

## 別紙1 サービス対価の構成及び支払方法

### 1 サービス対価の構成

本事業において町が事業者を支払うサービス対価の構成は、次のとおりである。

項目		構成内容
施設整備の対価	割賦支払い (サービス対価A-1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事前調査業務に係る費用</li> <li>・設計業務に係る費用</li> <li>・道路付替業務に係る費用</li> <li>・既存施設解体業務に係る費用</li> <li>・建設工事業務に係る費用</li> <li>・備品調達設置業務に係る費用</li> <li>・各種申請等業務に係る費用</li> <li>・施設引渡業務に係る費用</li> <li>・工事監理業務に係る費用</li> <li>・SPC の設立に係る費用</li> <li>・建中金利</li> <li>・事業者の資金調達に係る費用</li> <li>・その他施設整備に要する費用</li> </ul>
	割賦金利 (サービス対価A-2)	割賦支払い分に対する金利
維持管理・運営業務に係る対価	観光センター供用開始前の開業準備に係る対価 (サービス対価B)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開業準備業務に係る費用</li> <li>・広報活動業務に係る費用</li> <li>・開業準備期間中の維持管理業務に係る費用</li> <li>・観光センター供用開始までの既存立体駐車場及び新駐車場に係る維持管理及び運営業務に係る費用</li> <li>・その他開業準備に要する費用</li> </ul>
	観光センター供用開始後の維持管理・運営業務に係る対価 (サービス対価C)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物保守管理業務に係る費用</li> <li>・建築設備保守管理業務に係る費用</li> <li>・備品等保守管理業務に係る費用</li> <li>・外構等保守管理業務に係る費用</li> <li>・植栽維持管理業務に係る費用</li> <li>・修繕・更新業務に係る費用</li> <li>・清掃・環境衛生管理業務に係る費用</li> <li>・警備業務に係る費用</li> <li>・その他維持管理業務に要する費用</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光センター施設運営業務に係る費用</li> <li>・既存立体駐車場運営業務に係る費用</li> <li>・新駐車場運営業務に係る費用</li> <li>・維持管理・運営業務に係る光熱水費</li> <li>・SPC 運営に係る費用</li> <li>・その他運営業務に要する費用</li> </ul>

なお、観光センター施設運営業務における施設利用者利便機能運営業務及び新駐車場運営業務におけるカーシェアリング運営業務に係る費用については、事業者は行政財産の使用許可を受け、使用料を町に支

払った上で実施するものとし、当該業務の実施により得る収入は事業者の収入とする。町は、当該業務に係るサービス購入料は支払わない。

## 2 サービス対価の支払方法等

### 1 サービス対価A-1及びサービス対価A-2について

#### (1) 支払方法

町は、施設整備業務に係る対価について、割賦元本及び割賦利息を事業者を支払うものとする。

サービス対価A-1	施設整備業務に係る費用
サービス対価A-2	元本に下記割賦金利を適用して計算される利息の金額
割賦金利	基準金利に事業者の提案スプレッドを上乗せした金利
基準金利	本施設の引渡日の2営業日前（銀行営業日でない場合は、その前銀行営業日）の Refinitiv（登録商標）から提供されている、午前10時30分現在の東京スワップレート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 20年もの（円/円）金利スワップレート中値とする。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。
支払方法	20年間にわたる元利均等払い（初回にて基金より2億円を支払い）
支払頻度	支払対象期ごとに、四半期支払い。
端数処理	以下の端数については、切り捨て処理とする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・割賦元本を割賦支払いすることに伴い生じた1円未満の端数</li> <li>・割賦利息の算定に伴い生じた1円未満の端数</li> <li>・消費税相当額の算定に伴い生じた1円未満の端数</li> </ul>

#### (2) 消費税相当の取扱い

町は、サービス対価A-1の支払いに係る消費税及び地方消費税相当（以下、「消費税相当」という。）を事業者を支払うものとする。

適用税率	施設引渡し時における消費税及び地方消費税に関する税率
支払方法	初回の支払時に一括して支払う。
支払頻度	支払方法同様
端数処理	消費税相当の算定に伴い生じた1円未満の端数については、切り捨て処理とする。

### 3 サービス対価Bについて

#### (1) 支払方法

町は、供用開始前の開業準備に係る対価として、サービス対価Bを供用開始後に事業者を支払うものとする。

#### (2) 消費税相当の取扱い

町は、サービス対価Bの支払いに係る消費税相当を事業者を支払うものとする。

適用税率	サービス対価Bの支払い時点における消費税及び地方消費税に関する税率
支払方法	サービス対価Bに上記適用税率を乗じた金額を支払う。
支払頻度	サービス対価Bに同じ
端数処理	消費税相当の算定に伴い生じた1円未満の端数については、切り捨て処理とする。

### (3) 支払い手続き

- ① 事業者は、供用開始から3日以内に、町にサービス対価Bの請求書を提出する。
- ② 町は、当該請求書を受理した日から、30日以内に、サービス対価B並びにそれらに係る消費税相当を事業者に支払うものとする。

## 4 サービス対価Cについて

### (1) 支払方法

町は、維持管理業務及び運営業務に係る対価として、サービス対価Cを供用開始後に事業者に支払うものとする。

観光センター施設運営業務における施設利用者利便機能運営業務及び新駐車場運営業務におけるカーシェアリング運営業務に要する費用は含めないこと。

支払方法	初回支払時を除き、原則として、毎回定額を支払う。
支払頻度	支払対象期ごとに、四半期支払い。
端数処理	上記「支払方法」及び「支払頻度」の取扱いに伴い生じた1円未満の端数については、切り捨て処理とする。

### (2) 消費税相当の取扱い

町は、サービス対価Cの支払いに係る消費税相当を事業者に支払うものとする。

適用税率	サービス対価Cの支払い時点における消費税及び地方消費税に関する税率
支払方法	サービス対価Cに上記適用税率を乗じた金額を支払う。
支払頻度	サービス対価Cに同じ
端数処理	消費税相当の算定に伴い生じた1円未満の端数については、切り捨て処理とする。

### (3) 支払い手続き

- ① 事業者は、業務報告書のうち、サービス対価Cの対象となる書類を町に対して提出する。

日報	常時閲覧可能な状態に保管しておくこと。
月次業務報告書	原則として、作成対象月の翌月10日までに町に提出すること。
四半期業務報告書	原則として、作成対象四半期の翌月10日までに町に提出すること。
年度業務報告書	作成対象事業年度の翌事業年度の4月末日までに町に提出すること。

- ② 町は、当該業務報告書を元に別添「モニタリング方法及びサービス対価の減額方法」のとおりモニタリングを実施し、その結果を事業者に通知する。なお、モニタリングの結果を踏まえたサービス対価Cの支払い額に関する結果の通知は、各支払い対象期の末月（第1期であれば6月）における当該サービス対価の対象となる各業務に対するモニタリング結果の通知と合わせて、当該支払対象期の四半期業務報告書の受理後10日以内に行うものとする。

- ③ 事業者は、上記支払額に関する通知を受理後、速やかに町に対して請求書を送付する。

- ④ 町は、当該請求書を受理した日から、30日以内に、サービス対価C並びにそれらに係る消費税相当を事業者に支払うものとする。

### 3 サービス対価の支払スケジュール

表1 施設整備のサービス対価の金額及び支払いスケジュール (円)

支払時期	㉞基金	㉟割賦原価	㊱消費税及び地方消費税相当額	㊲割賦手数料(非課税)	㊳税抜計(=㉞+㉟+㊲)	㊴税込計(=㉞+㉟+㊱+㊲)
令和8年4月	200,000,000					
令和8年7月			—			
令和8年10月			—			
令和9年1月			—			
令和9年4月			—			
令和9年7月			—			
令和9年10月			—			
令和10年1月			—			
令和10年4月			—			
令和10年7月			—			
令和10年10月			—			
令和11年1月			—			
令和11年4月			—			
令和11年7月			—			
令和11年10月			—			
令和12年1月			—			
令和12年4月			—			
令和12年7月			—			
令和12年10月			—			
令和13年1月			—			
令和13年4月			—			
令和13年7月			—			
令和13年10月			—			
令和14年1月			—			
令和14年4月			—			
令和14年7月			—			
令和14年10月			—			
令和15年1月			—			
令和15年4月			—			
令和15年7月			—			
令和15年10月			—			
令和16年1月			—			
令和16年4月			—			
令和16年7月			—			
令和16年10月			—			
令和17年1月			—			
令和17年4月			—			
令和17年7月			—			

令和 17 年 10 月			—			
令和 18 年 1 月			—			
令和 18 年 4 月			—			
令和 18 年 7 月			—			
令和 18 年 10 月			—			
令和 19 年 1 月			—			
令和 19 年 4 月			—			
令和 19 年 7 月			—			
令和 19 年 10 月			—			
令和 20 年 1 月			—			
令和 20 年 4 月			—			
令和 20 年 7 月			—			
令和 20 年 10 月			—			
令和 21 年 1 月			—			
令和 21 年 4 月			—			
令和 21 年 7 月			—			
令和 21 年 10 月			—			
令和 22 年 1 月			—			
令和 22 年 4 月			—			
令和 22 年 7 月			—			
令和 22 年 10 月			—			
令和 23 年 1 月			—			
令和 23 年 4 月			—			
令和 23 年 7 月			—			
令和 23 年 10 月			—			
令和 24 年 1 月			—			
令和 24 年 4 月			—			
令和 24 年 7 月			—			
令和 24 年 10 月			—			
令和 25 年 1 月			—			
令和 25 年 4 月			—			
令和 25 年 7 月			—			
令和 25 年 10 月			—			
令和 26 年 1 月			—			
令和 26 年 4 月			—			
令和 26 年 7 月			—			
令和 26 年 10 月			—			
令和 27 年 1 月			—			
令和 27 年 4 月			—			
令和 27 年 7 月			—			
令和 27 年 10 月			—			
令和 28 年 1 月			—			
事業期間合計	㊦	㊧	㊨	㊩	㊪	㊫

表2 観光センター供用開始前の開業準備に係るサービス対価の金額及び支払いスケジュール (円)

支払時期	㊦開業準備業務費	㊧消費税及び地方消費税相当額	㊨税込計 (=㊦+㊧)
令和8年1月 (開業準備業務完了時の翌月)			

※開業準備業務のサービス対価に、観光センター供用開始前までの既存立体駐車場及び新駐車場に係る維持管理費及び運営費を含む。

表3 観光センター供用開始後の維持管理・運營業務に係る対価の金額及び支払いスケジュール (円)

支払時期	㉠維持管理費 (光熱水費を除く)	㉡消費税及び地方消費税相当額	㉢運營業務費 (光熱水費を除く)	㉣消費税及び地方消費税相当額	㉤光熱水費 (消費税相当額を除く)	㉥光熱水費に係る消費税相当額	㉦税込合計 (=㉠+㉡+㉢+㉣+㉤+㉥)
令和8年4月							
令和8年7月							
令和8年10月							
令和9年1月							
令和9年4月							
令和9年7月							
令和9年10月							
令和10年1月							
令和10年4月							
令和10年7月							
令和10年10月							
令和11年1月							
令和11年4月							
令和11年7月							
令和11年10月							
令和12年1月							
令和12年4月							
令和12年7月							
令和12年10月							
令和13年1月							
令和13年4月							
令和13年7月							
令和13年10月							
令和14年1月							
令和14年4月							
令和14年7月							
令和14年10月							
令和15年1月							
令和15年4月							
令和15年7月							
令和15年10月							
令和16年1月							
令和16年4月							
令和16年7月							
令和16年10月							
令和17年1月							
令和17年4月							
令和17年7月							

令和 17 年 10 月							
令和 18 年 1 月							
令和 18 年 4 月							
令和 18 年 7 月							
令和 18 年 10 月							
令和 19 年 1 月							
令和 19 年 4 月							
令和 19 年 7 月							
令和 19 年 10 月							
令和 20 年 1 月							
令和 20 年 4 月							
令和 20 年 7 月							
令和 20 年 10 月							
令和 21 年 1 月							
令和 21 年 4 月							
令和 21 年 7 月							
令和 21 年 10 月							
令和 22 年 1 月							
令和 22 年 4 月							
令和 22 年 7 月							
令和 22 年 10 月							
令和 23 年 1 月							
令和 23 年 4 月							
令和 23 年 7 月							
令和 23 年 10 月							
令和 24 年 1 月							
令和 24 年 4 月							
令和 24 年 7 月							
令和 24 年 10 月							
令和 25 年 1 月							
令和 25 年 4 月							
令和 25 年 7 月							
令和 25 年 10 月							
令和 26 年 1 月							
令和 26 年 4 月							
令和 26 年 7 月							
令和 26 年 10 月							
令和 27 年 1 月							
令和 27 年 4 月							
令和 27 年 7 月							
令和 27 年 10 月							
令和 27 年 1 月							
事業期間合計	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼

## 4 賃金水準又は物価変動に基づくサービス対価の改定

### 1 サービス対価A-1及びサービス対価A-2について

サービス対価A-1及びサービス対価A-2は、以下のとおり賃金水準又は物価水準の変動に基づいて改定させるものとする。なお、本改定に伴うサービス対価A-1の改定がある場合は、それに伴いサービス対価A-2も変更するものとする。

#### (1) 改定の時期

町又は事業者は、施設整備期間内で事業契約締結の日から12月を経過した後、日本国内における賃金水準や物価水準の変動により施設整備業務に係る対価が不相当となったと認めたときは、相手方に対してサービス対価の変更を請求することができ、町又は事業者は、相手方から請求があったときは、請求に応じなければならない。ただし、残工期が2か月未満である場合は、請求することができないものとする。

#### (2) 改定方法

変動前工事費等と変動後工事費等との差額のうち変動前工事費等の1,000分の15を超える額(以下、「改定増減額」という。)について、サービス対価A-1の元本に加除し、これに基づき割賦金利を再算定したサービス対価A-1の改定額を定めるものとする。

#### (3) 改定手続き

(1)の規定に基づく請求のあった日を基準日とする。町は、基準日から14日以内に出来形を確認し、変動前工事費等を定め、事業者へ通知する。事業者は、町が行う出来形の確認に際し、必要な協力をするものとする。改定増減額については、入札日と基準日との間の物価指数に基づき、以下の計算式により算定する。

( $\alpha > 0$  のとき)

$$(\text{改定増減額}) = \alpha \times (\text{変動前残工事費}) - (\text{変動前残工事費}) \times 15/1,000$$

( $\alpha < 0$  のとき)

$$(\text{改定増減額}) = \alpha \times (\text{変動前残工事費}) + (\text{変動前残工事費}) \times 15/1,000$$

・改定増減額：サービス対価A-1の増減額

・ $\alpha$ ：物価改定率＝(基準日の指数/提案期限日の指数)－1

※ $\alpha$ は小数点以下第4位を切り捨てるものとする。

改定率の算定に用いる指標は、「建設工事費デフレーター」(国土交通省総合政策局)とし、提案書提出日及び基準日の属する月の確報値とする。また、算定は、基準日に属する月の指数の確報値が公表された時点で行うものとする。「日本国内における賃金水準や物価水準の変動により施設整備業務に係る対価が不相当となったと認めたとき」とは、提案書提出日の指数と当該時点に属する月の指数(この場合の指数は、直近の速報値とすることを可とする)との比(上記(3)の $\alpha$ に相当する率)の絶対値が、1,000分の15を超えるときをいう。

施設整備期間中に、指数の基準年が改定された場合は、改定後の基準年に基づく指数により計算を行うものとする。

### 2 サービス対価Bについて

サービス対価Bは、物価変動に基づく改定を行わない。

### 3 サービス対価Cについて

サービス対価Cは、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) 改定の時期

改定計算は毎年度1回とし、翌年度の第1四半期から反映する。

#### (2) 改定手続き

改定方法については、毎年6月の「企業向けサービス価格指数：日本銀行調査統計局」を用い、前回改定年度の前年の1月から12月までの指数の平均値と比較して3.0%以上の差が生じた場合又は初回若しくは前回改定年度から累積で3.0%以上の差が生じた場合に、次表に定める指標に基づき、次年度分のサービス対価の改定を行う。

各年度の維持管理及び運營業務のサービス対価は、次式によってあらわされるものとする。

なお、改定に係る協議は毎年度1回（9月頃）とし、次年度以降のサービス対価に反映させるものとする。

$$P(t) = P_s(t) \times \text{CSPI}(t-1) / \text{CSPIs}$$

#### <凡例>

P(t)：t年度（t年4月から(t+1)年3月）のサービス対価

P<sub>s</sub>(t)：事業契約書等に示すt年度のサービス対価

CSPI(t-1)：(t-1)年の6月の企業向けサービス価格指数（Corporate Service Price Index）

CSPIs：前回改定年度の前年1月から12月までの企業向けサービス価格指数（Corporate Service Price Index）または電力、水道等の基本料金の平均値

※ 改定率（CSPI(t-1)/CSPIs）に小数点以下第3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。

※ 計算の結果、円単位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとする。

※ t年度のサービス対価が改定される場合、(t+1)年度以降のサービス対価も、上記の改定率を乗じた額に改定されるものとする。

表 改定に用いる指標

業務の区分	該当する業務の内訳	使用する指標
維持管理業務	警備業務	「企業向けサービス価格指数」－警備（日本銀行調査統計局）
	上記以外の維持管理業務	「企業向けサービス価格指数」－建物サービス（日本銀行統計局）
運營業務		「企業向けサービス価格指数」－労働者派遣サービス（日本銀行統計局）
光熱水費		「消費者物価指数（全国）」－光熱・水道（総務省統計局）
その他これらを実施する上で必要な関連業務		「企業向けサービス価格指数」－その他諸サービス（日本銀行調査統計局）