

川口アパート建替事業  
サービス対価の算定、支払及び改定方法

令和4年12月5日

長崎県



## 目 次

<b>1</b>	サービス対価の構成.....	1
<b>2</b>	サービス対価の算定条件及び支払手続.....	2
2.1	サービス対価Aの算定条件及び支払手続.....	2
2.2	サービス対価Bの算定条件及び支払手続.....	4
2.3	消費税及び地方消費税.....	4
<b>3</b>	サービス対価の改定.....	5
3.1	サービス対価Aの改定.....	5
3.2	サービス対価Bの改定.....	7

## 1 サービス対価の構成

長崎県（以下「県」という。）が事業者を支払うサービス対価は、「建替住宅整備業務」及び「既存住宅解体業務」に係る費用（以下「サービス対価A」という。）、「建替住宅維持管理・運營業務」に係る費用（以下「サービス対価B」という。）並びにこれらの費用にかかる消費税及び地方消費税から構成される。

なお、サービス対価を構成する各費用の内訳は、表1に示すとおりとし、提案された価格を踏まえ、仮契約締結時に事業契約に記載される金額を支払うものとする。

表 1 サービス対価の内訳

費用項目	費用の内容	
	事業者が行う業務	構成される費用の内容
サービス対価A		
サービス対価A-1 (建替住宅整備費)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替住宅整備業務</li> <li>・ 設計業務</li> <li>・ 建設業務</li> <li>・ 工事監理業務</li> <li>・ 交付金申請関連業務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 左記業務に係る費用</li> <li>・ 事業者の資金調達に要する費用</li> <li>・ S P C組成費</li> <li>・ S P C管理費</li> <li>・ 建中金利</li> </ul>
サービス対価A-2 (既存住宅解体費)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存住宅解体業務</li> <li>・ 解体設計業務</li> <li>・ 解体工事業務</li> <li>・ 交付金申請関連業務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 左記業務に係る費用</li> <li>・ 事業者の資金調達に要する費用</li> <li>・ 建中金利</li> </ul>
サービス対価B ※ (建替住宅維持管理・運営費)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替住宅維持管理・運營業務</li> <li>・ 建築物保守管理業務</li> <li>・ 建築物設備保守管理業務</li> <li>・ 修繕業務</li> <li>・ 入居者対応業務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 左記業務に係る費用</li> <li>・ S P C管理費</li> </ul>
消費税及び地方消費税	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記までの費用のうち課税対象外のものを除いた費用に係る消費税及び地方消費税</li> </ul>	

※ 自主事業（自由提案）の実施にかかる必要な諸経費は含まない。

## 2 サービス対価の算定条件及び支払手続

### 2.1 サービス対価Aの算定条件及び支払手続

#### (1) サービス対価A-1の算定条件

サービス対価A-1の算定条件は、以下のとおりとする。

表2 サービス対価A-1の算定条件

構成される費用	算定条件
(ア)建替住宅整備業務に係る費用	<b>【部分払い】</b> 事業者が提案する左記(ア)の業務に係る費用に基づき ・ 令和5年度分 令和5年度に実施した(ア)の金額の10分の9 ・ 令和6年度分 令和6年度に実施した(ア)の金額の10分の9
(イ)事業者の資金調達に要する費用	
(ウ)SPC組成費用	
(エ)SPC管理費用	
(オ)建中金利	
	<b>【完了払い】</b> 事業者が提案する左記(ア)～(オ)の業務に係る費用に基づき ・ 令和7年度分 左記(ア)～(オ)の合計金額から【部分払い】により支払われた金額を差し引いた金額

#### (2) サービス対価A-1の支払手続

サービス対価A-1の支払手続は、以下のとおりとする。

表3 サービス対価A-1の支払手続

支払対象年度	各手続
令和5年度分 令和6年度分	① 事業者：支払対象年度終了後、当該年度内に完成した出来形部分又は工事現場に搬入済みの工事材料若しくは製造工場等にある工場製品の確認を県に請求 ② 県：当該請求を受けた日から14日以内に、事業者の立会いの上、①の確認をするための検査を行い、当該確認結果を事業者へ通知 ③ 事業者：②の通知受領後、県に請求書を発行 ④ 県：③の請求書受領後、30日以内に事業者へ支払 ・ 令和5年度分支払時期：令和6年5月予定 ・ 令和6年度分支払時期：令和7年5月予定
令和7年度分	① 事業者：工事完了後、自ら「完了検査」を行い、県へ通知 ② 県：当該通知を受けた日から14日以内に、事業者の立会いの上、「完成検査」を行い、「完成確認通知」を事業者へ交付 ③ 事業者：②の通知受領後、県に請求書を発行 ④ 県：③の請求書受領後、40日以内に事業者へ支払 ・ 令和7年度分支払時期：令和8年5月予定

(3) サービス対価A-2の算定条件

サービス対価A-2の算定条件は、以下のとおりとする。

表 4 サービス対価A-2の算定条件

構成される費用	算定条件
(ア) 既存住宅解体業務に係る費用 (イ) 選定事業者の資金調達に要する費用 (ウ) 建中金利	事業者が提案する左記(ア)～(ウ)の業務に係る費用

(4) サービス対価A-2の支払手続

サービス対価A-2は、解体工事完了後の一括払いのみとする。支払手続は以下のとおりとする。なお、解体設計業務が令和8年度以前に着手されている場合であっても、解体設計業務にかかる費用を含め、一括して解体工事完了後に支払う。

表 5 サービス対価A-2の支払方法

各手続き
① 事業者：解体工事完了後、県に通知 ② 県：当該通知を受けた日から14日以内に、事業者の立会いの上、①の確認をするための検査を行い、当該確認結果を事業者に通知 ③ 事業者：②の通知受領後、県に請求書を発行 ④ 県：③の請求書受領後、40日以内に事業者に支払 ・支払時期：令和9年5月予定

## 2.2 サービス対価Bの算定条件及び支払手続

### (1) サービス対価Bの算定条件

サービス対価Bの算定条件は、以下のとおりとする。

表 6 サービス対価Bの算定条件

構成される費用	算定条件
(ア)建替住宅維持管理・運營業務に係る費用 ※ (イ)SPC管理費用	事業者が提案する左記(ア)(イ)の業務に係る費用の総額 また、支払対象期間にわたり、四半期ごとに年度合計4回の支払を行うため(支払対象期間で全81回)、上記費用の総額から各回標準化した額(1回あたりの支払額)も算定すること。

※ 自主事業(自由提案)の実施にかかる必要な諸経費は含まない。

### (2) サービス対価Bの支払手続

サービス対価Bの支払手続は、以下のとおりとする。

表 7 サービス対価Bの支払手続

支払対象期間	維持管理・運営期間 ・建替住宅の引渡し後～令和28年3月
回数	全81回 ※ (初回は令和8年1月～3月分を対象に、令和8年5月末日支払い予定)
支払方法	支払対象期間中、四半期ごとに平準化された額を支払う。
支払手続	① 事業者：当該四半期終了後、翌月10日開庁日までに「四半期業務報告書」を県に提出 ② 県：①の受領後、10日以内に「モニタリング結果通知」を事業者に交付。なお、モニタリングの結果、減額ポイントに応じたサービス対価を支払う場合、当該支払額の通知も併せて行う。 ③ 事業者：②の通知受領後、県に請求書を提出(当該四半期終了後翌月末日までの提出) ④ 県：請求書受理日から30日以内に事業者に支払(当該四半期終了後翌々月末日までの支払)

※令和7年12月末日に建替住宅の引渡しがあり、令和8年1月1日からの維持管理・運營業務開始を前提にした場合の支払対象期間における支払い回数及び初回支払時期を記載。

提案により引渡し日がこれより早くなる場合、支払回数が増える場合がある。

## 2.3 消費税及び地方消費税

消費税及び地方消費税については、サービス対価の支払期ごとに算定する。

### 3 サービス対価の改定

#### 3.1 サービス対価Aの改定

サービス対価Aについて、以下のとおり物価変動に基づいて改定するものとする。

##### (1) 対象となる費用

対象費用は、建替住宅整備業務にかかる費用のうち建替住宅の建設工事業務にかかる費用のみ（建設工事業務における設計業務、工事監理業務及び交付金申請関連業務並びに既存住宅解体業務にかかる全ての費用は含まない。）とする。

##### (2) 基準となる指標

物価変動によるサービス対価Aの改定に使用する指標は、以下のとおりとする。

表 8 基準となる指標（サービス対価A）

費用	参照指標
建替住宅整備業務にかかる費用のうち 立替住宅の建設工事業務にかかる費用	「建築費指数」（一般財団法人建設物価調査会） ・標準指数 ・対象都市：福岡 ・建物種類：集合住宅、RC ・指数種類：工事原価

##### (3) 改定方法

① 県及び事業者は、「提案書等提出日の属する月（令和5年3月）の指標値（確定値）」と「工事着手日後の基準日の属する月の指標値（確定値）」を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合、建替住宅整備業務期間内にサービス対価Aの改定を請求することができる。ただし、残工事が2ヵ月以上ある場合に限る。

② サービス対価Aは、以下の計算方法により改定する。

#### 【物価変動率の計算方法】

物価変動率＝

$(\text{工事着手後の基準日の属する月の指標値（確定値）} / \text{提案書等提出日の属する月の指標値（確定値）}) - 1$

※物価変動率に小数点以下第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。

#### 【サービス対価Aの増減額の計算方法】

物価変動率 $>0.015$ の場合

増額分 = 残建設工事業務費<sup>※</sup> × 物価変動率 - 残建設工事業務費<sup>※</sup> × 0.015

物価変動率 $<-0.015$ の場合

減額分 = 残建設工事業務費<sup>※</sup> × 物価変動率 + 残建設工事業務費<sup>※</sup> × 0.015

※残建設工事業務費は、提案時の建設工事業務費から工事着手日後の基準日の出来形部分に相応する建設工事等業務費を控除した額をいう。



- ③ ①の請求は、①、②により建設工事業務費の改定を行った日から12月経過後の建替住宅整備業務期間内に再度行うことができる。この場合において、①、②の文章中（計算式及び※の文言含む）の「提案書等提出日」は「工事着手日後の基準日」、「工事着手日後の基準日」は「建設工事業務費の改定を行った日から12月経過後の基準日」、「提案時」は「改定後」とする。
- ④ ①から③までに定める工事着手日後の基準日は、①の請求があった日とし、建設工事業務費の改定を行った日から12月経過後の基準日は、③の請求があった日とする。

### 3.2 サービス対価Bの改定

サービス対価Bについて、以下のとおり物価変動に基づいて改定するものとする。

#### (1) 対象となる費用

対象費用は、建替住宅維持管理・運營業務にかかる費用のうち建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務及び修繕業務に係る費用とする。(入居者対応業務、自主事業の実施にかかる費用は含まない。)

#### (2) 基準となる指標

物価変動によるサービス対価Bの改定に使用する指標は、以下のとおりとする。

表 9 基準となる指標（サービス対価B）

費用	参照指標
建替住宅維持管理・運營業務にかかる費用のうち建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務及び修繕業務に係る費用	「消費税除く企業向けサービス価格指数」（日本銀行調査統計局） ・ 類別：建物サービス

#### (3) 改定方法

- ① サービス対価Bは、以下の改定対象年度に改定を行う（3年ごと改定）なお、改定率が1.5%未満である場合は、改定を行わない。

第1回目：令和7年10月（対象期間：令和7年第4四半期～令和10年度以降）

第2回目：令和10年10月（対象期間：令和11年度～令和13年度以降）

第3回目：令和13年10月（対象期間：令和14年度～令和16年度以降）

第4回目：令和16年10月（対象期間：令和17年度～令和19年度以降）

第5回目：令和19年10月（対象期間：令和20年度～令和22年度以降）

第6回目：令和22年10月（対象期間：令和23年度～令和25年度以降）

第7回目：令和25年10月（対象期間：令和26年度～令和28年度）

- ② サービス対価Bは、表の指標に基づき、以下の計算方法により改定する。

#### 【改定の計算方法】

$$P_t = P_x \times (C_t / C_x) ※1$$

P<sub>t</sub> : 改定後のサービス対価B（税抜）

P<sub>x</sub> : 前回改定時のサービス対価B（税抜）

C<sub>t</sub> : ①の改定対象年における10月1日時点で確認できる直近1年間の指標の平均 ※2

C<sub>x</sub> : 前回改定時の指標 ※3

※1 (C<sub>t</sub>/C<sub>x</sub>) で算定される数値を改定率とし、小数点以下第4位未満の端数が生じた場合、切り捨てる。

※2 「確認できる…指標」とは、10月1日時点で確定値として公表されている直近の月から1年間遡る。

※3 「前回改定時の指標」とは、上記①第n回目の改定における10月の指標（確定値）をいう。

なお、第1回目の改定においては、以下のように置き換えるものとする。

P<sub>x</sub> : 提案時のサービス対価B（税抜）

C<sub>t</sub> : 令和7年10月1日時点で確認できる直近1年間の指標の平均（令和6年9月～令和7年8月の平均）

C<sub>x</sub> : 提案書等提出日の属する月の指標の確定値（令和5年3月の指標の確定値）