

# (仮称) 田名部まちなか団地整備事業

支払方法説明書

令和2年9月11日

む つ 市



# 目 次

第 1	本書の位置付け.....	1
第 2	支払方法.....	1
1	市が支払う対価の構成.....	1
2	事業者の収入.....	1
3	市が支払う対価の算定方法.....	2
(1)	サービス対価 A.....	2
(2)	サービス対価 B.....	3
4	対価の支払方法.....	4
(1)	サービス対価 A.....	4
(2)	サービス対価 B.....	5
第 3	サービス対価の改定.....	6
1	市営住宅整備業務に係る対価.....	6
(1)	金利変動による改定.....	6
(2)	物価変動による改定.....	7
2	維持管理業務に係る対価.....	10
(1)	物価変動による改定.....	10
(2)	維持管理業務の内容又は業務範囲の見直しによる改定.....	11



## 第1 本書の位置付け

本支払方法説明書は、本事業を実施する事業者を募集・選定するに当たり公表する「募集要項」と一体のものであり、本事業において、市が事業者に対して支払う対価の支払方法について定めるものである。

なお、支払方法説明書は、特定事業契約等の締結時に契約関係当事者を拘束するものとなる。また、支払方法説明書で用いる用語は、募集要項で定められた用語に従うものとする。

## 第2 支払方法

### 1 市が支払う対価の構成

市が支払う対価は、それぞれ以下に示すサービス対価から構成される。

#### ■ サービス対価A 市営住宅整備業務に係る対価

対価内訳	名称	概要
市が交付金及び起債により調達して支払う分 (一時払分)	サービス対価 A-1	市営住宅整備業務に係る対価の92%
		※A-1は、市営住宅整備業務開始から完了までの間で年度毎に部分払を行う。 A-1及びA-2に係る消費税
割賦料分	サービス対価 A-2	市営住宅整備業務に係る対価からサービス対価A-1を差し引いた費用(消費税及び地方消費税を除く。)を割賦元金とし、これに割賦金利を加えた額 ※SPC設立に係る費用、保険料等諸費用を含む

#### ■ サービス対価B 維持管理業務に係る対価

支払対象	名称	概要
維持管理業務	サービス対価 B	維持管理業務に係る対価(消費税及び地方消費税含む) ※SPC運営経費、税金、保険、利益等の必要な費用を含む

### 2 事業者の収入

市は、事業者が実施する本事業に要する費用のうち、市営住宅整備業務に係る対価及び維持管理業務に係る対価について、事業期間中に予め定める額を特定事業契約書に基づき事業者を支払う。

### 3 市が支払う対価の算定方法

#### (1) サービス対価A

##### ア 対象となる業務費

市が事業者を支払うサービス対価Aの対象となる費用は、次に示す市営住宅整備業務に係るものとする。

##### (ア) 事前調査費

市が提示した調査結果で不足と判断される場合に、事業者の判断により実施するもの。

- a. 測量費
- b. 地質調査費
- c. その他必要な調査費

##### (イ) 建替住宅等の整備費

- a. 設計費
  - (a) 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等との協議、開発協議、申請等の手続）
  - (b) 建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）費
- b. 建替住宅等建設費
  - (a) 敷地造成費
  - (b) 住宅建設費
  - (c) 附帯施設整備費（多世代交流施設（集会所）、駐輪場・自動二輪車用駐車場、物置、倉庫、ごみ集積所、LPガス庫）
  - (d) 外構等整備費（駐車場、アスファルト舗装、公園・緑地、堆雪スペース等）
  - (e) 消防水利整備費（防火水槽）
- c. 工事監理費
- d. 設計・建設性能評価料
- e. 化学物質の室内濃度調査
- f. 確認申請手数料
- g. 完了検査申請手数料（中間・完了検査）
- h. 住宅瑕疵担保履行保証保険料

##### (ウ) その他業務実施に必要な業務費

- a. 電波調査費（机上検討）
- b. その他業務実施に必要な関連業務費

## イ 算定方法

サービス対価Aは、次のとおり算定する。なお、サービス対価Aを改定、増額又は減額した場合にあっては、改定、増額又は減額した金額とする。

### (ア) サービス対価A-1

建替住宅等の引渡（以下「引渡」という。）までに要する市営住宅整備業務に係る対価のうち、92%の金額（消費税及び地方消費税を除く。）と、引渡までに要する市営住宅整備業務に係る対価の消費税及び地方消費税分とする。

なお、サービス対価A-1については、市営住宅整備業務開始から完了までの間で年度毎に部分払を行う。

### (イ) サービス対価A-2

建替住宅等の引渡までに要する市営住宅整備業務に係る対価のうち、A-1を差し引いた金額（消費税及び地方消費税を除く。）を割賦元金とし、「基準金利<sup>※</sup>＋スプレッド（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を合計した金額とする。なお、建替住宅等の所有権移転時までに要する市営住宅整備業務に係る保険料等の諸経費を含むものとする。

※建替住宅等の引渡日が属する月の1日の2銀行営業日前の日に確定させる基準金利

## (2) サービス対価B

### ア 対象となる業務

市が事業者を支払うサービス対価Bは、次に示す維持管理業務に係るもの（15年間）とする。

#### (ア) 建築物点検保守及び修繕費

(イ) 昇降機設備の保守点検、監視及び緊急対応、定期報告等業務費

(ウ) 給排水設備及び防火設備等の保全費

(エ) その他建築設備の点検保守及び修繕費

(オ) 公園・緑地、堆雪スペース、その他外構等保守管理費

(カ) 事業期間終了後の引継業務費

(キ) 見学等への対応

(ク) その他上記各号に掲げる業務を実施する上で必要な関連業務費

## イ 算定方法

建替住宅等の所有権移転後に要する上記維持管理業務に係る費用

#### 4 対価の支払方法

##### (1) サービス対価A

市は、事業者に対し、サービス対価A-1、A-2を以下の方法で支払う。

##### ■ サービス対価Aの支払方法

名称	支払方法
サービス対価 A-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>市は、出来高確認又は完成確認を行った後、事業者から請求書の提出を受理した日から30日以内に支払を行う。</li> </ul>
部分払分	<ul style="list-style-type: none"> <li>市は、サービス対価A-1のうち、市営住宅整備業務期間中の各年度末に市営住宅整備業務のうち完了している部分及び継続中の工事の出来高部分について部分払を行う。</li> <li>部分払については「第3(2) 物価変動による改定」に基づく改定を行わず、完成確認後の支払時に調整を行うものとする。</li> </ul>
サービス対価 A-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替住宅等の所有権移転日から直近の四半期末(6月、9月、12月、3月)までの分を第1回目とし、以降3箇月毎に、それぞれ年4回、計60回の元利均等で支払う。</li> <li>事業者は、「第3 サービス対価の改定」に基づき改定されたサービス対価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10日までに、市に対して請求書を提出することとする。市は、請求を受理した日から30日以内に支払を行う。</li> </ul>
サービス対価 A-1、A-2に 係る消費税	<ul style="list-style-type: none"> <li>サービス対価A-1に係る消費税のうち、部分払に係る消費税については、部分払に合わせて支払う。A-2に係る消費税については、サービス対価A-1の完成確認後の支払時に支払う。</li> </ul>

(2) サービス対価B

市は、事業者に対してサービス対価Bを、建替住宅等の所有権移転後、維持管理業務期間にわたり以下の方法で支払う。

■ サービス対価Bの支払方法

名称	支払方法
サービス対価 B	<ul style="list-style-type: none"><li>・建替住宅等の所有権移転日から直近の四半期末（6月、9月、12月、3月）までの分を第1回目とし、年4回、計60回支払う。</li><li>・事業者は、市に対して毎月業務終了後、翌月10日を期日として月別業務報告書を提出する。ただし、毎年度3月の月別業務報告書については3月31日付で提出することとする。</li><li>・市は、月別業務報告書受領後10日以内にモニタリングを実施し、その結果と減額ポイントを通知する。また、支払月にあっては減額ポイントを勘案した支払額を事業者へ通知する（詳細は、モニタリング減額方法説明書参照）</li><li>・事業者は、支払額の通知を受領後、速やかに市に対して請求書を提出することとする。市は、請求を受理した日から30日以内に支払を行う。</li></ul>

### 第3 サービス対価の改定

#### 1 市営住宅整備業務に係る対価

##### (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

サービス対価A-2

###### イ 改定方法

提案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対価A-2を改定する。

なお、スプレッドは事業者の提案の値によるものとし、改定の対象としない。事業者は、基準金利が確定した後、改定後のサービス対価A-2について市に報告し、市の確認を受ける。

サービス対価A-2の算定に用いる基準金利（提案用基準金利）	令和2年11月2日（月）東京時間午前10時にテレレート17143ページに発表される東京スワップレファレンスレート（TSR）として表示される6ヶ月LIBORベース15年物（円/円）金利スワップレート
金利確定日	特定事業契約書に示す本団地引渡日が属する月の1日の2銀行営業日前の日

- ※ 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。
- ※ 金利確定日までにLIBORの恒久的な公表停止等が生じ、上記の基準金利が適用できなくなった場合は、金融団、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。なお、三者による協議は、LIBORの恒久的な公表停止時期が確定した後、速やかに実施するものとする。
- ※ LIBORの恒久的な公表停止等が生じ、後継金利採用により基準金利が上昇した場合は市のリスクとする。

###### ウ 支払方法

市が確認した改定後のサービス対価A-2について、「第2-4 対価の支払方法」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、サービス対価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、サービス対価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。初年度分の増額分については、2年度目の初回請求時に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

サービス対価Aのうち、建替住宅等の建設工事（建築・土木）に係る費用（以下「改定対象価格」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、建替住宅等の建設工事完了予定日の60日前の時点で市及び事業者は協議を行うものとする。

※部分払時には、物価変動による改定を行わない。

ウ 対価改定の方法

市営住宅整備業務期間中に、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事業者は対価改定を行う。

(イ) 対価改定の参照指標（建築工事）

2 ページ「b. 建替住宅等建設費」のうち(a)敷地造成費、(d)外構整備費（駐車場、アスファルト舗装、公園・緑地、堆雪スペース等）及び(e)消防水利整備費（防火水槽）を除く費用に対する対価改定の参照指標として、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）都市別指数（仙台）、集合住宅 RC
- 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 住宅建築－非木造住宅－＜SRC、RC 及び S 造のうち該当する指数＞
- c. 上記以外で事業者が望ましいと考える指標

※「c. 上記以外で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。

- a. 建設物価（一般財団法人建設物価調査会）都市別指数（仙台）、集合住宅 RC を用いる場合

【 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、以下の計算式で求める。

a.  $\alpha 2 > \alpha 1$  の場合

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

b.  $\alpha 2 < \alpha 1$  の場合

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

※上記 a. b. 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 住宅建築－非木造住宅－＜SRC、RC 及び S 造のうち該当する指数＞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。

a.  $\alpha 1 / \beta 2 > \alpha 1 / \beta 1$  の場合

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

b.  $\alpha 2 / \beta 2 < \alpha 1 / \beta 1$

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

※上記 a. b. いずれも  $\left[ \frac{\alpha 2 / \beta 2}{\alpha 1 / \beta 1} - 1 \right] > 0.015$

※上記 a. b. 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、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. 又は b. の適用を決定し、事業者に通知する。

(ウ) 対価改定の参照指標(土木工事)

2 ページ「b. 建替住宅等建設費」のうち(a)敷地造成費及び(d)外構整備費(駐車場、アスファルト舗装、公園・緑地、堆雪スペース等)及び(e)消防水利整備費(防火水槽)の費用に対する対価改定の参照指標として、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. 建設工事費デフレーター(国土交通省建設統計月報)工事種別 土木総合公共事業

b. 上記以外で事業者が望ましいと考える指標

※「b. 上記以外で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。

a. 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 土木総合公共事業 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 】

建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報）工事種別住宅建築－非木造住宅－＜SRC、RC 及び S 造のうち該当する指数＞を用いる場合の算定式を準用する。

b. 上記以外で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、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、市は、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 土木総合 公共事業 を用いることを決定し、事業者に通知する。

## 2 維持管理業務に係る対価

### (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  
サービス対価 B

### イ 対価改定の方法

下記エに示す指標の指数が、前回改定時に比べて1.5%以上の変動が認められる場合に、サービス対価 B を改定する。

#### ■対価改定の算定式

$$A P_n = A P_r \times \frac{C S P I_{n-2}}{C S P I_r} \quad \text{ただし} \quad \left[ \frac{C S P I_{n-2}}{C S P I_r} - 1 \right] \geq 1.5\%$$

$A P_n$  : 改定後の支払額

$A P_r$  : 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）

$C S P I_{n-2}$  : 改定時前年度（年度平均値）の指数

$C S P I_r$  : 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を締結した年度の指数）

※円未満の部分は切り捨てる。

#### ウ 改定の手続

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対価 B 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 使用する指標

上記イで用いる物価変動の指標は下表に示すとおりとする。なお、当該指標は、優先交渉権者決定後、事業者の提案に基づき、合理性及び妥当性があると市が認める場合において、使用する指標の協議を行い、見直しを行うことがある。

使用する指標
「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）

#### (2) 維持管理業務の内容又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、市は事業者に対して、随時その旨の通知を行い、業務内容又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。