施設費の対象業務	設計	振興会の専有部分等※1に係る当該費用	②
		共通使用部分に係る当該費用	①
	工事監理	振興会の専有部分等に係る当該費用	②
		共通使用部分に係る当該費用	①
	調査・申請(必要な調査、行政手続に関する費用)	振興会の専有部分等に係る当該費用	②
		共通使用部分に係る当該費用	①
	解体撤去工事	既存建物等の解体撤去費用	②
	電波障害対策工事	電波障害対策費用	①
	引込み負担金	上下水道、ガス、電気等	①
	建築物	直接仮設費	①
		杭・基礎工事費	①
		躯体工事費	①
		外装(屋根・屋上防水含む)工事費	-
		振興会の専有部分等に係る当該工事費用 ※2	②
		仕上げ工事等その他建築工事費 ※3	-
	電気設備工事	振興会の専有部分等に係る当該工事費用	②
		共通使用部分に係る当該工事費用	①
	機械設備工事	振興会の専有部分等に係る当該工事費用	②
		共通使用部分に係る当該工事費用	①
	昇降機設備工事	振興会の専有部分等に係る当該工事費用	②
共通使用部分に係る当該工事費用		①	
劇場関連設備工事		②	
外構工事	通路、植栽、外灯、サイン等に係る工事費用 (民間収益事業者の専有部分等における工事費用や、事業者提案による設備・機器等に係る費用を除く。)	②	
共通費	共通仮設費、現場管理費、一般管理費等	①	
維持管理・運営 ※維持管理費、運営費の対象業務	定期点検等及び保守業務	振興会の専有部分等に係る当該費用	②
		共通使用部分に係る当該費用 ※4	①
	舞台関係設備の定期点検等及び保守業務		②
	運転・監視及び日常点検・保守業務	振興会の専有部分等に係る当該費用	②
		共通使用部分に係る当該費用 ※4	①
	清掃業務	振興会の専有部分等に係る当該費用	②
		共通使用部分に係る当該費用 ※4	①
	作業環境測定業務	振興会の専有部分等に係る当該費用	②
		共通使用部分に係る当該費用 ※4	①
	修繕業務	振興会の専有部分等に係る当該費用	②
共通使用部分に係る当該費用 ※4		①	
警備業務	振興会の専有部分等に係る当該費用	②	
	共通使用部分に係る当該費用 ※4	①	

※1 「専有部分等」とは専有部分及び法定共用部分における専用使用部分を示す。

※2 外装工事費について、振興会は国立劇場の専有部分等が過半を占める階層の外装工事費用を負担するものとする。劇場の専有部分等が過半を占める階層は施設計画を踏まえて提案すること。

※3 建築工事のうち、直接仮設費、杭・基礎工事費、躯体工事費、外装工事費に含まれない工事費用は本「仕上げ工事等その他建築工事費」に含めること。

※4 共通使用部分に係る費用のうち振興会が負担する費用は入札価格に含まず、振興会が管理組合を通じて負担する。

別紙2 基準金利の算定方法

1. 基本的な考え方

本事業では 本資料第2 3. (1)①に定める方法で、各支払（予定）期日に施設費Bを分割支払するとした場合に、施設整備費の各元利支払額の金利確定日における現在価値の合計が、国立劇場の引渡時に確定する施設費Bの金利確定日における現在価値と同額となるように算定されるクーポンレートを基準金利 r とする。

$$\sum(\text{元本支払額} \times \text{割引係数}) + \sum\left(\text{施設残存費} \times r \times \frac{\text{期間日数}}{365\text{日}} \times \text{割引係数}\right)$$

= 引渡時における施設費 × 割引係数

$$r = \frac{(\text{引渡時における施設費} \times \text{割引係数}) - \sum(\text{元本支払額} \times \text{割引係数})}{\sum\left(\text{施設残存費} \times \frac{\text{期間日数}}{365\text{日}} \times \text{割引係数}\right)}$$

上記 r （基準金利）を算定するには、現在価値の算定に必要となる、引渡日や各支払期日における割引係数をそれぞれ求める必要がある。この割引係数は、金利確定日における金利水準をもとに算定する。算定手順は以下のとおり。

2. 算定手順

(1) 各期間スワップレートの算定

第2. 3 (1) ② (ア) のとおり算出した調整後 TONA TSR をもとに、6か月おきの異なる期間のスワップレート SW(該当期間のスワップレートが表示されていないものについては直線按分により算出する)を算定する(直線按分は、月単位でなく日数を考慮する。)

スワップレート等の引用にあたっては画面表示どおり引用したものから調整後 TONA TSR を算定するものとし、小数点以下第3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が、その後の計算の途中過程では四捨五入等の端数処理は一切行わない。

なお、0.5年のスワップレートの算定については、金利確定日の前銀行営業日日本時間午後5時の6か月 TORF を採用するものとする。

(2) 6か月ごとの割引係数(ディスカウントファクター)の算定

上記のレートをもとに、金利確定日を基点とした6か月ごとの割引係数(Df)を算定する。

なお、割引係数(及びスポットレート)は半年複利による表記とする。

$$Df(0.5\text{年}) = 1 / (1 + SW(0.5\text{年}) \times 1 / 2)$$

$$Df(1\text{年}) = (1 - SW(1\text{年}) \times 1 / 2 \times Df(0.5\text{年})) / (1 + SW(1\text{年}) \times 1 / 2)$$

$$Df(t) = (1 - SW(t) \times \sum\{1 / 2 \times Df(n)\}) / (1 + SW(t) \times 1 / 2)$$

t : 6か月の期間 (0.5, 1.0, …)

n : 0.5, …, t-1

(3) 6か月ごとのスポットレートの算定

各期間の割引係数から対応するスポットレート(SR)を算定する。
割引係数とスポットレートは次式のような関係になるため、

$$\frac{1}{\left(1 + \frac{SR(t)}{2}\right)^{2t}} = Df(t)$$

これに基づき、スポットレートを求めると以下のとおりになる。

$$SR(t) = 2 \times Df(t)^{\frac{1}{2t}} - 2$$

(4) 引渡日又は支払期日に応じたスポットレートの算定

上記の6か月ごとのスポットレートを基に、金利確定日から引渡日又は支払期日までの期間に応じたスポットレートを日数単位で直線案分により算定する。

なお支払期日は、毎年4月30日、10月30日として計算する。

(5) 引渡日又は支払期日に応じた割引係数の算定

上記(4)のスポットレートを基に引渡日又は支払期日tに応じた割引係数を算定する。

$$\frac{1}{\left(1 + \frac{SR(t)}{2}\right)^{2t}} = Df(t)$$

(6) 支払方法に応じたクーポンレート(基準金利)の算定

上記1で示した算式に、上記(5)の割引係数を代入して算定されたクーポンレートを基準金利とする。なお、算定の結果、小数点以下第3位未満の端数が生じた場合は、小数点以下第4位を四捨五入するものとする。

国立劇場再整備等事業 入札用基準金利

第2.3.(1)②割賦手数料に示す入札用基準金利は以下の金利とし、各年度の施設費Bの支払額及び割賦手数料を算定すること。なお、本来の元利均等払いにおける基準金利は応募者が提案するスプレッドに応じて、変動するものであるが、本事業の入札にあたっては各応募者共通で以下の金利とする。金利確定日の基準金利の利率は、別紙2で示す計算式に基づき事業者が提案したスプレッドを加味して再算定する。

基準金利	0.800%
------	--------