

(仮称) 高久地区地域優良賃貸住宅整備事業
募集要項

サービス対価の算定及び支払方法

令和 7 年 8 月 4 日

(令和 7 年 9 月 19 日 修正版)

那須町

－ 目 次 －

1	本書の位置付け	1
2	サービス対価の構成	1
	(1)整備業務に係るサービス対価	1
	(2)維持管理・運営業務に係るサービス対価	1
3	サービス対価の算定方法	2
	(1)整備業務に係るサービス対価	2
	(2)維持管理・運営業務に係るサービス対価	2
4	サービス対価の支払方法	3
5	サービス対価の改定方法	4
	(1)サービス対価A 1 及びサービス対価A 2 の割賦元本	4
	(2)サービス対価A 2 の割賦手数料	5
	(3)サービス対価B	5
	(4)その他の改定	6

1 本書の位置付け

本書は、那須町（以下「町」という。）との契約に従い、（仮称）高久地区地域優良賃貸住宅整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「SPC」という。）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、町が SPC 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、町が SPC に支払うサービス対価は、以下のとおりである。

（1）整備業務に係るサービス対価

区分	内訳	構成費用
サービス対価 A 1 （一括支払い）	設計・建設費	・調査・設計業務及び関連業務 ・建設業務及び関連業務 ・工事監理業務及び関連業務 ・近隣対応・対策業務及び関連業務 ・テレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務 ・各種申請等業務 ・交付金申請手続等の支援業務 ・本施設の引渡しに係る一切の業務 ・SPC の開業に要する費用・その他必要となる費用
サービス対価 A 2 （割賦支払い）		
	その他の費用	・資金調達に要する費用 ・割賦支払いに必要な割賦手数料

（2）維持管理・運営業務に係るサービス対価

区分	内訳	構成費用
サービス対価 B	維持管理・運営費	・昇降機点検保守管理業務 ・消防設備及び建築設備点検保守管理業務 ・受水槽清掃業務 ・合併処理浄化槽保守管理業務 ・テレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務 ・上記各項目に伴う各種申請等業務 ・共用部・敷地内清掃業務 ・警備業務 ・植栽・外構・駐車場・雨水排水処理施設管理業務 ・居住者の移転に係る現状復旧業務 ・施設の維持管理に係る業務 ・入居者募集の宣伝業務 ・敷金・家賃等の徴収・町への納入義務 ・上記各項目に伴う交付金申請手続等の支援業務 ・施設の利用に関する業務 ・修繕業務 ・その他の維持管理業務
	その他の費用	・SPC の運営費用 ・SPC の利益及び利益に対して係る税金

3 サービス対価の算定方法

(1) 整備業務に係るサービス対価

整備業務に係る対価は、令和8年度末及び本施設の引き渡し後に一括で支払う「サービス対価A1」、本施設の引き渡し後から本事業の終了までの間に割賦で支払う「サービス対価A2」とする。

ア サービス対価A1（一括支払い分）

前頁に示す本施設の設計・建設費のうち45%をサービス対価A1として算定する。

なお、実際にSPCに支払う一括支払金は、国の交付金の充当を予定していることから当該交付金の決定額とする。この場合に金融機関への事務手数料等の追加費用が発生する場合、事業者の負担とする。また、当該一括支払金が変更となった場合、サービス対価A2で変更額を調整するとともに、変更後のサービス対価A2に合わせて割賦手数料を調整する。

イ サービス対価A2（割賦支払い分）

前頁に示す本施設の設計・建設費のうち55%及びその他の費用をサービス対価A2として算定する。サービス対価A2のうち割賦手数料は、本施設の町への引渡しが完了した日から令和10年9月までを第1回とし、以降6カ月ごとで年2回、令和39年10月から令和40年3月までを最終回とした計60回の元利均等での計算によるものとする。また、その他の割賦手数料の条件は以下のとおりとする。

項目	内容
支払方法	元利均等償還方式
割賦金利	基準金利＋スプレッド（事業者の提案）
基準金利	本施設の引渡し日の2銀行営業日前の Refinitiv（登録商標）より提供されている午前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10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、提案に際し計算に用いる基準金利は、上記の内容を令和7年10月21日と読み替えたものとする。

(2) 維持管理・運営業務に係るサービス対価

本施設の維持管理・運営費及び維持管理運営期間に要するSPC関連費用をサービス対価Bとして算定する。

4 サービス対価の支払方法

町が SPC に支払うサービス対価の支払方法は、以下のとおりとする。

サービス対価	支払方法
サービス対価 A 1	【令和 8 年度】 ・町は、本施設に関する令和 8 年度交付金の交付決定額相当分を SPC に通知し、SPC は工事の中間検査完了後令和 8 年度末までに請求書を提出する。 ・町は、請求書受理日から 30 日以内に支払う。 ・令和 8 年度は整備業務に係る費用のうち、設計及び造成工事に係る費用を対象とする想定である。 【令和 9 年度】 ・町は、本施設に関する令和 9 年度交付金の交付決定額相当分を SPC に通知し、SPC は本施設の引渡日から 30 日以内に請求書を提出する。 ・町は、請求書受理日から 30 日以内に支払う。 ・令和 9 年度は整備業務に係る費用のうち、建設工事及び外構工事に係る費用を対象とする想定である。
サービス対価 A 2	・町は、本施設引渡し日から令和 10 年 9 月までを第 1 回とし、以降 6 カ月ごとに 60 回に分けて支払う。 ・割賦金利の計算に用いる利率は、本施設引渡し日の 2 銀行営業日前の Refinitiv（登録商標）より提供されている午前 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 10 年もの（円／円）金利スワップレートと提案されたスプレッドを合計したものとする。 ・SPC は、各事業年度の 8 月及び 2 月それぞれの末日までに請求書を提出する。 ・町は請求書受領後、9 月及び 3 月それぞれの末日までに支払う。
サービス対価 B	・第 1 回支払時期は令和 10 年 6 月末終了後の請求からとし、以降 3 箇月ごとに 120 回に分けて支払う。 ・SPC は、各事業年度の 6 月、9 月、12 月、3 月それぞれの末日の維持管理・運營業務の終了後 30 日以内に請求書を提出する。 ・町は請求書受領日から 30 日以内に支払う。

5 サービス対価の改定方法

(1) サービス対価 A 1 及びサービス対価 A 2 の割賦元本

ア 改定の対象となるサービス対価

サービス対価 A 1 及びサービス対価 A 2 の割賦元本のうち、本施設の工事に該当する対価（設計費、工事監理費を除いた直接工事費及び共通費など直接工事施工に必要なとなる経費）とする。

イ 改定の時期

契約締結後から工事完成 2 箇月前までの期間に請求することができる。

ウ 改定方法

提案書類の受付期日の属する月の指標値と改定可能な任意の月の指標値を比較し、1,000 分の 15 を超える物価変動があった場合は、町及び SPC は物価変動に基づく改定の申入れを行うことができる。

改定する際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（構造種別は事業者の提案に基づく）とする。

上記申入れがあった際は、以下の計算式に基づき計算を行い、改定に伴う増減額の 1,000 分の 15 を超える額について、サービス対価 A 2 の割賦元本に加除する。これに基づき割賦手数料を再算定したサービス対価 A 2 の改定額を定めるものとする。

なお、サービス対価 A 1 の改定は行わない。

$$\begin{aligned} Y &= \alpha \times X - (X \times 15/1,000) && \text{【}\alpha > 1 \text{ のとき】} \\ &= \alpha \times X + (X \times 15/1,000) && \text{【}\alpha < 1 \text{ のとき】} \end{aligned}$$

Y：改定後のサービス対価 A 2 の割賦元本

X：サービス対価 A 1 及びサービス対価 A 2 の割賦元本のうち、本施設の工事に該当する対価

α ：改定率

$$\alpha = \frac{\text{改定の申入れ日の属する月の指標値}}{\text{提案書類の受付期日の属する月の指標値}}$$

※ α は小数点第 3 位を切り捨てるものとする。

※ 2 回目以降の改定の際は、前回改定時の指標値を分母とする。

(2) サービス対価 A 2 の割賦手数料

サービス対価 A 2 の割賦手数料の算定基準となる基準金利は、割賦金利確定後、10 年ごとに基準金利を見直すものとする。

基準金利の見直しに係る利率は、10 年後及び 20 年後の応当日（本施設の引渡しと同じ日付の 2 銀行営業日前）の Refinitiv（登録商標）より提供されている午前 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 JPTSRTOA=RFTB に掲示されている TONA ベース 10 年もの（円／円）金利スワップレートとする。

(3) サービス対価 B

ア 改定時期

SPC は、毎年度 6 月 10 日までにイに示す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 B の改定額を町に通知し、確認を受け、翌年度のサービス対価 B を確定する。

イ 改定方法

令和 N + 1 年度のサービス対価 B は、前回改定時（初回改定が行われるまでは令和 7 年度）の指標値と令和 N - 1 年度の指標値とを比較し、1,000 分の 15 を超える物価変動があった場合に改定する。

令和 10 年度のサービス対価 B については、令和 7 年度の指標値と令和 9 年度の指標値を比較し、1,000 分の 15 を超える物価変動があった場合に改定する。

改定の計算式は以下のとおりとする。

$$Y = X \times (I_{N-1} / I_r)$$

Y : N + 1 年度のサービス対価 B

X : 改定前のサービス対価 B

I_{N-1} : N - 1 年度（N - 1 年 4 月から N 年 3 月まで）の各月指数の平均

I_r : 前回のサービス対価 B 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令和 7 年度の 4 月から 3 月までの各月指数の平均）

※ (I_{N-1} / I_r) は小数点第 3 位を切り捨てるものとする。

ウ 改定に用いる物価指数

サービス対価 B の改定に用いる物価指数は、厚生労働省が公表する「毎月勤労統計調査」の“賃金指数・きまって支給する給与／事業所規模・30 人以上／産業形態・一般労働者／産業・産業調査計”とする。

(4) その他の改定

消費税及び地方消費税の税率の改定があった場合は、当該改定に従いサービス対価を改定するものとする。