資料２　サービス対価の算定方法及び支払い方法

1 サービスの対価の構成

（仮称）道の駅「くまがや」整備事業（以下、「本事業」という。）において、熊谷市（以下「本市」という。）が本事業の事業契約を締結した者（以下「PFI 事業者」という。）に支払うサービスの対価は、①設計業務、建設業務及び工事監理業務のサービスの対価、②開業準備業務、維持管理業務及び運営業務のサービスの対価、③消費税から構成される。

(1) 設計業務、建設業務及び工事監理業務のサービスの対価（サービス対価Ａ）

サービス対価Ａは、設計業務、建設業務及び工事監理業務に必要な一切の費用からなる施設費等（一時支払金となる国県等の補助金、本市の起債及び市費を除く）、SPC の設立費及び設計・建設期間の SPC 運営費等並びにこれらに係る消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）の一部を市が割賦で支払うことによって必要な割賦手数料からなるものとする。

なお、独立採算型施設に関する下記の費用は含まないものとする。

① 農水産物等直売所・加工品販売所、飲食施設及び農産物加工・流通施設に関する内装、什器、消耗品費用

② 提案施設に関する費用

割賦手数料の算出に当たっては、元利均等払いを前提とし、割賦手数料は基準金利と PFI 事業者の提案スプレッドの合計とする。基準金利は、引渡し日（金融機関の営業日でない場合には、その前営業日）の午前 10 時 30 分に公表される Refinitiv(登録商標)より提供されている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 15 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。この場合において、スプレッドについては、応募時に提案された利率とし、改定の対象としないものとする。

(2) 開業準備業務、維持管理及び運営業務のサービスの対価（サービス対価Ｂ）

サービス対価Ｂは、開業準備業務、維持管理及び運営業務の各業務に要する費用及びこれらに係る消費税等、その他の費用（維持管理・運営期間の SPC 運営費、保険料、法人税等）からなるものとする。

なお、独立採算型施設等に関する下記の費用は含まないものとする。

① 農水産物等直売所・加工品販売所、飲食施設及び農産物加工・流通施設に関する開業準備業務費用、維持管理業務費用及び運営業務費用

② 屋内遊び場の運営に要する人件費及び施設修繕費

③ 提案施設に関する費用

なお、サービス対価Ｂは、資料４モニタリング及びサービス対価の改定等に定める規定による減額が行われない限り、原則として、毎支払いに同額が支払われるものとする。

2 提案価格の算定方法

提案価格は、事業費を構成するサービス対価Ａ、サービス対価Ｂの全てを見積もった契約希望

額とし、様式 3-3 提案価格に記載された価格を提案価格とする。

提案価格の算定に際し、国県等の補助金及び本市の起債は考慮しない。また、割賦手数料の計算に使用する基準金利は、募集要項等の公表日（令和５年４月１７日）の金利を用いることとする。

3 事業費の支払方法

(1) サービス対価Ａの支払方法

本市は、本施設の設計図書等の提出を受けた後、PFI 事業者からの請求手続を経て「設計業務」に係る一時支払金の支払いを行い、本施設の引渡しを受けた後、PFI 事業者からの請求手続を経て「建設業務及び工事監理業務」に係る一時支払金の支払いを行う。その後、維持管理・運営期間にわたり元利均等の年４回の割賦方式（１月、４月、７月、１０月）により PFI 事業者に支払う。支払いは、四半期分を翌々月の 10 日までに、１回分を支払う。

なお、この一時支払金は、国県等の補助金の充当が可能となった場合に支払うものとする。

また、実際に支払う段階で、この一時支払金を支払うこととなった場合の、PFI 事業者に発生するコスト（融資額の変更に伴い金融機関に支払う手数料等）は、本市の負担とする。

(2) サービス対価Ｂの支払方法

本市は、PFI 事業者からの請求手続を経て、施設の維持管理・運営業務の対価を、維持管理・運営期間にわたり、年４回（１月、４月、７月、１０月）、PFI 事業者に支払う。支払いは、四半期分を翌々月の 10 日までに支払う。開業準備業務の対価は、第１回目に支払う。

4 サービスの対価の改定方法

(1) サービス対価Ａの改定

ア　金利変動に基づく改定（見直し）

応募時に使用する基準金利と施設の引渡し日（金融機関の営業日でない場合には、その前営業日）における基準金利に差が生じた場合においては、本市又は PFI 事業者は、施設費等の一部を市が割賦で支払うことによって必要な割賦手数料の変更を請求することができる。本市又は PFI 事業者は、サービス対価Ａの変更の請求があったときは、これに応じなければならない。

イ　賃金又は物価の変動に基づく改定

（建設業務）

本市又は PFI 事業者は、次に掲げる場合には、サービス対価Ａの変更を請求することができる。

① 資金水準又は物価水準の変動によりサービス対価Ａが不適当となったとき。

② 特別な要因により「建設期間中」に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ建設業務に係るサービス対価が不適当となったとき。

③ 予期することのできない特別の事情により、「建設期間中」に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、サービス対価Ａが著しく不適当となったとき。

①については、変動前金額と変動後金額のとの差額のうち変動前金額の 1,000 分の 15 を超える額につき、サービス対価Ａの変更に応じなければならない。変動前金額と変動後金額については、物価資料等に基づき本市と PFI 事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が整わない場合にあっては、本市が定め、PFI 事業者に通知する。

②又は③のサービス対価Ａの変更額については、物価資料等に基づき本市と PFI 事業者が協議して定める。ただし、協議が整わない場合には、本市が定め、PFI 事業者に通知する。

協議開始日については、本市が PFI 事業者の意見を聞いて定め、PFI 事業者に通知するものとする。ただし、本市が請求を行った日又は受けた日から７日以内に協議開始の日を通知しない場合には、PFI 事業者は協議開始の日を定め、本市に通知することができる。

変更額を算定するにあたっては、下記の物価資料等の最新の価格を基本とする。

- 建設物価（建設物価調査会 月刊）
- 積算資料（経済調査会 月刊）
- 建築コスト情報（建設物価調査会 季刊）
- 建築施工単価（経済調査会 季刊）

(2) サービス対価Ｂの改定

- サービス対価Ｂ（公租公課を除く。）については、事業契約書等に基づいて決定される金額を基に物価変動率を勘案して改定するものとする。
- 改定方法については、毎年８月の「企業向けサービス価格指数：物価指標年報・日銀調査統計局」を用い、前回改定年度の前年（初回の改定時に対しては令和５年）の１月から 12 月までの指数の平均値と比較して３．０パーセント以上の差が生じた場合に、表１に定める指標に基づき、次年度分のサービス対価Ｂの改定を行う。ただし、企業向けサービス価格指数の消費税増税に伴う増加分については対象外とするとともに、企業向けサービス価格指数が著しく変動した場合は、厚生労働省の毎月勤労者統計調査の結果等も考慮し、市場価格の実態に合うよう、本市及び PFI 事業者の協議によるものとする。
- 各年度の維持管理及び運営業務のサービスの対価は、次式によって表されるものとする。

$$P(t) = Ps(t) \times I(t-1) / Is$$

＜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Ｂ

Ｐs(t)：事業契約書等に示すt年度のサービス対価Ｂ

Ｉ(t-1)：(t-1)年の８月の企業向けサービス価格指数

Ｉs：前回改定年度の前年（初回の改定時に対しては令和５年）
１月から１２月までの企業向けサービス価格指数の平均値

※ 改定率（Ｉ(t-1)／Ｉs）が1000分の15を超える場合のみ改定する。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。

- 技術革新等により維持管理及び運営業務に係る費用が著しく縮減する場合には、市及び PFI 事業者の協議により改定するものとする。

表１ 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	警備保安業務	「企業向けサービス価格指数」－警備（物価指数年報・日銀 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（物価指数年報・日銀調査統計局）
運営業務		「企業向けサービス価格指数」－労働者派遣サービス（物価指数年報・日銀調査統計局）