

## 中央合同庁舎第 8 号館整備等事業 事業契約書（案）の例

## ○参照条文

第 6 章 本契約の解除及び終了に関する事項

第 2 節 新庁舎及び A 棟改修部分の引渡し前における契約解除の効力

（事業者の帰責事由による契約解除の効力）

第 85 条 国は、本契約の締結日から新庁舎及び A 棟改修部分の引渡しまでの間に、第 1 節第 81 条第 1 項各号のいずれかにより本契約の全部又は一部を解除する場合には、以下の各号の措置をとる。

一 国は、事業者に対して本契約の全部又は一部を解除する旨を通知し、本契約の全部又は一部を解除する。

二 国は、建設中の新庁舎及び A 棟改修部分の出来形部分並びに関連する設計業務及び工事監理業務の成果を検査し、当該検査に合格した部分の所有権を取得及び保持する。

三 国は、前号に定める所有権を保持した上で、当該出来形部分に相応する代金（これにかかる消費税等を含む。）及びこれに係る再計算の利息に相当する金額を支払う。

四 国は、解体撤去業務未了の B 棟等及び既存付属棟等並びに関連する設計業務及び工事監理業務の成果を検査する。

五 国は、前号の検査の結果、解体撤去業務の完了度合いに相当する代金の残額を、国が定めた期日（ただし、平成 36 年 4 月 30 日を超えない。）まで一括して支払う。

六 国は、契約解除通知日における履行済みの維持管理・運営費及びその他の費用の未払額に相当する金額を、契約解除通知日から最初に到来する当初定められたスケジュールに基づく支払日に支払う。

七 国は、第三号の支払金銭については、国の選択に基づき次のいずれかの方法により支払う。ただし、A 棟改修部分についてはアによる。この場合、国は事業者に発生する合理的な金融費用を負担するものとし、当該費用の金額及び支払方法については、国が事業者と協議の上定める。

ア 国が定めた期日（ただし、平成 36 年 4 月 30 日を超えない。）まで一括して支払う。

イ 当初定められた施設整備費の支払スケジュールを最長の期間とし、その期間内において分割して支払う。

2 事業者は、前項の場合において、施設費並びに本契約解除時点から当初の事業期間終了時まで収受予定であった A 棟維持管理費、仮設庁舎等維持管理費及びその他の費用（A 棟・仮設庁舎等相当）（ただし、B 棟等の解体撤去工事が完成済の場合は、B 棟等の解体撤去費用を除く。A 棟及び仮設庁舎等使用開始日より前の場合は、A 棟維持管理費、仮

設庁舎等維持管理費及びその他の費用（A棟・仮設庁舎等相当）を除く。）の合計額の100分の10に相当する額を違約金として、国から契約解除の通知を受けてから直ちに国へ支払わなければならない。

- 3 国は、前項の場合において、第2章第9条の保証金又はこれに代わる担保を違約金に充当することができる。なお、事業者が履行保証保険契約を締結している場合には、当該保険金請求権に設定した質権を実行することができる。
- 4 国は、第2項に定める違約金の額を超過する損害を被った場合には、当該損害の超過額を事業者に請求することができる。

### 第3節 新庁舎及びA棟改修部分の引渡し後における契約解除の効力

（事業者の帰責事由による契約解除の効力）

第88条 国は、新庁舎及びA棟改修部分の引渡し以降において、第1節第81条第1項各号のいずれかにより本契約の全部又は一部を解除する場合には、次の各号に掲げる措置をとる。

一 国は、事業者に対して本契約の全部又は一部を解除する旨を通知し、本契約の全部又は一部を解除する。

二 国は、新庁舎及びA棟改修部分の所有権をすべて保持した上で、契約解除通知日における新庁舎施設費の残額、これに係る直前の支払日から契約解除通知日までに生じた新庁舎割賦手数料及び当該新庁舎施設費の残額に係る再計算の利息に相当する金額を支払う。

三 国は、契約解除通知日における履行済みの維持管理・運営費及びその他の費用の未払額に相当する金額を、契約解除通知日から最初に到来する当初定められたスケジュールに基づく支払日に支払う。

四 国は、第二号による金銭の支払については、国の選択に基づき次のいずれかの方法により支払う。この場合、国は事業者が発生する合理的な金融費用を負担するものとし、当該費用の金額及び支払方法については、国が事業者と協議の上定める。

ア 国が定めた期日（ただし、平成36年4月30日を超えない。）までに一括して支払う。

イ 当初定められた施設整備費の支払スケジュールを最長の期間とし、その期間内において分割して支払う。

- 2 事業者は、前項の場合において、本契約解除時点から当初の事業期間終了時点までに収受予定であった維持管理・運営費及びその他の費用の残額の100分の10に相当する額を違約金として、国から契約解除の通知を受けてから直ちに国へ支払わなければならない。
- 3 国は、前項に定める違約金の額を超過する損害を被った場合には、当該損害の超過額を事業者に請求することができる。

## ○用語の定義

### 別紙2 用語の定義（抜粋）

本契約において使用する用語の定義は、次に掲げるとおりとする。なお、各用語は五十音順に列記している。

#### 27. 割賦利率

基準金利と事業計画書に記載された利ざやを合計した、新庁舎割賦手数料の料率をいう。

#### 32. 基準金利

別紙5に定める基準金利をいう。

#### 56. 再計算の利息

本契約を解除した場合に、契約解除通知日から国が選択した支払方法による支払日（当該支払日が複数ある場合には、それぞれの支払日）までの期間について割賦利率により再計算した利息の額をいう。ただし、当該利息の算定を行うにあたっての割賦利率は、契約解除の事由及び選択した支払方法によって異なり、詳細は別紙8による。

#### 61. 事業計画書

事業者が本事業の入札手続において国に提出した本事業の実施に係る提案書類一式（発注者が当該提案書類一式の詳細を明確にするために、本契約の締結までに事業者に提出を求めた資料その他の情報を含む。）をいい、内容の明確化にあたり、国及び事業者が本契約の締結までに確認した事項を含む。

#### 87. 新庁舎割賦手数料

新庁舎施設費を元本とする元金均等払いを前提とする割賦利率により算定される利息の額をいい、資金調達に必要な融資等に係る金利等を含むものをいう。

## ○基準金利

### 別紙5 事業費の算定及び支払方法

入札説明書等の資料-4による。

#### 入札説明書添付資料 資料-4

中央合同庁舎第8号館整備等事業 事業費の算定及び支払方法（基準金利部分）

#### 第1 1. (1) ①イ 新庁舎割賦手数料

新庁舎割賦手数料は、それぞれ下記第2 3. (1) ①に定める回数による新庁舎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。なお、新庁舎割賦手数料は、事業者の税引前利益の一部を含むものとする。

新庁舎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。

#### 第2 3. (1) ① 新庁舎施設費

新庁舎施設費（割賦原価）は、新庁舎及びA棟改修部分引渡日以降事業期間にわたり、各事業年度の支払額の合計が均等となるよう、年2回、全20回に分けて支払う。各回の支払額は、次のとおりとする。

・新庁舎施設費の各回支払額 = 契約書内訳の新庁舎施設費全額の1/20

#### 第2 3. (1) ② 新庁舎割賦手数料

新庁舎割賦手数料は、新庁舎施設費とともに、新庁舎及びA棟改修部分引渡日以降事業期間にわたり、年2回、全20回支払う。

各回の支払額は、上記①に示すとおり新庁舎施設費を支払うものとして、上記第1 1. (1) ①イ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、新庁舎及びA棟改修部分引渡日の翌日から平成26年9月30日までとする。

基準金利は、平成25年3月1日（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、詳細は本資料別紙にしたがう。

(ア) 金利確定日午前10時における、東京スワップ・レファレンス・レート(T.S.R)としてテレレート17143ページに表示される6か月LIBORベース(円/円)金利スワップレートをもとに、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。)

(イ) 金利確定日の前銀行営業日ロンドン時間午前 11 時の 6 か月 BBALIBOR 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、新庁舎及び A 棟改修部分引渡日及び支払(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新庁舎施設費を①の方法にしたが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、新庁舎及び A 棟改修部分の引渡時の新庁舎施設費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。

なお、入札にあたっては入札公告日(平成 21 年 7 月 16 日)のレートを入札用の金利確定日(平成 25 年 3 月 1 日)のレートと仮定して基準金利を算定し、事業費の算定に用いる。また、8 月中旬までに計算済みの入札用の基準金利を公表する。

## 別紙 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）期日に新庁舎施設費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、A棟改修部分及び新庁舎の引渡し時に確定する新庁舎施設費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。

$$\begin{aligned} & \sum (\text{元本支払額} \times \text{割引係数}) + \sum \left( \text{施設残存費} \times r \times \frac{\text{期間日数}}{365} \times \text{割引係数} \right) \\ & = \text{引渡し時における新庁舎施設費} \times \text{割引係数} \\ r & = \frac{(\text{引渡し時における新庁舎施設費} \times \text{割引係数}) - \sum (\text{元本支払額} \times \text{割引係数})}{\sum \left( \text{施設残存費} \times \frac{\text{期間日数}}{365} \times \text{割引係数} \right)} \end{aligned}$$

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、新庁舎及びA棟改修部分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

金利確定日午前10時における東京スワップ・レファレンス・レート (T.S.R) としてテレレート17143ページに表示される6か月LIBORベース(円/円)金利スワップレートをもとに、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。)

なお、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するものとし、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年については、金利確定日の前銀行営業日ロンドン時間午前11時の6ヶ月BBALIBORを採用し、これに(365日/360日)を乗じたものとする。

#### (2) 6ヶ月毎の割引係数(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ヶ月の期間 (0.5, 1.0, …)

n : 0.5, …, t-1

**(3) 6ヶ月毎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) 新庁舎及びA棟改修部分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ヶ月毎のスポットレートを基に、金利確定日から新庁舎及びA棟改修部分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) 新庁舎及びA棟改修部分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新庁舎及びA棟改修部分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。

**3. 入札時における基準金利**

入札時においては、入札公告日午前10時のTSR及び入札公告日の前銀行営業日ロンドン時間午前11時のBBALIBORを用いて上記2.算定手順により、基準金利を算定する。

## ○再計算の利息

別紙8 再計算の利息の算定に係る割賦利率

割賦利率は(1)基準金利と(2)利ざやの和で構成される。

### 1. 基準金利

支払方法に応じ、別紙5における基準金利の算定方法に従い、再算定する。

### 2. 利ざや

契約解除の事由により以下のように定める。

(1)本契約第6章第1節第81条による解除の場合上乗せする利ざやは認めない。

(2)本契約第6章第1節第82条又は第6章第1節第83条による解除の場合

事業計画書に記載されている利ざやとする。

(3)本契約第6章第1節第84条による解除の場合

事業計画書に記載されている、融資者から提示のあった利ざやとする。この場合、構成員である株主からの劣後融資等を含めない。

※第81条：事業者の帰責事由による契約解除

※第82条：管理者等の任意による契約解除

※第83条：管理者等の帰責事由による契約解除

※第84条：法令変更、不可抗力による契約解除