

東京工業大学すずかけ台J3棟整備等事業
入札金額の算出方法及びサービス対価の支払方法等

平成21年7月31日
国立大学法人 東京工業大学

1. 入札金額の算出方法

入札金額は、事業期間中に国立大学法人東京工業大学（以下「大学」という。）が事業者に支払うサービス対価の合計額（ただし、消費税及び地方消費税に相当する額は含めない。）とする。

サービス対価は、「東京工業大学すずかけ台J3棟整備等事業」（以下「本件事業」という。）に係るBTO施設整備費相当、BOT施設整備費相当、維持管理費相当で構成される。

サービス対価の構成の詳細については、「2. (1) サービス対価の構成」を参照すること。

落札者の決定に当たっては、入札書に記載された金額（以下「入札金額」という。）に、入札金額に消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）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、見積もった契約希望金額から消費税等を控除した金額を入札書に記載すること。

2. サービス対価の支払方法等

(1) サービス対価の構成

事業期間中、大学が毎年度事業者に支払うサービス対価は以下のように構成される。

費用区分	対象施設等	支払時期
BTO施設整備費相当	・ J 3 棟 7～20 階及びPH階の全ての床面積相当分（以下「BTO施設」という。） ・ J 2 棟の一部改修部分	平成 23 年 5 月及び平成 24 年 5 月
BOT施設整備費相当	・ J 3 棟 2～6 階の全ての床面積相当分（以下「BOT施設」という。）	平成 24 年 11 月～平成 36 年 5 月 （毎年 5 月、11 月）
維持管理費相当	・ 本件施設（J 2 棟及び J 3 棟）	平成 24 年 11 月～平成 36 年 5 月 （毎年 5 月、11 月）

それぞれの支払方法については、「(2) サービス対価の支払方法」を参照すること。

BTO施設整備費相当、BOT施設整備費相当及び維持管理費相当に含まれる費用項目は以下のとおりである。

区 分		構成される費用の内容
B T O施設整備費相当	B T O施設整備費	B T O施設の整備及びJ 2棟の一部改修に係る、以下の費用 設計費 建設工事費 工事監理費 各種申請等に要する費用 その他施設整備に関して初期投資と認められる費用※ 1
B O T施設整備費相当	B O T施設整備費	B O T施設の整備に係る、以下の費用 設計費 建設工事費 工事監理費 各種申請等に要する費用 事業者の開業に要する費用 建中金利 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（登録免許税、不動産取得税含む）※ 1
	B O T金利支払額	B O T施設の初期投資に係る資金調達に伴う利息相当額
維持管理費相当	維持管理費	本件施設に係る、以下の維持管理業務に要する費用 建物保守管理業務 設備保守管理業務 清掃業務 受付業務 レンタルラボへの入居者募集業務 その他維持管理業務
	その他の費用	固定資産税、都市計画税 土地の使用に係る固定資産税相当額※ 2 法人税、法人の利益に対して係る税金等及び事業者の税引後利益(株主への配当への原資等) 事業者の運営費、保険料等 その他維持管理業務に関して必要となる費用 ※ 1

※ 1 「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」、「その他維持管理業務に関して必要となる費用」は、上表に示す費用の他に、事業者が事業契約書に基づき本件事業を遂行するうえ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。

※ 2 事業契約書（案）別紙 13 「土地使用貸借契約書の書式」第 2 条第 1 項に定める本物件の使用に係る固定資産税相当額。入札金額の算定に当たっては、課税標準額として 50,798 円/㎡を適用し、固定資産税を積算すること。

1) B T O施設整備費相当

B T O施設整備費相当は、B T O施設の整備業務及びJ 2棟の一部改修業務に関して必要となる一切の費用からなるものとする。

2) B O T施設整備費相当

B O T施設整備費相当は、B O T施設の整備業務に関して必要となる一切の費用（事業者の開業費用等のその他の費用を含む。）からなるものとする。

B O T金利支払額の算定に当たっては、元金均等支払を前提とする金利によって算出し、金利支払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 時時点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 ヶ月 LIBOR ベース 6 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の基準日は平成 21 年 9 月 14 日（第一次審査結果の通知日と同日）とする。また、実際の支払に利用する金利の固定日は平成 23 年 4 月 1 日とする。

BTO 施設及び BOT 施設に共通する費用（設計費、建設工事費、工事監理費、各種申請等に要する費用、その他施設整備に関して初期投資と認められる費用）は、各施設の床面積相当により按分するものとする。ただし、建設工事費のうち、BTO 施設及び BOT 施設において明確に区分できる費目（什器備品等）については、それぞれの施設整備費に計上すること。

3) 維持管理費相当

維持管理費相当は、維持管理業務及び維持管理期間の事業者の運営に関して必要となる一切の費用（その他の費用を含む。）からなるものとする。

4) 入札における法人税及び事業者の税引後利益の算定についての取扱い

入札金額の算定に当たって、BOT 施設費については売買取引に準じた会計処理を行い、法人税及び事業者の税引後利益の算定を行うものとする。

5) 入札における不動産取得税及び固定資産税・都市計画税についての取扱い

PFI 法に基づき事業者が整備する一定の家屋及び償却資産に係る不動産所得税及び固定資産税・都市計画税の課税標準を 2 分の 1 にする措置（地方税法附則第 11 条第 15 項及び同附則第 15 条第 39 項）について、本件入札に際しては、当該税制特例措置が適用されないことを前提として、入札金額を算定すること。

(2) サービス対価の支払方法

大学は、事業者に対し BTO 施設整備費相当、BOT 施設整備費相当及び維持管理費相当からなるサービス対価を、PFI 法第 10 条第 1 項に規定する大学と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

① BTO 施設整備費相当の支払方法

大学は 2. (1)1) で算出された BTO 施設整備費相当について、BTO 施設整備費相当の 30% を上限に、平成 22 年度末において完了した業務の全額及び「国立大学法人東京工業大学工事請負等契約細則第 16 条別記第 1 号の工事請負契約基準第 38（以下「工事請負契約基準」という。）」に定める建設工事費相当額の 10 分の 9 の額を一時金として平成 23 年 5 月に支払い、残額を BTO 施設の引渡し日以降、平成 24 年 5 月に支払うものとする。

但し、「工事請負契約基準」にある「部分払」は「一時金」に、「請負代金相当額」は「建設工事費」に読み替える。

② BOT 施設整備費相当の支払方法

大学は 2. (1)2) で算出された BOT 施設整備費相当について、BOT 施設の供用開始以降、事業期間終了時までの間に、平成 24 年 11 月を第 1 回目、平成 25 年 5 月を第 2 回目、平成 25

年 11 月を第 3 回目、平成 36 年 5 月を第 24 回目（最終回）とする、年 2 回、全 24 回に分けてとして支払うものとする。なお、BOT 施設費は、それぞれ毎支払時、同額とする。

ただし、事業者には大学が運営するレンタルラボの入居者募集を行い、民間企業等の入居を中心にレンタルラボの入居率向上に貢献することが期待されていることから、レンタルラボスペースの稼働状況が一定水準に満たない場合、稼働状況に応じて BOT 施設費のうちレンタルラボスペースの施設費相当分（以下「レンタルラボ施設費」という。）を対象に減額を行う。レンタルラボ施設費は、BOT 施設費のうち BOT 施設の床面積に占めるレンタルラボの賃貸面積相当（1,500 m²を上限とする。）の割合から算出する。

この場合における、レンタルラボ施設費の具体的な算定方法は、事業契約書（案）別紙 7 「モニタリング及びサービス対価の減額等の方法」による。

③ 維持管理費相当の支払方法

大学は、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、要求水準が満たされていることを確認したうえで、2.(1)3)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、平成 24 年 11 月を第 1 回目、平成 25 年 5 月を第 2 回目、平成 25 年 11 月を第 3 回目とし、平成 36 年 5 月を第 24 回目（最終回）とする、年 2 回、全 24 回に分けて支払う。なお、維持管理費相当は、毎支払時、同額とする。

④ 消費税等の支払方法

大学は、BTO 施設整備相当、BOT 施設整備相当及び維持管理費相当のうち消費税等の課税対象額の 100 分の 5 に相当する金額（消費税等相当額）につき、それぞれの対価の支払方法に準じて同時に支払うものとする。

2) 支払手続き

① BTO 施設整備費相当の支払手続き

BTO 施設整備費相当に対する一時金について、事業者は、「工事請負契約基準」に準じて、平成 23 年 3 月末までに大学に請求書を送付し、大学は適法な請求書を受理した日から 40 日以内に BTO 施設整備費相当のサービス対価の一時金を支払うものとする。

BTO 施設整備費相当に対する残額支払について、事業者は平成 24 年 4 月 1 日以降、大学に請求書を送付し、大学は適法な請求書を受理した日から 40 日以内に BTO 施設整備費相当のサービス対価の残額を支払うものとする。

② BOT 施設整備費相当の支払手続き

大学は事業者が実施するレンタルラボへの入居者募集業務及び民間企業等のレンタルラボへの入居状況に基づき、モニタリングを実施する。（モニタリングの詳細は事業契約書（案）別紙 7 「モニタリング及びサービス対価の減額等の方法」を参照すること。）

大学はモニタリングの結果、レンタルラボ施設費を減額する場合、入居状況の評価期間終了後（9 月末及び 3 月末）15 日以内にレンタルラボ施設費の減額率及び減額後の BOT 施設整備費相当のサービス対価の支払額を事業者に通知する。

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 40 日以内に BOT 施設整備費相当分のサービス対価を支払う。

③ 維持管理費相当の支払手続

大学は、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。（モニタリングの詳細については事業契約書（案）別紙 7 「モニタリング及びサービス対価の減額等の方法」を参照すること。）

大学は、モニタリングの結果、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対価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相当のサービス対価の減額率及び減額後のサービス対価の支払額を事業者へ通知する。

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対価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	11月支払い分
10月から翌年3月末	翌年5月支払い分

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40日以内に維持管理費相当のサービス対価を支払う。

④ サービス対価に係る消費税等の支払手続

算出されたサービス対価に係る消費税については、BTO施設整備費相当及びBOT施設整備費相当並びに維持管理費相当のそれぞれの支払手続に準じ、当該サービス対価と合わせて支払う。

3. サービス対価の改定方法

(1) サービス対価の改定

事業期間中の物価変動に対応して、サービス対価を改定することがある。具体的な変更方法は事業契約書（案）別紙10「サービス対価の改定について」を参照すること。

(2) サービス対価の減額

1) レンタルラボ施設費の減額

大学が事業者のレンタルラボへの入居者募集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と判断した場合には、BOT施設整備費相当のサービス対価を減額する場合がある。具体的な減額方法は、事業契約書（案）別紙7「モニタリング及びサービス対価の減額等の方法」を参照すること。

2) 維持管理費相当の減額

大学が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と判断した場合には、維持管理費相当のサービス対価を減額する場合がある。具体的な減額方法は、事業契約書（案）別紙7「モニタリング及びサービス対価の減額等の方法」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対価は、「(1) サービス対価の改定」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。