

東京工業大学すずかけ台J3棟整備等事業 実施方針の変更箇所に関する質問への回答

No.	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
1	01_実施方針修正版	2	34	1. (1) 6) 事業概要	市街化調整区域内での建築における許認可業務（高さ制限等）については大学の業務範囲との理解でよろしいでしょうか。	「実施方針に関する質問への回答」No. 13の回答を参照してください。
2	01_実施方針修正版	3	22	1. (1) 6) イ 選定事業者の収入	維持管理費相当は、BOT部分及びBTO部分の区分にかかわらず、一体的に支払われると理解してよろしいですか。	ご理解のとおりです。
3	01_実施方針修正版	3	32	1. (1) 7) 事業方式	BOT施設は事業終了後、無償譲渡するとのことですが、有償償却あるいはファイナンスリースのどちらを採用すればよろしいでしょうか。実施方針質問回答（平成21年4月20日）回答N022には、ファイナンスリースの採用可否は国税局が判断するとの回答ですが、国税局の可否リスクは事業者が負うことになるのでしょうか。	前段については、応募者の判断によります。後段については、ご理解のとおりです。
4	01_実施方針修正版	4	4	1. (1) 7) 事業方式	①BTO施設の支払方法について、引渡しまでに残額を支払いとのことですが、引渡し後ではなく、引渡し以前に残額を支払うとのことでしょうか。また、一時金と残額との比率はどのくらいでしょうか。	No. 16の回答及び「実施方針に関する質問への回答」No. 23の回答を参照してください。
5	01_実施方針修正版	10	15	2. 7. (2) . ア. ⑤設計者の要件について	設計担当実績の要件について、CFT構造は鉄骨造の実績として宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
6	01_実施方針修正版	11	26	2. (7) 2) . エ 維持管理にあたる者	維持管理に当たるものは役務の提供のA,BまたはCの等級に格付けされているものであることとありますが、維持管理業務のなかで、受付業務ならびにレンタルラボへの入居者募集業務についても上記の資格要件が必要とのことでしょうか。この場合、レンタルラボ入居者募集業務とはどのような役務の提供となるのでしょうか。	レンタルラボへの入居者募集業務は、入札参加資格要件の対象外とします。
7	02_資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー（仮称）運用方針（案）修正版	2	3	3. (1) . (イ) 入居期間	入居期間の上限はあるのでしょうか。	「資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー（仮称）運用方針（案）」P2 3. (1) (イ)に定める期間内であり、これ以外の具体的な年限はありません。
8	02_資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー（仮称）運用方針（案）修正版	2	15	3 (2) 募集手続	レンタルラボへの入居者募集については、今回の実施方針変更版で①学内研修者と②民間企業等とを整理頂いておりますが、入居審査についての審査基準は①と②では異なりますでしょうか。①及び②の審査基準について、ご教示頂きたくお願い申し上げます。	学内研究者の需要が多い場合は、選定事業者の入居者募集を通じて入居を希望する民間企業等よりも学内研究者を優先します。
9	02_資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー（仮称）運用方針（案）修正版	2	22	3. (2) . (エ) 民間企業等の入居に係る契約手続き	選定事業者の入居者獲得による民間企業等の入居の場合以外は、大学と入居者が直接賃貸契約を結ぶものと理解してよろしいでしょうか。	No. 10の回答を参照してください。
10	02_資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー（仮称）運用方針（案）修正版	2	22	3. (2) (エ) 民間企業等の入居に係る契約手続き	「レンタルラボの賃貸借スキーム」について確認したいのですが、BOT施設は事業期間終了まで選定事業者が区分所有者なので、いったんレンタルラボスペース全体を選定事業者が大学へ無償貸与し、①大学が入居者募集活動をして学内研究者が入居する部分に関しては、大学と学内研究者が直接、賃貸借契約を締結し、賃料は、学内研究者から大学へ直接支払われ、②選定事業者が入居者募集活動をして決まった民間企業等の入居部分に関しては、大学と選定事業者の賃貸借契約のもと、選定事業者と民間企業が転貸借契約を締結し、賃料はいったん選定企業が代行で徴収した後に、徴収額のうち所定額（10万円/単位・月）を大学に納入する立付けとの理解でよろしいでしょうか。	BOTスペースは選定事業者が区分所有者ですが、大学が当該施設を占用し、サービス購入費を選定事業者を支払います。前段の①については、契約を締結する予定はありませんが、賃料は学内研究者から直接大学に支払う予定です。後段の②については、ご理解のとおりです。
11	02_資料2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー（仮称）運用方針（案）修正版	2	23	3. (2) . (エ) 民間企業等の入居に係る契約手続き	民間企業等の入居に係る契約手続きに関し、「選定事業者の入居者獲得による民間企業等の入居に際しては、選定事業者が大学より当該居室を借り受け、これを民間企業に転貸する」とありますが、その際の賃料は事業者の判断によるとの理解でよろしいでしょうか。	大学が選定事業者に賃貸する賃料は基準賃料になりますが、選定事業者が民間企業等に賃貸する際の賃料については、ご理解のとおりです。

No.	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
12	02_資料 2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)修正版	2	24	3.(2)(エ)入居企業等の入居に係る契約手続き	「選定事業者が大学より当該居室を借り受け、これを民間企業等に転貸する」とありますが、SPCが保有するBOT施設に民間企業が入居する際には、①SPC⇄大学のマスターリース契約、②大学⇄SPCの貸借契約、③SPC⇄入居企業の転貸契約、の3つの契約が必要ということですか。	大学がBOTスペースを占有することを想定しており、①のマスターリース契約は想定していません。その他についてはご理解のとおりです。
13	02_資料 2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)修正版	2	24	3.(2)(エ)入居企業等の入居に係る契約手続き	「選定事業者が大学より当該居室を借り受け、これを民間企業等に転貸する」とありますが、BOT終了時に民間企業が入居している場合、これらの民間企業に原状回復をさせた上で、一旦退去させる必要がありますか。	レンタルラボの賃貸借契約は、事業期間内とすることを原則とします。ただし、大学が必要と認めた場合は、事業終了後も引き続き大学から民間企業等に賃貸することがあります。
14	02_資料 2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)修正版	2	24	3.(2)(エ)民間事業者等の入居に係る契約手続き	選定事業者が大学より当該居室を借り受けることになっておりますが、選定事業者に融資を行う金融機関のために、借り受けている居室に対する賃借権等に質権等担保権を設定することは可能でしょうか。	レンタルラボの賃貸借にかかる権利について、担保権を設定することはできません。
15	02_資料 2 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー(仮称)運用方針(案)修正版	2	24	3.(2)(エ)民間事業者等の入居に係る契約手続き	選定事業者が民間企業等に転貸することになっておりますが、当該転貸条件は選定事業者の任意との理解でよろしいでしょうか。また、転貸借契約書、賃貸契約書の案は入札説明書等に公開されるのでしょうか。	転貸の条件は、レンタルラボの運用方針及び大学・選定事業者間の賃貸借契約の範囲内である必要があります。詳細は、入札説明書等において提示します。
16	03_資料 3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)修正版	1	8	サービス購入費の支払方法等 (1)サービス購入費用の構成	BTO施設整備費相当については、「BTO施設の整備期間中に一時金を支払い、引渡し時までに残額を支払う」とありますが、「一時金」の支払時期(例えば上棟時等)の考え方についてご教示願います。	詳細については入札説明書等において提示しますが、「一時金」の支払いは平成23年5月を想定しています。
17	03_資料 3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)修正版	1	8	サービス購入費の支払方法等 (1)サービス購入費用の構成	BTO施設整備費相当については、「BTO施設の整備期間中に一時金を支払い、引渡し時までに残額を支払う」とありますが、残額部分については、「建設等期間/BTOスペースの大学への所有権移転完了」として明記されている平成24年3月までに事業者者に支払われるとの考え方で宜しいですか。	「実施方針に関する質問への回答」No.23の回答を参照してください。
18	03_資料 3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)修正版	1	8	サービス購入費の支払方法等 (1)サービス購入費用の構成	BTO施設整備費相当については、「BTO施設の整備期間中に一時金を支払い、引渡し時までに残額を支払う」とありますが、「一時金」の支払額については、資料3「サービス購入費の構成及び支払方法(案)」2ページの「BTO施設整備費の構成される費用の内訳の内容」の出来高相当分に対して支払われるとの考え方で宜しいですか。	入札説明書等において提示します。
19	03_資料 3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)修正版	2	2	サービス購入費の支払方法等 (1)サービス購入費用の構成	建設工事費(備品調達含む)・設計費・工事監理費を「BTO施設整備費(J2棟一部改修含む)」、「BOT施設整備費」に分ける必要がありますが、按分方法の考え方についてご教示願います。基本的に合計額に対する面積按分による算出でしょうか。(分けられる項目と分けられない項目があると思われ)	施設別に分けられる費目についてはそれぞれの施設整備費に計上してください。分けられない費目についてはご理解のとおりです。
20	03_資料 3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)修正版	2	18	1.(1)支払い区分表	BOT支払い金利ですが、金融機関からBOT施設相当の資金調達をする場合の、基準金利の決定方法は、維持管理開始の2営業日前との理解でよろしいでしょうか。	基準金利については、建設期間中の一定時期に確定する予定ですが、引渡し直前の確定は想定していません。
21	03_資料 3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)修正版	2		1.(1)サービス購入費用の構成	外構整備費及び免震装置設置費は、BOT施設整備費及びBTO施設整備費のいずれに計上すればよいですか。	No.19の回答を参照してください。
22	03_資料 3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)修正版	2		1.(1)サービス購入費用の構成	BTO施設、BOT施設に共通する費用は入札公告時に示される方法により按分するとありますが、設計費、工事監理費については、各施設の床面積で按分する等、入札参加者の判断する方法で算出してよいですか。	No.19の回答を参照してください。
23	03_資料 3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)修正版	6	10	2.レンタルラボ施設費の算定方法	「民間企業等に転貸する契約が成立」とありますが、これは①当該入居状況評価期間(半年間)の間に成立した契約件数、②契約成立時期にかかわらずその期に存在する契約件数、のいずれが入居支援単位数になりますか。	契約成立時期にかかわらず、契約が成立した民間企業等が当該半年間において入居者が3ヶ月以上入居し、賃料が支払われている場合をもって入居支援単位と見なします。

No.	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
24	03_資料 3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)修正版	6	26	2. (2) 上記(1) 以外の場合	「※レンタルラボ施設費=BOT施設費×1,500㎡/BOT施設の床面積」とありますが、実施方針に関する質問への回答の質問番号92の回答「通路等共用部分を加えた面積が施設整備費相当の減額対象」との表記と、齟齬が見られます。資料3(修正版)の表記を正と理解してよろしいですか。	ご理解のとおりです。
25	03_資料 3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)修正版	6	27	2. (2) 上記(1) 以外の場合	「選定事業者が適切に入居者募集を行い、入居率向上を図っているにもかかわらず」とありますが、どのような指標により評価することを検討されていますか。	具体的な指標は想定していませんが、社会通念により判断するものとし、個別具体的事項については、大学と選定事業者が協議をして大学が判断する予定です。
26	03_資料 3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)修正版	6	27	2. レンタルラボ施設の算定方法(2)	「選定事業者が適切に入居者募集を行い、入居率向上を図っているにもかかわらず、レンタルラボ施設費に減額が生じる場合、全体入居率70%まで大学がこれを保証する」とありますが、どのような場合に適切な入居者募集と評価されるのかご教示ください。	No. 25の回答を参照してください。
27	03_資料 3 サービス購入費の構成及び支払方法(案)修正版	7	8	2. (参考) レンタルラボ施設費の支払い率算定表	この表で、支払い率の最小が90%とありますが、BOT施設費の減額は最大10%であるとの理解でよろしいでしょうか。	BOT施設費のうちレンタルラボ施設費の減額については、ご理解のとおりです。