

にかほ市若者支援住宅整備事業
サービス対価の算定及び支払方法

令和6年12月

にかほ市

目 次

1. 本書の位置付け	1
2. サービス対価の構成	1
3. サービス対価の算定方法	2
(1) 施設整備に係るサービス対価（サービス対価 A）	2
1) サービス対価 A-1	2
2) サービス対価 A-2	2
(2) 開業準備に係るサービス対価（サービス対価 B）	2
1) サービス対価 B-1	2
2) サービス対価 B-2	2
(3) 維持管理・運営に係るサービス対価（サービス対価 C）	2
1) サービス対価 C-1	2
2) サービス対価 C-2	2
3) サービス対価 C-3	2
4) サービス対価 C-4	2
4. サービス対価の支払方法	3
(1) 施設整備に係るサービス対価（サービス対価 A）	3
1) 支払方法	3
2) 支払手続	3
(2) 開業準備に係るサービス対価（サービス対価 B）	3
1) 支払方法	3
2) 支払手続	3
(3) 維持管理・運営に係るサービス対価（サービス対価 C）	3
1) 支払方法	3
2) 支払手続	3
5. サービス対価の改定方法	5
(1) 物価変動に伴うサービス対価の改定	5
1) 施設整備に係るサービス対価（サービス対価 A）の改定	5
2) 維持管理・運営に係るサービス対価（サービス対価 C）の改定	6
(2) その他サービス対価の改定	7

1. 本書の位置付け

本書は、[にかほ市](#)（以下「本市」という。）との契約に従い、[にかほ市若者支援住宅整備事業](#)（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を募集・選定するに当たり公表する「入札説明書」と一体のものであり、本事業において、本市が事業者に対して支払うサービス対価の支払方法について定めるものである。

2. サービス対価の構成

本事業において、本市が選定事業者に支払うサービス対価は、次のとおりである。

表 1 サービス対価の構成

対価	区分	費用項目	構成内容
施設整備に係るサービス対価 (サービス対価 A)	A-1	①設計業務費	事前調査業務に係る費用 設計業務に係る費用
		②建設業務費	建設業務に係る費用 完成検査および引渡し業務に係る費用
		③工事監理業務費	工事監理業務に係る費用
		④施設整備関連業務費	施設整備関連業務に係る費用 その他必要となる費用
	A-2	①消費税等	サービス対価 A-1 に対する消費税及び地方消費税
開業準備に係るサービス対価 (サービス対価 B)	B-1	①開業準備業務費	開業準備業務に係る費用 完成式典支援業務に係る費用 開業準備期間中の維持管理業務に係る費用
	B-2	①消費税等	サービス対価 B-1 に対する消費税及び地方消費税
維持管理・運営に係るサービス対価 (サービス対価 C)	C-1	①維持管理業務費	建物保守管理業務に係る費用 建築設備保守管理業務に係る費用 外構等保守管理業務に係る費用 清掃業務に係る費用 除雪業務に係る費用 警備保安業務に係る費用 駐車場管理業務に係る費用 空室管理業務に係る費用 外構及び共用部に係る光熱水費 その他必要となる費用
		②運営業務費	入居者募集支援業務に係る費用 入居者対応等業務に係る費用 家賃徴収等業務に係る費用 明渡し対応業務に係る費用 その他必要となる費用
	C-2	①消費税等	サービス対価 C-1 に対する消費税及び地方消費税
	C-3	①維持管理業務費(修繕業務費)	修繕業務に係る費用
	C-4	①消費税等	サービス対価 C-2 に対する消費税及び地方消費税

3. サービス対価の算定方法

(1) 施設整備に係るサービス対価（サービス対価 A）

1) サービス対価 A-1

設計業務費用（事前調査及び施設の設計に必要な業務費用）、建設工事費用（建築工事、外構工事に必要な費用）、各工事の工事監理業務費用、及び施設整備段階に生じるその他の経費の合計額をサービス対価 A-1 として算定する。

その他の経費は、設計、建設、工事監理の各段階で必要となる費用を含む。

2) サービス対価 A-2

サービス対価 A-1 に係る消費税及び地方消費税をサービス対価 A-2 として算定する。

(2) 開業準備に係るサービス対価（サービス対価 B）

1) サービス対価 B-1

施設開業に向けて実施する、開業準備業務に係る費用をサービス対価 B-1 として算定する。

2) サービス対価 B-2

サービス対価 B-1 に係る消費税及び地方消費税をサービス対価 B-2 として算定する。

(3) 維持管理・運営に係るサービス対価（サービス対価 C）

1) サービス対価 C-1

入居開始日以降に必要な修繕費を除く維持管理業務及び運営業務に係る費用をサービス対価 C-1 として算定する。サービス対価 C-1 には、共用部等に必要な光熱水費を含めるものとする。

2) サービス対価 C-2

サービス対価 C-1 に係る消費税及び地方消費税をサービス対価 C-2 として算定する。

3) サービス対価 C-3

入居開始日以降に必要な施設の計画修繕に係る費用をサービス対価 C-2 として算定する。

4) サービス対価 C-4

サービス対価 C-3 に係る消費税及び地方消費税をサービス対価 C-4 として算定する。

4. サービス対価の支払方法

(1) 施設整備に係るサービス対価（サービス対価 A）

1) 支払方法

本市は、設計終了後及び施設の引き渡し後、サービス対価 A-1 及び A-2 を支払う。

設計終了後には、設計業務に係る費用及びその消費税及び地方消費税を支払い、施設の引き渡し後にサービス対価 A の残額を支払う。

2) 支払手続

事業者は、設計終了時及び施設の引き渡し時に、本市に請求書を提出するものとする。本市は、適正な請求書を受領した日から 30 日以内に、サービス対価 A-1 及び A-2 を支払う。

(2) 開業準備に係るサービス対価（サービス対価 B）

1) 支払方法

本市は、開業準備業務の終了確認後、サービス対価 B-1 及び B-2 を一括で支払う。

2) 支払手続

① モニタリングの実施

事業者は、開業準備業務報告書及びセルフモニタリング報告書を開業準備業務終了日の 10 日以内に本市へ提出し、本市の確認を受けるものとする。本市は原則として 10 日以内に開業準備業務報告書に基づくモニタリングを行い、事業者に対してその結果を通知する

② 支払額の算定及び通知

本市は、モニタリング結果を踏まえて、開業準備期間のサービス対価の変更有無を確定し、開業準備業務報告書及びセルフモニタリング報告書の受領日の翌日から 10 日以内に事業者へ通知する。

③ 支払手続

事業者は、支払額の通知の受領後、速やかにサービス対価 B-1 及び B-2 の請求書を、本市へ提出するものとする。本市は、請求を受けた日から 30 日以内に、事業者に対してサービス対価 B-1 及び B-2 を支払う。

(3) 維持管理・運営に係るサービス対価（サービス対価 C）

1) 支払方法

本市は、施設引渡しの後、令和 8 年度の第 1 四半期（4 月 1 日～6 月 30 日）の分を第 1 回目とし、以降、四半期ごと（第 2 四半期：7 月 1 日～9 月 30 日、第 3 四半期：10 月 1 日～12 月 31 日、第 4 四半期：1 月 1 日～3 月 31 日）に、サービス対価 C-1, C-2, C-3 及び C-4 を、事業期間中計 80 回に分けて支払う。

サービス対価 C-1, C-2, C-3 及び C-4 は、維持管理・運営期間の開始から終了までの間、毎回同額で支払うものとし、各回のサービス対価の支払額は事業期間終了までに必要な維持管理・運営費の総額を 80 で除した金額とする。端数が生じる場合は、最終年度の第 4 四半期の支払いで調整する。

2) 支払手続

① モニタリングの実施

事業者は、毎月、各業務の実施結果を月別業務報告書としてとりまとめ、セルフモニタリング

報告書と合わせて翌月 10 日までに本市へ提出し、本市の確認を受ける。本市は原則として 10 日以内に、事業者に対してモニタリング結果を通知する。

② **支払額の算定及び通知**

本市は、毎月のモニタリング結果を踏まえて、当該四半期の最終月のモニタリング結果を踏まえてサービス対価を確定し、当該四半期終了月の翌月 20 日までに選定事業者へ通知する。

③ **支払手続**

選定事業者は、支払額の通知の受領後、速やかに当該四半期に相当するサービス対価 C-1, C-2 の請求書を、本市へ提出する。本市は、請求を受けた日から 30 日以内に、選定事業者に対してサービス対価 C-1, C-2, C-3 及び C-4 を支払う。

5. サービス対価の改定方法

(1) 物価変動に伴うサービス対価の改定

1) 施設整備に係るサービス対価（サービス対価 A）の改定

施設整備期間中の物価変動に基づく改定を次のとおり実施する。

① 改定の対象となるサービス対価

サービス対価 A-1 に含まれる建設業務の対価のうち、工事に該当する対価

② 改定の時期

サービス対価 A-1 の改定は、契約締結後から工事完成 2 か月前までの期間に請求することができる。

③ 改定方法

第二次審査書類提出の締切日の属する月の指標値と改定可能な期間の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動があった場合は、対象工事の残工事に對する超過部分につき、本市及び事業者は物価変動に基づくサービス対価 A-1 のうちの工事に係る費用について改定の申し入れを行うことができる。

改定する際の基準となる指標、物価変動の基準となる指標は、「建設工事費デフレーター」（国土交通省）における工事種別 住宅建築 木造住宅 W 又は非木造住宅に係る指数（鉄骨鉄筋 SRC，鉄筋 RC，鉄骨 S のうち該当する指数）を標準とするが、本市及び事業者との協議により契約締結時点において決定するものとする。

上記の申し入れがあったときは、事業契約に記載されたサービス対価 A-1 のうちの工事に係る費用に改定率（申し入れのあった日の属する月の指標値（直近の確定値）を第二次審査書類提出の締切日の属する月の指標値（確定値）で除した値から 0.015 を減じた値又は 0.015 を加えた値）を乗じた額を、改定後のサービス対価 A-1 に含まれる工事に該当する対価とする。改定率に小数点以下第四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。

a. $\alpha 2 > \alpha 1$ の場合

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

b. $\alpha 2 < \alpha 1$ の場合

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

※ 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。

ここで

A : 事業契約時点の「改定の対象となるサービス対価」に該当する対価（以前に改定があった場合は、その改定後の対価）

A' : 改定時点における出来形部分に相應する対価

B : 改定後の対価

$\alpha 1$: 第二次審査書類提出の締切日の属する月の指標値（以前に改定があった場合は、その改定時の指標値）

$\alpha 2$: 協議開始日の属する月の指標値（直近の確定値）

④ 改定の手続

改定の手続は、本市及び事業者が相手方に改定の申し入れを行った場合、事業者は指標値の評価の根拠となる資料を添付して、改定後のサービス対価 A-1 の金額を本市へ通知し、本市の確認を受ける。本市の確認後、改定後のサービス対価 A-1 の金額を本市へ請求する。

なお、改定率の算定に用いる指標が消滅したり、内容の見直しにより本事業の実態に整合しなくなった場合、又はその他必要が生じた場合には、その後の対応方法について本市と事業者との間で協議を行うものとする。

2) 維持管理・運営に係るサービス対価（サービス対価 C）の改定

維持管理・運営期間中の物価変動に基づく改定を次のとおり実施する。

① 改定の対象となるサービス対価

サービス対価 C-1 及び C-3

② 改定方法

サービス対価 C-1, C-3 は、維持管理・運營業務期間中の物価変動に基づく改定を、次の計算方法に基づき実施する。改定率に小数点以下第四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。

改定後（N年度）のサービス対価 C-1, C-2 は、前回改定の基礎となった指標（ Index_γ ）と N-1 年の指標（ Index_{N-1} ：N-2 年 7 月から N-1 年 6 月までの 12 か月分の平均値）とを比較し、1.5% 以上の変動が認められる場合に改定する。

なお、令和 8 年度のサービス対価 C-1, C-2 については、第二次審査書類提出の締切日を含む令和 6 年の指標（令和 5 年 7 月から令和 6 年 6 月までの 12 か月の平均値）と令和 7 年の指標（令和 6 年 7 月から令和 7 年 6 月までの 12 か月の平均値）とを比較し、1.5% 以上の変動が認められる場合に改定する。

改定後サービス対価 C-1, C-3 の 1 円未満の部分は切り捨てとする。

$$MP_n = MP_{n-1} \times (\text{Index}_{N-1} / \text{Index}_\gamma)$$

ただし、 $|\text{Index}_{N-1} / \text{Index}_\gamma - 1| \geq 1.5\%$

MP_n : N年度のサービス対価 C-1, C-3

MP_{n-1} : N-1年度のサービス対価 C-1, C-3

（初回改定が行われるまでは、事業契約時点の「改定の対象となるサービス対価」に該当する対価）

Index_{N-1} : N-2 年 7 月から N-1 年 6 月までの指数（12 か月の平均値）

Index_γ : 前回のサービス対価 C-1, C-3 の改定の基礎となった年の指標

（初回改定が行われるまでは契約締結日の属する年度の指数（契約締結日の属する年度の前年 7 月から契約締結日の属する年度の 6 月までの 12 か月の平均値））

※ $(\text{Index}_{N-1} / \text{Index}_\gamma)$ は、小数点以下第 4 位を切り捨てる。

※ Index は適宜、改定する費用に応じた指標をあてはめる。

③ 改定に用いる物価指数

サービス対価 C の改定に用いる物価指数は、以下を標準とするが、本市及び事業者との協議により決定するものとする。

表 2 サービス対価 C の改定に用いる物価指数

区分	費用項目	改定の対象
対価 C-1	維持管理業務費 運營業務費	「毎月勤労統計調査」（厚生労働省）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：一般労働者、産業：調査産業計）
対価 C-3	維持管理業務費（修繕費）	「建設工事費デフレーター」（国土交通省）における工事種別 住宅建築 木造住宅 W 又は非木造住宅に係る指数（鉄骨鉄筋 SRC，鉄筋 RC，鉄骨 S のうち該当する指数）

④ 改定の手続

選定事業者は、毎年度 9 月 10 日までに、指標値の評価の根拠となる資料を添付して、翌年度のサービス対価 C-1、C-3 の金額を本市へ通知し、本市の確認を受ける。改定を行わない場合も同様とする。

なお、改定率の算定に用いる指標が消滅したり、内容の見直しにより本事業の実態に整合しなくなった場合、又はその他必要が生じた場合には、その後の対応方法について本市と事業者との間で協議を行うものとする。

(2) その他サービス対価の改定

サービス対価 A-2、B-2、C-2 及び C-4 の各サービス対価は、それぞれ対応するサービス対価の改定に従い改定する。また、消費税及び地方消費税の税率の改定があった場合は、それに従いサービス対価を改定する。

また、本市及び事業者は、維持管理・運営に係るサービス対価について、社会情勢や自然環境の大幅な変化等により、サービス対価が実態と乖離していると判断した場合には、要求水準の変更も含むサービス対価の改定について協議を行うことができるものとする。

以上