

西諫早団地建替事業
サービス対価の算定、支払及び改定方法

令和 7 年 8 月 5 日

長崎県

目 次

1	サービス対価の構成.....	1
2	サービス対価の算定条件及び支払手続.....	3
2.1	サービス対価Aの算定条件及び支払手続.....	3
2.2	サービス対価Bの算定条件及び支払手続.....	6
2.3	実費精算対象の退去補修費の算定条件及び支払手続.....	7
2.4	消費税及び地方消費税.....	8
3	サービス対価の改定.....	9
3.1	サービス対価A－1～A－3の改定.....	9
3.2	サービス対価B－1の改定.....	11

1 サービス対価の構成

長崎県（以下「県」という。）が事業者に支払うサービス対価は、「建替住宅整備業務」、「既存住宅改修費」及び「既存住宅解体業務」に係る費用（以下「サービス対価A」という。）、「維持管理・運営業務」及び「入居者移転支援業務」に係る費用（以下「サービス対価B」という。）並びにこれらの費用に係る消費税及び地方消費税から構成される。

なお、サービス対価を構成する各費用の内訳は、表 1 に示すとおりとし、入札価格及びその内訳を踏まえ、仮契約締結時に事業契約に記載される金額を支払うものとする。

また、県は、サービス対価とは別に実費精算の費用（退去補修費及び入居者移転支援実費）及び余剰地活用負担金を事業者に支払う。

表 1 サービス対価の内訳

費用項目	費用の内容	
	事業者が行う業務	構成される費用の内容
サービス対価A		
サービス対価A－1 （建替住宅整備費）	・ 建替住宅整備業務 ・ 設計業務 ・ 建替住宅建設業務 ・ 開発道路整備業務 ・ 工事監理業務 ・ 交付金申請関連業務	・ 左記業務に係る費用 ・ 事業者の資金調達に要する費用
サービス対価A－2 （既存住宅改修費）	・ 既存住宅改修業務 ・ 設計業務 ・ 建設業務 ・ 工事監理業務 ・ 交付金申請関連業務	・ 左記業務に係る費用 ・ 事業者の資金調達に要する費用 ・ S P C 組成費 ・ S P C 管理費
サービス対価A－3 （既存住宅解体費）	・ 既存住宅解体業務 ・ 解体設計業務 ・ 解体工事業務 ・ 交付金申請関連業務	・ 左記業務に係る費用 ・ 事業者の資金調達に要する費用 ・ 建中金利
サービス対価B－1 ※ （維持管理・運営費）	・ 維持管理・運営業務 ・ 建築物保守管理業務 ・ 建築設備保守管理業務 ・ 修繕業務 ・ 入居者対応業務	・ 左記業務に係る費用 ・ S P C 管理費 注：退去補修費（実費精算対象）を除く

費用項目	費用の内容	
	事業者が行う業務	構成される費用の内容
サービス対価B－2 (入居者移転支援業務費)	・ 入居者移転支援業務 ・ 本移転支援業務 ・ 仮移転支援業務 ・ 住宅替支援業務 ・ 退去者支援業務 ・ 交付金申請関連業務	・ 左記業務に係る費用 ・ 事業者の資金調達に要する費用 注：入居者移転支援実費（実費精算対象）を除く
消費税及び地方消費税	・ 上記費用に係る消費税及び地方消費税	

※ 実費精算対象の退去補修費についてはP.7～8 参照、入居者移転支援実費については、要求水準書を参照。

※ 自主事業（自由提案）の実施に係る必要な諸経費は含まない。

2 サービス対価の算定条件及び支払手続

2.1 サービス対価 A の算定条件及び支払手続

(1) サービス対価 A-1 の算定条件

サービス対価 A-1 の算定条件は、以下のとおりとする。

表 2 サービス対価 A-1 の算定条件

構成される費用	算定条件
(ア) 建替住宅整備業務に係る費用 (イ) 事業者の資金調達に要する費用	【部分払い】 事業者が提案する左記(ア)の業務に係る費用に基づき - 令和 8 年度分 令和 8 年度に実施した(ア)の金額の 10 分の 9 - 令和 9 年度分 令和 9 年度に実施した(ア)の金額の 10 分の 9 - 令和 10 年度分 令和 10 年度に実施した(ア)の金額の 10 分の 9 - 令和 11 年度分 令和 11 年度に実施した(ア)の金額の 10 分の 9 - 令和 12 年度分 令和 12 年度に実施した(ア)の金額の 10 分の 9 【完了払い】 事業者が提案する左記(ア)、(イ)の業務に係る費用に基づき - 令和 13 年度分 左記(ア)、(イ)の合計金額から【部分払い】により支払われた金額を差し引いた金額 注 1) ただし、各年度において、建替住宅等の設計業務が完了し、もしくは建替住宅の整備が部分的に完了し、県が引渡しを受けた場合は、当該住棟の引渡し後に、建設に要した(ア)、(イ)の残額を一括して支払う。

(2) サービス対価 A-1 の支払手続

サービス対価 A-1 の支払手続は、以下のとおりとする。

表 3 サービス対価 A-1 の支払手続

支払対象年度	各手続き
令和 8 年度分 令和 9 年度分 令和 10 年度分 令和 11 年度分 令和 12 年度分	① 事業者：支払対象年度終了後、当該年度内に完成した出来形部分又は工事現場に搬入済みの工事材料若しくは製造工場等にある工場製品の確認を県に請求 ② 県：当該請求を受けた日から 14 日以内に、事業者の立会いの上、①の確認をするための検査を行い、当該確認結果を事業者へ通知 ③ 事業者：②の通知受領後、県に請求書を発行 ④ 県：③の請求書受領後、30 日以内に事業者へ支払

	・令和8年度分支払時期：令和9年5月予定 ・令和9年度分支払時期：令和10年5月予定 ・令和10年度分支払時期：令和11年5月予定 ・令和11年度分支払時期：令和12年5月予定 ・令和12年度分支払時期：令和13年5月予定
令和13年度分 及び上記注1の 支払いを行う場 合	① 事業者：工事完了後、自ら「完了検査」を行い、県に通知 ② 県：当該通知を受けた日から14日以内に、事業者の立会いの上、「完成検査」を行い、「完成確認通知」を事業者に交付 ③ 事業者：②の通知受領後、県に請求書を発行 ④ 県：③の請求書受領後、40日以内に事業者を支払

(3) サービス対価A-2の算定条件

サービス対価A-2の算定条件は、以下のとおりとする。

表4 サービス対価A-2の算定条件

構成される費用	算定条件
(ア)既存住宅改修業務に係る費用	【部分払い】 事業者が提案する左記(ア)の業務に係る費用に基づき ・令和8年度分 令和8年度に実施した(ア)の金額の10分の9 ・令和9年度分 令和9年度に実施した(ア)の金額の10分の9 ・令和10年度分 令和10年度に実施した(ア)の金額の10分の9 ・令和11年度分 令和11年度に実施した(ア)の金額の10分の9 【完了払い】 事業者が提案する左記(ア)～(エ)の業務に係る費用に基づき ・令和12年度分 左記(ア)～(エ)の合計金額から【部分払い】により支払われた金額を差し引いた金額 注2) ただし、各年度において、改修住宅に係る設計業務が完了し、もしくは改修対象住棟のいずれからの改修が完了し、県が引渡しを受けた場合は、当該住棟の引渡し後に、改修に要した(ア)から(エ)の残額を一括して支払う。
(イ)事業者の資金調達に要する費用	
(ウ)SPC組成費用	
(エ)SPC管理費用	

(4) サービス対価A-2の支払手続

サービス対価A-2の支払手続は、以下のとおりとする。

表 5 サービス対価 A-2 の支払手続

支払対象年度	各手続き
令和 8 年度分 令和 9 年度分 令和 10 年度分 令和 11 年度分	① 事業者：支払対象年度終了後、当該年度内に完成した出来形部分又は工事現場に搬入済みの工事材料若しくは製造工場等にある工場製品の確認を県に請求 ② 県：当該請求を受けた日から 14 日以内に、事業者の立会いの上、①の確認をするための検査を行い、当該確認結果を事業者へ通知 ③ 事業者：②の通知受領後、県に請求書を発行 ④ 県：③の請求書受領後、30 日以内に事業者へ支払 ・ 令和 8 年度分支払時期：令和 9 年 5 月予定 ・ 令和 9 年度分支払時期：令和 10 年 5 月予定 ・ 令和 10 年度分支払時期：令和 11 年 5 月予定 ・ 令和 11 年度分支払時期：令和 12 年 5 月予定
令和 12 年度分 及び上記注 2 の 支払いを行う場 合	① 事業者：工事完了後、自ら「完了検査」を行い、県へ通知 ② 県：当該通知を受けた日から 14 日以内に、事業者の立会いの上、「完成検査」を行い、「完成確認通知」を事業者へ交付 ③ 事業者：②の通知受領後、県に請求書を発行 ④ 県：③の請求書受領後、40 日以内に事業者へ支払

(5) サービス対価 A-3 の算定条件

サービス対価 A-3 の算定条件は、以下のとおりとする。

表 6 サービス対価 A-3 の算定条件

構成される費用	算定条件
(ア) 既存住宅解体業務に係る費用 (イ) 事業者の資金調達に要する費用	【部分払い】 事業者が提案する左記(ア)の業務に係る費用に基づき ・ 令和 10 年度分 令和 10 年度に実施した(ア)の金額の 10 分の 9 【完了払い】 事業者が提案する左記(ア)、(イ)の業務に係る費用に基づき ・ 令和 11 年度分 左記(ア)、(イ)の合計金額から【部分払い】により支払われた金額を差し引いた金額 注 3) ただし、各年度において、解体対象住棟のいずれからの解体が完了し、県の確認を受けた場合は、当該住棟の解体に要した(ア)、(イ)の残額を一括して支払う。

(6) サービス対価A-3の支払手続

サービス対価A-3の支払い手続は、以下のとおりとする。

表 7 サービス対価A-3の支払方法

支払対象年度	各手続き
令和10年度分	① 事業者：支払対象年度終了後、当該年度内に完成した出来形部分又は工事現場に搬入済みの工事材料若しくは製造工場等にある工場製品の確認を県に請求 ② 県：当該請求を受けた日から14日以内に、事業者の立会いの上、①の確認をするための検査を行い、当該確認結果を事業者へ通知 ③ 事業者：②の通知受領後、県に請求書を発行 ④ 県：③の請求書受領後、30日以内に事業者へ支払 ・令和10年度分支払時期：令和11年5月予定
令和11年度分 及び上記注3の 支払いを行う場合	① 事業者：工事完了後、自ら「完了検査」を行い、県へ通知 ② 県：当該通知を受けた日から14日以内に、事業者の立会いの上、「完成検査」を行い、「完成確認通知」を事業者へ交付 ③ 事業者：②の通知受領後、県に請求書を発行 ④ 県：③の請求書受領後、40日以内に事業者へ支払

2.2 サービス対価Bの算定条件及び支払手続

(1) サービス対価B-1の算定条件

サービス対価B-1の算定条件は、以下のとおりとする。

表 8 サービス対価B-1の算定条件

構成される費用	算定条件
(ア)維持管理・運営業務に係る費用 ※ (イ)SPC管理費用	事業者が提案する左記(ア)(イ)の業務に係る費用の総額 また、支払対象期間にわたり、四半期ごとに年度合計4回の支払を行うため（支払対象期間で全84回）、上記費用の総額から各回標準化した額（1回あたりの支払額）も算定すること。

※ 自主事業（自由提案）の実施に係る必要な諸経費は含まない。

(2) サービス対価B-1の支払手続

サービス対価B-1の支払手続は、以下のとおりとする。

表 9 サービス対価B-1の支払手続

支払対象期間	維持管理・運営期間 ・令和9年4月～令和30年3月
回数	全84回
支払方法	支払対象期間中、四半期ごとに平準化された額を支払う。

支払手続	① 事業者：当該四半期終了後、翌月 10 日開庁日までに「四半期業務報告書」を県に提出 ② 県：①の受領後、10 日以内に「モニタリング結果通知」を事業者に交付。なお、モニタリングの結果、減額ポイントに応じたサービス対価を支払う場合、当該支払額の通知も併せて行う。 ③ 事業者：②の通知受領後、県に請求書を提出（当該四半期終了後翌月末日までの提出） ④ 県：請求書受理日から 30 日以内に事業者に支払（当該四半期終了後翌々月末日までの支払）
------	---

（３） サービス対価Ｂ－２の算定条件

サービス対価Ｂ－２の算定条件は、以下のとおりとする。

表 10 サービス対価Ｂ－２の算定条件

構成される費用	算定条件
(ア) 入居者移転支援業務に係る費用 (イ) 事業者の資金調達に要する費用	事業者が提案する左記(ア)、(イ)の業務に係る費用 注：入居者移転支援実費を除く

（４） サービス対価Ｂ－２の支払手続

サービス対価Ｂ－２は、事業年度ごとの支払いとする。支払手続は以下のとおりとする。

表 11 サービス対価Ｂ－２の支払方法

支払対象年度	各手続き
各年度（令和 8 年度～令和 13 年度）	① 事業者：各年度の（ア）、（イ）の業務に係る費用について県に報告 ② 県：当該報告を受けた日から 14 日以内に、「完了検査」を行い、「完了確認通知」を事業者に交付 ③ 事業者：②の通知受領後、県に請求書を発行 ④ 県：③の請求書受領後、40 日以内に事業者に支払 ・各年度分支払時期：翌年度 5 月予定

2.3 実費精算対象の退去補修費の算定条件及び支払手続

（１） 退去補修費の算定条件

退去補修費の算定条件は、以下のとおりとする。

表 12 退去補修費、入居者移転支援実費の算定条件

構成される費用	算定条件
(ア) 退去補修費	事業者が提案する左記(ア)の業務に係る費用

(2) 退去補修費の支払手続

退去補修費は、四半期ごとの支払いとする。支払手続は以下のとおりとする。

表 13 退去補修費の支払方法

支払対象年度	各手続き
各年度（令和 8 年度～令和 13 年度）	① 事業者：当該四半期終了後、翌月 10 日開庁日までに（ア）の業務に係る費用について県に報告 ② 県県：当該報告を受けた日から 14 日以内に、「完了検査」を行い、「完了確認通知」を事業者に交付 ③ 事業者：②の通知受領後、県に請求書を発行 ④ 県：請求書受理日から 30 日以内に事業者を支払（当該四半期終了後翌々月末日までの支払）

2.4 消費税及び地方消費税

消費税及び地方消費税については、サービス対価の支払期ごとに算定する。

3 サービス対価の改定

3.1 サービス対価A-1～A-3の改定

サービス対価A-1～A-3について、以下のとおり物価変動に基づいて改定するものとする。

(1) 対象となる費用

対象費用は、建替住宅整備業務に係る費用のうち建替住宅の建設工事業務に係る費用、既存住宅改修業務に係る費用及び既存住宅解体業務に係る費用のうち建替住宅の建設工事業務、既存住宅の改修工事業務及び解体工事業務に係る費用のみ（建替住宅整備業務、開発道路整備業務、既存住宅改修業務及び既存住宅解体業務における設計業務及び工事監理業務並びに交付金申請関連業務に係る全ての費用は含まない。）とする。

(2) 基準となる指標

物価変動によるサービス対価A-1～A-3の改定に使用する指標は、以下のとおりとする。

表 14 基準となる指標（サービス対価A-1、A-2）

費用	参照指標
(ア) 建替住宅整備業務に係る費用のうち建替住宅の建設工事業務に係る費用	「建築費指数」（一般財団法人建設物価調査会） ・標準指数 ・対象都市：福岡
(イ) 既存住宅改修業務に係る費用のうち既存住宅の改修工事業務に係る費用	・建物種類：集合住宅、RC ・指数種類：工事原価

表 15 基準となる指標（サービス対価A-3）

費用	参照指標
(ア) 既存住宅解体業務に係る費用のうち解体工事業務に係る費用	「建築費指数」（一般財団法人建設物価調査会） ・標準指数 ・対象都市：福岡 ・建物種類：集合住宅、RC ・指数種類：工事原価

(3) 改定方法

- ① 県及び事業者は、「提案書等提出日の属する月（令和7年11月）の指標値（確定値）」と「工事着手日後の基準日の属する月の指標値（確定値）」を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合、建替住宅整備業務、既存住宅改修業務、既存住宅解体業務期間内にサービス対価A-1～A-3の改定を請求することができる。ただし、残工事が2ヵ月以上ある場合に限る。

② サービス対価A-1～A-3は、以下の計算方法により改定する。

【 物価変動率の計算方法 】

物価変動率＝

(工事着手後の基準日の属する月の指標値(確定値)／入札日の属する月の指標値(確定値))－1

※物価変動率に小数点以下第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。

【 サービス対価A-1～A-3の増減額の計算方法 】

物価変動率>0.015の場合

増額分＝残建設工事業務費※×物価変動率－残建設工事業務費※×0.015

物価変動率<-0.015の場合

減額分＝残建設工事業務費※×物価変動率＋残建設工事業務費※×0.015

※サービス対価A-3については、「残建設工事業務費」を「残解体工事業務費」と読み替える。

※残建設工事業務費は、提案時の建設工事業務費から工事着手日後の基準日の出来形部分に相応する建設工事等業務費を控除した額をいう。

③ ①の請求は、①、②により建設工事業務費（もしくは解体工事業務費）の物価変動率による増減額の計算を行った日から12月経過後の建替住宅整備業務、既存住宅改修業務、既存住宅解体業務期間内に再度行うことができる。この場合において、①、②の文章中（計算式及び※の文言含む）の「提案書等提出日」は「工事着手日後の基準日」、「工事着手日後の基準日」は「建設工事業務費、既存住宅改修業務、既存住宅解体業務の改定を行った日から12月経過後の基準日」、「入札時」は「改定後」とする。

④ ①から③までに定める工事着手日後の基準日は、①の請求があった日とし、建設工事業務費の物価変動率による増減額の計算を行った日から12月経過後の基準日は、③の請求があった日とする。

3.2 サービス対価B－1の改定

サービス対価B－1について、以下のとおり物価変動に基づいて改定するものとする。

(1) 対象となる費用

対象費用は、維持管理・運營業務に係る費用のうち建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務及び修繕業務に係る費用とする。（入居者対応業務、退去補修費及び自主事業の実施に係る費用は含まない。）

(2) 基準となる指標

物価変動によるサービス対価B－1の改定に使用する指標は、以下のとおりとする。

表 16 基準となる指標（サービス対価B－1）

費用	参照指標
(ア)維持管理・運營業務に係る費用のうち建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務及び修繕業務に係る費用	「消費税除く企業向けサービス価格指数」（日本銀行調査統計局） ・ 類別：建物サービス

(3) 改定方法

- ① サービス対価B－1は、以下の改定対象年度に改定を行う（3年ごと改定）なお、改定率が1.5%未満である場合は、改定を行わない。

第1回目：令和10年10月（対象期間：令和10年第4四半期～令和13年度以降）

第2回目：令和13年10月（対象期間：令和14年度～令和16年度以降）

第3回目：令和16年10月（対象期間：令和17年度～令和19年度以降）

第4回目：令和19年10月（対象期間：令和20年度～令和22年度以降）

第5回目：令和22年10月（対象期間：令和23年度～令和25年度以降）

第6回目：令和25年10月（対象期間：令和26年度～令和29年度）

サービス対価Bは、表の指標に基づき、以下の計算方法により改定する。

【改定の計算方法】

$$P_t = P_x \times (C_t / C_x) ※1$$

P_t : 改定後のサービス対価B－1（税抜）

P_x : 前回改定時のサービス対価B－1（税抜）

C_t : ①の改定対象年における10月1日時点で確認できる直近1年間の指標の平均 ※2

C_x : 前回改定時の指標 ※3

※1 (C_t / C_x) で算定される数値を改定率とし、小数点以下第4位未満の端数が生じた場合、切り捨てる。

※2 「確認できる…指標」とは、10月1日時点で確定値として公表されている直近の月から1年間遡る。

※3 「前回改定時の指標」とは、上記①第n回目の改定における10月の指標（確定値）をいう。

なお、第1回目の改定においては、以下のように置き換えるものとする。

P_x : 入札時のサービス対価B（税抜）

C_t : 令和10年10月1日時点で確認できる直近1年間の指標の平均（令和9年10月～令和10年8月の平

均)

C_x : 入札日の属する月の指標の確定値（令和 7 年 11 月の指標の確定値）