

別紙２２ 本事業の対価、変更算定方法及び支払スケジュール

事業契約書第８４条に規定する、市が事業者に対して支払う本事業の対価のうち、入居者移転支援実費を除く、市営住宅等整備等、入居者移転支援業務、市営住宅維持管理及びコミュニティ活性化の取組に係る対価等について定める。

１ 本事業の対価の構成

入居者移転支援実費を除く本事業の対価の構成は以下のとおりとする。

本事業の対価の構成一覧表（その１）

区分	該当する業務等
市営住宅等整備等費 （サービス対価Ａ）	- 解体住棟等及び給水塔の解体撤去、新棟等の建設及び公園の整備に必要となる以下の業務 - 調査業務 - 設計業務 - 解体撤去業務 - 建設業務 - 工事監理業務 - 維持管理期間開始までのＳＰＣの運営経費等（ＳＰＣを設立する場合） - その他（不動産登録免許税の実費相当額） - 施設整備費用相当の割賦支払により生ずる金利
入居者移転支援業務費 （サービス対価Ｂ）	- 移転に関する事前業務 - 仮移転支援業務 - 先行本移転支援業務 - 賃貸借契約等の支援に関する業務 - 本移転支援業務 - 退去者支援業務 - その他（残置物撤去）
市営住宅維持管理費 （サービス対価Ｃ）	- 昇降機の点検、保守及び監視業務 - 電気機械設備保全業務 - 建築物及び敷地の定期点検 - 長期修繕計画の作成業務 - 新棟等の所有に関する費用（事業者が負担する固定資産税、都市計画税、不動産取得税及び不動産登録免許税並びに火災保険料の実費相当額）
コミュニティ活性化の取組費 （サービス対価Ｄ）	コミュニティ活性化の取組
その他の対価 （サービス対価Ｅ）	維持管理業務期間中のＳＰＣの運営経費等（ＳＰＣを設立する場合）

本事業の対価の構成一覧表（その2）

区分	項目	該当する業務等
市営住宅等整備等 （サービス対価A）	サービス対価AA	新棟等の完成確認書の交付までに要する市営住宅等整備等費相当
	AA-1：一括支払い分 AA-2：割賦元本 AA-3：割賦手数料相当（AA-2の利息相当額）	
	サービス対価AB	新棟等の完成確認書の交付後、その他解体住棟等の解体撤去、給水塔の解体撤去又は擁壁（中央通路と付帯事業用地の間）改修工事の完成の何れか遅い方までに要する市営住宅等整備等費相当
	AB-1：一括支払い分 AB-2：割賦元本 AB-3：割賦手数料相当（AB-2の利息相当額）	
	サービス対価AC	サービス対価ABの対象となる業務後から市営住宅等整備業務の完了までに要する市営住宅等整備等費相当
	完成時一括支払い分	

2 サービス対価の支払い方法

(1) 算定方法

ア 一括支払分（サービス対価AA-1・AB-1）

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、市営住宅等整備等費相当額のうち国の交付金の対象となる額（解体住棟等及び給水塔の解体撤去及び新棟等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、太陽光発電設備、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。

サービス対価AA-1：	金	円（消費税を含む額）
サービス対価AB-1：	金	円（消費税を含む額）

イ 割賦支払分（サービス対価AA-2・AB-2、サービス対価AA-3・AB-3）

割賦支払分とは、新棟等の完成確認書の交付までに要する施設整備費用相当額（以下「市営住宅等整備等の対価①」という。）から上記アによる支払額を除いた残額（サービス対価AA-2）及び割賦手数料相当額（サービス対価AA-3）並びに新棟等の完成確認書の交付後、その他解体住棟等の解体撤去、給水塔の解体撤去又は擁壁（中央通路と付帯事業用地の間）改修工事の完成の何れか遅い方までに要する施設整備費用相当額（以下「市営住宅等整備等の対価②」という。）から上記アによる支払額を除いた残額（サービス対価AB-2）及び割賦手数料相当額（サービス対価AB-3）から構成される。

割賦手数料相当額（サービス対価AA-3）は、割賦元本（サービス対価AA-2）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、当該割賦元本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に必要な割賦金利に基づき算定される金額とする。

割賦手数料相当額（サービス対価AB-3）は、割賦元本（サービス対価AB-2）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、当該割賦元本及び割賦金利相当

額の合計金額を●回の元利均等の割賦支払とする場合に必要な割賦金利に基づき算定される金額とする。

割賦金利は、基準金利と事業者が提案したスプレッドの合計による金利とする。

基準金利は、サービス対価A Aに当たっては、新築住宅等の完成確認日の2銀行営業日前の Refinitiv（登録商標）より提供されている午前10時30分現在の東京スワップレファレンスレート（TONA 参照）として JPTSRT0A=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とする。サービス対価A Bに当たっては、その他解体住棟等の解体撤去、給水塔の解体撤去又は擁壁（中央通路と付帯事業用地の間）改修工事の完成の何れか遅い方の2銀行営業日前の Refinitiv（登録商標）より提供されている午前10時30分現在の東京スワップレファレンスレート（TONA 参照）として JPTSRT0A=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とする。ただし基準金利がマイナスになる場合は、基準金利を0%とする。

ウ 完成時一括支払分（サービス対価A C）

完成時一括支払分とは、その他解体住棟等の解体撤去、給水塔の解体撤去又は擁壁（中央通路と付帯事業用地の間）改修工事の完成の何れか遅い方（サービス対価A Bの対象となる業務）の業務完了後から市営住宅等整備業務の完了までに要する市営住宅等整備等費相当額から構成される金額とする。

(2) 対価金額

ア 施設整備費用相当

市営住宅等整備等の対価①：

金 円（消費税を含む額）

市営住宅等整備等の対価②：

金 円（消費税を含む額）

※ 実費精算の対象となる経費は、事業者の支払実績に基づき、支払うものとするが、契約金額と相違がある場合には、契約変更手続を行う。

イ 割賦手数料相当

（サービス対価A A-3）：

金 円

（サービス対価A B-3）：

金 円

(3) 対価の支払方法

ア 一括支払分

(ア) サービス対価A A対象分

a 事業者は、本件契約第28条に定める新棟等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。

b 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) サービス対価AB対象分

a 事業者は、その他解体住棟等の解体撤去、給水塔の解体撤去又は擁壁（中央通路と付帯事業用地の間）改修工事の完成の何れか遅い方の検査後、当該年度末までに市に対して請求書を提出する。

b 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

(7) サービス対価AA対象分

a サービス対価AA対象業務の完了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。

b 事業者は、各年の6月に、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) サービス対価AB対象分

a サービス対価AB対象業務の完了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●回とする。

b 事業者は、各年の6月に、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。

ウ 完成時一括支払分

(7) 事業者は、サービス対価AC対象業務の完了後、当該年度末までに市に対して請求書を提出する。

(4) 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。

$$\text{物価変動率} = \alpha - 1$$

$$\alpha = \frac{\text{（基準期間の建築費指数の平均値）}}{\text{（令和7年4月から令和7年6月までの3か月期間の建築費指数の平均値）}}$$

(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。

(4) 残工事費

「本事業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

(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。

- 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か月を経過している。
- b 全ての工事が終了するまでの残工期が、基準日から2か月以上残っている。
- c 物価変動率が±1.5%を超えている。

(イ) (ア) 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か月前の月までの3か月間とする。

(ウ) 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>0.015のとき

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

② 物価変動率<-0.015のとき

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

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。

- a 公共工事設計労務単価が改定された。
- b 全ての工事が終了するまでの残工期が、基準日から2か月以上残っている。
- c 物価変動率が±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、令和7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か月前までの間に、改定される旨の公表があったときをいう。

(ウ) (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

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

② 物価変動率 < -0.01 のとき

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

(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。

$$\text{物価変動率} = \alpha - 1$$

$$\alpha = (\text{当該請求における基準期間の建築費指数の平均値}) / (\text{自ら又は相手方の直前の請求における基準期間の建築費指数の平均値})$$

(ウ) 契約書第28条第3項に規定する引渡し又は同条第5項に規定する新棟等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。

3 入居者移転支援業務費

(1) 算定方法

上記1の「本事業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 移転に関する事前業務の対価

金 円(総額、消費税を含む額)

イ 仮移転支援業務の対価

金 円(総額、消費税を含む額)

ウ 先行本移転支援業務の対価

金 円(総額、消費税を含む額)

エ 賃貸借契約等の支援に関する業務の対価

金 円(総額、消費税を含む額)

オ 本移転支援業務の対価

金 円(総額、消費税を含む額)

カ 退去者支援業務の対価

金 円(総額、消費税を含む額)

キ その他アからカ以外に要する対価

金 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、事業契約書第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へに通知する。

なお、モニタリングの結果、業務が実施されていない、もしくは業務の履行が不完全と判断された部分については、市の計算により当該部分に係る業務対価に相当する金額を当初の支払予定対価から控除した額を通知するものとする。

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。

4 市営住宅維持管理費

(1) 算定方法

ア 上記1の「本事業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 (2)アからオの各年の支払額は、次のとおりとする。

なお、市営住宅の維持管理の開始予定日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。

(ア) 初回(令和●年●月)

10年間の市営住宅の維持管理に必要となる費用の●ヶ月/120ヶ月(維持管理の開始日から当該年度末までの期間に対応)に相当する額

金 円(総額、消費税を含む額)

(イ) 2回目から9回目(令和●年から令和●年までの各4月)

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
金 円(総額、消費税を含む額)

(ウ) 10回目(令和●年●月)

10年間の市営住宅の維持管理に必要となる費用の●ヶ月/120ヶ月(最終事業年度の当初から維持管理の終了日までの期間に対応)に相当する額
金 円(総額、消費税を含む額)

(2) 対価金額

ア 新棟等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 円(総額、消費税を含む額)

イ 新棟等に係る電気機械設備保全に関する業務の対価
金 円(総額、消費税を含む額)

ウ 新棟等に係る建築物及び敷地の定期点検に関する業務の対価
金 円(総額、消費税を含む額)

エ 新棟等に係る長期修繕計画作成に関する業務の対価
金 円(総額、消費税を含む額)

オ 新棟等の維持管理に係るその他の業務の対価
金 円(総額、消費税を含む額)

カ 新棟等の所有に関する費用

火災保険料、不動産取得税、固定資産税、都市計画税、不動産登録免許税の実費相当額

(3) 対価の支払方法

ア 上記(2)アからオの業務の対価

(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。ただし、最終事業年度については、年2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、事業契約書第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4月及び最終事業年度の●月に事業者へ通知する。

なお、モニタリングの結果、業務が実施されていない、もしくは業務の履行が不完全と判断された部分については、市の計算により当該部分に係る業務対価に相当する金額を当初の支払予定対価から控除した額を通知するものとする。