

別紙 1 サービス対価の構成等について

1. サービス対価の構成

市は、事業者に対して、サービス対価 A 及びサービス対価 B を支払う。

サービス対価 A は、本施設の設計・建設等業務の対価である。

サービス対価 B は、本施設の維持管理業務及び運営業務の対価である。

サービス対価の構成、内容及び該当区分の詳細は、下記のとおりである。

項目	内容	
サービス対価 A	本施設整備に係る事前調査業務及びその関連業務に係る費用	
	設計費	・本施設の設計費用
	建設費	・本施設の建設費用
		・本施設の什器備品に係る整備費用
	各種申請及び許認可手続き業務に係る費用	
	工事監理	・本施設の工事監理費用
	施設引渡し業務に係る費用	
	その他費用	・SPC 開業費用
・建中金利		
・その他初期投資と認められる費用		
サービス対価 B	維持管理業務費	・建築物保守管理業務に係る費用
		・建築設備保守管理業務に係る費用
		・舞台設備保守管理業務に係る費用
		・植栽・外構等保守管理業務に係る費用
		・環境衛生・清掃業務に係る費用
	運営業務費	・総合案内業務に係る費用
		・警備業務に係る費用
	その他	・保険料
		・法人税等の法人の利益等に対して係る税金
		・SPC の経費(管理に関する費用)
		・SPC の税引き後利益

2. サービス対価の支払い方法

(1) サービス対価 A

市は、事業者から本施設の引渡しを受け、請求書を受領した後、30 日以内にサービス対価 A を一括払いで支払う。

(2) サービス対価 B

支払い方法

サービス対価 B は、施設引渡し後から事業期間終了までの間、年 2 回、合計 30 回の支払いとする。

支払額は、原則として第 1 回から第 10 回、第 11 回から第 20 回、第 21 回から第 30 回の区分ごとに平準化した支払となるよう算定する。ただし、第 1 回支払額については、本施設の引渡しから供用開始までの期間の業務量を勘案し、第 2

回から第 10 回の支払額と異なる金額を提案することも認めることとする。

支払い手続き

市は、業務状況の確認等を行った後、事業者からの請求書を受領し、請求書受領日から 30 日以内にサービス対価を支払う。

詳細は、「契約書(案)」を参照すること。

事業終了時の支払いに当たっては、事業者は、市に対して請求書を提出する前に、過去 15 年間の業務完了届を提出し、市の確認を受けるものとする。

対価の減額等

サービス対価 B に関して市は、各業務に対してモニタリングを実施し、各業務のサービス水準が要求水準を満たしていないと判断した場合には、事業者に対して是正勧告を行い、対価を減額することがある。

詳細は、「募集要項 別紙 2 サービス対価の減額等の基準と方法」を参照すること。

(3) サービス対価に係る消費税等の支払い方法

各サービス対価については、市は消費税等を加えて事業者を支払う。

消費税率等の変更により、消費税等を変更する必要がある場合には、市は変更後の消費税率等に基づいた消費税等を事業者に対して支払うものとする。

(4) 物価変動に伴う対価改定の考え方

市は、一定の水準を超える物価変動があった場合、支払い金額の変更を行うものとする。

設計・建設費の物価変動に伴う改定

市または事業者は、本施設の引渡し予定日 60 日前までに、次の各号に掲げる場合には、設計・建設費の見直しについて相手方に請求することができる。

(ア) 特別な要因により建設期間内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、建設費が不相当となったと認めた場合

(イ) 予期することのできない特別の事情により、建設期間内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、建設費が著しく不相当となったと認めた場合

設計・建設費の変更額については、市及び事業者が協議して定める。ただし、協議開始の日から 60 日以内に協議が整わない場合には、市が定め事業者へ通知する。

維持管理・運営業務の対価の見直し

維持管理・運営期間中の物価変動に対応して、維持管理・運営業務の対価を改定する。

維持管理・運営業務の対価は、まず、維持管理・運営業務開始時に見直すこととし、以降、年 1 回見直すこととする。

(ア) 第1回支払時（維持管理・運營業務開始時）における改定

平成20年（平成20年4月～平成20年9月）の下表に示す指標と、平成24年（平成24年4月～平成24年9月）のそれとを比較し、3%以上の変動が認められる場合に、以下の算式に基づいて、第1回支払額及び第2回支払額を改定する。

なお、改定率に小数点以下第4位未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てるものとする。

使用する指標	対価改定の算式
「企業向けサービス価格指数」 - 建物サービス (日本銀行・物価指数統計 4月～9月の平均値)	$P_1 = P_{01} \times (CSPI_{24} / CSPI_{20})$ $P_2 = P_{02} \times (CSPI_{24} / CSPI_{20})$ <p>ただし、$(CSPI_{24} / CSPI_{20}) - 1 \geq 0.03$</p> $P_{01} : \text{提案時の第1回支払額 (6か月分)}$ $P_{02} : \text{提案時の第2回支払額 (6か月分)}$ $P_1 : \text{改定後の第1回支払額 (6か月分)}$ $P_2 : \text{改定後の第2回支払額 (6か月分)}$ $CSPI_{20} : \text{平成20年の左記指数}$ $CSPI_{24} : \text{平成24年の左記指数}$

(イ) 第3回以降の支払時における改定

第3回以降の支払いについては、前回改定時に比べて3%以上の変動が認められる場合に、当該事業年度のサービス対価B（6か月分）を、下記(ウ)の場合を除き、以下の算式に基づいて改定する。

なお、改定率に小数点以下第4位未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てるものとする。

使用する指標	対価改定の算式
「企業向けサービス価格指数」 - 建物サービス (日本銀行・物価指数統計 4月～9月の平均値)	$P_t = P_{t-1} \times (CSPI_{t-1} / CSPI_r)$ <p>ただし、$(CSPI_{t-1} / CSPI_r) - 1 \geq 0.03$</p> $P_{t-1} : t-1 \text{ 年度のサービス対価 B (6か月分)}$ $P_t : t \text{ 年度 (改定後) のサービス対価 B (6か月分)}$ $CSPI_{t-1} : t-1 \text{ 年の左記指数}$ $CSPI_r : \text{前回改定時に使用した左記指数}$

(ウ) 第11回支払時及び第21回支払時における改定

第11回及び第12回並びに第21回及び第22回の支払いについては、前回改定時に比べて3%以上の変動が認められる場合に、当該事業年度のサービス対価B（6か月分）を、以下の算式に基づいて改定する。

なお、改定率に小数点以下第4位未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てるものとする。

使用する指標	対価改定の算式
<p>「企業向けサービス価格指数」 - 建物サービス （日本銀行・物価指数統計 4月～9月の平均値）</p>	$P_t = (P_{0t} / P_{0t-1}) \times P_{t-1} \times (CSPI_{t-1} / CSPI_r)$ <p>ただし、$(CSPI_{t-1} / CSPI_r) - 1 \leq 0.03$</p> <p>$P_{0t}$: t 年度のサービス対価 B (6 か月分) として提案した金額</p> <p>P_{0t-1} : t-1 年度のサービス対価 B (6 か月分) として提案した金額</p> <p>P_{t-1} : t-1 年度のサービス対価 B (6 か月分)</p> <p>P_t : t 年度 (改定後) のサービス対価 B (6 か月分)</p> <p>$CSPI_{t-1}$: t-1 年の左記指数</p> <p>$CSPI_r$: 前回改定時に使用した左記指数</p>