

天草地域職員住宅集約化推進事業

サービス対価の算定、支払及び改定方法

(修正版)

令和7年（2025年）7月30日

(令和7年（2025年）8月29日修正)

熊 本 県

目 次

1	サービス対価の構成	1
2	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	3
2.3	消費税及び地方消費税	4
3	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	6

1 サービス対価の構成

熊本県（以下「県」という。）がS P Cに支払うサービス対価は、「建替住宅等整備業務」及び「改修業務」に係る費用（以下「サービス対価A」という。）、「維持管理業務」及び「入居者移転支援業務」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、提案価格及びその内訳を踏まえ、事業仮契約書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）	・ 建替住宅等整備業務 ・ 設計業務 ・ 建設工事業務 ・ 工事監理業務 ・ 建替住宅等の整備用地における既存職員住宅等の解体撤去業務 ・ その他これらを実施する上で必要な関連業務	・ 左記業務に係る費用 ・ 事業者の資金調達に要する費用 ・ S P C 組成費 ・ 割賦手数料相当
サービス対価A－2 （改修住宅整備費）	・ 改修業務 ・ 改修設計業務 ・ 改修工事業務 ・ 工事監理業務 ・ その他これらを実施する上で必要な関連業務	・ 左記業務に係る費用 ・ 事業者の資金調達に要する費用 ・ 割賦手数料相当
サービス対価B		
サービス対価B－1 （維持管理業務費）	・ 維持管理業務 ・ 一般管理業務 ・ 設備保守管理業務 ・ 維持修繕等業務 ・ 諸届対応業務	・ 左記業務に係る費用 ・ S P C 管理費
サービス対価B－2 （入居者移転支援業務費）	・ 入居者移転支援業務 ・ 退去支援業務 ・ その他支援業務	・ 左記業務に係る費用 ・ 移転料
消費税及び地方消費税	・ 上記費用に係る消費税及び地方消費税	

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 の算定条件

サービス対価 A の算定条件は、以下のとおりとする。

表 2 サービス対価 A の算定条件

構成される費用	算定条件
(ア) 建替住宅等整備業務に係る費用 (イ) 改修業務に係る費用 (ウ) 事業者の資金調達に要する費用 (エ) S P C 組成費 (オ) 割賦手数料相当	・ 事業者が提案する左記 (ア) ～ (オ) の総額 ・ (オ) は四半期ごとに年 4 回の割賦で支払うことから発生する金利相当額で、その金額は (ア) ～ (オ) の合計金額を元利均等の割賦支払いとする場合の、当該割賦支払いに必要な割賦金利に基づき算定される額とする。 ・ なお、割賦支払の対象は、各年度中に完工したものをまとめて計算するものとし、金利の起算日は各年度末とする。

ア 割賦手数料相当

割賦手数料は、元利均等支払を前提とする支払金利により算定するものとし、支払金利は、基準金利と事業者の提案するスプレッドの合計とする。基準金利及びスプレッドは以下のとおりとする。

(ア) 基準金利

基準金利は、本施設の引渡し日の 2 営業日前の日（当該日が銀行営業日でない場合は、その前の銀行営業日とする。）の午前 10 時 30 分現在の東京スワップレファレンスレート (TONA 参照) として JPTSRT0A=RFTB に掲示されている TONA ベース 20 年もの (円 / 円) 金利スワップレートとする。

ただし、当該基準金利がマイナスの場合、本事業において「基準金利 0 %」と読み替えるものとする。なお、TONA TSR の提供が初動期であるため、上記規定において使用する用語が今後変更されることも想定される。定義が変わらない場合は適宜読み替えるものとするが、変わる場合は協議の上、県が取り扱いを決定する。

(イ) スプレッド

事業者が提案時に提出した提案書に記載した率とする。

(2) サービス対価 A の支払手続

県は、事業者に対し、サービス対価 A を四半期ごとに年 4 回支払う。毎回の支払金額は、上記割賦元本と割賦金利の合計額とする。支払回数は令和 10 (~~2025~~2028) 年度 4 月～6 月分を第 1 回とし、以降、四半期ごとの計 92 回払いとする。

事業者は、各四半期終了後に県に対して適法な請求書を持参 又は郵送 にて提出する。

県は、上記の請求書を受理した日から 30 日以内に支払う。

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－1の算定条件

サービス対価B－1の算定条件は、以下のとおりとする。

表3 サービス対価B－1の算定条件

構成される費用	算定条件
(ア)維持管理業務に係る費用 (イ)SPC管理費	・事業者が提案する左記（ア）（イ）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回の支払いを行うため、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。

(2) サービス対価B－1の支払手続

サービス対価B－1の支払手続は、以下のとおりとする。

表4 サービス対価B－1の支払手続

支払対象期間	維持管理期間 ・建替住宅の供用開始日※～令和33年3月
回数	建替住宅の供用開始日から起算した回数※
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）

※建替住宅の供用開始日、サービス対価B－1の支払回数は提案による。

(3) サービス対価B－2の算定条件

サービス対価B－2の算定条件は、以下のとおりとする。

表5 サービス対価B－2の算定条件

構成される費用	算定条件
(ア)入居者移転支援業務に係る費用 (イ)移転料	事業者が提案する左記（ア）の総額及び実際に発生した（イ）の総額

(4) サービス対価B－2の支払手続

サービス対価B－2のうち、（ア）入居者移転支援業務に係る費用は、四半期ごとに平準

化された額を支払う。また、サービス対価B－2のうち移転料は、四半期ごとに実費精算を行う。（支払手続は以下のとおりとする。）

表 6 サービス対価B－2の支払方法

支払対象年度	各手続き
各年度（令和 8 年度～令和 12 年度）	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。 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）

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

(1) 金利変動による改定

基準金利の変動を勘案し、以下の方法により見直しを行う。

ア 初回改定時期

提案時の基準金利と本施設の引渡し予定日の 2 銀行営業日前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 を改定する。ただし、スプレッドは改定の対象としない。

イ 初回以降の改定

施設の引渡し日の属する各年度末の 2 営業日前の 5 年後、10 年後、15 年後及び 20 年後の応答日の 2 営業日前において、基準金利の見直しを行うものとし、以降の割賦支払分の割賦手数料相当額について変更するものとする。

改定後の基準金利は、本施設の引渡し予定日の属する各年度末の 2 銀行営業日前の 5 年後、10 年後、15 年後及び 20 年後の応答日の午前 10 時 30 分現在の東京スワップレファレンスレート (TONA 参照) として JPTSRT0A=RFTB に掲示されている TONA ベース 20 年もの (円/円) 金利スワップレートとする。

(2) 物価変動による改定

ア 対象となる費用

対象費用は、建替住宅等整備業務に係る費用のうち建設工事業務に係る費用及び建替住宅等の整備用地における既存職員住宅解体撤去業務に係る費用並びに改修業務に係る費用のうち改修工事業務に係る費用のみ (建替住宅等整備業務及び改修業務における設計業務及び工事監理業務に係る全ての費用は含まない。) とする。

イ 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 7 基準となる指標 (サービス対価 A-1、A-2)

費用	参照指標
(ア) 建替住宅整備業務に係る費用のうち建設工事業務に係る費用及び建替住宅等の整備用地における既存職員住宅解体撤去業務	「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
(イ) 改修業務に係る費用のうち改修工事業務に係る費用	

ウ 改定方法

県及び事業者は、「提案書等提出日の属する月 (令和 7 年 11 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、建替住宅等整備業務及び改修業務期間内にサービス対価 A-1、A-2 の改定を請求することができる。ただし、残工事が 2 ヶ月以上ある場合に限る。

サービス対価 A-1、A-2 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＝

(工事着手日後の基準日の属する月の指標値(確定値)／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－1、A－2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※×物価変動率－残建設工事業務費※×0.015

物価変動率＜－0.015の場合

減額分＝残建設工事業務費※×物価変動率＋残建設工事業務費※×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。

3.2 サービス対価Bの改定

(1) 物価変動による改定

サービス対価B－1、B－2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。

ア 対象となる費用

対象費用は、維持管理業務に係る費用のうち一般管理業務、設備保守管理業務、維持修繕等業務及び諸届対応業務並びに入居者移転支援業務に係る費用とする。

イ 基準となる指標

物価変動によるサービス対価B－1、B－2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B－1）

費用	参照指標
(ア)維持管理業務に係る費用のうち一般管理業務、設備保守管理業務、維持修繕業務及び諸届対応業務に係る費用	「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

表9 基準となる指標（サービス対価B－2）

費用	参照指標
(ア)入居者移転支援業務に係る費用	「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：労働者派遣サービス

ウ 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10年10月（対象期間：令和10年第4四半期～令和13年度以降）

- 第2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3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4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5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6回目：令和25年10月（対象期間：令和26年度～令和29年度）

② サービス対価Bは、表8及び表9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】

$$Pt = Px \times (Ct / Cx) ※1$$

Pt : 改定後のサービス対価B－1、B－2（税抜） Px : 前回改定時のサービス対価B－1、B－2（税抜） Ct : 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 Cx : 前回改定時の指標 ※3
--

※1 (Ct/Cx) 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。

Px：提案時のサービス対価B－1、B－2（税抜）

Ct：令和10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9年10月～令和10年8月の平均）

Cx：提案書等提出日の属する月の指標の確定値（令和7年11月の指標の確定値）