

別紙

東京大学(駒場Ⅰ)駒場コミュニケーション・プラザ
施設整備等事業

入札金額等の算出方法及びサービス購入費の支払方法等

平成16年9月8日

国立大学法人東京大学

入札金額等の算出方法及びサービス購入費の支払方法等

1 入札金額等の算出方法

入札金額は事業期間中に国立大学法人東京大学（以下「本学」という。）が選定事業者に支払うサービス購入費の合計額とする。

サービス購入費は、東京大学（駒場Ⅰ）駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業（以下「本事業」という。）に係る事前調査費、設計費、建設工事費及び工事監理費等の施設整備業務に要する費用に相当する額（以下「施設費相当」という。）と金利支払額とを合計した額（以下「施設整備費相当」という。）、建物、建築設備及び外構施設等の維持管理業務並びに学校事務業務及び教育研究の補助業務の運営業務に要する費用に相当する額（その他の費用を含む。以下「維持管理運営費相当」という。）から構成される。

なお、選定事業者が自らの責任で行うところの購買業務、書籍業務及び食堂業務の運営業務に要する費用並びに利用者から受け取る料金等は、選定事業者の区分とし、入札金額等の対象外とする。

サービス購入費の構成の詳細については、「2 サービス購入費の支払方法等(1) サービス購入費の構成」を参照すること。

落札者決定に当たっては、入札書に記載された金額（以下「入札金額」という。）に、入札金額から金利支払額（「2 サービス購入費の支払方法等」「(1) サービス購入費の構成」を参照すること。）を控除した金額の100分の5に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）をもって落札金額とするので、入札参加者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額から金利支払額を控除した金額の105分の100に相当する金額に、金利支払額を加算した金額を入札書に記載すること。

【参考】

$$\text{入札金額（＝提案金額）} = \frac{(\text{契約希望金額} - \text{金利支払額}) \times 100}{105} + \text{金利支払額}$$

$$\text{落札金額（＝契約金額）} = \text{入札金額} + \frac{(\text{入札金額} - \text{金利支払額}) \times 5}{100}$$

2 サービス購入費の支払方法等

(1) サービス購入費の構成

事業期間中、本学が毎年度選定事業者に支払うサービス購入費は以下のように構成される。

対象施設 対象工期	費用区分	支払期間
北 館 Ⅰ期工事	施設整備費相当(北館)	平成18年 4月から平成31年 4月まで
	維持管理運営費相当(北館)	
和 館 Ⅱ期工事	施設整備費相当(和館)	平成18年10月から平成31年 4月まで
	維持管理運営費相当(和館)	
南 館 (中庭を含む) Ⅱ期工事	施設整備費相当(南館等)	平成18年10月から平成31年 4月まで
	維持管理運営費相当(南館等)	

なお、各々の支払方法については、後述する「(2) サービス購入費の支払方法」を参照すること。

施設整備費相当、維持管理運営費相当に含まれる費用項目は以下の通りである。

区 分		入札説明書に 記 載 の 業 務	構成される費用の内容
入 札 金 額	施 設 整 備 費 相 当	施設整備業務 (施設費相当)	・ 事前調査費 ・ 設計費 ・ 敷地造成等費、建設工事費 ・ 工事監理費 ・ 周辺家屋影響調査・対策費 ・ 電波障害調査・対策費 ・ 各種申請等に要する費用 ・ 選定事業者の開業に要する費用 ・ 建中金利 ・ 選定事業者の資金調達に要する費用 ・ その他施設整備業務に関して初期投資として必要となる費用（登録免許税、不動産取得税を含む） ※
		金利支払額	・ 施設費相当と施設費相当に係る消費税等の合計に対する支払金利に基づく金利支払額
	維 持 管 理 運	建物保守管理業務	・ 建物の点検、保守、修繕、更新及びその他一切の保守管理業務に要する費用
		建築設備保守管理業務	・ 建築設備の運転、監視、点検、保守、修繕、更新及びその他一切の保守管理業務に要する費用（照明の管球類費を含む）

営 費 相 当	外構施設保守管理業務	・外構施設の点検、保守、修繕、更新及びその他一切の保守管理業務に要する費用
	清掃業務	・建物内部、外部及び敷地内の清掃業務に要する費用（衛生消耗品費を含む）
	保安警備業務	・建物の保安警備業務に要する費用
	植栽維持管理業務	・植栽の維持管理業務に要する費用
	学校事務業務	・学校事務業務に要する費用
	教育研究の補助業務	・教育研究の補助業務に要する費用
	その他の費用	・固定資産税、都市計画税、法人税、法人の利益に対して係る税金等 ・選定事業者の税引後利益(株主への配当への原資等)等 ・選定事業者の運営費（購買、書籍及び食堂運営の各業務に対する総合管理に係る費用を含む）、保険料等 ・その他維持管理運営業務に関して必要となる費用 ※

※ 「その他施設整備業務に関して初期投資として必要となる費用」「その他維持管理運営業務に関して必要となる費用」とは、上表に示す費用の他に、選定事業者が事業契約書に基づき本事業を遂行する上で必要となる費用を指す。入札参加者が当該費用として必要と考えるものがあれば、入札金額に、その費用を必ず加えること。

1) 施設整備費相当

施設整備費相当は、施設整備業務に必要な一切の費用からなる施設費相当と施設費相当を本学が割賦で支払うことによって必要な金利支払額からなるものとする。

入札参加者は、費用区分ごとの施設整備費相当の提案を行い、本学は、維持管理運営開始後にこの提案に基づいた各々の金額の合計額を施設整備費相当に該当するサービス購入費として支払う。なお、費用区分ごとの施設費相当は、毎支払時、同額を支払うものとする。

金利支払額の算定に当たっては、施設費相当と施設費相当に係る消費税等の合計を対象（元金）とし、元金均等支払を前提とする支払金利によって算出する。支払金利は、基準金利と入札参加者の提案による利回り格差（スプレッド）の合計とし、基準金利は、午前10時現在の東京スワップレファレンスレート（TSR）として T e l e r a t e 1 7 1 4 3 ページに掲載されている6か月LIBORベース10年もの（円／円）金利スワップレートとする。

なお、提案書類の提出時に使用する基準金利は、平成16年11月22日（月）のスワップレートを採用する。また、実際の支払いに使用する基準金利は、平成17年7月1日（水）のスワップレートを採用する。（当該の月日が、スワップレートが公表されない日に当たる場合は、翌公表日のスワップレートを採用する。）

2) 維持管理運営費相当

維持管理運営費相当は、建物保守管理業務、建築設備保守管理業務、外構施設保守管理業務、清掃業務、保安警備業務、植栽維持管理業務、学校事務業務、教育研究の補助業務に必要となる一切の費用とその他の費用からなるものとする。

入札参加者は、費用区分ごとの維持管理運営費相当の提案を行い、本学は、維持管理運営開始後にこの提案に基づいた各々の金額の合計額を維持管理運営費相当に該当するサービス購入費として支払う。なお、費用区分ごとの維持管理運営費相当は、後述する改定（「(3)サービス購入費の改定方法」を参照）がない限り、毎支払時、原則として同額を支払うものとする。

(2) サービス購入費の支払方法

本学は、選定事業者に対し施設整備費相当、維持管理運営費相当からなるサービス購入費を、PFI法第10条第1項に規定する本学と選定事業者との間で締結する事業契約書の規定に基づき支払うものとする。

1) 支払方法

ア 施設整備費相当の支払方法

① 施設整備費相当（北館）

本学は2(1)で算出された施設整備費相当（北館）について、北館の維持管理運営開始後から事業期間終了までの間に、平成18年10月を第1回目、平成19年4月を第2回目、平成19年10月を第3回目とし、平成31年4月を第26回目（最終回）とする、年2回、全26回に分けて支払うものとする。なお、施設費相当（北館）は、毎支払時、同額とする。

② 施設整備費相当（和館）

本学は2(1)で算出された施設整備費相当（和館）について、和館の維持管理運営開始後から事業期間終了までの間に、平成19年4月を第1回目並びに第2回目（当該支払に限り2回分とする）、平成19年10月を第3回目とし、平成31年4月を第26回目（最終回）とする、年2回、全26回に分けて支払うものとする。なお、施設費相当（和館）は、毎支払時、同額とする。

③ 施設整備費相当（南館等）

本学は2(1)で算出された施設整備費相当（南館等）について、南館等の維持管理運営開始後から事業期間終了までの間に、平成19年4月を第1回並びに第2回目（当該支払に限り2回分とする）、平成19年10月を第3回目とし、平成31年4月を第26回目（最終回）とする、年2回、全26回に分けて支払うものとする。なお、施設費相当（南館等）は、毎支払時、同額とする。

イ 施設整備費相当に係る消費税等の支払方法（北館、和館、南館等）本学は、費用区分ごとの施設整備費相当の施設費相当の100分の5に相当する金額（消費税等相当額）につき、2(2)1アの費用区分ごとの施設整備費相当の支払方法に準じて同時に支払うものとする。なお、費用区分ごとの施設整備費相当に係る消費税等は、毎支払時、同額となる。

ウ 維持管理運営費相当の支払方法

① 維持管理運営費相当（北館）

本学は、選定事業者の維持管理業務（北館）及び運営業務（北館）の実施状況を定期的にモニタリングし、要求水準が満たされていることを確認した上で、2(1)で算出された維持管理運営費相当（北館）について、北館の維持管理運営開始後から事業期間終了までの間に、平成18年10月を第1回目、平成19年4月を第2回目、平成19年10月を第3回目とし、平成31年4月を第26回目（最終回）とする、年2回、全26回に分けて支払うものとする。なお、維持管理運営費相当（北館）は、毎支払時、同額とする。

② 維持管理運営費相当（和館）

本学は、選定事業者の維持管理業務（和館）及び運営業務（和館）の実施状況を定期的にモニタリングし、要求水準が満たされていることを確認した上で、2(1)で算出された維持管理運営費相当（和館）について、和館の維持管理運営開始後から事業期間終了までの間に、平成19年4月を第1回目、平成19年10月を第2回目とし、平成31年4月を第25回目（最終回）とする、年2回、全25回に分けて支払うものとする。なお、維持管理運営費相当（和館）は、毎支払時、同額とする。

③ 維持管理運営費相当（南館等）

本学は、選定事業者の維持管理業務（南館等）及び運営業務（南館等）の実施状況を定期的にモニタリングし、要求水準が満たされていることを確認した上で、2(1)で算出された維持管理運営費相当（南館等）について、南館等の維持管理運営開始後から事業期間終了までの間に、平成19年4月を第1回目、平成19年10月を第2回目とし、平成31年4月を第25回目（最終回）とする、年2回、全25回に分けて支払うものとする。なお、維持管理運営費相当（南館等）は、毎支払時、同額とする。

エ 維持管理運営費相当に係る消費税等の支払方法（北館、和館、南館等）

本学は、費用区分ごとの維持管理運営費相当の100分の5に相当する金額（消費税等相当額）につき、2(2)1ウの費用区分ごとの維持管理運営費相当の支払方法に準じて同時に支払うものとする。なお、費用区分ごとの維持管理運営費相当に係る消費税等は、毎支払時、同額となる。

2) 支払手続

ア 施設整備費相当の支払手続（北館、和館、南館等）

選定事業者は各年度の4月1日及び10月1日から30日以内に本学に対して請求書を送付し、本学は請求を受けた日の翌月25日（なお、当該支払日が金融機関の営業日でない場合には、その直前の営業日）に施設整備費相当のサービス購入費を支払うものとする。

イ 施設整備費相当に係る消費税等の支払手続（北館、和館、南館等）

算出された施設整備費相当に係る消費税等については、施設整備費相当の支払手続に準じる。

ウ 維持管理運営費相当の支払手続

本学は、選定事業者から毎月の業務終了後に提出される業務報告書に基づくモニタリング並びに随時モニタリング等に基づく一連のモニタリングを実施する。

本学は、モニタリングの結果、選定事業者の業務実施状況が要求水準を満たしておらず、維持管理運営費相当のサービス購入費に対して減額ポイントを計上する場合、業務報告書の受領後 7 日以内に選定事業者に対して当該月の減額ポイントを通知する。

本学は、毎月の減額ポイントを 6 か月間合計し、当該 6 か月間終了後 15 日以内に減額ポイントに基づく維持管理費運営相当のサービス購入費の減額率及び減額後のサービス購入費の支払額を選定事業者に通知する。

なお、減額ポイントが合計される 6 か月と減額対象となる維持管理運営費相当のサービス購入費の支払時期の関係は以下の通りとする。

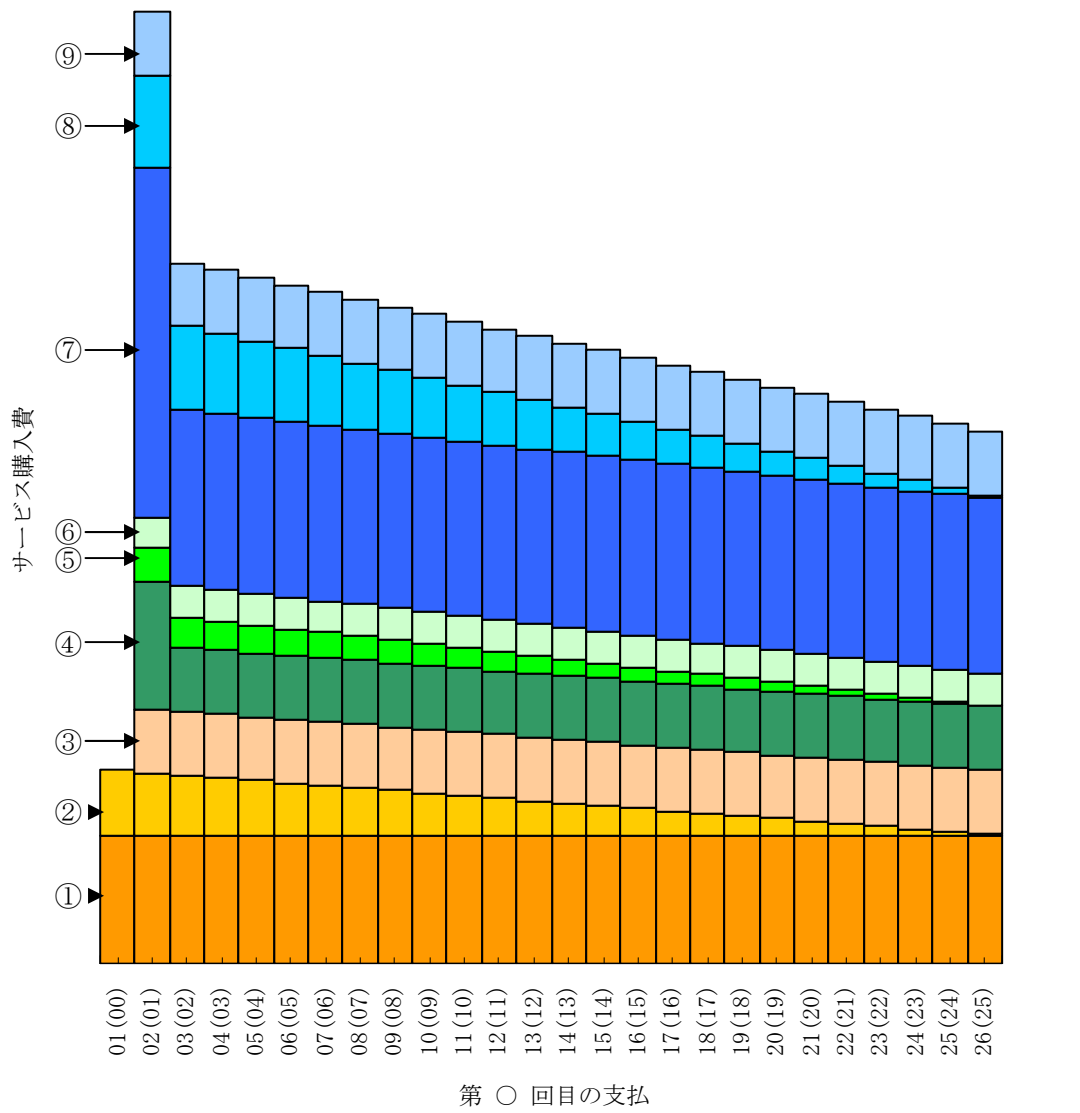
減額ポイントが合計される期間	支 払 時 期
4 月 から 9 月末	10 月支払い分
10 月 から 翌年 3 月末	翌年 4 月支払い分

選定事業者は、支払額の通知を受領後速やかに本学に請求書を送付し、本学は請求を受けた日の翌月 25 日（なお、当該支払日が金融機関の営業日でない場合には、その直前の営業日）に維持管理運営費相当のサービス購入費を支払うものとする。

エ 維持管理運営費相当に係る消費税等の支払手続

算出された維持管理運営費相当に係る消費税等については、維持管理運営費相当の支払手続きに準じる。

サービス購入費の構成イメージ図



- | | | | |
|----|-------------|---------|-----------------|
| 北館 | ① 施設費相当+消費税 | ② 金利支払額 | ③ 維持管理運営費相当+消費税 |
| 和館 | ④ 施設費相当+消費税 | ⑤ 金利支払額 | ⑥ 維持管理運営費相当+消費税 |
| 南館 | ⑦ 施設費相当+消費税 | ⑧ 金利支払額 | ⑨ 維持管理運営費相当+消費税 |
- (施設費相当 + 金利支払額 = 施設整備費相当)

※ 上図は説明用の構成イメージ図であり、サービス購入費の比率等は実際とは異なる。

(3) サービス購入費の改定方法

1) 支払金利変動に伴う施設整備費相当の改定

提案書類の提出時に使用する基準金利（平成16年11月22日（月）のスワップレート）と、実際の支払いに使用する基準金利（平成17年7月1日（水）のスワップレート）に差が生じた場合、この差に応じて施設整備費相当を改定する。なお、利回り格差（スプレッド）については、提案書類の提出時の利率によるものとし、改定の対象としないものとする。また、消費税等の変更による改定は行わないものとする。

2) 維持管理運営費相当の改定

事業期間中の物価変動に対応して維持管理運営費相当を改定する。なお、消費税等の変更は下記の指数に反映されているため、消費税等の変更による別途の改定は行わないものとする。

ア 初事業年度（平成18年度）の1回当たりの支払額（北館の場合は第1回目（平成18年10月）及び第2回目（平成19年4月）の支払額、和館及び南館等の場合は第1回目（平成19年4月）の支払額）の改定

提案書類の提出期限日の属する月（平成16年12月）の指数と、初事業年度（平成18年度）と同年（平成18年）の1月の指数を比較し、±3%を超える変動がある場合、初事業年度（平成18年度）の1回当たりの支払額を以下の算式に基づき改定する。

$$P18 = P16 \times (CSPI18 \cdot 01 / CSPI16 \cdot 12) \quad \text{ただし、} |(CSPI18 \cdot 01 / CSPI16 \cdot 12) - 1| > 3\%$$

- ・ P18 : 初事業年度の1回当たりの支払額
- ・ P16 : 入札に基づく1回当たりの支払額
- ・ CSPI18・01 : 平成18年 1月の指数
- ・ CSPI16・12 : 平成16年12月の指数

イ 次事業年度（平成19年度）以降の1回当たりの支払額（北館の場合は第3回目（平成19年10月）以降の支払額、和館及び南館等の場合は第2回目（平成19年10月）以降の支払額）の改定

① 前事業年度までに支払額が一度も改定されなかった場合の改定

提案書類の提出期限日の属する月（平成16年12月）の指数と、改定対象となる支払額が属する事業年度（平成n年度）と同年（平成n年）の1月の指数を比較し、±3%を超える変動がある場合、当該事業年度（平成n年度）の1回当たりの支払額（平成n年10月の支払額及び平成n+1年4月の支払額）を以下の算式に基づき改定する。

$$Pn = P16 \times (CSPI n \cdot 01 / CSPI16 \cdot 12) \quad \text{ただし、} |(CSPI n \cdot 01 / CSPI16 \cdot 12) - 1| > 3\%$$

- ・ Pn : 平成n年度の1回当たりの支払額
- ・ P16 : 入札に基づく1回当たりの支払額
- ・ CSPI n・01 : 平成 n 年 1月の指数
- ・ CSPI16・12 : 平成16年12月の指数
- ※ n : 改定対象となる支払額が属する事業年度の年数

② 前事業年度までに支払額が一度以上改定されたことがある場合の改定

前回（最も最近）の改定時の事業年度（平成 r 年度）と同年（平成 r 年）の 1 月の指数と、改定対象となる支払額が属する事業年度（平成 n 年度）と同年（平成 n 年度）の 1 月の指数を比較し、± 3 %を超える変動がある場合、当該事業年度（平成 n 年度）の 1 回当たりの支払額（平成 n 年 1 0 月の支払額及び平成 n + 1 年 4 月の支払額）を以下の算式に基づき改定する。

$$P_n = P_r \times (CSPIn \cdot 01 / CSPIr \cdot 01) \quad \text{ただし、} |(CSPIn \cdot 01 / CSPIr \cdot 01) - 1| > 3\%$$

- ・ P_n : 平成 n 年度の 1 回当たりの支払額
- ・ P_r : 平成 r 年度の 1 回当たりの支払額
- ・ $CSPIn \cdot 01$: 平成 n 年 1 月の指数
- ・ $CSPIr \cdot 01$: 平成 r 年 1 月の指数
- ※ n : 改定対象となる支払額が属する事業年度の年数
- ※ r : 前回（最も最近）の改訂時の事業年度の年数

共通 使用する指数は、「企業向けサービス価格指数・建物サービス(確報)」(日本銀行調査統計局)とする。なお、改定率に小数点以下第四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。

3) 維持管理運営費相当の減額

本学が選定事業者の維持管理業務及び運營業務の実施状況をモニタリングした結果、要求水準が満たされていない場合には、維持管理運営費相当のサービス購入費を減額することとなる。具体的な減額方法は、事業契約書（案）を参照すること。なお、減額後の維持管理運営費相当のサービス購入費は、2)の規定に従い物価変動による改定を行った後の額に減額率等を乗じて算出されるものとする。