

入札価格の算出方法及び
サービス購入料の支払方法等

1 入札価格の算出方法

入札価格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料の合計額とする。

サービス購入料は、京都大学(北部)総合研究棟改修(農学部総合館)施設整備等事業(以下、「本事業」という。)に係る事前調査費、設計費及び改修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」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」という。)から構成される。

サービス購入料の構成の詳細については「2 サービス購入料の支払方法等 (1) サービス購入料の構成」を参照すること。

入札価格は、施設費及び維持管理費の額に100分の5を加算した金額及び割賦金利(「2 サービス購入料の支払方法等(1) サービス購入料の構成」を参照すること。)の合計額(当該金額に1円未満の端数がある場合には、その端数金額を切り捨てた金額)とする。

2 サービス購入料の支払方法等

(1) サービス購入料の構成

本事業は全体を6期の工区に分けて実施するが、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料は以下のように構成される。

対象工区	業務期間	費用区分	支払期間
全体設計	平成17年4月～平成17年9月	施設整備費(1期)	平成18年10月～平成31年4月
第1期	平成17年10月～平成18年3月	施設整備費(1期)	
	平成18年4月～平成31年3月	維持管理費(1期)	平成19年4月～平成31年4月
第2期	平成18年5月～平成18年10月	施設整備費(2期)	
	平成18年11月～平成31年3月	維持管理費(2期)	平成19年10月～平成31年4月
第3期	平成18年12月～平成19年5月	施設整備費(3期)	
	平成19年6月～平成31年3月	維持管理費(3期)	平成20年4月～平成31年4月
第4期	平成19年7月～平成19年12月	施設整備費(4期)	
	平成20年1月～平成31年3月	維持管理費(4期)	平成20年10月～平成31年4月
第5期	平成20年2月～平成20年7月	施設整備費(5期)	
	平成20年8月～平成31年3月	維持管理費(5期)	平成21年4月～平成31年4月
第6期	平成20年9月～平成21年2月	施設整備費(6期)	
	平成21年3月～平成31年3月	維持管理費(6期)	

ここでいう全体設計とは全工区を対象とする基本設計・実施設計業務を指す。なお、第1期を除く各工区において着工の一定期間前に大学と協議の上、当該工区に関する実施設計の見直しを行うことを想定しているが、この見直しに必要な費用については各工区の施設整備費に含むものとする。各工区における設計・建設期間とサービス購入料の支払内容の関係については参考資料を参照のこと。

各々の支払方法については、「(2) サービス購入料の支払方法」を参照すること。

各工区の施設整備費、維持管理費に含まれる費用項目は次ページの通りである。

区分		入札説明書に記載の業務	構成される費用の内容
施設整備費	施設費	施設整備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事前調査業務費 ・ 設計費 ・ 建設工事費 ・ 工事監理費 ・ 電波障害調査費 ・ 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		<ul style="list-style-type: none"> ・ 割賦支払に必要な割賦金利
維持管理費		建物保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築設備の運転、監視、点検、保守、修繕、更新及びその他の一切の保守管理業務に要する費用
		外構施設保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物内部及び外部並びにガラス清掃業務に要する費用
		その他費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 選定事業者の利益及び運営費、公租公課及び保険料

施設整備費

施設整備費は、施設建設に必要な一切の費用からなる施設費と施設費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。

応募者は各工区の施設整備費を区分して提案し、維持管理開始後この提案に基づいた各々の金額の合計額が施設整備費に該当するサービス購入料として支払われる。

各工区の施設費は原則毎回均等額が支払われるものとする。

割賦金利の算出にあたっては、元金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応募者の提案による利ざや（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 ページに掲示されている 6 ヶ月 LIBOR ベースの（円/円）金利スワップレートとする。使用する基準金利の期間は各工区ともに入札参加者の提案によるものとし、提案提出時に使用する基準金利の基準日は平成 16 年 12 月 17 日とする。また、利ざやについても工区ごとに異なった利ざやを提案することも可能とする。但し、この場合でも提案時点の利ざやは事業期間中見直さないものとする。なお、入札参加

者の提案による基準金利の期間は提案審査の対象とはしない。

施設整備費は上記のように工区ごとに区分して支払われるが、割賦債権としては1つの債権として取り扱われる。詳細については事業契約書（案）を参照すること。

維持管理費

維持管理費については、各工区の維持管理期間開始後、工区ごとの維持管理費及びその他費用（各工区共通）が支払われる。入札参加者は提案にあたって、工区ごとの維持管理費及びその他費用を算出し、この提案に基づいた各々の金額の合計額が維持管理費に該当するサービス購入料として支払われる。

(2) サービス購入料の支払方法

大学は選定事業者に対し施設整備費、維持管理費及びその他の費用からなるサービス購入料を、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従い支払うものとする。

支払方法

ア 施設費の支払方法

大学は 2(1)で算出された施設費について、各工区の維持管理期間開始後、以下のように支払うものとする。

対象工区	支払月	支払額・回数
第 1 期	4 月・10 月	各回とも施設費の $1/26 \times 26$ 回
第 2 期		第 1 回 (平成 19 年 4 月): 施設費の $2/26$ 第 2 回 (平成 19 年 10 月) ~ 第 25 回 (平成 31 年 4 月): 施設費の $1/26 \times 24$ 回
第 3 期		各回とも施設費の $1/24 \times 24$ 回
第 4 期		第 1 回 (平成 20 年 4 月): 施設費の $2/24$ 第 2 回 (平成 20 年 10 月) ~ 第 23 回 (平成 31 年 4 月): 施設費の $1/24 \times 22$ 回
第 5 期		各回とも施設費の $1/22 \times 22$ 回
第 6 期		第 1 回 (平成 21 年 4 月): 施設費の $2/22$ 第 2 回 (平成 21 年 10 月) ~ 第 21 回 (平成 31 年 4 月): 施設費の $1/2 \times 20$ 回

イ 割賦金利の支払方法

割賦金利は 2(1) に基づき提案された利率を(3) イの記載に従い基準金利の見直しを行った利率により、施設費をアに記載されたスケジュールに基づき元金均等返済する前提で算出された額とする。支払時期は施設費と同じとする。

ウ 維持管理費の支払方法

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上で、2(1)で算出された維持管理費について、以下のように支払うものとする。

	支払月	支払額・回数
第1期	4月・10月	第1回(平成18年10月):施設引渡日から平成18年9月30日までの経過日数に応じて日割計算で算出された額 第2回(平成19年4月)～第26回(平成31年4月):事業契約別紙11に記載された額(原則として毎回同じ額とする)
第2期		第1回(平成19年4月):施設引渡日から平成19年3月31日までの経過日数に応じて日割計算で算出された額 第2回(平成19年10月)～第25回(平成31年4月):事業契約別紙11に記載された額(原則として毎回同じ額とする)
第3期		第1回(平成19年10月):施設引渡日から平成19年9月30日までの経過日数に応じて日割計算で算出された額 第2回(平成20年4月)～第24回(平成31年4月):事業契約別紙11に記載された額(原則として毎回同じ額とする)
第4期		第1回(平成20年4月):施設引渡日から平成20年3月31日までの経過日数に応じて日割計算で算出された額 第2回(平成20年10月)～第23回(平成31年4月):事業契約別紙11に記載された額(原則として毎回同じ額とする)
第5期		第1回(平成20年10月):施設引渡日から平成20年9月30日までの経過日数に応じて日割計算で算出された額 第2回(平成21年4月)～第22回(平成31年4月):事業契約別紙11に記載された額(原則として毎回同じ額とする)
第6期		第1回(平成21年4月):施設引渡日から平成21年3月31日までの経過日数に応じて日割計算で算出された額 第2回(平成21年10月)～第21回(平成31年4月):事業契約別紙11に記載された額(原則として毎回同じ額とする)

支払手続

ア 施設整備費及び割賦金利の支払手続

選定事業者は毎年4月1日及び10月1日以降、速やかに大学に対して請求書を送付し、大学は請求を受けた翌月の25日までに施設整備費のサービス購入料を支払う。

イ 維持管理費の支払手続

大学は選定事業者から毎月業務終了後に提出される業務報告書に基づく定期モニタリング、随時モニタリング及び利用者ヒアリング等に基づく一連のモニタリングを実施する。

大学による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、維持管理費のサービス購入料が減額される場合、業務報告書提出後14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ヶ月間終了後14日以内に減額ポイン

トに基づく維持管理費のサービス購入料の減額率及び減額後のサービス購入料の支払額を選定事業者へ通知する。なお、減額ポイントが合計される6ヶ月と減額対象となる維持管理費のサービス購入料の関係は以下の通り。

減額ポイントが合計される期間	減額されるサービス購入料
10月～翌年3月末	翌年4月支払分
翌年4～翌年9月末	翌年10月支払分

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、大学は請求書を受けた翌月の25日までに維持管理費のサービス購入料を支払う。

(3) サービス購入料の改定方法

施設整備費の改定

ア 物価変動に伴う改定

物価変動等に伴う施設費の改定は行わないものとする。

イ 金利変動に伴う割賦金利の改定

以下のように改定する。

	比較する指標		改定方法
第1期	平成16年12月17日 の基準金利	平成17年7月1日の 基準金利	・改定方法：基準金利の変動に応じて、事業契約書別紙11の割賦金利を改定する。
第2期			
第3期			
第4期			
第5期			
第6期			

維持管理費の改定

ア 改定方法

事業期間中の物価変動に対応して維持管理費を次頁の表のように改定する。

イ 改定率及び支払額の算出方法

(ア) 第1回及び第2回の支払額の改定

$$P_i = P_{oi} \times (CSPI_a / CSPI_{16}) \quad \text{但し、} |((CSPI_a / CSPI_{16}) - 1)| > 3\%$$

- ・ P_i ：改定後の第 i 回の維持管理費 ($0 < i < 2$)
- ・ P_{oi} ：事業契約書に記載された第 i 回の支払額 ($0 < i < 2$)
- ・ $CSPI_a$ ：第1期の場合、平成17年5月の、第2期及び第3期の場合、平成18年5月の、第4期及び第5期の場合、平成19年5月の、第6期の場合、平成20年5月の価格指数
- ・ $CSPI_{16}$ ：事業契約締結日の属する月の価格指数

(イ) 第3回以降の支払額の改定

a. 第1回及び第2回の支払額が改定されていない場合の改定

$$P_n = P_{oi} \times (CSPI_{n-1} / CSPI_{16}) \quad \text{但し、} |((CSPI_{n-1} / CSPI_{16}) - 1)| > 3\%$$

b. 第1回及び第2回の支払額が改定された場合の改定

$$P_n = P_r \times (CSPI_{n-1} / CSPI_r) \quad \text{但し、} |((CSPI_{n-1} / CSPI_r) - 1)| > 3\%$$

- ・ P_n ：改定後の第 n 年度10月及び第 $(n+1)$ 年度の4月の支払額 ($n > 2$)
- ・ 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 $(r+1)$ 年度の4月の支払額 ($r > 2$)
- ・ $CSPI_n$ ：改定対象の支払いが属する事業年度の前年度（第 $n-1$ 年度）の5月の価格指数 ($n > 2$)
- ・ $CSPI_r$ ：前回改定時の改定の基礎となった事業年度（第 r 年度）の5月の価格指数 ($r > 2$)

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。

	対象維持管理費	比較する指標		使用する指標
第1期	第1回・第2回	事業契約日の属する月の指標	平成17年5月の指標	・指標：企業向けサービス価格指数 「建物サービス」 (物価指数統計・日銀統計局)(以下「価格指数」という。)
	第3回～第26回	事業契約日の属する月の指標又は 前回改定時の改定の基礎となった事業年度の5月の指標	改定対象の支払額の属する年度の前年度の5月の指標	
第2期	第1回・第2回	事業契約日の属する月の指標	平成18年5月の指標	
	第3回～第25回	(第1期に同じ)	(第1期に同じ)	
第3期	第1回・第2回	事業契約日の属する月の指標	平成18年5月の指標	
	第3回～第24回	(第1期に同じ)	(第1期に同じ)	
第4期	第1回・第2回	事業契約日の属する月の指標	平成19年5月の指標	
	第3回～第23回	(第1期に同じ)	(第1期に同じ)	
第5期	第1回・第2回	事業契約日の属する月の指標	平成19年5月の指標	
	第3回～第22回	(第1期に同じ)	(第1期に同じ)	
第6期	第1回・第2回	事業契約日の属する月の指標	平成20年5月の指標	
	第3回～第21回	(第1期に同じ)	(第1期に同じ)	

維持管理費の減額

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、維持管理費のサービス購入料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の別紙12を参照すること。なお、減額後の維持管理費のサービス購入料は、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。