

別紙

東京大学（地震）総合研究棟施設整備事業

入札金額の算出方法及びサービス購入費の支払方法等

平成 1 5 年 4 月 1 日

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大学が選定事業者を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（地震）総合研究棟施設整備事業（以下、「本事業」という。）に係る事前調査費、設計費及び建設工事費等の施設建設業務に要する費用に相当する額（以下「施設整備費相当」という。）建物、建築設備及び外構施設の保守管理業務に要する費用に相当する額（以下「維持管理費相当」という。）から構成される。

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、入札金額から割賦金利（「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割賦金利を控除した金額の105分の100に相当する金額に、割賦金利を加算した金額を入札書に記載すること。

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

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

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、大学が毎年度選定事業者を支払うサービス購入費は以下のように構成される。

区 分	支 払 期 間
施設整備費相当	平成 18 年 4 月から平成 30 年 4 月まで
維持管理費相当	平成 18 年 4 月から平成 30 年 4 月まで

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 価 格	施設整備費相当	事前調査業務費 設計費 建設工事費 工事監理費 周辺家屋影響調査及び対策業務費 電波障害調査及び対策業務費 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 その他施設整備に関して初期投資と認められる費用
	割 賦 金 利	割賦支払に必要な割賦金利
入 札 価 格	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
	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
	外構維持管理業務	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	建物内部及び外部並びにガラス清掃業務に要する費用
	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
	そ の 他 の 費 用	法人税、法人の利益に対して係る税金特別目的会社の税引後利益（株主への配当への原資等）等

1) 施設整備費相当

施設整備費相当は、施設建設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大学が割賦で支払うことによって必要な割賦金利からなるものとする。

施設整備費相当は、年度単位で完全に平準化され、初回を除く毎支払時、同額が支払われるものとする。なお、初回については、他回の支払い金額の2回分を支払う。

割賦金利の算定にあたっては、元利均等支払を前提とする支払金利によって算出し、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）の合計とする。

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 Telerate17143 ページに掲載されている6か月 LIBOR ベース 10年物（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の基準日は、平成15年6月26日とする。

金利の固定は、落札者決定の日をもって行うものとする。

2) 維持管理費相当

維持管理費相当は、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、初回を除く毎支払時、原則として同額が支払われるものとする。

(2) サービス購入費の支払方法

大学は、事業者に対し施設整備費相当、維持管理費相当からなるサービス購入費を、PFI法第10条第1項に規定する大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

大学は2(1)で算出された施設整備費相当について、維持管理開始後から事業期間終了までの間に、平成18年4月を第1回とし平成30年4月を最終回とする、年2回、全25回に分けて支払うものとする。なお、初回を除く各回の支払額は均等とし、初回は以降の支払い金額の2回分(1年分)を支払う。

イ 維持管理費相当の支払方法

大学は、選定事業者の維持管理業務の実施状況を定期的にモニタリングし、要求要件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費相当について、維持管理開始後から事業期間終了までの間に、年2回、全25回に分けて支払うものとする。初回は、施設の引渡し日から当該年度末までの維持管理費相当を年度末に支払う。なお、各回の支払額は、維持管理費相当の総額を均等に月割した金額に各回の支払い対象期間の月数を乗じて算出する。

ウ サービス購入費に係る消費税等の支払方法

施設費相当に係る消費税等の支払方法

大学は、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、平成18年4月を第1回とし平成30年4月を最終回とする、年2回・全25回に分けて支払うものとする。なお、初回を除く各回の支払額は均等とし、初回は以降の支払い金額の2回分(1年分)を支払う。

維持管理費相当に係る消費税等の支払方法

大学は、維持管理費相当の100分の5に相当する金額(消費税等相当額)につき、平成18年10月を第1回とし平成30年4月を最終回とする、年2回・全25回に分けて支払うものとする。なお、各回の支払額は、維持管理費相当に係る消費税の総額を均等に月割した金額に各回の支払い対象期間の月数を乗じて算出する。ただし、2)イの規定に従い減額措置が取られた場合には、減額措置の100分の5に相当する金額(消費税等相当額)を減額する。

2) 支払手続

ア 施設整備費相当の支払手続

選定事業者は、各年度の4月1日及び10月1日から30日以内に大学に対して請求書を送付し、大学は請求を受けた日から30日以内に施設整備費相当のサービスの対価を支払わなければならない。

イ 維持管理費相当の支払手続

大学は、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、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。大学は、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、維持管理費相当のサービス購入費が減額される場合、業務報告提出後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。

大学は毎月の減額ポイントを6ヶ月間合計し、当該6ヶ月終了後15日以内に減額ポイントに基づく維持管理費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費相当のサービス購入費の関係は以下の通り。

減額ポイントが合計される期間		支払期間
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、支払額の通知受領後速やかに大学に請求書を送付し、大学は請求を受けた日から30日以内に維持管理費相当のサービス購入費を支払う。

ウ サービス購入費に係る消費税等の支払手続

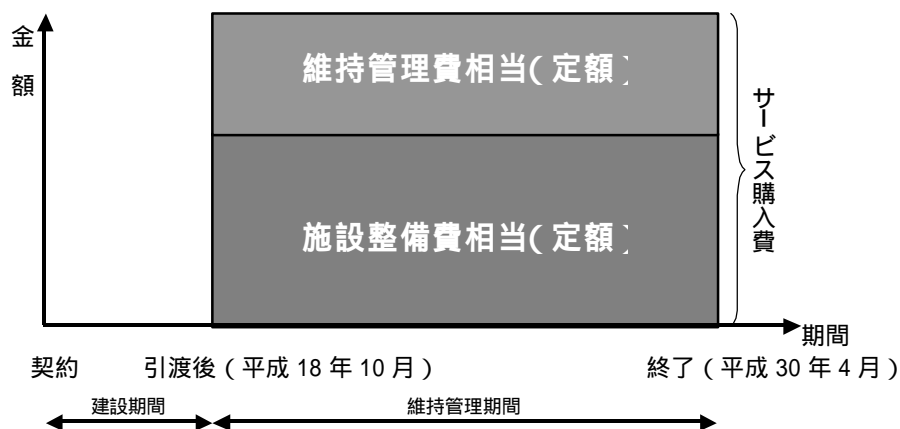
施設費相当に係る消費税等の支払方法

算出された施設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方法に準じ、施設整備費相当と合わせて支払う。

維持管理費相当に係る消費税等の支払方法

算出された維持管理費相当に係る消費税等については、維持管理費相当の支払方法に準じ、維持管理費相当と合わせて支払う。

サービス購入費の構成イメージ図



上図は構成のイメージ図であり、大きさ等は実際の金額や期間とは異なる。

(3) サービス購入費の改定方法

1) 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日の基準金利と、落札者決定日の基準金利に差が生じた場合、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。

2) 維持管理費相当の改定

事業期間中の物価変動に対応して維持管理費相当を改定する。

ア 第1回支払額の改定

事業契約締結日の属する月の指標と、平成18年2月の指標を比較し、3%を超える変動がある場合、第1回(平成18年4月)の支払額を以下「改定率及び支払額の算出方法」に記載された算式に基づき改定する。

イ 第2回以降の支払額の改定

支払額が改定されていない場合の改定

支払額が過去に改定されていない場合、第2回(平成18年10月)以降の支払額に関しては、事業契約締結日の属する月の指標と、改定対象となる支払額が属する事業年度の8月の指標を比較し、3%を超える変動があるときに、当該事業年度の10月及び次事業年度の4月の支払額を「改定率及び支払額の算出方法」に記載された算式に基づき改定する。

支払額が過去に改定された場合の改定

支払額が過去に改定された場合、第2回(平成18年10月)以降の支払額に関しては、前回改定時の改定の基礎となった事業年度の8月の指標(ただし、前回改定が初回の場合には平成18年2月の指標)と、改定対象となる支払額が属する事業年度の8月の指標を比較し、3%を超える変動があるときに、当該事業年度の10月及び次事業年度の4月の支払額を「改定率及び支払額の算出方法」に記載された算式に基づき改定する。

改定率及び支払額の算出方法

1. 第1回の支払額の改定

- ・ $P_i = P_{oi} \times (CSPI_i / CSPI_{15})$ 但し、 $|((CSPI_i / CSPI_{15}) - 1)| > 3\%$ の場合

2. 第2回以降の支払額の改定

(1) 支払額が過去に改定されていない場合の改定

- ・ $P_n = P_{oi} \times (CSPI_n / CSPI_{15})$ 但し、 $|((CSPI_n / CSPI_{15}) - 1)| > 3\%$ の場合

(2) 支払額が過去に改定された場合の改定

- ・ $P_n = P_r \times (CSPI_n / CSPI_r)$ 但し、 $|((CSPI_n / CSPI_r) - 1)| > 3\%$ の場合

・ P_i : 改定後の第1回の維持管理費相当

・ P_{oi} : 事業契約書に記載された第1回の維持管理費相当の支払額

・ P_n : 改定後の第n年度10月及び第(n+1)年度4月の維持管理費相当の支払額(n-4)

・ P_r : 前回改定時(第r年度)における改定後の第r年度10月及び第(r+1)年度4月の維持管理費相当の支払額(r-4)

ただし、前回改定が第1回支払い時に行われた場合には、支払対象となる維持管理期間についての補正を行うため、次のとおり P_r を算出する。

$$P_r = (6 \div \text{第1回支払い対象月数}) \times P_i$$

・ $CSPI_i$: 平成18年2月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」(物価指数統計月報・日銀調査統計局)(以下「価格指数」という。)

・ $CSPI_{15}$: 事業契約締結日の属する月の価格指数

・ $CSPI_n$: 改定対象の維持管理費相当が属する事業年度(第n年度)の8月の価格指数(n-4)

・ $CSPI_r$: 前回改定時の改定の基礎となった事業年度(第r年度)の8月の価格指数(r-3)ただし、 $r = 3$ の場合には平成18年2月の価格指数を用いる。

なお、上記改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとする。

(3) 維持管理費相当の減額

大学が選定事業者の維持管理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、維持管理費相当のサービス購入費は減額されることとなる。なお、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乗じて算出されるものとする。