

国立劇場再整備等事業  
事業費の算定及び支払方法（案）

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。）並びに施設費、維持管理費及びその他の費用に係る消費税及び地方消費税（以下「消費税等」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及び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維持管理業務開始日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、維持管理業務開始日から事業期間終了日までの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。

#### （２）維持管理費

維持管理費は、国立劇場の維持管理業務の実施に係る費用によるものとする。なお、合築建物を提案する場合は、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費のうち、本事業に係る事業費の算定方法の詳細は別紙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、国立劇場に係る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・照度測定業務、修繕業務及び警備業務の費用とする。

### **(3) 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き前利益（前掲（１）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
施設整備費		施設費	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（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 土壌汚染対策費用 電波障害対策費用 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 その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等
		割賦手数料	施設費の一部の資金調達に必要な融資等に係る金利等
		消費税等	施設費に係る消費税等
		定期点検等及び保守業務費	国立劇場に係る定期点検等及び保守業務費用
維持管理費及びその他の費用	維持管理費	運転・監視及び日常点検・保守業務費	国立劇場に係る運転・監視及び日常点検・保守業務費用
		清掃業務費	国立劇場に係る清掃業務費用
		作業環境測定・照度測定業務費	国立劇場に係る作業環境測定・照度測定業務費用
		修繕業務費	国立劇場に係る修繕業務費用
		警備業務費	国立劇場に係る警備業務費用
		その他の費用	事業者の運営費（人件費、事務費等）の一部 事業者の税引前利益
	維持管理費及びその他の費用に係る消費税等	維持管理費及びその他の費用に係る消費税等	維持管理費及びその他の費用に係る消費税等

注 1 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。

### 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（５）のとおり算定する。

#### （１）施設費

施設費は、事業者が提案する工事工程の出来高により施設整備期間中に支払うこと、引渡し後に一部を割賦払いとすることを予定している。詳細は入札公告時に示す。

なお、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。

#### （２）維持管理費

維持管理費は、維持管理業務開始日以降、事業期間にわたり、年 2 回、全 40 回支払うものとする。

#### （３）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、年 2 回、全 40 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。

#### （４）消費税等

消費税等（消費税及び地方消費税）について、「施設費」及び「維持管理費及びその他の費用」の区分ごとに、その相当額を支払期ごとに算定する。

#### （５）１円未満端数の取扱い

入札にあたっては、第１．２．の表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、業務要求水準書に定められた事項（以下「要求水準」という。）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、【資料－５】「業績等の監視及び改善要求措置要領（案）」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、維持管理費、その他の費用及び消費税等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、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、基準金利の確定日までの金利変動相当分及び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、技術革新等に伴う国立劇場等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、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.(5)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、入札書提出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。

- ・日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により施設費が不適當となったと認めた場合
- ・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

上記に係る文部科学省通知等については、入札公告時に示す。なお、改定額の算定方法、採用指標等については事業者との協議により決定する。

## 3. 維持管理費の物価変動に基づく改定

### ① 対象となる費用

維持管理費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。

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2. 使用を予定してい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日以降の維持管理費の支払に反映する。

### ② 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、入札書提出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。

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

## 1) 予定している改定指標

改定指標として使用を予定している指標は次のとおりとする。なお、各業務に採用する指標については、事業者との協議により決定する。

表 2. 使用を予定している指標

項目	支払区分	使用を予定している指標
維持管理費	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・照度測定業務費 警備業務費	「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・就業形態計・サービス業（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）

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： $RI_n / RI_m$

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、入札書提出日の年度）  
 $n$  : 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  
 $RI_m$  : 前回改定時の評価指標である、 $m$  年度の改定指標  
 $RI_n$  : 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 17 年度の支払が 100 万円、前回改定時の指標である令和 11 年度の指数が 90、令和 16 年度の指数が 108 の場合：

令和 17 年度の改定率（令和 16 年度の物価反映）

= 令和 16 年度指数 [108] ÷ 令和 11 年度の指数 [90] = 1.2

令和 17 年度の対価（改定後）

= 令和 17 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、原則どおり前掲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、入札書提出日の年度）
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 16 年度

- i. 前回改定時の指標である令和 11 年度の指数（令和 11 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 16 年度の指数（令和 16 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 16 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 17 年度の指数（令和 17 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 18 年度の対価：100 万円

<令和 16 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

$$| 99 \text{ (旧基準の令和 16 年度の指数)} - 99.3 \text{ (旧基準の令和 11 年度の指数)} | < 3$$

したがって、令和 16 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 17 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

$$\begin{aligned} \text{改定率②} &= \text{令和 16 年度の指数 [99 (旧基準)]} \div \text{令和 11 年度の指数 [99.3 (旧基準)]} \\ &= 0.9969 \end{aligned}$$

令和 18 年度の対価（旧基準による改定後）

$$= \text{令和 18 年度の対価 (改定前) [100 万円]} \times \text{改定率② [0.9969]} = 99.69 \text{ 万円}$$

- ・新たな基準による評価及び改定

$$| 105 \text{ (新基準の令和 17 年度の指数)} - 101 \text{ (新基準の令和 16 年度の指数)} | > 3$$

したがって、令和 17 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。

$$\begin{aligned} \text{改定率②} &= \text{令和 17 年度指数 [105 (新基準)]} \div \text{令和 16 年度の指数 [101 (新基準)]} \\ &= 1.0396 \end{aligned}$$

令和 18 年度の対価

=令和 18 年度の対価（旧基準による改定後） [99.69 万円] ×改定率② [1.0396]  
=103.6377 万円

別紙 民間収益施設を提案する場合の費用負担の考え方(合築建物による場合)

入札及び契約にあたって合築建物を提案する場合には、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以下に示す算定方法で計算し、振興会の負担する額（ただし、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含まない。）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

振興会負担分 = (a+c) / (a+b+c+d) × 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－１】「業務要求水準書（案）」第４章、第３節、１．（２）に示す延床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３．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 <sup>※１</sup>		a	b
法定共用部分	専用使用部分 <sup>※２</sup>	c	d
	共通使用部分 <sup>※３</sup>	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))等

民間収益事業者の専用使用部分の例：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))等

※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。

共通使用部分の例：防災センター、共用設備室、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))等

施設整備業務並びに維持管理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
	土壌汚染対策費用	土壌汚染対策費用	②
	電波障害対策工事	電波障害対策費用	①
	引き込み負担金	上下水道、ガス、電気等	①
	建築工事	直接仮設費※2	①
		杭・基礎工事費	①
		躯体工事費※3	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 ※4	②
		仕上げ工事等その他建築工事費 ※5	-
		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
	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。)※7	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 ※維持管理費の対象業務	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 ※6	①
	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 ※6	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 ※6	①
	作業環境測定・照度測定業務	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 ※6	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 ※6	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 ※6	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 直接仮設費のうち、建物内部の振興会の専有部分等に係る足場費用については、按分の対象とせず、単独で負担する提案を認める。

※3 躯体工事費については、躯体工事、土工事により構成するものとする。  
躯体工事については、複合施設を「地上部・地下部」、「各階」等、提案に即した合理的な階層に分け、各階層の対象工事費(躯体工事)のうち専有部分等に係る工事費を当該各階層における振興会・民間収益事業者の専有部分等の面積比率で按分することによりそれぞれの費用負担を算出し、提案することを認める。なお、当該階層における共通使用部分に係る工事費については①の式による。

また、土工事については、複合施設に係る土工事費のうち専有部分等に係る工事費を、地下部における振興会・民間収益事業者の専有部分等の面積比率で按分することによりそれぞれの費用負担を算出し、提案することを認める。なお、地下部における共通使用部分に係る工事費については①の式による。

※4 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。

※5 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。

- ※6 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。
- ※7 屋上緑化を提案する場合には、屋上緑化部分を共通使用部分とする場合の按分方法は①とし、振興会・民間収益事業者の専有部分等とする場合には、それぞれ単独で負担するものとする。