

別紙3 物価変動による支払対価の改定

1 施設整備の対価(対価 A)

(1) 対象となる費用

改定の対象となる費用は、施設整備対価 A-2(建設業務費用)のうち、直接工事費及び共通費など直接工事施工に必要となる経費(建築工事費、電気設備工事費、機械設備工事費、火葬炉設備工事費、昇降機設備工事費など各種工事を含む。)、施設整備対価 A-3(外構工事費用)及び施設整備対価 A-4(解体撤去業務費用)のうち直接工事費及び共通費など直接工事施工に必要となる経費とする。施設整備対価 A-1(設計等業務費用)及び施設整備対価 A-5(その他費用)は改定の対象としない。

(2) 改定の時期

物価変動に伴う施設整備対価 A-2(建設業務費用)・A-3(外構工事費用)・A-4(解体撤去業務費用)の改定は、それぞれ着工前及び工事期間中(着工日から工事完成 2 か月前までの期間)について請求することができる。それぞれの工事着工日は以下のとおり想定しているが、具体的には協議の上決定するものとする。

区分	着工日の属する月
施設整備対価 A-2(建設業務費用)	工事着工届提出日の属する月とする。
施設整備対価 A-3(外構工事費用)	工事進捗状況に応じて、協議により決定する。
施設整備対価 A-4(解体撤去業務費用)	令和 12 年 5 月を基本とするが、協議により決定する。

(ア) 着工前の改定の考え方

募集公告の属する月の指標値とそれぞれの工事着工日の属する月の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は、市及び事業者は物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。

改定の際に用いる指標は次のとおりとする。

区分	該当する業務の内訳	使用する指標	改定対象とする費用
施設整備対価 A-2 (建設業務費用)	建設業務 (建築工事)	建築費指数(一般財団法人建設物価調査会)における「建築費指数・都市別指数(仙台市):事務所 Office RC」の「建築」	「施設整備対価 A-2」のうち「建築工事費」を対象とする。
	建設業務 (設備工事)	建築費指数(一般財団法人建設物価調査会)における「建築費指数・都市別指数(仙台市):事務所 Office RC」の「設備」	「施設整備対価 A-2」のうち、「電気設備工事費、機械設備工事費、火葬炉設備工事費、昇降機設備工事費」を対象とする。
施設整備対価 A-3 (外構工事費用)		建築費指数(一般財団法人建設物価調査会)における「建築費指数・都市別指数(仙台市):事務所 Office RC」の「建築」	「施設整備対価 A-3」を対象とする。

区分	該当する業務の内訳	使用する指標	改定対象とする費用
施設整備対価 A-4 (解体撤去業務費用)		建築費指数(一般財団法人建設物価調査会)における「建築費指数・都市別指数(仙台市):事務所 Office RC」の「建築」	「施設整備対価 A-4」を対象とする。

改定の計算式は以下のとおりとする。改定率は小数点以下第四位を切り捨て、改定後の支払対価の 1 円未満の部分は切り捨てとする。

$Ax = A \times (a - 0.015)$
A:改定前の対象費
Ax:改定後の対象費
a:それぞれの工事の着工日の属する月の指標値/募集公告の属する月の指標値

(イ) 着工日以降の改定の考え方

建設工事期間中の物価変動に伴う改定は、「公共工事標準請負契約約款」(昭和 25 年 2 月 21 日中央建設業審議会決定、最終改正令和 7 年 12 月 2 日)第 26 条に基づき以下のとおり行うものとし、詳細は国土交通省の運用マニュアル(「工事請負契約書第25条第1項～第4項(全体スライド条項) 運用マニュアル(暫定版)」(平成 25 年 9 月)、「工事請負契約書第26条第5項(単品スライド条項) 運用マニュアル(案)(営繕工事版)」(令和7年 12 月改定)、「賃金等の変動に対する工事請負契約書第 26 条第 6 項(インフレスライド条項)運用マニュアル」(令和 4 年 9 月改定))に準じるものとする。

なお、改定の際に用いる指標は以下を基本とする。

区分	該当する業務の内訳	使用する指標	改定対象とする費用
施設整備対価 A-2(建設業務費用)	建設業務(建築工事)	建築費指数(一般財団法人建設物価調査会)における「建築費指数・都市別指数(仙台市):事務所 Office RC」の「建築」	「施設整備対価 A-2」のうち「建築工事費」を対象とする。
	建設業務(設備工事)	建築費指数(一般財団法人建設物価調査会)における「建築費指数・都市別指数(仙台市):事務所 Office RC」の「設備」	「施設整備対価 A-2」のうち、「電気設備工事費、機械設備工事費、火葬炉設備工事費、昇降機設備工事費」を対象とする。
施設整備対価 A-3 (外構工事費用)		建築費指数(一般財団法人建設物価調査会)における「建築費指数・都市別指数(仙台市):事務所 Office RC」の「建築」	「施設整備対価 A-3」を対象とする。
施設整備対価 A-3 (解体撤去業務費用)		建築費指数(一般財団法人建設物価調査会)における「建築費指数・都市別指数(仙台市):事務所 Office RC」の「建築」	「施設整備対価 A-4」を対象とする。

参考

全体スライド	・市及び事業者は、本件施設の建設期間内で着工日から 12 月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、着工時に改定した直接工事費が不相当となったと認めるときは、相手方に対して変更を請求することができる。 ・上記の請求があったときは、変動前残工事費相当額と変動後の残工事費相当額との差額のうち変動前残工事費相当額の 1.5%を超える額につき変更を行う。 ・変動前残工事費相当額及び変動後残工事費相当額は、請求のあった日を基準とする。 ・全体スライドの請求は、この規定により改定を行った後再度行うことができる。	
単品スライド	・特別な要因により本件施設の工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、支払対価が不相当となったときは、市又は事業者は、支払対価の変更を請求することができる。	
インフレスライド	・予想することのできない特別の事情により、本件施設の工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションが生じ、支払対価が著しく不相当となったときは、市又は事業者は、サービス対価の変更を請求することができる。	

2 稼働準備の対価(対価 B)

(1) 対象となる費用

稼働準備対価 B とする。

(2) 改定の考え方

(ア) 改定方法

募集公告の属する月の指標値と令和10年5月の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は、市及び事業者は物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。改定の計算式は以下のとおりとする。改定率は小数点以下第四位を切り捨て、改定後の支払対価の1円未満の部分は切り捨てとする。

$Bx = B \times a$
B: 改定前の対象費
Bx: 改定後の対象費
a: 令和 10 年 5 月の指標値/募集公告の属する月の指標値

(イ) 改定の指標値

改定にあたって使用する指標は次のとおりとする。

項目	使用する指標
稼働準備対価 B(稼働準備業務費用)	「毎月勤労統計調査 賃金指数」(厚生労働省)における「就業形態別きまって支給する給与(調査産業計・一般労働者・30 人以上)」

3 維持管理・運営の対価(対価 C)

(1) 対象となる費用

改定対象となる費用は、指定管理料 C-1(維持管理業務費用)、指定管理料 C-2(修繕・更新業務費用)、指定管理料 C-3(運営業務費用)とする。指定管理料 C-4(その他費用)は改定の対象としない。

(2) 改定の考え方

(ア) 改定方法

令和 N 年度の対価 C は、直前の改定の基礎となった指標値(初回の改定が行われるまでは、募集公告の属する月の指標値)と、令和 N-1 年 5 月の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は、市及び事業者は物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。改定の計算式は以下のとおりとする。改定率は小数点以下第四位を切り捨て、改定後の支払対価の 1 円未満の部分は切り捨てとする。

$C_n = C_{n-1} \times (\text{Index}_{n-1} / \text{Index}_0)$
C_n : 令和 N 年度の対価 C
C_{n-1} : 令和 N-1 年度の対価 C
Index_{n-1} : 令和 N-1 年 5 月の指標値
Index_0 : 直前の改定の基礎となった指標値(初回の改定が行われるまでは、募集公告の属する月の指標値)

(イ) 改定の指標値

改定にあたって使用する指標は次のとおりとする。

項目	使用する指標
指定管理料 C-1(維持管理業務費用)	「毎月勤労統計調査 賃金指数」(厚生労働省)における「就業形態別きまって支給する給与(調査産業計・一般労働者・30 人以上)」
指定管理料 C-2(修繕・更新業務費用)	建築費指数(一般財団法人建設物価調査会)における「建築費指数・都市別指数(仙台市):事務所 Office RC」の「工事原価」
指定管理料 C-3(運営業務費用)	「毎月勤労統計調査 賃金指数」(厚生労働省)における「就業形態別きまって支給する給与(調査産業計・一般労働者・30 人以上)」