

サービス購入費の構成及び支払方法（案）

本資料は、本事業のサービス購入費の構成及び支払方法の概要を示すものである。

本資料で使用する用語は特に指定しない限り、「東京工業大学すずかけ台J3棟整備等事業実施方針」によるものとする。

1. 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に支払うサービス購入費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	<ul style="list-style-type: none"> ・ J3棟8～20階及びペントハウス（PH）階の全ての床面積相当分（以下「BTO施設」という。） ・ J2棟の一部改修部分 	BTO施設の整備期間中に一時金を支払い、BTO施設の引渡し時までに残額を支払う。
BOT施設整備費相当	<ul style="list-style-type: none"> ・ J3棟2～7階の全ての床面積相当分（以下「BOT施設」という。） 	BOT施設の供用開始後、事業期間にわたり分割して半期毎に支払う。
維持管理費相当	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設（J2棟及びJ3棟） 	各半期末に支払う。

それぞれの支払方法については、「1.(2)サービス購入費の支払方法」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
BTO 施設整備費 相当	BTO施設整備費	BTO施設の整備及びJ2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
BOT 施設整備費 相当	BOT施設整備費	BOT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 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（登録免許税、不動産取得税含む）※
	BOT金利支払額	BOT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 法人税、法人の利益に対して係る税金等及び選定事業者の税引後利益（株主への配当への原資等） 選定事業者の運営費、保険料等 その他維持管理業務に関して必要となる費用 ※

※ 「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、選定事業者が事業契約書に基づき本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。

1) BTO施設整備費相当

BTO施設整備費相当は、BTO施設の整備業務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。

2) BOT施設整備費相当

BOT施設整備費相当は、BOT施設の整備業務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。

なお、BTO施設及びBOT施設に共通する費用（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、適切な方法により按分するものとする。按分方法の詳細については、入札公告時に示す。

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選定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。

(2) サービス購入費の支払方法

大学は、選定事業者に対し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 BTO施設整備費相当の支払方法

大学は1.(1)1)で算出されたBTO施設整備費相当について、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。

イ BTO施設整備費相当に係る消費税等の支払方法

大学は、BTO施設整備費相当の100分の5に相当する金額（消費税等相当額）につき、BTO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。

ウ BOT施設整備費相当の支払方法

大学は1.(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、選定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㎡）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、「2. レンタルラボ施設費の算定方法」による。

エ BOT施設整備費相当に係る消費税等の支払方法

大学は、BOT施設整備費相当の100分の5に相当する金額（消費税等相当額）につき、BOT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。

オ 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、要求水準が満たされていることを確認したうえで、1.(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、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。

カ 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、維持管理費相当の支払方法に準じて同時に支払うものとする。

2. レンタルラボ施設費の算定方法

選定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ため、レンタルラボの入居状況に応じてレンタルラボ施設費を算定し、支払うものとする。

入居状況の評価は、半年毎（毎年4月から9月、10月から3月）に行い、下記に示す要件を満たさない場合、当期のレンタルラボ施設費を減額する。

ただし、入居状況の評価にあたっては、当該半年間においてレンタルラボの居室部分に入居者が3ヶ月以上入居し、賃料が支払われている場合、当該居室については当該半年間は入居状態にあるものとみなす。また、選定事業者の入居者獲得による入居状況の評価は、居室部分を選定事業者が大学から借り受け、これを民間企業等に転貸する契約が成立したことをもって、入居状態にあるとみなし、実際に民間企業等をレンタルラボに入居させた居室の単位数（1単位：約25㎡）（以下「入居支援単位」という。）をもって行う。

(1) 以下の条件のうち1つを充足する場合、減額せず、レンタルラボ施設費を全額支払う

- ・ 入居支援単位が6単位以上の場合
- ・ 全体入居率が90%以上の場合

※ここでいう「全体入居率（算定式上は「 α 」と表現する。）」とはレンタルラボの賃貸居室単位数（入居者に賃貸できるレンタルラボの居室単位数の合計）のうち、実際に入居者が入居している居室単位数の割合を指す。

(2) 上記(1)以外の場合、以下の算定式に基づきレンタルラボ施設費を支払う。

i) 入居支援単位が2単位未満の場合

$$\text{支払額} = \text{レンタルラボ施設費} \times (27/30 + 3\alpha/27)$$

ii) 入居支援単位が2単位以上4単位未満の場合

$$\text{支払額} = \text{レンタルラボ施設費} \times (28/30 + 2\alpha/27)$$

iii) 入居支援単位が4単位以上6単位未満の場合の場合

$$\text{支払額} = \text{レンタルラボ施設費} \times (29/30 + \alpha/27)$$

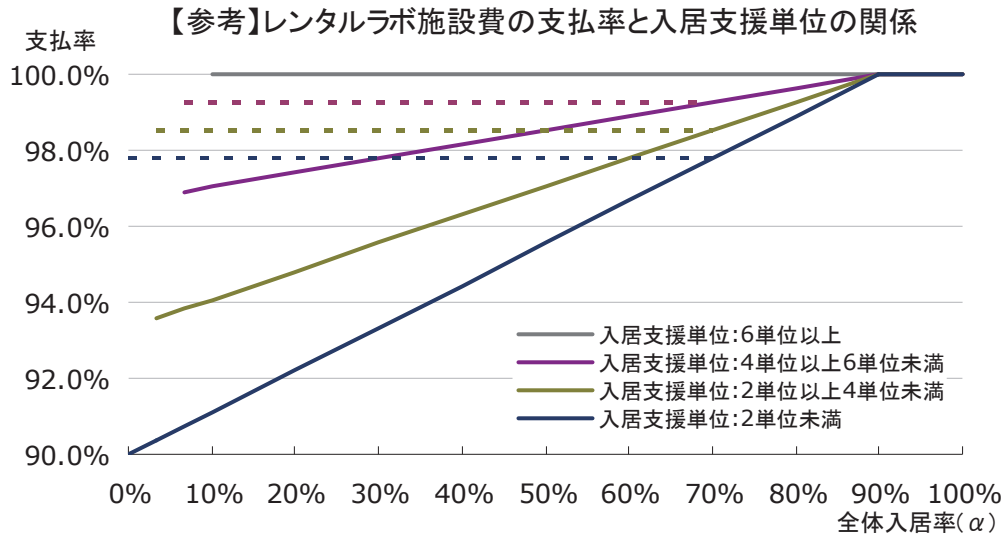
※ レンタルラボ施設費 = BOT施設費 \times 1,500㎡ / BOT施設の床面積

ただし、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、全体入居室70%まで大学がこれを保証する。（すなわち、上記i)～iii)の算定式において $\alpha=70\%$ を適用し、支払額を算出する。）

なお、支払額の算定に当たり、係数の算定時は小数点第4位未満を切り上げ、レンタルラボ施

設整備費の支払額については、1円未満の端数を切り捨てる。

上記の計算式に基づく支払率(レンタルラボ施設費に対する、入居率を加味した支払額の割合)は以下のグラフ及び表を参考にすること。



※点線は、2. (2)ただし書きを適用する場合に、大学が全体入居率70%を保証した際の支払い率を表している。

【参考】レンタルラボ施設費の支払率算定表

全体入居率(α)	入居支援単位			
	2単位未満	2単位以上 4単位未満	4単位以上 6単位未満	6単位以上
0%	90.0%	-	-	-
10%	91.1%	94.1%	97.0%	100.0%
20%	92.2%	94.8%	97.4%	100.0%
30%	93.3%	95.6%	97.8%	100.0%
40%	94.4%	96.3%	98.1%	100.0%
50%	95.6%	97.0%	98.5%	100.0%
60%	96.7%	97.8%	98.9%	100.0%
70%	97.8%	98.5%	99.3%	100.0%
80%	98.9%	99.3%	99.6%	100.0%
90%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
100%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

3. サービス購入費の改定方法

(1) 施設整備費相当改定

大学又は選定事業者は、事業契約の締結日から竣工までの間において次のいずれかに該当すると判断した場合には、施設整備費相当のうち建設工事費の変更を相手方に請求して協議することができる。

- ・ 特別な要因により、主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動が生じ、建設工事費が不相当となった場合
- ・ 予期することができない特別の事情により、日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションが生じ、建設工事費が著しく不相当となった場合

(2) 維持管理費相当改定

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。具体的な改定方法は、入札公告時に示す。

また、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を減額する場合がある。

維持管理費相当のサービス購入費の具体的な減額方法は、入札公告時に示す。