資料２ サービス対価の算定方法及び支払い方法

【令和8年11月13日改訂】

1. サービス対価の構成

「（仮称）道の駅かみのかわ」整備事業（以下、「本事業」という。）において、上三川町（以下「本町」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・工事監理業務及び当該業務期間の統括管理業務のサービスの対価、②開業準備業務、維持管理業務、運営業務及び当該業務期間の統括管理業務のサービスの対価、③消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）を含む）から構成される。

表 1　サービス対価の構成①

事業費用			明細
サービス対価	設計業務・建設業務・工事監理業務に係る対価	Ａ１	・国整備範囲の設計業務・建設業務・工事監理業務に係る対価のうち、国整備分に係る負担金により、設計・建設期間中又は竣工段階において一時金として支払う額。 ・下記①～②の費用を対象とする。 ① 設計費（各種調査費を含む） ② 建設・工事監理費（粗造成に係る費用のみとする）
		Ａ２	・設計業務・建設業務・工事監理業務に係る対価のうち、国整備分に係る負担金、本町が国から受ける交付金・補助金及び本町が借り入れる地方債により、設計・建設期間中又は竣工段階において一時金として支払う額。※1 ・下記①の費用を対象とする。 ① 建設・工事監理費（粗造成に係る費用を除く）
		Ａ３	・設計業務・建設業務・工事監理業務に係る対価のうち、サービス対価Ａ１及びＡ２を除いた割賦支払い分として、下記①～⑤から構成される割賦元本に、町が割賦で支払うことによって必要な割賦手数料※2 を加えた額。※1 ① 設計費（各種調査費を含む） ② 建設・工事監理費（粗造成に係る費用のみとする） ③ SPC の設立費 ④ 設計・建設期間の統括管理業務に要する費用 ⑤ その他費用（建中金利、融資手数料、設計・建設期間中の保険料、諸経費等）

表 2　サービス対価の構成②

事業費用			明細
サービス対価	開業準備業務・維持管理業務・運営業務の対価	B	・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、開業準備期間、維持管理・運営期間の統括管理業務に要する費用、その他の費用（保険料、法人税等）及びこれらに係る消費税等からなるものとする。※3 ① 開業準備費 ② 維持管理費 ③ 運営費 ④ 開業準備期間、維持管理・運営期間の統括管理業務に要する費用 ⑤ その他費用（保険料、法人税等）

※1 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。
ア 農産物等直売所、おさかな市場、レストラン・カフェに関する内装、什器、消耗品費用
イ 自主提案事業を行うために余剰容積を用いて整備する施設に関する内装、什器、消耗品費用
ウ 任意提案施設に関する費用

※2 割賦手数料の算出方法は第１章 2(2)サービス対価Ａ３の算定方法 に示す。

※3 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。
ア 農産物等直売所、おさかな市場、レストラン・カフェに関する開業準備費、維持管理費及び運営費
イ 自主提案事業に関する開業準備費、維持管理費及び運営費
ウ 任意提案施設に関する費用

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Ａ１、サービス対価Ａ２、サービス対価Ａ３、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。

(1) サービス対価A1及びサービス対価A2の算定方法

サービス対価Ａ１及びサービス対価Ａ２は、国整備分に係る負担金、本町が受ける交付金・補助金及び本町が借り入れる地方債の総額に基づき、設計・建設期間中又は竣工段階において支払う。

サービス対価Ａ１及びサービス対価Ａ２合計の上限額は、**3,150,000,000 円**とする。

なお、国整備分に係る負担金、本町が受ける交付金・補助金及び本町が借り入れる地方債（交付金・補助金と同額を予定）の総額が、提案時のサービス対価Ａ１及びサービス対価Ａ２と異なった場合、本町は、提案時と異なったサービス対価Ａ１及びサービス対価Ａ２を支払うものとし、差額については、サービス対価Ａ３で調整するものとする。なお、サービス対価Ａ３の調整により金融機関の事務手数料等、PFI 事業者に追加費用が発生する場合、当該追加費用は本町の負担とする。

(2) サービス対価A3の算定方法

サービス対価Ａ３は、設計業務・建設業務・工事監理業務に係る対価からサービス対価Ａ１及びサービス対価Ａ２を除いた額とし、令和 14 年 4 月から事業年度の四半期ごとに年 4 回、計 60 回の元利均等で算出される割賦元本と割賦手数料の合計とする。なお、PFI 事業者の提案により、開業が令和

14 年 4 月より早期となった場合は、PFI 事業者提案による開業日が属する四半期から令和 29 年 3 月までを支払い期間とする。

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し、提案価格の計算に使用する 10 年ものの基準金利（以下、「10 年基準金利」という。）は、募集要項等の公表日（令和 8 年 9 月 14 日）の金利を用いることとする。実際に支払うサービス対価Ａ３の 10 年基準金利は、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２営業日前の午前 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 10 年もの(円／円)金利スワップレートを用いて改定し、確定する。ただし、当該 10 年基準金利がマイナスの場合、本事業において、「10 年基準金利 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。

(3) サービス対価Bの算定方法

本町は、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、(2)サービス対価Ａ３の算定方法 に定める四半期毎に計 60 回に分けて行う。「① 開業準備費」の対価は、第１回目に支払う。

3. 事業費の支払方法

本事業において本町が PFI 事業者に支払うサービス対価の支払方法は、次のとおりである。

表 3　サービス対価の支払い方法

事業費用			明細
サービス対価	設計業務・建設業務・工事監理業務に係る対価	Ａ１	・本町は、サービス対価Ａ１について、設計・建設期間中又は竣工段階において、検査を行った上で支払う。 ・PFI 事業者は、各年度末及びそれぞれの業務の検査完了後、本町が指定した期日までに、当該請求期間の出来高に係るサービス対価Ａ１の請求書を本町に提出する。 ・本町は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価Ａ１を一括して支払う。 ・サービス対価Ａ１に係る消費税等については、サービス対価Ａ１とあわせて支払う。
		Ａ２	・Ａ１の明細を準用する。
		Ａ３	・本町は、割賦元本及び割賦手数料を合わせた額について、令和 14 年度第１四半期終了後を第１回とし、四半期ごとに支払う。なお、PFI 事業者の提案により、開業が令和 14 年 4 月より早期となった場合は、PFI 事業者提案による開業日が属する四半期から令和 29 年 3 月までを支払い期間とする。また、割賦元本に係る消費税等についても、維持管理・運営期間にわたり支払う。 ・各回の支払額は、それぞれ同額とする。割賦手数料の計算に用いる利率は、第１章 2(2)サービス対価Ａ３の算定方法 を参照すること。 ・PFI 事業者は、各事業年度の各四半期終了日の前月末日までに本町にサービス対価Ａ３の請求書を提出する。 ・本町は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価Ａ３を支払う。
	開業準備業務・維持管理業務・運営業務の対価	Ｂ	・PFI 事業者は、各事業年度の各四半期終了日の前月末日までに本町にサービス対価Ｂの請求書を提出する。 ・本町は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価Ｂを支払う。 ・第１回支払時期は、令和 14 年度第１四半期終了後の請求からとし、四半期ごとに支払う。なお、PFI 事業者の提案により、開業が令和 14 年 4 月より早期となった場合は、PFI 事業者提案による開業日が属する四半期から令和 29 年 3 月までを支払い期間とする。 ・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。

表 4　サービス対価の支払い時期

サービス対価	区分	支払い対象期間	支払日
Ａ１、Ａ２	通期	4 月 1 日～3 月 31 日	請求書受理日から 30 日以内
Ａ３、Ｂ	第１四半期	4 月 1 日～6 月 30 日	請求書受理日から 30 日以内
	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	

4. サービスの対価の改定方法

(1) サービス対価A1、サービス対価A2、サービス対価A3の改定

ア 金利変動に基づく改定（サービス対価A3の見直し）

（引渡し時における改定）

応募時に使用する10年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）の２営業日前における10年基準金利に差が生じた場合においては、本町又はPFI事業者は、施設費等の一部を町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。本町又はPFI事業者は、サービス対価Ａ３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。

（維持管理・運営期間中の改定）

維持管理・運営期間中の金利変動に基づくサービス対価Ａ３の見直しは、開業後10年が経過した時点で行うものとする。令和24年度における、引渡し時点の基準金利確定日の応当日（金融機関の営業日でない場合には、その前営業日）の５年ものの基準金利（以下、「5年基準金利」という。）について、引渡しの時点で確定する10年基準金利との差が生じた場合においては、本町又はPFI事業者は、施設費等の一部を町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。ただし、当該5年基準金利がマイナスの場合、本事業において、「5年基準金利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。本町又はPFI事業者は、サービス対価Ａ３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）

本町又はPFI事業者は、設計業務の完了日（実施設計業務報告書を本町に提出し本町の完了確認を得た日）から施設の引渡し日までの期間において、次に掲げる場合には、サービス対価Ａ１、サービス対価Ａ２及びサービス対価Ａ３の変更を請求することができる。ただし、残工期（引渡しの日までの期間をいう。以下同じ。）が２ヶ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。

① 資金水準又は物価水準の変動によりサービス対価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が変動前金額の1000分の15を超える場合を対象とし、当該超過額につき、サービス対価Ａ１、サービス対価Ａ２及びサービス対価Ａ３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町とPFI事業者とが協議して定める。なお、初回の改定における変動前金額の基準日は、事業契約①の締結日とする。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、本町が定め、PFI事業者に通知する。

②又は③のサービス対価Ａ１、サービス対価Ａ２及びサービス対価Ａ３の変更額については、物価資料等に基づき本町とPFI事業者が協議して定める。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、本町が定め、PFI事業者に通知する。

協議開始日については、本町が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、本町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、本町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の改定方法

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、業務・費用の区分に応じて毎年8月の「消費者物価指数（総務省）」「毎月勤労統計調査（厚生労働省）」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12年）の1月から12月までの指数の平均値で除して3%以上の変動率が生じた場合に、表 5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、各指標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、指標が著しく変動した場合は、「企業向けサービス価格指数」（日銀調査統計局）の結果等も考慮し、市場価格の実態に合うよう、本町及びPFI事業者の協議によるものとする。

初回の改定の計算は、令和14年度に行い（令和12年（前々年）と令和13年（前年）8月の指標により改定率を計算)、サービス対価Ｂの初回の支払から適用する。

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月の指標

Ｉs：前回改定年度の前年（初回の改定時に対しては令和8年）1月から12月までの指標の平均値

※ 改定率（Ｉ(t-1)/Ｉs）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。

※ 計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を四捨五入する。

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、町及びPFI事業者の協議により改定するものとする。

表 5　改定に用いる指標

業務の区分	該当する費用の内訳	使用する指標
統括管理業務、開業準備業務、運営業務	人件費	「毎月勤労統計調査」賃金指数・就業形態別きまって支給する給与（全国、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）（厚生労働省）
	光熱水費	「消費者物価指数」中分類指数・年平均（全国）／電気代，ガス代，その他の光熱，上下水道料（総務省）
	その他の費用	指標なし（改定しない）
維持管理業務	全ての費用	「企業向けサービス価格指数（消費税を除く）」諸サービス（日銀調査統計局）