

## 別紙 2 2 市営住宅等整備の対価，変更算定方法及び支払スケジュール

契約書第 8 6 条に規定する，市が事業者に対して支払う市営住宅等整備の対価のうち，入居者移転支援実費を除く，市営住宅等整備費，入居者移転支援業務費，市営住宅維持管理費及びコミュニティ活性化の取組費に係る対価等について定める。

### 1 市営住宅等整備の対価の構成

入居者移転支援実費を除く市営住宅等整備の対価の構成は以下のとおりとする。

市営住宅等整備の対価の構成一覧表

区分	項目	該当する業務等
市営住宅等整備費	施設整備費用相当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存棟の解体撤去，新棟の建設並びに公園及び道路拡幅部の整備に必要となる以下の業務               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調査業務</li> <li>・ 設計業務</li> <li>・ 解体撤去業務</li> <li>・ 建設業務</li> <li>・ 工事監理業務</li> <li>・ その他</li> </ul> </li> <li>・ 長期修繕計画の作成業務※</li> </ul>
	割賦手数料相当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設整備費用相当の割賦支払により生ずる金利</li> </ul>
入居者移転支援業務費		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仮移転支援業務</li> <li>・ 先行本移転支援業務</li> <li>・ 賃貸契約等の締結業務</li> <li>・ 本移転支援業務</li> <li>・ 退去者支援業務</li> </ul>
市営住宅維持管理費		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昇降機の点検，保守及び監視業務</li> <li>・ 電気機械設備保全業務</li> <li>・ 建築物及び敷地の定期調査</li> <li>・ 市営住宅の所有</li> </ul>
コミュニティ活性化の取組費		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コミュニティ活性化の取組に関する業務</li> </ul>

※ 市営住宅維持管理業務のうち，長期修繕計画の作成業務に係る対価については，市営住宅等整備費に含む。

## 2 市営住宅等整備費

### (1) 算定方法

#### ア 一括支払分

一括支払分とは、国の交付金に相当する額とする。

国の交付金に相当する額は、原則として、施設整備費用相当額のうち国の交付金の対象となる額（市営住宅用地内に存在する既存棟の解体撤去及び新棟の建設に必要となる業務に関する費用とする。ただし、新棟のBSデジタル放送設備、地中埋設物撤去等に関する費用は除く。）の45%とする。

なお、支払額は原則として以下のとおりとする。

金〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇円（消費税を含む額）

#### イ 割賦支払分

割賦支払分とは、施設整備費用相当額から上記アによる支払額を除いた残額及び割賦手数料相当額（当該残額を年1回支払の割賦で支払うことから発生する金利相当額で、当該残額及び割賦金利相当額の合計金額を10回の元利均等の割賦支払とする場合の、当該割賦支払に必要な割賦金利に基づき算定される金額）とする。

### (2) 対価金額

#### ア 施設整備費用相当

金〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇円（消費税を含む額）

#### イ 割賦手数料相当

事業者の提案する金利により算定した金額

### (3) 対価の支払方法

#### ア 一括支払分

(ア) 事業者は、本件契約第28条に定める新棟の完成確認書の交付後、当該年度末までに市に対して請求書を提出する。

(イ) 市は、上記の請求書を受理した日から30日以内に支払う。

#### イ 割賦支払分

(ア) 新棟の完成確認書を交付した年度の翌事業年度から、年1回支払うこととし、支払回数は10回とする。

(イ) 事業者は、各年の〇月に、市に対して請求書を提出する。

(ウ) 市は、上記の請求書を受理した日から30日以内に支払う。

#### (4) 物価変動率による調整

##### ア 物価変動に関する用語の定義

###### (7) 物価変動率

以下の計算式によって算出される物価の変動率をいう。

$$\text{物価変動率} = \alpha - 1$$

$$\alpha = (\text{基準期間の建築費指数の平均値}) / (\text{平成29年6月から平成29年8月までの3箇月期間の建築費指数の平均値})$$

###### (4) 建築費指数

一般財団法人建設物価調査会の「建設物価指数月報」に確定値として記載される、建築費指数／標準指数／集合住宅RC／工事原価をいう。

###### (7) 残工事費

「市営住宅等整備の対価の構成一覧表」における市営住宅等整備費のうちの建設業務及び解体撤去業務に関する費用から、基準日における当該業務の出来高を控除した額をいう。

出来高は、実施設計完了時に提出された内訳書及び事業者から提出された出来形数量に関する根拠資料を元に算定することとし、市と落札者が協議して定める。

なお、施工途中の工種の出来高については、当該工種に関する費用に、基準日における進捗率を掛けることにより算定する。

また、以下のものについては、出来形数量として取り扱う。

- a 現場搬入済みの材料
- b 工場での確認、ミルシート等で在庫確保が確認できる工場製作品
- c 基準日以前に配置済みの現地据付型の建設機械及び仮設材料等（仮設用クレーン、仮設鋼材など）
- d 契約済みで、在庫確保が確認できる工事材料

###### (エ) 基準日

市又は落札者が相手方に対して残工事費の変更を請求した日から起算して14日以内で、市と落札者が協議して定める日とし、請求日とすることを基本とする。

##### イ 全体スライド条項

(7) 以下の全ての条件を満たす場合、市又は落札者は、相手方に対して残工事費の変更を請求することができる。

- a 契約の日又は直前に適用した全体スライド条項若しくはインフレスライド条項の基準日から12箇月を経過している。
- b 全ての工事が終了するまでの残工期が、基準日から2箇月以上残っている。
- c 物価変動率が±1.5%を超えている。

(4) (7) c の物価変動率を算出するための基準期間は、本条項の請求がなされた日が属する月からその2箇月前の月までの3箇月間とする。

(7) 市又は落札者は、(7)に基づく請求があったときは、以下の計算式に従って算出される残工事費への変更に応じなければならない。

- ① 物価変動率 $>0.015$ のとき  
 本条項適用後の残工事費＝本条項適用前の残工事費  

$$\times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.015)$$
- ② 物価変動率 $<-0.015$ のとき  
 本条項適用後の残工事費＝本条項適用前の残工事費  

$$\times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.015)$$

#### ウ インフレスライド条項

- (ア) 以下の全ての条件を満たす場合、市又は落札者は、相手方に対して残工事費の変更を請求することができる。
- 公共工事設計労務単価が改定された。
  - 全ての工事が終了するまでの残工期が、基準日から2箇月以上残っている。
  - 物価変動率が $\pm 1\%$ を超えている。
- (イ) (ア) a に定める公共工事設計労務単価が改定された場合とは、平成29年6月1日現在に京都市で適用されている公共工事設計労務単価が、契約の日から全ての工事が完了する2箇月前までの間に、改定される旨の公表があったときをいう。
- (ロ) (ア) c の物価変動率を算出するための基準期間は、公共工事設計労務単価が改定される旨の公表があった月とする。
- (エ) 市又は落札者は、(ア)に基づく請求があったときは、以下の計算式に従って算出される残工事費への変更に応じなければならない。
- ① 物価変動率 $>0.01$ のとき  
 本条項適用後の残工事費＝本条項適用前の残工事費  

$$\times (1 + (\text{物価変動率}) - 0.01)$$
- ② 物価変動率 $<-0.01$ のとき  
 本条項適用後の残工事費＝本条項適用前の残工事費  

$$\times (1 + (\text{物価変動率}) + 0.01)$$
- (オ) (ア)に基づく請求は、公共工事設計労務単価が改定された基準期間の建築費指数の確定値が公表された月の翌月末までにしなければならない。

#### エ 全体スライド条項とインフレスライド条項の関係等

- (ア) イ(ア)及びウ(ア)の要件をいずれも満たす場合、市及び落札者は、適用を求める条項を選択することができる。
- (イ) 自ら又は相手方が先にイ(ア)又はウ(ア)に基づく請求を行っていた場合、物価変動率は、ア(ア)の規定に関わらず、以下のとおりとする。
- $$\text{物価変動率} = \alpha - 1$$
- $$\alpha = (\text{当該請求における基準期間の建築費指数の平均値}) / \text{自ら又は相手方の直前の請求における基準期間の建築費指数の平均値}$$
- (ロ) 契約書第28条第3項に規定する引渡し又は同条第5項に規定する新棟の無償貸付けまでに行う工事に係る費用を変更する場合は、当該完成確認までに変更契約を締結する。

また、この締結には、残工事費の算定や議会の議決等の手続期間が必要となるため、請求に当たっては、あらかじめ市と協議し、この期間を確保できるよう考慮すること。

## 2 入居者移転支援業務費

### (1) 算定方法

上記1の「市営住宅等整備の対価の構成一覧表」における入居者移転支援業務費とする。

### (2) 対価金額

#### ア 仮移転業務の対価

金〇〇〇〇〇〇〇〇円(総額, 消費税を含む額)

#### イ 先行本移転業務の対価

金〇〇〇〇〇〇〇〇円(総額, 消費税を含む額)

#### ウ 賃貸契約等の締結業務の対価

金〇〇〇〇〇〇〇〇円(総額, 消費税を含む額)

#### エ 本移転支援業務の対価

金〇〇〇〇〇〇〇〇円(総額, 消費税を含む額)

#### オ 退去者支援業務の対価

金〇〇〇〇〇〇〇〇円(総額, 消費税を含む額)

### (3) 対価の支払方法

ア 入居者の新棟への移転が完了した後に、一括で支払う。

イ 市は、定期的にモニタリングを実施し、要求水準書等に適合した履行がなされていることを確認する。

ウ 市は、入居者の新棟への移転が完了し、契約書第44条第2項に規定するモニタリングの報告書の提出を受けた後に、モニタリングの結果を反映した支払額を速やかに事業者に通知する。

エ 事業者は、ウにより判明した支払額に基づいて作成した請求書を、速やかに市に対して提出する。

オ 市は、請求書を受領した日から30日以内に支払う。

## 3 市営住宅維持管理費

### (1) 算定方法

ア 上記1の「市営住宅等整備の対価の構成一覧表」における市営住宅維持管理費とする。

イ 次の(2)アからウの各年の支払額は、10年間の市営住宅の維持管理に必要となる費用の1/10に相当する額とし、次のとおりとする。

金〇〇〇〇〇〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

なお、市営住宅の維持管理の開始予定日(提案により定める)より維持管理の開始が遅延した場合、初回の支払額は、日割り計算によるものとし、閏年は、考慮外とする。

## (2) 対価金額

ア 市営住宅に係る昇降機の点検、保守及び監視に関する業務の対価

金〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

イ 市営住宅に係る電気機械設備保全に関する業務の対価

金〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

ウ 市営住宅に係る建築物及び敷地の定期調査に関する業務の対価

金〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇円(総額、消費税を含む額)

エ 市営住宅の所有に関する費用

固定資産税、都市計画税、不動産取得税、不動産登録税の実費相当額

## (3) 対価の支払方法

ア 上記(2)アからウの業務の対価

(ア) 新棟の完成確認書を交付した年度の翌事業年度から、年1回支払う。

(イ) 市は、定期的にモニタリングを実施し、要求水準書等に適合した履行がなされていることを確認する。

(ウ) 市は、契約書第63条第2項、第3項及び第4項に規定する報告書等によるモニタリングの結果を反映した支払額を、各年〇月に事業者へ通知する。

(エ) 事業者は、(ウ)により判明した支払額に基づいて作成した請求書を、速やかに市に対して提出する。

(オ) 市は、請求書を受領した日から30日以内に支払う。

イ 市営住宅の所有に関する費用

(ア) 固定資産税及び都市計画税

a 新棟の所有権保存登記を行った後に、固定資産税等の支払いが生じた年度から、年1回支払う。

b 事業者は、固定資産税等を支払った後、速やかに市に対して請求書を提出する。

c 市は、上記の請求書を受領した日から30日以内に支払う。

(イ) 不動産取得税及び登録免許税

a 新棟の所有権保存登記を行った後に、一括で支払う。

- b 事業者は、新棟の所有権保存登記を行った後、速やかに市に対して請求書を提出する。
- c 市は、上記の請求書を受理した日から30日以内に支払う。

#### (4) 対価の改定

##### ア 改定の方法

市営住宅維持管理業務の対価うち上記(2)アからウについては、次のイの条件に該当する場合に対価の改定を行い、翌事業年度以降の対価の支払に反映させ、事業者が市に対して提出する当該対価の請求書に対応する支払から適用する。改定する場合は、ウの算定式に従って各年度の維持管理業務の対価を確定する。

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

##### イ 改定の条件

毎年の〇月次「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における「企業向けサービス価格指数 建物サービス」が前回の改定時と比べて3ポイント以上変動した場合に維持管理業務の対価の改定を行う。ただし、初回の改定は、平成〇〇年〇月次の指数に対して毎年の指数が3ポイント以上変動した場合に改定を行う。

##### ウ 計算方法

###### (ア) 初回改定時の計算方法

$$P_t = P_0 \times \text{CSPI}_t / \text{CSPI}_0$$

$P_t$  : t年度の本件事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

$P_0$  : 当初の本件事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

$\text{CSPI}_t$  : t年度〇月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

$\text{CSPI}_0$  : 平成〇〇年〇月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

###### (イ) 2回目以降の改定時の計算方法

$$P_t = P_n \times \text{CSPI}_t / \text{CSPI}_n$$

$P_t$  : t年度の本件事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

$P_n$  : 改訂前の本件事業に係る対価のうち維持管理業務の対価

$\text{CSPI}_t$  : t年度〇月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

CSPIn：前回改定時〇月次の「物価指数月報」（日本銀行調査統計局）における企業向けサービス価格指数 建物サービス」

#### 4 コミュニティ活性化の取組費

##### (1) 算定方法

上記1の「市営住宅等整備の対価の構成一覧表」におけるコミュニティ活性化の取組費とする。

##### (2) 対価の支払方法

ア コミュニティ活性化の取組に係る業務を開始した年度から，年1回支払う。

イ 市は，定期的にモニタリングを実施し，要求水準書等に適合した履行がなされていることを確認した上で支払う。

ウ 市は，契約書第78条第2項に規定する実施報告書の提出日から10日以内に，モニタリングの結果を反映した支払額を事業者に通知する。

エ 事業者は，ウにより判明した支払額に基づいて作成した請求書を，速やかに市に対して提出する。

オ 市は，請求書を受領した日から30日以内に支払う。