

京都大学(南部)総合研究棟の
施設整備事業

サービス対価の算定及び支払方法

平成 1 5 年 2 月

京都大学

1 サービス対価の構成

事業期間中、大学が事業者を支払うサービス対価は以下の通り構成される。

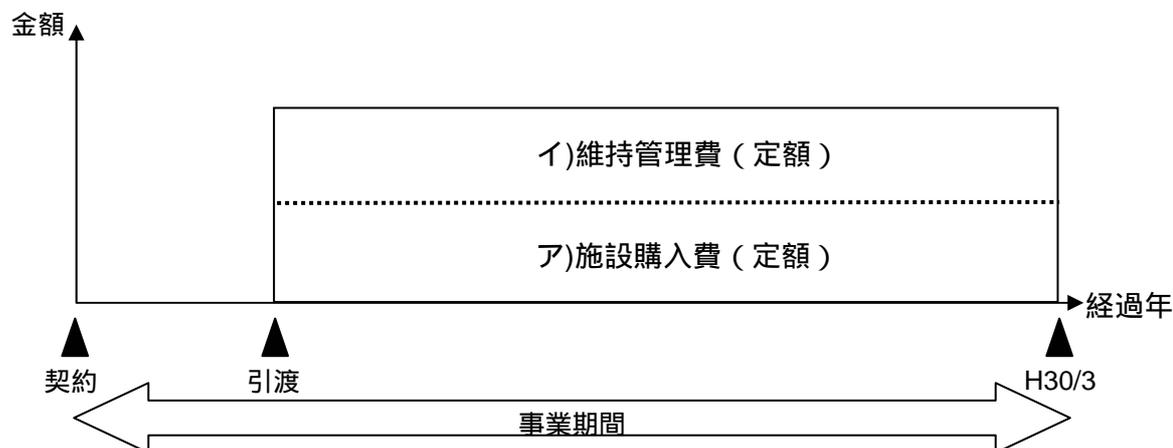
施設等の建設等にかかる初期投資に相当する部分（あらかじめ定められる本施設の施設購入費（割賦購入費））

施設等の維持管理業務に相当する部分（物価変動等を勘案して定められる維持管理費）

サービス対価の支払区分を以下に示す。

区分	入札説明書に記載されている業務に該当する業務	内容
ア) 施設購入費	施設整備業務	本施設に係る設計、建設工事、工事監理費、事業者の開業に伴う諸費用、建中金利、埋蔵文化財採掘調査、その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等
イ) 維持管理費	維持管理業務	施設・設備の維持管理に係る費用

< 事業期間とサービス対価の支払いイメージ >



2 各費用の算定方法

サービス対価を構成する各支払区分は以下のとおり算定する。

ア．施設購入費

施設購入費には本施設の設計及び整備、工事監理費、工事に伴う備品整備費、建築確認申請等の手続きに要する費用（書類作成、申請手数料、説明会開催費等）、契約に係る諸費用、建設期間中の資金調達に伴う金利、埋蔵文化財採掘調査費、その他事業実施に伴う費用を含むものとする。また、大学はこれを事業契約に定める回数分割払いで事業者を支払うことから、この費用の総額を元金とし、割賦支払に必要な割賦金利（手数料も含む）を施設整備費の総額とする（以下、「割賦購入費」という。）

【算定方法】

入札の際に提示された事業期間中のサービス対価のうち、施設購入費は、本施設の大学への引渡完了後、年2回毎に、平成30年4月末まで平準化した支払いを受けることとなるよう算定する。

割賦金利は事業契約締結時点の基準金利に事業者の提案する上乗せ金利を加えた金利とする。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ページに掲載されている6か月LIBORベース10年物（円/円）金利スワップレートとする。提案の際には平成15年4月8日時点の基準金利を基に算定すること。なお、金利の最終確定は契約締結時の基準金利によるものとする。

イ．維持管理費

維持管理費は本施設の建物及び設備に係る保守管理等の維持管理業務のサービス対価として、事業者を支払う。維持管理費は本施設の大学への引渡完了後事業期間終了までの間、毎支払時、原則として均等額とする。

【算定方法】

入札の際に提示された事業期間中のサービス対価のうち、維持管理費は、本施設の大学への引渡完了後、年2回毎に、平成30年4月末まで平準化した支払いを受けることとなるよう算定する。4月支払の算定対象事業期間は前年度の10月から3月まで、10月支払の算定対象事業期間は当該年度の4月から9月までとする。但し、第1回目の支払いについては、本件施設の引渡しの日から当該日の属する算定対象契約期間の最終日までの日数に応じて日割り計算を行う。

3 支払方法

サービス対価は、原則として以下のとおり支払うものとする。但し、事業者の提案に従い、

事業契約書に定める方法により支払うことも認める。

(1) 支払いの時期

施設購入費及び維持管理費は前項の算定方法により算定された金額を、本施設の大学への引渡完了後平成30年4月末までの間、年2回（原則4月及び10月）の支払いとする。

(2) 支払手続き

ア．施設購入費

- ・事業者は毎年4月1日以降、10月1日以降、速やかに大学に対して請求書を送付する。
- ・大学は、請求を受けた日から30日以内にサービス対価を支払う。

イ．維持管理費

維持管理業務に相当するサービス対価については、大学は定期的にモニタリングを実施し、事業契約書及び入札説明書等に定められた要求水準が満たされていることを確認した上で支払う。

- ・事業者は大学に対して、毎月業務終了後7日以内に業務報告書を提出する。
- ・大学は報告書の提出を受けた後、必要に応じてモニタリングを行う。
- ・大学は、業務報告書提出後5日以内に、事業者に対し、本件モニタリングの結果及び支払額を通知する。
- ・事業者は、判明した支払額を集計し、速やかに大学に対して請求書を送付する。
- ・大学は請求を受けた日から30日以内に維持管理費を支払う。

(3) 減額措置

維持管理費については、モニタリングの結果等により、業務不履行が発生した期間に応じてサービス対価の支払額を減額するものとする。

4 改定

維持管理費については、事業契約書に基づいて決定される金額をベースに、毎年、物価変動を勘案し、以下の方法によりサービス対価の見直しを行う。

【改定方法】

下記の条件に該当する場合に維持管理業務に係るサービス対価の改定を行い、翌年度の10月1日以降の支払に反映させる。改定する場合は、維持管理業務に係る初年度に支払われるサービス対価（及びその内訳）を基準額とし、毎年度、以下の算定式に従って各年度のサービス対価を確定する。なお、改定率に小数点以下第4位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

(1) 改定の条件

毎年8月1日に、下表に示す指標を確認し、前回改定時と比べて3ポイント以上の変動が認められる場合にサービス対価の改定を行う。

区分	業務科目	使用する指標
維持管理業務	・ 建築物保守管理業務、 設備保守管理業務	「企業向けサービス価格指数」 - 設備管理 (物価指数月報・日銀調査統計局)
	・ 修繕業務	「建物物価指数月報」 - 建築費指数/標準指数/大学/SRC7,000㎡工事原価/大阪 (建設物価調査会)
	・ 外構施設保守管理業務	「企業向けサービス価格指数」 - 建物サービス (物価指数月報・日銀調査統計局)
	・ 清掃業務	「企業向けサービス価格指数」 - 清掃 (物価指数月報・日銀調査統計局)
	・ 警備業務	「企業向けサービス価格指数」 - 警備 (物価指数月報・日銀調査統計局)

(2) 計算方法

修繕・補修業務以外の場合： $AP_t = AP_{t-1} \times (CSPI_{t-1} / CSPI_{t-2})$	AP_{t-1} : (t-1)年度のA業務のサービス対価 $CSPI_{t-n}$: (t-n)年度の価格指数
修繕・補修業務の場合： $AP_t = AP_{t-1} \times (BCCI_{t-1} / BCCI_{t-2})$	$BCCI_{t-n}$: (t-n)年度の建築費指数
(計算例) H17年度の支払いが100万円、H17年度の指数が108、H16年度の指数が90の場合： H18年度改定率 (H17年度の物価反映) = 平成17年度指数〔108〕 ÷ 平成16年度指数〔90〕 = 1.2 H18年度のサービス対価 = H17年度のサービス対価〔100万円〕 × 1.2 = 120万円	

CSPI : Corporate Service Price Index (企業向けサービス価格指数)

BCCI : Building Construction Cost Index (建築費指数)

5 中途解約

(1) 大学の責による場合

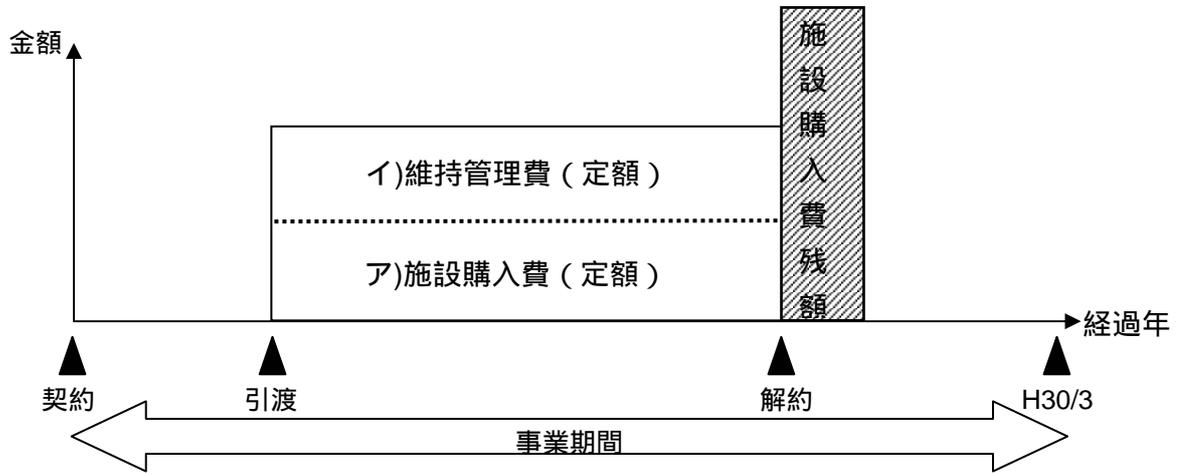
大学の帰責事由により事業契約が解除となった場合、大学は、施設購入費については当初契約で定めた支払時期または民間事業者との協議により定めた支払方法に従って支払う。維持管理費は、解約が成立した月までの月割りで支払う。

(2) 民間事業者の責による場合

民間事業者の帰責事由により事業契約が解除となった場合、大学は、施設購入費については、当初契約で定めた額から10%差し引いた額を当初契約で定めた支払時期または民間事業者との協議により定めた支払方法に従って支払う。維持管理費は、解約が成立した月までの月割りで支払う。

< 解約時の支払のイメージ >

【大学の責による場合】



【民間事業者の責による場合】

