

(仮称) 三戸町まちなか第 1 団地整備事業
支払方法説明書

令和 8 年 1 0 月

三戸町

目 次

第 1. 本書の位置付け	1
第 2. サービス対価の構成	1
1. サービス対価 A・B	1
2. 対象となる費用	2
3. 支払の基本原則	2
第 3. 年度別出来高払いの方法	3
1. 年度別支払額の算定	3
2. 支払手続	3
3. 消費税及び地方消費税の取扱い	4
4. 最終年度の支払	4
5. 支払額の上限及び調整	4
第 4. 年度別支払スケジュール	5
第 5. 物価変動に伴う対価の改定	5
1. 改定の対象	5
2. 改定の請求時期	6
3. 基準日及び変動前残事業費	6
4. 物価指数及び改定条件	6
5. 改定率及び改定増減額の算定	7
6. 改定手続	7
7. 年度別出来高払いへの反映	8
別紙 年度別出来高払いの事務フロー	9
契約締結までに確定する項目	10

第 1. 本書の位置付け

本支払方法説明書（以下「本書」という。）は、（仮称）三戸まちなか第1団地整備事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者を募集・選定するに当たり公表する「募集要項」、「要求水準書」、「事業契約書（案）」その他の公表資料と一体をなすものであり、本事業において、三戸町（以下「町」という。）が事業者に対して町営住宅整備業務に係る対価の構成、算定方法、支払手続及び物価変動に伴う改定方法を定めるものである。

なお、本書は、事業契約の締結時に契約関係当事者を拘束するものとなる。本書の定めのない事項及び本書と事業契約書の定めが異なる場合の取扱いは、事業契約書の定めによる。

また、本書で用いる用語は、別段の定めがある場合を除き、募集要項及び事業契約書で定められた用語に従うものとする。

第 2. サービス対価の構成

1. サービス対価 A・B

町が事業者を支払うサービス対価は、募集要項の提案価格内訳に対応して、サービス対価 A 及びサービス対価 B で構成する。二つの対価区分は業務費の内訳を明確にするための区分であり、年度内の分割払いを意味しない。町は、両対価に係る当該年度の出来高を合算し、各会計年度につき 1 回支払う。

区分	主な費用	支払方法
サービス対価 A	入居者移転支援業務を除く町営住宅整備業務に要する費用	年度別出来高払
サービス対価 B	入居者移転支援業務に要する費用	年度別出来高払

注：サービス対価 A 及びサービス対価 B について、完成・引き渡し後に長期にわたって支払う割賦元本、割賦金利、基準金利又は元利均等払いは設定しない。

2. 対象となる費用

サービス対価 A 及びサービス対価 B の対象となる費用は、募集要項、要求水準書及び事業者の提案書に基づき本事業を実施するために必要となる、次に掲げる業務の費用とする。

対価	業務区分	主な内容
A	全体計画策定	全体工程、業務水準、実施体制、年度別出来高予定等を示す事業計画の策定
A	事前調査	測量調査、地質調査、周辺影響調査、電波障害調査その他必要な調査
A	許認可・申請	関係機関協議、開発協議、建築確認、各種許認可及び申請手続
A	設計	基本設計、実施設計、設計住宅性能評価その他要求水準を満たすために必要な設計
A	建設工事	敷地造成、住宅建設、附帯施設、外構、消防水利、植栽、雨水対策その他必要な工事
A	工事監理・検査	工事監理、中間検査、完了検査、建設住宅性能評価、室内濃度測定その他必要な検査
A	引渡し等	完成確認、所有権移転、引渡し、関連公共施設等の移管資料作成
B	入居者移転支援	相談対応、説明会、移転・退去支援その他必要な入居者移転支援
A	事業実施支援	交付金等申請資料、会計実地検査資料、青森県による検査対応、近隣対策その他必要な関連業務

3. 支払の基本原則

- ・各年度の支払は、年度末に町が確認したサービス対価 A 及びサービス対価 B の出来高を合算して 1 回払い、同一年度内に複数回の分割払いは行わない。
- ・各年度の支払額は、債務負担行為、各年度の歳出予算及び事業契約に定める年度別支払限度額の範囲内とする。
- ・サービス対価について長期割賦払いは行わず、割賦金利を設定しない。資金調達費用を提案価格に算入できる範囲は、募集要項、様式集及び事業契約書の定めによる。
- ・物価変動に伴う改定は、第 5 の定めにより行い、改定後のサービス対価を年度別出来高払いに反映する。
- ・町は、要求水準書及び事業者提案の達成状況をモニタリングし、未達成の場合に改善を指示する。事業者が町の指示に従わない場合、町は、要求水準書、モニタリング方

法説明書及び事業契約書の定めに従い、支払の延期、又は契約解除等の措置をとることがある。

第3．年度別出来高払いの方法

1．年度別支払額の算定

各年度の支払額は、町が当該年度末に確認したサービス対価A及びサービス対価Bの累計出来高相当額から、前年度までの支払済額を控除し、物価改定額並びにモニタリングによる支払延期額を反映して算定する。

出来高の算定は、事業者が提出する出来高調書、対価区分別内訳書、設計図書、工事記録、写真、移転支援業務の履行確認資料その他町が必要と認める資料に基づき、町が行う。

当該年度支払額（税抜）	
＝ A・Bの当該年度末累計出来高相当額－前年度までの支払済額	
± 物価改定額－モニタリングによる支払留保額	

当該年度末の累計出来高相当額には、当該年度末までに完成し、又は履行済みであることを町が確認した業務に係る対価を含む。未施工材料・機器等を出来高に含めるか否か及びその要件は、B T方式における所有権、危険負担、保管及び契約解除時の精算との関係を踏まえ、事業契約書又は出来高確認要領で定めるものとし、本書のみをもって当然に算入しない。

2．支払手続

手続	内容
① 出来高確認依頼	事業者は、各年度の町が指定する日までに、出来高調書その他必要な資料を添えて、当該年度の出来高確認を町に依頼する。
② 検査・確認	町は、提出資料、現地検査及びモニタリング結果により、対価区分別の出来高、要求水準の達成状況及び支払対象額を確認する。
③ 支払額の通知	町は、物価改定並びにモニタリングによる支払延期を反映した当該年度支払対象額を事業者に通知する。
④ 請求	事業者は、町から支払対象額の通知を受けた後、当該金額及びこれに係る消費税等相当額を記載した適法な請求書を町に提出する。
⑤ 支払	町は、事業契約書及び三戸町の関係規程に定める期限までに、当該年度の出来高払額及び消費税等相当額を支払う。具体的な支払期限は契約締結までに確定する。

3. 消費税及び地方消費税の取扱い

町は、各年度のサービス対価A及びサービス対価Bに、支払時点において適用される消費税及び地方消費税の税率を乗じて得た額を加算して支払う。

消費税等相当額の算定に伴い生じた端数の処理方法は事業契約書に定める。

税率の変更その他法令の改正があった場合は、法令及び事業契約の定めに従う。

4. 最終年度の支払

最終年度は、町が完成確認を行い、施設の引渡し及び所有権移転が完了した後、物価変動その他事業契約に基づく改定並びにモニタリングによる支払延期を反映したサービス対価A及びサービス対価Bの総額から、前年度までの支払済額を控除した残額を一括して支払う。

事業者は、町による完成確認結果の通知を受けた後、速やかに請求書を提出し、町は事業契約書及び三戸町の関係規程に定める期限までに支払う。

注：最終年度の支払いは、サービス対価の未払い残額を精算するものであり、引き渡し後の長期割賦払い又は複数回の分割払いではない。

5. 支払額の上限及び調整

各年度の支払額は、事業契約に定める当該年度の支払限度額を上限とする。出来高の進捗、物価変動、要求水準の変更、法令変更、町の指示、交付金又は起債の年度計画その他やむを得ない事情により年度別支払額の変更が必要となる場合、町と事業者は協議を行い、債務負担行為及び歳出予算との整合を確認した上で、必要な契約変更を行う。

第4. 年度別支払スケジュール

年度別出来高予定額及び支払限度額は、事業者の提案した全体工程、年度別出来高予定、町の財政計画並びに交付金及び起債の年度計画を踏まえ、事業契約の締結時までに確定し、事業契約書の別紙に定める。

会計年度	募集要項上の主な予定	出来高確認時期	支払限度額
令和8年度	SPC設立、事業契約（令和9年3月頃）	年度末（支払対象となる履行実績がある場合）	事業契約書別紙に記載
令和9年度	全体事業計画、事前調査、基本設計・実施設計、開発許可	年度末	事業契約書別紙に記載
令和10年度	宅地造成工事、工事監理、開発行為完了検査、建築工事	年度末	事業契約書別紙に記載
令和11年度	建築工事、工事監理	年度末	事業契約書別紙に記載
令和12年度	建築工事・工事監理（12月まで）、所有権移転・引渡し及び入居者移転支援（令和13年1月～3月）、最終精算	完成・引渡し後	事業契約書別紙に記載

注：事業期間は事業締結日の翌日から令和13年3月31日までを予定する。令和13年1月から3月までの業務は令和12年度分として扱い、令和13年度を独立した支払年度とはしない。

令和8年度は、契約締結後から同年度末までに支払い対象となる履行実績がない場合、支払いを行わない。

各業務の具体的な開始・終了時期、出来高確認依頼期限、年度別出来高予定額及び支払限度額は、募集要項、事業者提案、債務負担行為及び年度別予算に基づき、事業契約書別紙に記載する

第5. 物価変動に伴う対価の改定

1. 改定の対象

物価変動に伴う改定の対象は、サービス対価Aのうち、基準日における未履行・未施工部分に係る費用（消費税及び地方消費税を除く。以下「改定対象費」という。）とする。既に出来高として町が確認した部分、支払済みの部分、サービス対価B、資金調達費その他物価変動の影響を受けない費用は、事業契約書に別段の定めがない限り改定対象費に含めない。設計費、建設工事費、工事監理費その他サービス対価Aを構成する費用のうち、どの費目を改定対象とするかは、事業契約書別紙で明示する。

2. 改定の請求時期

町又は事業者は、施設整備期間内で事業契約締結の日から12か月を経過した後に、日本国内における賃金水準又は物価水準の変動によりサービス対価Aの改定対象費が不適当となったと認めるときは、相手方に対して対価の変更を請求することができる。ただし、残工期が2か月未満である場合は請求できない。改定の要否の確認及び協議は、原則として各年度末の出来高確認時に行う。

3. 基準日及び変動前残事業費

改定請求のあった日を基準日とする。町は、基準日から14日以内に改定対象費に係る履行済部分及び出来形を確認し、改定対象費から基準日における履行済部分及び出来形の額を控除して得た額を、変動前残事業費として定め、事業者へ通知する。

事業者は、町が行う履行状況及び出来形の確認に必要な資料を提出し、現地確認その他必要な協力を行う。

4. 物価指数及び改定条件

改定率の算定には、国土交通省が公表する「建設工事費デフレーター」のうち、対象施設の構造及び工種に対応する系列を原則として使用する。建築工事は住宅建築のうち対象施設の構造に対応する系列を、造成・外構その他の土木工事は土木総合又は公共事業に対応する系列を基本とする。

設計費、工事監理費その他の費目について建設工事費デフレーターを用いることが適切でない場合は、費用の性質を的確に反映する公的指数を事業契約書別紙に定める。適用系列及び費目別の算定方法は、重複又は算定漏れが生じないように同別紙に明記する。

物価改定率の絶対値が1.5%以下の場合は改定を行わず、1.5%を超える場合は、その超過部分について改定を行う。施設整備期間中に指数の基準年又は体系が改定された場合は、継続性を確保するために町と事業者が協議して適切な接続方法又は後継指数を定める。

注：12か月、残工期2か月、14日及び1.5%という条件並びに算式は、参照資料を基に本事業へ導入する提案条件である。参考資料は、年度別出来高払い分とは別に設定された割賦元本の未履行部分を改定する仕組みを含むが、本事業では長期割賦払いを行わないため、サービス対価Aの未履行部分への適用する形に組み替えている。募集要項及び要求水準書には物価改定の詳細が記載されていないため、公表前に事業契約書（案）へ同一内容を明記し、三戸町の工事請負契約約款その他の関係規定との整合を確認する。

5. 改定率及び改定増減額の算定

物価改定率及び改定増減額は、次の算式により算定する。物価改定率は小数点以下第4位を切り捨てる。指数は、提案書提出期限日及び基準日の属する月の確報値を用い、基準日の属する月の確報値が公表された時点で算定する。費目ごとに異なる指数を用いる場合は、各費目について同じ算式で改定増減額を算定し、その合計額をサービス対価Aの改定増減額とする。

$$\alpha \text{ (物価改定率)} = \text{基準日の指数} \div \text{提案書提出期限日の指数} - 1$$

$$\alpha > 0 \text{ のとき : 改定増減額} = \alpha \times \text{変動前残事業費} - \text{変動前残事業費} \times 15 / 1,000$$

$$\alpha < 0 \text{ のとき : 改定増減額} = \alpha \times \text{変動前残事業費} + \text{変動前残事業費} \times 15 / 1,000$$

記号等	意味
α	物価改定率。小数点以下第4位を切り捨てる。
提案書提出期限日の指数	提案書提出期限日の属する月における適用系列の確報値
基準日の指数	改定請求日の属する月における適用系列の確報値
変動前残事業費	改定対象費から基準日における履行済部分及び出来形の額を控除した額
改定増減額	物価改定率の絶対値が1.5%を超える場合の超過部分に相当する増減額

6. 改定手続

手続	内容
① 改定請求	請求者は、改定理由、適用指数、改定対象費、出来形及び試算額を示す資料を添えて書面で請求する。
② 履行状況・出来形確認	町は基準日から14日以内に履行済部分、出来形及び変動前残事業費を確認し、事業者に通知する。
③ 指数確定・算定	基準日の属する月の確報値公表後、町及び事業者は算式により改定増減額を確認する。
④ 協議・契約変更	算定結果、年度別支払限度額、予算及び財源計画を確認し、必要な契約変更を行う。
⑤ 支払への反映	確定した改定増減額を、当該年度又は翌年度以後の年度別出来高払額及び最終年度の精算額に反映する。

7. 年度別出来高払いへの反映

改定後のサービス対価Aは、当該年度末以後の年度別出来高払いに反映する。改定額が町の当該年度の支払限度額又は歳出予算を超える場合、町と事業者は、次年度以後の支払又は最終年度の精算への反映方法を協議し、必要な債務負担行為、予算措置及び契約変更を行う。

別紙 年度別出来高払いの事務フロー

No.	手続	時期	内容
1	年度別出来高予定の設定	事業契約締結時	事業者提案、工程表、年度別内訳書を基に、町が年度別支払限度額を設定する。
2	出来高確認資料の提出	各年度の町指定日まで	事業者が出来高調書、内訳書、図面、写真等を提出する。
3	物価改定の請求（該当時）	事業契約締結後12か月経過後	町又は事業者が、残工期2か月以上で、物価改定率の絶対値が1.5%を超えると見込まれる場合に請求する。
4	検査・出来高・モニタリング確認	各年度末	町が提出資料、現地及びモニタリング結果を確認し、対価区分別の累計出来高、支払留保額及び当該年度支払対象額を確定する。
5	支払額の通知	出来高確認後	町が物価改定及びモニタリング結果を反映した支払額を事業者へ通知する。
6	請求書の提出	通知受領後速やかに	事業者が適法な請求書を町へ提出する。
7	年度別出来高払い	契約で定める期限まで	町が当該年度分を1回で支払う。
8	最終精算	完成・引渡し後	改定後総額から支払済額を控除した残額を1回で支払う。

契約締結までに確定する項目

確定項目	記載箇所
事業年度及び各年度の出来高確認依頼期限	募集要項又は事業契約書別紙
サービス対価 A・B の年度別出来高予定額及び支払限度額	事業者提案を基に事業契約書別紙
物価改定の基準となる提案書提出期限日	募集要項及び事業契約書別紙
適用する建設工事費デフレーター の系列及び費目別算定方法	施設構造・工種確定後、事業契約書別紙
物価改定の請求条件、閾値、算式及び契約変更手続	事業契約書本文又は別紙
支払留保の要件、金額、解除及び精算方法	モニタリング方法説明書及び事業契約書
支払期限、端数処理及び未施工材料・機器の出来高算入要件	事業契約書又は出来高確認要領
交付金・起債の年度計画との調整方法	年度別支払スケジュール及び財源計画

注：本書は契約資料の案である。公表又は契約締結前に、三戸町の契約・財政・法務担当において、募集要項、要求水準書、様式集、モニタリング方法説明書、事業契約書（案）、町の財務規則、工事請負契約約款、債務負担行為並びに交付金・起債の年度計画との一致を確認すること。特に、年度ごとに出来高払い、同年度内の分割払いなし、物価改定条件及び支払期限は、事業契約書（案）に同一内容を明記すること。