

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）J4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、本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。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。

費用区分	費用項目	支払時期
施設整備費相当	本施設の整備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。	【一時金相当額】 本施設の引渡し時に約●億円【入札説明書等において詳細を示す】を上限支払う。
		【割賦相当額】 施設整備費相当額のうち一時金相当額を除いた金額について、本施設の供用開始後、事業期間に分割して半期毎に支払う。
維持管理費・レンタルラボ運営費相当	維持管理業務及びレンタルラボ運営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。	各半期末に支払う。

施設整備費相当、維持管理費・レンタルラボ企画・運営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
施設整備費相当額	
① 施設費	本施設の施設整備に係る、以下の費用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 基本設計業務費 ・ 実施設計業務費 ・ 工事開始までに必要な関連手続きに要する費用 ・ 建設工事費 ・ 工事監理管理及び本施設使用開始までに必要な関連手続きに要する費用 ・ 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 等
② 消費税等	「①施設費」に係る消費税等
③ 金利支払額	本施設の施設整備における割賦相当額に係る資金調達に伴う利息相当額
維持管理費・レンタルラボ企画・運営費相当	
① 維持管理費相当額	本施設に係る、以下の維持管理業務に要する費用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物保守管理業務 ・ 設備保守管理業務 ・ 清掃業務
② レンタルラボ運営業務費相当額	J3ラボ及びJ4ラボに係る、以下のレンタルラボ運営業務に要する費用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者の学外募集に関する業務（J4ラボのみ） ・ 入居審査及び入居者との転貸借契約に関する業務（J4ラボのみ） ・ 使用料等の計算及び徴収に関する業務 ・ 敷金等の徴収及び管理に関する業務（J4 ラボのみ） ・ テナント工事の実施及び費用徴収に関する業務 ・ 使用者退去時の原状回復の実施、確認及び費用徴収に関する業務 ・ レンタルラボの運営・管理に関する業務 ・ 要求水準書及び事業者の提案によりJ3ラボの部分的な改修をする場合の改修実施設計、改修工事及び必要な各種申請業務等 ・ その他、関連する必要な業務
③ その他の費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公租公課（消費税等を除く） ・ SPCの利益(株主への配当への原資等) ・ SPCの運営費、保険料 等
④ 消費税等	「①維持管理費相当額」～「③その他の費用」に係る消費税等

(2) サービス購入費の支払方法

本学は、事業者に対し施設整備費相当、維持管理費・レンタルラボ運営業務費相当からなるサービス購入費を、事業契約書の規定に基づき支払うものとする。

ア 施設整備費相当の支払方法

① 一時金相当額の支払方法

本学は施設整備費相当（一時金相当額）について、本施設の引渡し時までに約●億円【入札説明書等において詳細を示す】を上限に支払う。

② 割賦相当額及び金利支払額の支払方法

本学は、施設整備費相当（割賦相当額）について、本施設の供用開始以降、事業期間終了時までの間に、令和11年11月を第1回目、令和12年5月を第2回目、令和12年11月を第3回目、令和22年5月を第22回目（最終回）とする、年2回、全22回に分けてとして支払うものとする。なお、施設整備費相当（割賦相当額）は、それぞれ毎支払時、同額とする。

③ 金利支払額の支払方法

本学は、施設整備費相当（割賦相当額）に係る金利支払額について、本施設の供用開始以降、事業期間終了時までの間に、令和11年11月を第1回目、令和12年5月を第2回目、令和12年11月を第3回目、令和22年5月を第22回目（最終回）とする、年2回、全22回に分けてとして支払うものとする。なお、施設整備費相当（割賦相当額）及び金利支払額は、それぞれ毎支払時、同額とする。

金利条件の詳細は、入札説明書等において示す。

④ 消費税等の支払方法

本学は、施設整備費相当の100分の10に相当する金額（消費税等相当額）につき、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。

イ 維持管理費・レンタルラボ運営業務費相当の支払方法

① 維持管理費・レンタルラボ運営業務費相当の支払方法

本学は、選定事業者の維持管理業務及びレンタルラボ運営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、維持管理費・レンタルラボ運営業務費相当について、維持管理開始後から事業期間終了までの間に、令和11年11月を第1回目、令和12年5月を第2回目、令和12年11月を第3回目、令和22年5月を第22回目（最終回）とする、年2回、全22回に分けて支払う。なお、維持管理費・レンタルラボ運営業務費相当は、毎支払時、同額とする。

② 消費税等の支払方法

本学は、維持管理費相当消費税等の支払方法の100分の10に相当する金額（消費税等相当額）につき、維持管理費・レンタルラボ運営業務費相当の支払方法に準じて同時に支払うものとする。

2. サービス購入費の改定方法

(1) 施設整備費相当改定

建設等期間中の物価変動に対応して施設整備費相当を改定する。具体的な改定方法は、入札説明書等において示す。

(2) 維持管理費・レンタルラボ運営業務費相当改定

維持管理期間中の物価変動に対応して維持管理費・レンタルラボ運営業務費相当を改定する。具体的な改定方法は、入札説明書等において示す。

また、本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・レンタルラボ運営業務費相当のサービス購入費を減額する可能性がある。具体的な減額方法は、入札説明書等において示す。