

(別紙 7)

新秩父宮ラグビー場（仮称）整備・運営等事業

サービス対価の算定及び支払方法 （令和 4 年 3 月変更版）

目 次

第 1. はじめに.....	1
第 2. サービス対価の構成.....	1
1. サービス対価の構成.....	1
(1) 施設整備費.....	1
(2) 運営権対価.....	1
(3) スポーツ博物館の維持管理費.....	1
2. サービス対価の構成内訳.....	1
第 3. サービス対価の算定及び支払方法.....	3
1. 支払方法の基本的な考え方.....	3
2. サービス対価を構成する各費用の支払額の算定及び支払方法.....	3
(1) 施設整備費.....	3
(2) スポーツ博物館の維持管理費.....	3
(3) 消費税等.....	4
(4) 1円未満端数の取扱い.....	4
第 4. 入札価格及び落札価格との関係.....	4
第 5. サービス対価の内訳の算定.....	4
第 6. サービス対価の改定.....	4
1. 基本的考え方.....	4
2. 施設整備費の物価変動に基づく改定.....	5
3. スポーツ博物館の維持管理費の物価変動に基づく改定.....	5

第1. はじめに

新秩父宮ラグビー場（仮称）整備・運営等事業（以下「本事業」という。）は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）の定める手続きにより、JSCが実施するものである。JSCは、本事業を適正かつ確実に実施した場合にサービス対価を事業者を支払うものとし、以下にその算定方法と支払方法を示す。

第2. サービス対価の構成

1. サービス対価の構成

JSCが、事業者を支払うサービス対価は、施設整備業務に係る費用（以下「施設整備費」という。）のうち運営権対価と相殺した後の残額と、スポーツ博物館の維持管理業務の実施に係る費用（以下「スポーツ博物館の維持管理費」という。）から構成されるものとする。

サービス対価を構成する各費用の概要は、次の（1）～（3）のとおりとする。

（1）施設整備費

施設整備費は、I期に係る施設整備費（以下「I期施設整備費」という。）とII期に係る施設整備費（以下「II期施設整備費」という。）から構成されるものとする。なお、施設整備業務は、設計業務、建設業務、工事監理業務及び什器備品調達業務から構成されるものとする。

① I期施設整備費

I期施設整備費は、特定事業契約の締結日からI期に係る施設の引渡日（引渡し後の最初の午前0時。以下同じ。）までに事業者が実施するI期に係る施設の施設整備業務に要する費用とする。

② II期施設整備費

II期施設整備費は、特定事業契約の締結日からII期に係る施設の引渡日までに事業者が実施するII期に係る施設の施設整備業務に要する費用とする。

（2）運営権対価

運営権対価は、運営権の設定範囲である本施設における運営権の設定に関する対価であり、事業者は運営権の設定を受け、JSCに対して運営権対価の支払義務を負担する。

サービス対価の算定における運営権対価は、30年間の運営権の存続期間における総額であり、入札書に記載された額とする。

（3）スポーツ博物館の維持管理費

スポーツ博物館の維持管理費は、スポーツ博物館の引渡日から本事業終了までの期間におけるスポーツ博物館の維持管理業務に要する費用とする。スポーツ博物館の維持管理業務は、建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、清掃業務、環境衛生管理業務、警備業務及び修繕業務の実施に係る費用とする。

2. サービス対価の構成内訳

サービス対価を構成する各費用及び、それらから相殺する金額の内訳は、次表に示すとおり

とする。

図表 1 施設整備費、スポーツ博物館の維持管理費の内訳

項目	支払区分	費用の内容
施設整備費	I 期施設整備費	I 期に係る施設整備業務に関する費用 ▶ 施設整備に係る設計費（必要な調査費用を含む。） ▶ 建設工事費（必要な調査費用を含む。） ▶ 工事監理費 ▶ 什器備品調達費 ▶ 必要な行政手続・申請手続に関する費用 ▶ 近隣対策費（電波障害対策費用を含む。） ▶ 地中埋設物撤去費用 ▶ インフラ関係諸費用（引込負担金・引渡しまでの基本料金及び利用料金を含む。） ▶ 事業者の開業に伴う諸費用 ▶ 施設整備期間中の事業者の運営費（人件費・事務費等） ▶ 建中金利 ▶ 融資組成手数料 その他 I 期に係る施設整備に関する初期投資と認められる費用
	II 期施設整備費	II 期に係る施設整備業務に関する費用 （項目は I 期施設整備費と同じ。）
	施設整備費に係る消費税等	I 期に係る施設整備費に係る消費税等
		II 期に係る施設整備費に係る消費税等
スポーツ博物館の維持管理費	スポーツ博物館の維持管理費	スポーツ博物館の維持管理業務に関する以下の費用 ▶ 建築物保守管理業務費 ▶ 建築設備保守管理業務費 ▶ 清掃業務費 ▶ 環境衛生管理業務費 ▶ 警備業務費 ▶ 修繕業務費
	維持管理費に係る消費税等	スポーツ博物館の維持管理費に係る消費税等

注 表中にある「消費税等」とは、消費税及び地方消費税をいう。

図表 2 運営権対価の内訳

項目	区分	内容
運営権対価	運営権対価	本施設における存続期間を30年間とする運営権の設定に関する対価の総額
	運営権対価に係る消費税等	運営権対価に係る消費税等

注 表中にある「消費税等」とは、消費税及び地方消費税をいう。

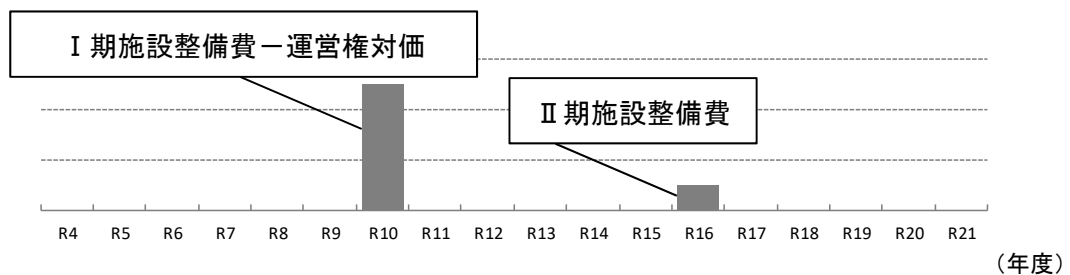
第3. サービス対価の算定及び支払方法

1. 支払方法の基本的な考え方

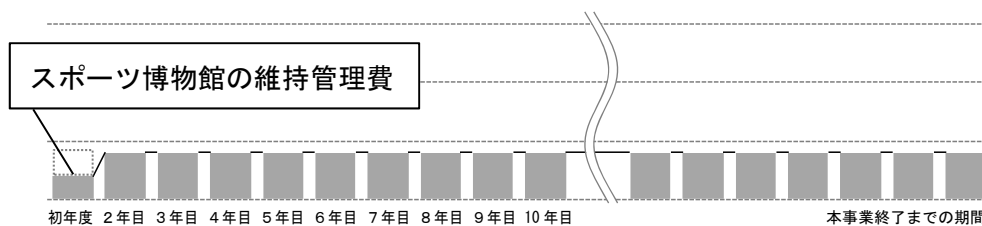
施設整備費のうち運営権対価と相殺した後の残額のサービス対価は、I期に係る施設の施設整備業務が完了し運営権の設定を受けた後、及びII期に係る施設の施設整備業務の完了後にそれぞれ一括払いとし、スポーツ博物館の維持管理業務に対するサービス対価は分割払いとする。

参考：サービス対価の支払イメージ

【施設整備費】



【スポーツ博物館の維持管理費】



2. サービス対価を構成する各費用の支払額の算定及び支払方法

(1) 施設整備費

JSCは、算定された各費用の支払額及びその各々にかかる消費税等を、I期、II期それぞれの完了検査により工事の完成を確認し事業者から本施設等の引渡しがあり運営権の設定がなされた後、適法な請求書を受領した日から30日以内に、I期は「施設整備費－運営権対価」、II期は「施設整備費」として、特定事業契約書に定めるサービス対価及びこれに係る消費税等を一括して支払う。運営権対価については30年間の運営権の存続期間における総額とする。

(2) スポーツ博物館の維持管理費

JSCは、スポーツ博物館の維持管理に関するサービス対価について、算定された各費用の支払額及びその各々にかかる消費税等を、毎年度、4月1日から9月30日までの上半期分及び10月1日から3月31日までの下半期分の年2回、JSCが事業者からの請求を適法に受理した後30日以内に支払う。なお、支払日の当日が休日の場合はその前日までに支払うものとする。

また、運営権存続期間の延長、サービス対価の減額措置に関しては次のとおりとする。

① 運営権存続期間の延長

運営権の存続期間が延長された場合においては、延長前のスポーツ博物館の維持管理に関するサービス対価の支払方法等の条件を元に変更を要する点がないかを事業者とJSCで協議

し、延長後の支払方法等の条件を定めるものとする。

② サービス対価の減額措置

JSC は、事業期間にわたり、モニタリングを行い、要求水準が達成されていないと判断される事象が発生し、ペナルティポイントの計上がなされた場合、その点数に応じて、支払額の減額等を行う。減額等の措置の詳細については、「モニタリング基本計画」によるものとする。

(3) 消費税等

消費税等(消費税及び地方消費税)については、「Ⅰ期施設整備費」、「Ⅱ期施設整備費」、「スポーツ博物館の維持管理費」並びに「運営権対価」の区分ごとに、その相当額を支払期ごとに算定する。

(4) 1円未満端数の取扱い

国等の債権債務等の金額の端数計算に関する法律（昭和 25 年法律第 61 号）第 2 条に基づき、1円未満の端数を処理する。

第 4. 入札価格及び落札価格との関係

入札価格は、サービス対価を構成する施設整備費のうち運営権対価と相殺した後の残額及びスポーツ博物館の維持管理費の総額の合計とし、入札書に記載された金額に当該金額の 100 分の 10 に相当する額を加算した金額をもって落札価格とする。

第 5. サービス対価の内訳の算定

サービス対価の内訳については、要求水準の変更などが生じた場合に、サービス対価の変更等を適切に行うために、各段階において精査し確定するものとする。

具体的には、特定事業契約締結時、本施設等の施設整備業務の設計業務における基本設計完了時、建設業務のⅠ期工事着手時、契約変更時、事業終了時において、事業者は事業費内訳書を提出し、サービス対価についてその内訳の算定を行うものとし、JSC の確認を受ける。また、業務要求水準書に基づき、必要に応じて建設工事費コスト管理計画書又はスポーツ博物館維持管理コスト管理計画書を併せて提出する。

なお、特定事業契約時（入札価格）には「地中埋設物撤去費用」など「参考資料 4 の残置物」及び「スポーツ博物館の光熱水費及び通信費用」を見込まないこと。

（特定事業契約書 第 43 条に基づき JSC が負担する。）

第 6. サービス対価の改定

1. 基本的考え方

施設整備費については、要求水準の変更や物価変動に基づく改定を除き、原則として改定を行わない。

スポーツ博物館の維持管理費については、年度ごとに見直すものとする。この見直しは、物価変動、技術革新等に伴って明らかに費用が減じる場合を含め、PFI 手法に基づく民間の資金及びノウハウの有効な活用と、JSC の適正な経費負担の双方の観点に十分留意して、JSC 及び事業

者が協議して行う。

また、改定の結果、1円未満の端数が生じた場合は、第3.2.(4)による処理を行う。

2. 施設整備費の物価変動に基づく改定

特定事業契約書 第58条に基づき、施設整備費の物価変動に基づく対価の改定を行う。

3. スポーツ博物館の維持管理費の物価変動に基づく改定

① 対象となる費用

スポーツ博物館の維持管理費のうち翌年度に対価の支払いがある費用

② 改定時期

物価変動リスクを踏まえた対価の改定時期は、次のとおりとする。

ア 改定指標の評価：毎年4月10日時点で確認できる最新の指標（図表3.使用する指標のうち、暫定値以外の数値で当該時点において確認できる最新の数値（以下、「確報値等」という。）。なお、原則として、賃金指数は1月の確報値、建築費指数は12月の確報値とする。）により評価を行う。

イ 支払への反映：翌年度のスポーツ博物館の維持管理費の支払から反映するものとする。

③ 改定方法

物価変動リスクを踏まえ、毎年度、それぞれの指標の変動を確認し、どちらかの指標が3ポイント以上変動している場合に改定を行う。特定事業契約締結以降、対価を改定していない場合は、特定事業契約締結日で確認できる最新の指標を前回改定時の指標とみなす。

$$| \text{今回評価時の指標} - \text{前回改定時の指標} | \geq 3 \text{ポイント}$$

1) 改定指標

使用する指標は次のとおりとする。なお、使用する改定指標は、特定事業契約締結後、JSC及び事業者が協議の上、JSCが定めることとする。

図表3 使用する指標

項目	費用の内容	使用する指標
スポーツ博物館維持管理費	建築物保守管理業務費 建築設備保守管理業務費 清掃業務費 環境衛生管理業務費 警備業務費	「毎月勤労統計調査 賃金指数」：（就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・就業形態計・調査産業計・厚生労働省）
	修繕業務費	「建築費指数」：（標準指数・事務所SRC・工事原価・建設物価調査会）

ただし、指標の遡及修正がなされた場合であっても、改定条件には反映しないほか、遡及修正後の指標は前回改定時の指標としても使用しないものとする。

2) 改定率及び計算方法

指標の変動を確認した結果、改定を行う場合においては、改定前のスポーツ博物館の維持管理費（及びその内訳）を基準額として、年度ごとに、以下の算定式に従って各年度のスポーツ博物館の維持管理費を確定する。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。

改定率： RIn/RIm

計算方法： $AP' t=APt \times \text{改定率}$

- m : 前回改定時年度（契約後未改定の場合は、特定事業契約締結年度）
n : 今回評価時年度
t : 今回費用改定をする対価の対象年度（ $t : n + 1, \dots$ 、事業終了年度）
APt : 改定前のt年度A業務の対価
AP' t : 改定後のt年度A業務の対価
RIm : 前回改定時の評価指標である、m年度の改定指標
RIn : 今回改定時の評価指標である、n年度の改定指標

（計算例：修繕業務費について記載、その他については賃金指数を用いて別途計算）

令和13年度の修繕業務費に係る支払いが100万円、前回改定時の指標である令和7年度の建築費指数が90、令和12年度の建築費指数が108の場合：

令和13年度の改定率（令和12年度の物価反映）

$$\begin{aligned} &= \text{令和12年度の建築費指数} [108] \div \text{令和7年度の建築費指数} [90] \\ &= 1.2 \end{aligned}$$

令和13年度の修繕業務費に係る対価（改定後）

$$\begin{aligned} &= \text{令和13年度の対価（改定前）} [100 \text{万円}] \times 1.2 \\ &= 120 \text{万円} \end{aligned}$$

④ 基準改定時の措置

改定指標の基準改定が実施される年度においては、原則どおり②及び③の方法により評価及び改定を行う。

基準改定が実施された年度の翌年度においては、基準改定が実施された年度に改定を行った場合を除き、旧基準における前回改定時の指標と前回評価時の指標（基準改定年度の4月10日時点で確認した指標）の変動幅に関わらず対価の改定を行うものとし、改定前の対価（及びその内訳）を基準額として、以下の算定式に従って翌年度以降の年度の対価を改定する。さらに、基準改定が実施された年度の改定の有無に関わらず、前回評価時の指標（基準改定年度の4月10日時点で確認した指標）と同一月の新たな基準の指数を前回改定時の指標として、②及び③の方法により評価及び改定を行う。

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

る。

改定率② : RI_o / RI_m

計算方法② (基準改定年度の翌年度) : $BP'_t = BP_t \times \text{改定率②}$

- m : 前回改定時年度 (契約後未改定の場合は、特定事業契約締結年度)
n : 今回評価時年度
t : 今回費用改定をする対価の対象年度 (t : n + 1, …、事業終了年度)
BP_t : 改定前のt年度B業務の対価
BP'_t : 改定後のt年度B業務の対価
RI_m : 前回改定時の評価指標である、m年度の改定指標
RI_o : RI_mと同一基準の評価指標のうち、基準改定年度の4月10日時点で確認した指標

(計算例 : 修繕業務費について記載、その他については賃金指数を用いて別途計算)

※基準改定年度 : 令和12年度

- i. 前回改定時の指標である令和7年度の建築費指数 (令和7年4月10日時点で確認できる最新の指標) : 99.3 (旧基準)
- ii. 基準改定が実施される令和12年度の建築費指数 (令和12年4月10日時点で確認できる最新の指標) : 99 (旧基準)
- iii. 基準改定が実施される令和12年度の新基準の建築費指数 (ii. と同月の新たな基準の指数) : 101 (新基準)
- iv. 令和13年度の建築費指数 (令和13年4月10日時点で確認できる最新の指標) : 105 (新基準)
- v. 改定前の令和14年度の修繕業務費に係る対価 : 100万円

<令和12年度における改定指標の評価及び対価の改定>

- ・基準改年度における改定指標の評価

$$\left| 99 \text{ (旧基準の令和12年度の建築費指数)} - 99.3 \text{ (旧基準の令和7年度の建築費指数)} \right| < 3$$

従って、令和12年度における建築費指数の評価では対価の改定を行わない。

<令和13年度における改定指標の評価及び対価の改定>

- ・旧基準による対価の改定

改定率②

$$\begin{aligned} &= \text{令和12年度の建築費指数 [99 (旧基準)]} \div \text{令和7年度の建築費指数 [99.3 (旧基準)]} \\ &= 0.9969 \end{aligned}$$

令和14年度の修繕業務費に係る対価 (旧基準による改定後)

$$= \text{令和14年度の対価（改定前）} [100\text{万円}] \times \text{改定率②} [0.9969] = 99.69\text{万円}$$

- ・ 新たな基準による評価及び改定

$$|105 \text{（新基準の令和13年度の建築費指数）} - 101 \text{（新基準の令和12年度の建築費指数）}| > 3$$

従って、令和13年度における物価変動に係る建築費指数の評価では対価の改定を行う。

改定率②

$$= \text{令和13年度の建築費指数} [105 \text{（新基準）}] \div \text{令和12年度の建築費指数} [101 \text{（新基準）}] \\ = 1.0396$$

令和14年度の修繕業務費に係る対価

$$= \text{令和14年度の対価（旧基準による改定後）} [99.69\text{万円}] \times \text{改定率②} [1.0396] \\ = 103.6377$$