

物価の変動に伴う当初想定するサービス対価の調整

（1）調整の対象

事業期間にわたる物価変動リスクに対応するために、事業運営に必要な総費用のうち、以下に定める費用については、物価変動の状況に応じて調整を行う。

- ・保守点検等業務費
- ・清掃業務費
- ・修繕業務費
- ・地域冷暖房費
- ・警備費

ただし、機構が想定する物価変動対象費用額に対する運営権者たる PFI 事業者の物価変動対象費用の実額の比率が、サービス対価における予定価格に対する提案価格の比率を上回る場合には、その比率に応じて運営権者たる PFI 事業者の物価変動対象費用を縮減する。

（計算例）

サービス対価の予定価格を 100 としたとき、サービス対価の提案価格が 95、機構が想定する物価変動対象費用額が 40、運営権者たる PFI 事業者の物価変動対象費用の実額が 43 である場合：

機構が想定する物価変動対象費用額（40）に対する運営権者たる PFI 事業者の物価変動対象費用の実額（43）の比率

$$=43/40=1.075 \text{ が}$$

サービス対価における予定価格（100）に対する提案価格（95）の比率

$$=95/100=0.95 \text{ を上回るので、縮減を行う。}$$

縮減後の物価変動対象費用

$$=40 \times 95 / 100 = 38$$

（2）具体的な調整方法

① 改定時期

物価変動リスクを踏まえた年間総費用の変動に伴うサービス対価の改定指標及び時期は、以下のとおりとする。

ア 改定指標の評価

毎年、特定の時点で確認できる最新の指標（表 1. 使用する指標）のうち、企業向けサービス価格指数については、当該時点で確認できる最新の確報値、建設物価指数及び賃金指数については、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。

イ 対価の改定

原則として、翌年度の4月1日以降の当初想定するサービス対価の支払いに反映する。

② 改定方法

前回改定時の指標に対して、現指標が3%以上変動した場合に、当初想定するサービス対価の改定を行う。実施契約締結以降、物価変動を反映していない費用については、実施契約締結時点で確認できる最新の指標を前回改定時の指標とみなす。

$$| \text{今回評価時の指標} \div \text{前回改定時の指標} | - 1 \geq 3\%$$

ア 改定指標

改定指標として使用する指標は以下のとおりとする。

表1. 使用する指標

支払区分	使用する指標
保守点検等業務費	「企業向けサービス価格指数」：設備管理（消費税抜、物価指数月報・日銀調査統計局）
清掃業務費	「毎月勤労統計調査 賃金指数」：調査産業計（就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・厚生労働省）
修繕業務費	「建設物価指数月報」：建築費指数/標準指数/事務所S（建設物価調査会）/工事原価
地域冷暖房費	料金単価
警備費	「毎月勤労統計調査 賃金指数」：調査産業計（就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・厚生労働省）

ただし、改定指標の評価以降、当該評価に用いた確報値等の遡及修正がなされた場合であっても、改定指標の評価には反映しないほか、遡及修正後の確報値等は前回改定時の指標としても使用しないものとする。

イ 改定率及び計算方法

改定率： $R I_n / R I_m$

計算方法： $A P'_t = A P_t \times \text{改定率}$

m : 前回改定時年度（契約後未改定の場合は、実施契約締結年度）

n : 今回評価時年度

t : 今回費用改定をするサービス対価の対象年度

（t : n + 1, …、事業終了年度）

A P_t : 改定前のt年度の物価変動対象費用

A P'_t : 改定後のt年度の物価変動対象費用

R I_m : 前回改定時の評価指標である、m年度の改定指標

R I n : 今回改定時の評価指標である、n年度の改定指標

(計算例)

2025年度の物価変動対象費用が100万円、前回改定時の指標である2019年度の指数が90、2024年度の指数が108の場合：

2025年度の改定率（2024年度の物価反映）
=2024年度指数 [108] ÷ 2019年度の指数 [90] =1.2

2025年度の物価変動対象費用（改定後）
=2025年度の物価変動対象費用（改定前） [100万円] ×1.2=120万円

③ 基準改定時の措置

基準改定が実施された年度及びそれ以降の年度においては、基準改定時における旧基準の指標に対する新基準の指標の倍率を基に、前回改定時の指標を基準改定後の指標に換算し、原則とおり①及び②の方法により評価及び改定を行うものとする。

(計算例)

※基準改定年度：2030年度

- i. 前回改定時の指標である2025年度の指数：99.3（旧基準）
- ii. 基準改定が実施される2030年度の指数：99（旧基準）
- iii. 基準改定が実施される2030年度の新基準の指数：101（新基準）
- iv. 2031年度の指数：110（新基準）
- v. 改定前の2032年度の物価変動対象費用：100万円

<2030年度における改定指標の評価及び物価変動対象費用の改定>

・基準改定年度における改定指標の評価

| 99（旧基準の2030年度の指数） ÷ 99.3（旧基準の2025年度の指数） | -1
< 3%

従って、2030年度における指標の評価では物価変動対象費用の改定を行わない。

<2031年度における改定指標の評価及び物価変動対象費用の改定>

・旧基準の新基準への換算

基準調整=2030年度の指数 [101（新基準）] ÷ 2030年度の指数 [99（旧基準）] =1.0202

2025年度指数（新基準）

=2025年度指数 [99.3（旧基準）] × 基準調整[1.0202]=101.3

・新基準による評価及び改定

| 110（新基準の2031年度の指数） ÷ 101.3（新基準の2025年度の指数） | -1
> 3%

従って、2031年度における物価変動に係る指標の評価では物価変動対象費用の改定を行う。

改定率=2031年度指数 [110（新基準）] ÷ 2025年度の指数 [101.3（新基準）] =1.0858

2032年度の物価変動対象費用

=2032 年度の物価変動対象費用（改定前） [100 万円] ×改定率
[1.0858]
=108.58 万円