

三浦市子育て賃貸住宅等整備事業

支払方法説明書

令和3年(2021年) 7月12日

令和3年(2021年) 8月31日修正

令和3年(2021年) 10月29日修正

三 浦 市

目次

第1	総則	1
第2	支払の構成及び選定事業者の収入	2
1	支払の構成	2
2	選定事業者の収入	3
3	PFI事業者から本市への支払い（プロフィットシェアリング）	4
第3	支払の算定方法	5
1	サービス購入料A	5
2	サービス購入料B	5
3	サービス購入料C	6
4	消費税及び地方消費税	6
第4	支払方法	7
1	サービス購入料A-1、A-2	7
2	サービス購入料B-1	7
3	サービス購入料B-2	7
4	サービス購入料C	7
5	支払手続き	8
第5	サービス購入料の改定	9
1	設計・建設業務に係る対価	9
2	維持管理業務及び運営業務に係る対価	12

【添付資料】

別紙1 プロフィットシェアリングの対象となる利用料金等

■【用語の定義】

本事業	三浦市における子育て賃貸住宅等整備事業をいう。
市	三浦市をいう。
本施設	本事業において整備する子育て賃貸住宅、それらの附帯施設及び現南下浦市民センターと同等の機能を有する施設の総称をいう。
子育て賃貸住宅	南下浦市民センターに併設する子育て世帯向け賃貸住宅をいう。
市民センター	南下浦市民センター（三浦市南下浦町上宮田 3274）をいう。
図書館分館	南下浦市民センター内にある図書館南下浦分館をいう。
市役所出張所	南下浦市民センター内にある三浦市役所南下浦出張所をいう。
事業用地	本事業を実施する南下浦市民センターの用地をいう。
附帯施設	駐車場、駐輪場、ごみ集積所、防災資機材庫、植栽等の外構、緑地、事業用地に整備する本施設に附帯する施設をいう。
PFI 法	「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 最終改正：平成 30 年 6 月 20 日法律第 60 号）」をいう。
PFI 事業	PFI 法に基づき民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業をいう。
特定事業契約	市が応募者である民間事業者と締結する本事業に関する事業契約（PFI 法第 14 条）をいう。
実施方針等	実施方針、要求水準書（案）、選定基準書（案）及びこれらの添付書類をいう。
募集要項等	募集要項、要求水準書、選定基準書、参加資格様式集、提案審査様式集、支払方法説明書、モニタリング減額方法説明書、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）をいう。
応募者	本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループをいう。
選定事業者	本事業を実施する者として市が契約した応募者をいう。
設計企業	子育て賃貸住宅等を設計する企業をいう。
建設企業	子育て賃貸住宅等を建設する企業をいう。
工事監理企業	子育て賃貸住宅等の建設工事を監理する企業をいう。
維持管理企業	子育て賃貸住宅等の維持管理業務を担当する企業をいう。なお、当該企業は、指定管理者が実施することを想定している。
運営企業	子育て賃貸住宅等の運営業務（子育て賃貸住宅の入居者募集・管理業務を含む）を担当する企業をいう。なお、当該企業は、指定管理者が実施することを想定している。
コミュニティ・デザイン企業	子育て賃貸住宅等に係るコミュニティのデザイン・形成支援を担当する企業をいう。なお、当該企業は、指定管理者が実施することを想定している。
代表企業	応募者を代表して応募手続き及び市との連絡調整役を担当する者で、SPC を設立する場合、応募者のうち、SPC へ最大の出資を予定している企業をいう。
構成企業	SPC を設立する場合、応募者のうち、SPC に出資を予定しており、SPC から直接、PFI 事業に係る業務を受託または請け負うことを予定している者をいう。SPC を設立しない場合、応募者の全ての企業

	を構成企業とする。
協力企業	SPC を設立する場合、応募者のうち、SPC に出資をせず、SPC から直接、PFI 事業に係る業務を受託または請け負う者をいう。（構成企業や協力企業から PFI 事業に係る業務を受託または請け負うことを予定している者は含まない。）SPC を設立しない場合、協力企業は想定しない。
SPC	本事業を遂行するために会社法に定める株式会社として設立された特別目的会社をいう。
優先交渉権者	第 6 回三浦市子育て賃貸住宅等 PFI 事業審議会による評価を基に、市が優先順位第 1 位の契約協議交渉権を持つ者として決定した応募者。
次点交渉権者	第 6 回三浦市子育て賃貸住宅等 PFI 事業審議会による評価を基に、市が優先順位第 2 位の契約協議交渉権を持つ者として決定した応募者。
アドバイザー企業	市が本事業に係るアドバイザー業務を委託した企業及びその協力企業をいう。
審議会	三浦市子育て賃貸住宅等 PFI 事業審議会をいう。
官民対話	事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とする市と民間事業者間の直接の対話をいう。
特定事業選定	PFI 事業として実施することの妥当性を詳細に検討・評価し、PFI 事業として実施することが適切であると認められる事業の実施を決定する行為をいう。
債務負担行為	契約等で発生する債務の負担を設定する行為をいう。予算の「内容の一部」として、議会の議決によって設定されるが、歳出予算には含まない。現実に現金支出が必要となった場合にあらためて歳出予算に計上（現年度化）する。
競争的対話	事業者選定段階において、公募資料に関する質疑応答や意見把握等を行うことで、主として事業者選定を円滑に進めることを目的とする市と民間事業者間の直接の対話をいう。
提案ヒアリング	提案書の内容確認のため、応募者に対し実施するヒアリングをいう。
地域優良賃貸住宅（地優賃）	子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度の対象となる住宅をいう。
社会資本整備総合交付金	道路、港湾、治水、下水道、海岸、都市公園、市街地整備、住宅及び住環境整備等といった政策目的を実現するため、地方公共団体が作成した社会資本総合整備計画に基づき、目標実現のための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備やソフト事業を総合的・一体的に支援する国土交通省の制度における交付金をいう。
試掘調査	遺跡の近接地で、未発見の遺跡が存在する可能性が高い場合に、事業者から依頼を受けて市が実施する調査をいう。試掘は、契約締結後から解体工事の間（令和 4 年 11 月～令和 5 年 2 月と想定）に市

	が実施する。
本発掘調査	埋蔵文化財を記録保存するための発掘調査をいう。試掘の結果、本掘となった場合、市が選定事業者に発掘調査を発注する。
大規模修繕	要求水準書に示す機能を維持するために行う日常的修繕・更新とは別に、長期修繕計画に基づき、一定の期間が経過した後にまとめて行う大規模な修繕をいう。

第1 総則

市は、定期的にモニタリングを行い、特定事業契約に定められたサービス水準が充足されていることを確認した上で、本事業に係るサービスの対価を、選定事業者に対して、特定事業契約締結後、特定事業契約に基づく事業期間終了時まで支払う。

なお、市は、提供されるサービスを一体のものとして購入し、その対価も一体のものとして、原則として事業期間にわたり平準化して支払うものとする。

第2 支払の構成及び選定事業者の収入

1 支払の構成

サービス対価は、それぞれ以下に示すサービス購入料から構成される。

(1) 設計・建設業務にかかる対価（サービス購入料A）

対価内訳	消費税、地方消費税の内外	支払区分	概要
●一時払い分 ア 補助金等対象分 イ 市が起債により調達する分	含む	サービス購入料A-1	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の設計・建設業務に要する費用（税抜）の95% 一時払い分及び割賦料分にかかる消費税、地方消費税を含む
●割賦料分	含まない	サービス購入料A-2	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の設計・建設業務に要する費用からサービス購入料A-1を差し引いた費用に保険料等の諸費用を含んだ金額を割賦元金とし、これに割賦金利を加えた額 割賦料分にかかる消費税、地方消費税は一時払い分に含む

(2) 維持管理業務にかかる対価（サービス購入料B）

対価内訳	消費税、地方消費税の内外	支払区分	概要
●維持管理業務の対価	含む	サービス購入料B-1	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の維持管理業務に要する費用 税金、保険等の必要な費用を含む
●光熱水費	含む	サービス購入料B-2	<ul style="list-style-type: none"> 本施設（市役所出張所および子育て賃貸住宅の専有部を除く）の維持管理・運営に要する電気、ガス、水道、電話、テレビ受信料及びインターネット等の料金等 市役所出張所の光熱水費は市が直接支払う。子育て賃貸住宅の専有部は、入居者が供給者に直接支払う。

(3) 運営業務にかかる対価（サービス購入料C）

対価内訳	消費税、地方消費税の内外	支払区分	概要
●運営業務及びコミュニティ形成支援業務の対価	含む	サービス購入料C	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の運営業務及びコミュニティ形成支援業務に要する費用から利用料金収入等を差し引いた費用 税金、保険等、SPCを設立する場合はSPC経費等の必要な費用を含む

2 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、次のとおり予定している。設計・建設、維持管理、運営及びコミュニティ・デザイン業務等に係る費用について、事業期間中にあらかじめ定める額を特定事業契約書に基づき選定事業者（SPCを設立しない場合は、設計・建設業務に係る費用については設計企業、建設企業、その他企業に支払い、維持管理、運営、及びコミュニティ形成支援業務に係る費用については指定管理者）に支払う。

(1) 設計・建設の対価の支払い

市は、本施設の設計・建設業務の費用について、95%の金額（サービス購入料A-1）を、本施設の引渡しを受けた後に一括で支払う。引渡しまでに完了する業務に要する費用のうち、

A-1を差し引いた金額を割賦元金とし、「提案用基準金利+スプレッド(選定事業者の提案による金利)」により定めた金利により返済期間15年間の元利均等償還方式で算出される割賦金利の合計額(サービス購入料A-2)を、本施設の引渡しから2024年(令和6年)9月末分までの分を第一回目とし、3ヶ月ごとに、それぞれ年4回、計59回の元利均等で支払う。(支払回数について、令和6年度は3回、令和7年度から令和20年度は年4回を想定。)

選定事業者は、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、当該債権について譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。

(2) 維持管理、運営及びコミュニティ形成支援の対価の支払い

市は、本施設の維持管理、運営及びコミュニティ形成支援業務に係るサービス対価について、市への施設の引き渡し完了した日から特定事業契約期間中に、選定事業者に対し、特定事業契約に定める額を事業期間にわたり、年4回に平準化して支払うものとする。支払いは、本施設の供用開始(令和6年(2024年)6月)から同年9月までの分を第一回目とし、3カ月毎に年4回、計60回支払う。サービス購入料の支払いの最終回は、令和21年(2039年)4月から5月分の2ヶ月分とする。(支払回数について、令和6年度は3回、令和21年度は1回を想定。)なお、維持管理、運営及びコミュニティ形成支援業務に係るサービス対価の額は、維持管理業務対価内訳書及び運営業務対価内訳書をもとに以下の算出方法により対価を算定するものとする。

※《維持管理、運営及びコミュニティ形成支援の対価》＝《維持管理、運営及びコミュニティ形成支援に係る費用》－《想定施設利用料金収入等》

想定施設利用料金収入等には、市民センターの諸室、その他の屋内空間及び屋外空間等の利用料金、貸ロッカー等備品利用料金、時間貸を想定する市民センター駐車場の利用料金を含むものとする。

(3) 市民センターについて利用者から得る収入

選定事業者は、地方自治法第244条の二第8項に基づき、別途市が定める条例において利用料金の単価の上限を規定する市民センター諸室、その他の屋内空間及び屋外空間等の利用料金、貸ロッカー等備品利用料金、時間貸を想定する市民センター駐車場利用料金を自らの収入として収受することができる。

市は、選定事業者の創意工夫により利用料金収入を高める運営が行われることを期待する。

(4) 提案事業に係る収入

選定事業者は、自らの提案により、本事業の目的に合致する範囲において、市民センターを利用した提案事業を実施することができるものとし、その参加者から参加費等収入を得ることができる。市は、選定事業者の創意工夫により施設の効率的・効果的な運営が行われることを期待する。

なお、この提案事業に必要となる市民センターの諸室等の利用料金、事業実施に係る費用等は、選定事業者が負担するものとする。

3 PFI事業者から本市への支払い(プロフィットシェアリング)

選定事業者は、想定以上の施設利用料金収入等(以下「増加収入」という。)が得られた場合は、あらかじめ特定事業契約に定める算定方法に従い、増加収入の一部を市へ支払う。納付額については、選定事業者が提案する納付割合に基づく納付額とする。この施設利用料金収入等には提案事業により行う事業に係る収入を含む。

← 年間の利用料金収入額 (C) →	
市の想定する年間の利用料金収入×1.1 (A)	プロフィットシェアリング対象額 (B)
4,370,000 円	$B = C - A$

市の想定する年間の利用料金収入に10%を上乗せした額(A)を4,370,000円と設定し、実際の年間利用料金収入額(C)が(A)の金額を超えた場合、プロフィットシェアリング対象額(B)に提案者が提案する一定の納付割合(α)を乗じた額を市に納付するものとする。

プロフィットシェアリングの開始時期は、運営開始後2年目の令和7年度より実施する。

プロフィットシェアリングの対象となる利用料金等の詳細は、別紙1を参照すること。

また、既存施設における利用料金の実績等については、要求水準書 別紙23-2を参照すること。

第3 支払の算定方法

1 サービス購入料A

(1) 対象となる業務

市が選定事業者を支払うサービス購入料Aの対象となる業務は、次のとおりとする。

- ・ 事前調査業務
- ・ 設計業務
- ・ 既存施設解体撤去工事業務
- ・ 建設工事業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 周辺家屋影響調査、同対策業務
- ・ 備品搬入設置業務(市役所出張所を除く)
- ・ 開業準備業務(施設供用開始前における地域優良賃貸住宅の入居者募集業務、広報・情報発信業務、コミュニティ形成支援業務を含む)
- ・ 完成式典支援業務
- ・ 不動産登記等業務
- ・ 各種申請業務
- ・ 国庫等補助金申請補助業務(対象となる補助メニューがある場合)
- ・ その他設計・建設業務上必要な業務

(2) 算定方法

サービス購入料は、次のとおり算定する。なお、サービス購入料を改定、増額または減額した場合にあっては、改定、増額または減額した金額とする。

ア サービス購入料A-1

上記(1)に示す業務において引渡しまでに完了する業務に要する費用のうち、95%の金額(消費税及び地方消費税を含む)とする。

イ サービス購入料A-2

上記(1)に示す業務において引渡しまでに完了する業務に要する費用のうち、A-1を差し引いた金額を割賦元金とし、「提案用基準金利+スプレッド(選定事業者の提案による金利)」により定めた金利により返済期間15年間の元利均等償還方式で算出される割賦金利の合計とする。

本施設の引渡し時までに要する設計・建設業務に係る保険料等の諸経費を含むものとする。

2 サービス購入料B

(1) 対象となる業務

市が選定事業者を支払うサービス購入料Bの対象となる業務は、次のとおりとする。

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 植栽・外構保守管理業務
- ・ 備品等保守管理業務(市役所出張所を除く)

- ・警備業務
- ・清掃業務
- ・廃棄物処理業務
- ・長期修繕計画策定業務
- ・その他維持管理上必要な業務

(2) 算定方法

ア サービス購入料B-1

施設の供用開始後、全施設に対する上記(1)に示す業務を実施する費用

イ サービス購入料B-2

本施設（市役所出張所および子育て賃貸住宅の専有部を除く共用部）の維持管理・運営に要する電気、ガス、水道、電話、テレビ受信料及びインターネット等の料金等

3 サービス購入料C

(1) 対象となる業務

市が選定事業者に支払うサービス購入料Cの対象となる業務は、次のとおりとする。

- ・子育て賃貸住宅運営業務
- ・市民センター運営業務
- ・図書館分館運営業務
- ・コミュニティ形成支援業務

(2) 算定方法

本施設の供用開始後、施設に対する上記(1)に示す業務を実施する費用及び当該業務の実施に要する保険料等の運営業務・コミュニティ形成支援業務に係る諸経費を含む費用から利用料金等収入差し引いた費用。SPCを設立する場合、税金、保険等の必要な経費を含む。

4 消費税及び地方消費税

市は、サービス購入料A-1には一時払い分及び割賦払い分の消費税及び地方消費税を含め支払うこととする。サービス購入料B-1、B-2、Cについては、各サービス購入料の支払いの都度、当該サービス購入料に係る消費税及び地方消費税を支払うものとする。

ただし、モニタリングの結果によりサービス購入料が減額された場合や、金利や物価の変動に伴いサービス購入料が増減した場合には、増減後のサービス購入料に応じた消費税及び地方消費税を支払うものとする。

第4 支払方法

1 サービス購入料A-1、A-2

市は、選定事業者に対して、サービス購入料A-1、A-2を以下の方法で支払う。

支払区分	支払方法
サービス購入料A-1	本施設の引渡しを受けた後に一括で支払う。
サービス購入料A-2	本施設の引渡しから2024年（令和6年）9月末分までの分を第一回目とし、3ヶ月ごとに、それぞれ年4回、計59回の元利均等で支払う。（支払回数について、令和6年度は3回、令和7年度から令和20年度は年4回を想定。） ※第1回目の割賦料分の対象期間は、令和6年6月から9月までの4ヶ月であるため、4ヶ月相当額の割賦利息とする。

2 サービス購入料B-1

市は、選定事業者に対してサービス購入料B-1を、供用開始後から維持管理期間にわたり、平準化した額を次の方法で支払う。

支払区分	支払方法
サービス購入料B-1 本施設供用後	本施設の供用開始（令和6年（2024年）6月）から同年9月までの分を第一回目とし、3カ月毎に年4回、計60回支払う。サービス購入料の支払いの最終回は、令和21年（2039年）4月から5月分の2ヶ月分とする。（支払回数について、令和6年度は3回、令和21年度は1回を想定。）

3 サービス購入料B-2

市は、選定事業者に対してサービス購入料B-2を、サービス購入料B-1に合わせて支払う。

4 サービス購入料C

市は、選定事業者に対してサービス購入料Cを、供用開始から運營業務期間にわたり、平準化した額を以下の方法で支払う。

支払区分	支払方法
サービス購入料C 本施設供用後	本施設の供用開始（令和6年（2024年）6月）から同年9月までの分を第一回目とし、3カ月毎に年4回、計60回支払う。サービス購入料の支払いの最終回は、令和21年（2039年）4月から5月分の2ヶ月分とする。（支払回数について、令和6年度は3回、令和21年度は1回を想定。）

5 支払手続き

以下(1)～(3)の支払について、市は、選定事業者から請求を受けた場合、当該請求日から30日以内に支払を行うものとする。選定事業者は、市から上記の支払を受ける口座を開設し、本事業における経費及び収入のみを管理する口座とすること。

(1) サービス購入料A-1

選定事業者は、特定事業契約の規定に従い市の完成確認を受けた後、サービス購入料A-1（サービス購入料A-1及びサービス購入料A-2の消費税及び地方消費税含む）について、速やかに市に請求する。

(2) サービス購入料A-2

選定事業者は、サービス購入料A-2について、毎年度4月から6月分を7月、7月から9月分（令和6年度は本施設の引渡しから9月分）を10月、10月から12月分を1月及び1月から3月分を4月の7開庁日までに、市に請求する。

(3) サービス購入料B、C

選定事業者は、特定事業契約の規定に従い、市に対して毎月業務終了後翌月15日までに月別業務報告書及び使用料報告書を提出する。ただし、毎年度3月の月別業務報告書については、同年3月31日付けで提出すること。

市は、月別業務報告書及び使用料報告書受領後・必要に応じてモニタリングを実施し、10日以内にその結果と減額ポイントを通知する。また、支払月にあつては減額ポイントを勘案した支払額を選定事業者へ通知する。

選定事業者は、サービス購入料B、Cについて、市から上記の支払額の通知を受けた後、速やかに市に請求する。

第5 サービス購入料の改定

1 設計・建設業務に係る対価

(1) 金利変動による改定

ア 改定の対象となるサービス対価

サービス購入料A-2

イ 改定方法

特定事業契約時に使用する基準金利と下記金利確定日の基準金利に差が生じた場合は、この差に応じてサービス購入料A-2を改定する。

なお、スプレッドは選定事業者の提案の値によるものとし、改定の対象としない。

基準金利	東京時間午前10時時点で公表されているオーバーナイト・インデックス・スワップレート (OIS) ※ ¹ 、ターム6ヶ月、15年物とする。 ・QUICK 端末の画面コード「NAVIS」にて表示される資金為替・OTC デリバティブ ページナビのリンクから各ブローカーの年限別のレートを参照。 ・複数ブローカーにより異なる金利が提示される場合、東短 ICAP、ICAP、タレットプレボン、FENICS Market Data、Wood and Data の順で採用すること。
金利確定日	本施設の供用開始月の1日(2024年(令和6年)6月1日)の2銀行営業日前の日(2024年(令和6年)5月30日(木))

・金利確定日の基準金利がマイナスになった場合は、基準金利は0%とする。選定事業者は、基準金利が確定した後、改定後のサービス購入料A-2について市に報告し、市の確認を受けること。

・上記の基準金利の適用が現実的でなくなった場合は、金融機関、選定事業者、市の三者により適用する基準金利の確定方法を協議し、基準金利を確定させるものとする。当該変更による金利負担の増加等のリスクは市の負担とする。

※¹オーバーナイト・インデックス・スワップレート (OIS) とは、無担保コール翌日物と固定金利を交換するスワップ取引で、LIBORの公表停止以降、金利スワップを含むデリバティブ取引では、OISがLIBORを後継する金利とされている。

ウ 支払方法

市が確認した改定後のサービス購入料A-2について、第4「支払方法」に定める支払方法に準じて支払うものとする。

ただし、金利変動による改定が行われ、サービス購入料A-2が市の想定金額(本契約に基づき市が当該年度の予算として措置した金額)を超えた場合、市は、サービス購入料A-2の初年度分については、改定前の金額を支払うこととする。増額分については、2025年(令和7年)7月に選定事業者は請求を行い、市は、その請求をもって当該増額分の支払を行う。

(2) 物価変動による改定

ア 改定の対象となるサービス対価

サービス購入料Aのうち、既存施設解体撤去工事業務及び建設工事業務の費用(以下「改定対象対価」という。)とする。

イ 対価改定協議の時期

対価改定実施の有無も含め対価の改定について、以下の時点で市及び選定事業者は協議を行うものとし、本施設の工事期間中の対価の改定は行わないものとする。

協議時期：本施設の既存施設解体撤去工事及び建設工事の着工予定日の30日前までとする（既存施設解体撤去工事または建設工事の着工の早い方の30日前）。

ウ 対価改定の方法

設計・建設業務期間中に、改定対象対価が不相当となった場合、以下の方法によりサービス対価を変更する。なお、対価の改定は、消費税及び地方消費税を除いた額に対して行う。

(ア) 対価改定の基準

対価改定は、提案書類の提出締切日を基準とし、そこから、(イ)で示す参照指標で1.5%以上の変動がある場合に市及び選定事業者は対価改定を行う。

(イ) 対価改定の参照指標

既存施設解体撤去工事及び建設工事に係るものに対する対価改定の参照指標として、選定事業者は、以下のいずれかの指標を選択できるものとする。

- a 建設物価（一般財団法人建設物価調査会）建築費指数統計表構造別平均指数《東京》構造物平均 RC及びSRC（建築、設備）
- b 建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 非住宅－非木造－RC
- c 上記以外で選定事業者が望ましいと考える指標

※「c 上記以外で選定事業者が望ましいと考える指標」を選択する場合は、当該指標が対価改定を行う指標として客観的なデータであり、市と協議の上、市が認める指標とする。

(ウ) 対価改定の算定方法

- a 建設物価（一般財団法人建設物価調査会）建築費指数統計表構造別平均指数《東京》構造物平均 RC及びSRC（建築、設備）を用いる場合
 - ・「ア 改定の対象となるサービス対価」を建築部分と設備部分に分割するものとし、建築部分は、「ア 改定の対象となるサービス対価」から設備分を除いた分の対価とする。
 - ・建築部分と設備部分それぞれについて、提案書類の提出締切日の属する月の指標値と「イ 対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月の指標値を比較し、1.5%以上の変動がある場合は、1.5%を越える部分について対価改定を行うことができる。

【対価改定の算定式】

A : 特定事業契約締結時の「ア 改定の対象となるサービス対価」に示すそれぞれの対価

B : 改定後の対価

$\alpha 1$: 提案書類の提出締切日の属する月の指標値

$\alpha 2$: 協議開始日の属する月の指標値

改定後の対価は、次の計算式で求める。

(ア) $\alpha 2 > \alpha 1$ の場合

$$B = A \times (\alpha 2 / \alpha 1 - 0.015)$$

(イ) $\alpha 2 < \alpha 1$ の場合

$$B = A \times (\alpha 2 / \alpha 1 + 0.015)$$

※上記 (ア) (イ) いずれも $|\alpha 2 / \alpha 1 - 1| > 0.015$

※ $\alpha 2 / \alpha 1$ は、小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は切り捨てる。

b 建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別 非住宅－非木造－RC を用いる場合

- ・提案書類の提出締切日の属する月のデフレーターと「イ 対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月のデフレーターを比較し、1.5%以上の変動がある場合は、1.5%を越える部分について対価改定を行うことができる。

【対価改定の算定式】

A : 特定事業契約締結時の「ア 改定の対象となるサービス対価」に示すそれぞれの対価

B : 改定後の対価

$\alpha 1$: 提案書類の提出締切日の属する月のデフレーター

$\alpha 2$: 協議開始日の属する月のデフレーター

$\beta 1$: $1 +$ 提案書類の提出締切日の属する月の消費税率

$\beta 2$: $1 +$ 協議開始日の属する月の消費税率

改定後の対価は、以下の計算式で求める。

(ア) $\alpha 2 / \beta 2 > \alpha 1 / \beta 1$ の場合

$$B = A \times \left(\frac{\alpha 2 / \beta 2}{\alpha 1 / \beta 1} - 0.015 \right)$$

(イ) $\alpha 2 / \beta 2 < \alpha 1 / \beta 1$

$$B = A \times \left(\frac{\alpha 2 / \beta 2}{\alpha 1 / \beta 1} + 0.015 \right)$$

※上記 (ア) (イ) いずれも $\left| \frac{\alpha 2 / \beta 2}{\alpha 1 / \beta 1} - 1 \right| > 0.015$

※上記 (ア) (イ) いずれも $\alpha 2 / \beta 2 \div \alpha 1 / \beta 1$ は、小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は切り捨てる。

c 上記以外で選定事業者が望ましいと考える指標を用いる場合

- ・提案書類の提出締切日の属する月の指標値と「イ 対価改定協議の時期」に示す協議開始日の属する月の指標値を比較し、1.5%以上の変動がある場合は、1.5%を越える部分について対価改定を行うことができる。

- ・対価改定を行う指標の適用について、選定事業者と市の協議開始の日から14日以内に協議が調わない場合は、市が「(イ) 対価改定の参照指標 (建築工事)」に示す a または b の適用を決定し、選定事業者に通知する。

2 維持管理業務及び運營業務に係る対価

(1) 物価変動による改定

ア 改定の対象となるサービス対価

- ・維持管理業務のサービス購入料
- ・運營業務のサービス購入料
- ・光熱水費のサービス購入料

イ 対価改定の改定方法

下記エに示す指標の指数が、前回改定時に比べて以下の変動が認められる場合に、サービス購入料を改定する。なお、サービス購入料ごとに算定を行い、改定するものとする。

- ・維持管理業務及び運營業務のサービス購入料：2.0%以上の変動
- ・光熱水費のサービス購入料：5.0%以上の変動

【対価改定の算定式】

$$AP_n = AP_r \times \frac{CSP I_{n-2}}{CSP I_r} \quad \text{ただし} \quad \left| \frac{CSP I_{n-2}}{CSP I_r} - 1 \right| \geq 5.0\%$$

AP_n ：改定後の支払額

AP_r ：前回改定後の支払額（初回は特定事業契約書に示された支払額）

$CSP I_{n-2}$ ：改定時前年度（年度平均値）の指数

$CSP I_r$ ：前回改定時の前年度（年度平均値）の指数（初回は特定事業契約書を締結した年度の指数）

ウ 対価の改定手続

選定事業者は、毎年度9月末日までに、根拠となる資料を添付して翌年度のサービス購入料の合計金額を市へ報告し、市の確認を受ける。改定を行わない場合も同様とする。

エ 対価改定の参照指標

上記イで用いる対価改定の参照指標として、下表に示すとおりとする。

なお、維持管理業務に対する対価改定の参照指標として、選定事業者は、以下の a または b のどちらかの指標を選択できるものとする。ただし、a または b の選択は、維持管理業務開始前に選択するものとし、選択した指標については事業期間中変更できないものとする。

サービス対価	使用する指標
維持管理業務のサービス購入料	a 「企業向けサービス価格指数」—建物サービス— (日本銀行調査統計局より)
	b 「賃金指数 調査産業計 きまって支給する給与 一般労働者5人以上」(厚生労働省 毎月勤労統計調査より)
運營業務及びコミュニティ形成支援業務のサービス購入料	c 「賃金指数 調査産業計 きまって支給する給与 一般労働者5人以上」(厚生労働省 毎月勤労統計調査より)
光熱水費のサービス購入料	d 「消費者物価指数 財・サービス分類指数(全国)」電気・都市ガス・水道

(2) 維持管理業務及び運營業務の内容または業務範囲の見直しによる改定

制度の変更等により予定していた業務が必要でなくなった場合などに、市は選定事業者に対して、随時その旨の通知を行い、業務内容または業務範囲を変更し、サービス対価の見直しを求めることができる。