

旧大学留学生寮を活用した芸術家等の居住施設の 整備・運営事業者募集要項

京都市では、芸術家等が京都に集い、住み、活動しやすい、アーティストにとって魅力的な環境づくりを推進することで、京都への移住・定住を促進しています。

芸術家等の多さは都市の寛容性や開放性の指標であり、開放的な都市には優秀でイノベイティブな人材が集まり、経済成長力が高まるとされており、こうした状況の創出を目指しています。

芸術家等の京都への移住・定住促進のため、旧大学留学生寮を芸術家等が居住し交流するための施設として整備・運営していただける事業者に貸し出します。

整備・運営希望事業者は、本募集要項の内容を十分確認のうえ、御応募ください。

1 施設情報

- (1) 施設名：旧大学留学生寮

※ 施設名称は今後協議のうえ決定します。

- (2) 所在地：京都市山科区御陵池堤町 28 番地 3

(地下鉄「御陵」駅から徒歩 8 分)

- (3) 建築用途：寄宿舍（第一種低層住居専用地域）

- (4) 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

(平成 26～28 年度に耐震・大規模修繕実施済み)

(土地面積：3778.50 m² 延床面積：2050.89 m²、総部屋数：80 部屋)

※ 建物内の構造及び今回貸付けを行う範囲は（別紙 1）のとおりです。

- (5) 竣工：本館（G 棟）昭和 40 年、東館（E 棟）及び西館（W 棟）平成 6 年

- (6) 旧大学留学生寮について

本市所有地において大学法人が運営していた旧留学生寮（令和 4 年 9 月廃止。令和 5 年 3 月に土地が本市に返還）。本市の成長戦略に掲げるリーディング・チャレンジの一つ「京都アート・エコシステム実現プロジェクト」に資するべく、芸術家等の居住拠点として活用します。

2 応募資格

応募資格を有する者は、「3 活用計画」に示す事業を実施する意思があり、定期建物賃貸借契約となる法人で、次の(1)から(8)までのいずれの要件にも該当しない者に限ります。

なお、複数の法人による共同応募も可能ですが、この場合はすべての法人について、当該要件に該当しないことが必要となります。

※ 共同応募を行う場合は、あらかじめ代表者を 1 法人定め、その代表者が応募及び各種手続き、建物の貸付契約を締結することとします。

※ 1 法人は、重複して 2 件以上の提案を行うことができません。

- (1) 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項各号に掲げる者（一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者及び暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 32 条第 1 項各号に掲げる者）
- (2) 京都市暴力団排除条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団、同条第 4 号に規定する暴力団員等及び同条第 5 号に規定する暴力団密接関係者
※ 応募資格確認のため、京都府警察本部に照会場合があります。
- (3) 本件建物を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団の事務所及び公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものの用に供しようとする者並びにこれらの者の依頼を受けて本件の貸付契約をしようとする者
- (4) 次に掲げる租税等を滞納している者
 - ア 法人税
 - イ 消費税
 - ウ 本市の市税
 - エ 本市の水道料金及び下水道使用料
- (5) 会社更生法及び民事再生法に基づく更生・再生手続き中の者
- (6) 代表者、役員又はその使用人が、刑法第 96 条の 6 に規定する公契約関係競売等妨害又は第 198 条に規定する贈賄に違反する容疑があったとして逮捕若しくは送検され、又は逮捕を経ないで公訴を提起された日から 2 年を経過しない者
- (7) 法人又はその代表者が、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第 3 条又は第 8 条第 1 項第 1 号に規定する私的独占、不当な取引制限の禁止及び一定の取引分野における競争の実質的制限の禁止に違反するとして、公正取引委員会又は関係機関に認定された日から 2 年を経過しない者
- (8) その他、本市が契約の相手方として不適当と判断する者

3 活用計画

次に掲げる事項をいずれも満たす計画を募集の対象とします。

- (1) 芸術家等（※）の居住施設として必要な整備・運営を行うこと。
 - (2) 芸術家等が集い、住み、活動することで、異なる文化に触れ、新たな表現を生み出す施設となるような整備・運営を行うこと。
 - (3) 地域等との連携を意識した施設運営を行うこと。
- （※）原則として、令和 2 年度の国勢調査の職業小分類における、著述家、彫刻家、画家、工芸美術家、デザイナー、写真家、映像撮影者、音楽家、舞踏家、俳優、演出家、演芸家、個人教師（音楽）、個人教師（舞踊、俳優、演出、演芸）に該当する者を指すが、上記のほか、カルチャープレナーをはじめ、クリエイティブな事業に従事している者等も指す。

4 貸付条件

本市から事業者に対し、本施設を貸し付けたうえで、事業者において、整備・運営することを条件とします。

(1) 貸付けの範囲

土地面積 2443.12 ㎡（中庭部分を除く）

建物延床面積 2050.89 ㎡（本館（G 棟）、東館（E 棟）、西館（W 棟））

(2) 貸付けの期間

10 年以内

※ 借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約です。

※ 契約期間の終了に当たっては、契約の更新はありません。ただし、本市との協議により、再契約することがあります。

(3) 貸付料

ア 貸付料の決定

貸付料の額は、本市の定める最低貸付料と事業者の貸付希望価格（公募時に、様式 3 により本市に提出された価格）を比較し、高い価格を貸付料とします。

なお、貸付料の支払い義務は引渡しの日から発生するものとし、引渡しの日から当該年度の末日までの貸付料の額は、その期間の日数に応じ、年額を日割りして計算した額とします。

イ 最低貸付料

15,162,916 円／年

※ 当該建物の建築価格に基づく貸付部分に係る貸付料に、土地（底地）の貸付料を加えた額

※ 契約初年度（令和 5 年度）の貸付料であり、2 年目以降（令和 6 年度以降）の貸付料については、「カ 貸付料の改定」を参照のこと

ウ 貸付希望価格

上記イを最低貸付料として、様式 3 により貸付希望額（年額）を提案してください。

エ 公益事業の実施によるスペースの活用への減額措置（詳細は別紙 2 参照）

次に掲げる事項をいずれも満たす場合、事業者の申請により、審査のうえ、最大で 50% の減額措置を講じます。

- ・ 減額することが社会公共の利益の増進に寄与し、提案内容（活用計画）からみて、公益上の必要性が特に認められる場合
- ・ 提案内容（活用計画）において収益が見込まれず、本市の示す最低貸付料を負担できない場合

※ 事業の資金収支計画書等を提出いただき、審査させていただきます。

※ 専ら事業者の主たる事務所の用に供する部分がある場合は、その部分の減額の判断につき、事業者の全会計区分に係る収支計算書等を提出いただき、審査させていただきます。

オ 貸付料の支払時期等

貸付料の支払いは、年額の一括支払いを原則としますが、一括支払いが困難な場合は、年間 12 回を限度として分割納入も可能とします。ただし、契約までに京都市に申請し、承認された場合に限りです。

また、納入期限は、貸付契約の締結日の翌日又は年度の初日から起算して 30 日以内です。ただし、年度途中に契約開始となる初年度の納付期限は、貸付契約の締結日の翌日から起算して 10 日以内です。

カ 貸付料の改定

近傍類似地の前年度固定資産評価額や建築費指数等、年度ごとに変動する要素があることから、毎年度見直します。

なお、固定資産の評価替えは 3 年ごとに見直すこととされ、直近では令和 3 年度に実施しており、次回はその 3 年後の令和 6 年度に行われるため、令和 7 年度の貸付料算定からの変動要素になります。

また、経済情勢又は土地価格の急激な変動により貸付料が急激に変動する場合に備え、1 年度ごとの増減の上限を前年度の 5% とする調整措置を講じることを基本とします。

(4) 保証金

ア 事業者は、貸付契約の締結に当たって、定めた貸付料（年額）の 3 箇月分に相当する額の保証金をお支払いいただきます。

イ 貸付契約締結後、速やかに納付してください。

ウ 保証金は、貸付契約満了後に返還します。

なお、借受人において、未納の貸付料、損害賠償金、その他の債務があるときは、保証金のうちからこれを控除します。

(5) その他の負担

提案内容（活用計画）に基づく事業、整備をはじめ、契約締結後に発生する施設の管理運営等に係る一切の経費は、事業者の負担とします。

また、本市との協議その他この契約の締結に必要な経費や事業者が使用する光熱水費等は、事業者の負担とします。

※ 管理運営等に係る経費とは、建物設備・機器等の保守点検、防犯警備、清掃、消耗品の交換、除草・剪定など建物・土地の維持管理に必要な経費を指します。

(6) 契約に関する留意事項

ア 事業者は本市に対し、借地借家法第 33 条の規定による建物に付加した畳、建具その他の造作の買取りは請求できません。

イ 事業者は契約期間の満了の日（貸付契約が解除されたときにあっては、本市が指定する日）までに、自己の費用で賃貸借物件を原状に回復して返還しなければなりません。ただし、本市が原状回復の必要がないと認めるときは、この限りではありません。

(7) 禁止事項

契約期間中は、本市との協議において合意した活用計画に基づく利用に供してください。その期間中は、本市が承認した場合を除き、次の事項を禁止します。

ア 借受人の地位の譲渡

イ 賃貸借物件の形質の変更

ウ 賃貸借物件の使用目的の変更

(8) 転貸の条件等

本市は、事業者が本施設を本事業において居住を目的として第三者に転貸することを承諾します。ただし、その他の目的で転貸する場合は、本市が承認した場合を除き、禁止します。また、事業者は、反社会的勢力に本施設を転貸してはなりません。

(9) 設備等

総部屋数：80 部屋（各部屋に机、ベッド、クーラー有）

（内訳）本館 G 棟（1R 風呂・トイレ無し、9 m²）50 部屋

東館 E 棟（1K ユニットバス、ベランダ有、18 m²）18 部屋

西館 W 棟（1DK ユニットバス、ベランダ有、36 m²）12 部屋

上記の通常の部屋のほか、事務室、シャワー室、洗濯室、食堂、調理室、談話室、駐車場（約 10 台分）など有。

(10) 留意事項

- ・ 設備や内装、家具家電等の備品を含めて、現状のままでの引渡しとなります。建物の維持に必要な中修繕（内容により都度協議）や、小修繕で対応可能な建物設備（給排水設備、電気設備等も含む）の修繕、保険等の経費は事業者の負担となります。
- ・ 活用計画に資する範囲の修繕や改装などは、京都市への事前申請を行えば、ある程度自由に行っていただけます。ただし、修繕等に係る一切の経費は事業者の負担となります。
- ・ 周辺が住宅地の施設となるため、定期的な除草や剪定、地域活動への参加など周辺住民との関係性に配慮した施設運営を行ってください。

5 応募手続等

(1) 提出書類

以下の書類を、期限までに提出してください。

※ 紙媒体とは別に PDF データも提出してください。

※ 提出書類は、できるだけ簡潔でわかりやすいものとしてください。

ア 応募申込書及び組織等に関する書類

	提出書類	様式	部数
1	応募申込書	様式 1 - 1	7 部
2	構成員調書	様式 1 - 2	
3	事業者の概要	任意様式	
4	提案内容（活用計画）と類似事業の運営実績	任意様式	
5	直近 3 年間の決算書類及び法人税申告書	—	1 部
6	法人登記簿謄本（原本） ※応募日前 3 箇月以内に発行されたもの	—	1 部
7	印鑑証明書（原本） ※応募日前 3 箇月以内に発行されたもの	—	1 部
8	納税証明書（原本） ※応募日前 3 箇月以内に発行されたもの	—	1 部
9	京都市暴力団排除条例に係る誓約書	様式 1 - 3	1 部
10	水道料金・下水道使用料調査同意書	様式 1 - 4	1 部

※ 提出部数が 7 部のものは正本 1 部と複写 6 部で可とする。

※ 提出書類 6～10 は京都市競争入札参加有資格者名簿に登録がある場合は提出不要です。

※ 様式は、京都市情報館の以下のページからダウンロードしていただけます。

URL:<https://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/page/0000317749.html>

イ 提案内容（活用計画）に関する書類

	提出書類	様式	部数
11	活用計画書	様式 2 - 1	7 部
12	事業費概算書（初期投資）	様式 2 - 2	
13	初期投資に伴う資金調達計画書	様式 2 - 3	
14	資金収支計画書（損益計画）	様式 2 - 4	

※ 任意様式でも提出可能です。ただし、任意様式で提出される場合にあっては、審査基準に沿って記載してください。また、既定の様式に記載する項目については必ず記載してください。

ウ 貸付希望価格

	提出書類	様式	部数
15	貸付希望価格書	様式 3	7 部

(2) 提出方法

【郵送】又は【持参】により提出してください。

(3) 提出期限

令和 5 年 12 月 18 日（月）午後 5 時まで<郵送の場合は必着>

郵送の場合は、メールにてその旨を連絡してください。

持参の場合の受付時間は、平日の午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時までを除く。）とします。

(4) 提出場所

「8 提出・問合せ先」のとおり

(5) 提出書類の取扱い

ア 提出資料の公表等

本市は、本件において公表等が必要な場合には、事業者の許可なく提出書類の内容を無償で利用できるものとします。

なお、提出書類は、理由の如何にかかわらず返却しないものとします。

イ 提出書類の変更等の禁止等

提出書類については、本市が特に必要と認めた場合を除き、変更、差替え、再提出を認めないこととします。提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっているものを使用することで生じる責任は、原則として提案を行った事業者が負うものとします。

(6) 費用の負担

応募に関する費用は、すべて事業者の負担とします。

(7) 質疑及び回答

ア 質疑者の資格

「2 応募資格」を満たす者とします。

イ 質疑の方法

質疑の要旨を簡潔にまとめ、法人名・担当者名・電話番号等を必ず記載のうえ、期日までに電子メールにて御提出ください。

なお、件名は、【旧大学留学生寮活用_質疑（法人名）】としてください。

ウ 受付期間及び送信先

(ア) 受付期間

令和 5 年 11 月 30 日（木）～12 月 6 日（水）

(イ) 送信先

「8 提出・問合せ先」のとおり

(ウ) 回答

回答は、次に掲げる日までに京都市文化市民局文化芸術都市推進室文化芸術企画課のウェブサイトに掲載します。ウェブサイトに掲載した回答は、本要項と一体のものとして、同等の効力を有するものとします。

令和 5 年 12 月 11 日（月）

やむを得ない事情により回答が遅れる場合は、その旨をウェブサイトに掲載します。

質疑に対する回答のほか、本件公募に関して伝達すべき事項を、ウェブサイトに加えて掲載する場合があります。必ず提出書類の提出期限までに、ウェブサイトを確認してください。

(8) 基礎資料の提供

図面等の基礎資料を御希望の方は、法人名・担当者名・電話番号を必ず記載のうえ、電子メールにて御連絡ください。後日、電子メールで送付いたします。

なお、件名は、【旧大学留学生寮活用_基礎資料（法人名）】としてください。

提供する資料は、事業者が本件公募に際しての検討のために使用する場合を除いて、他の目的で使用することはできません。

【提供資料】本館・東館・西館の図面（平成 28 年～29 年に実施の外壁等改修工事時のもの）
建物の写真（外部・内部）

【申込先】「8 提出・問合せ先」のとおり

※ その他、竣工図や耐震改修工事（平成 26 年実施）の図面等があります。電子メールでのデータ送付はできませんが、問合せいただければ文化芸術企画課にて資料を見ていただくことは可能です。

※ 必要に応じて現地見学可能です。希望する場合は、電子メールにて見学希望日時を御連絡ください。件名は【旧大学留学生寮活用_現地見学（法人名）】としてください。調整のうえ、日時を決定します（必ずしも、希望日時に見学できるとは限りませんので予め御了承ください。）。なお、見学で質疑はできません。また、見学で撮影された写真は本件の目的以外の用途に使用することは認められません。

(9) その他

ア 言語及び通貨

公募手続において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限ります。

イ 失格となる提出書類

応募申込書及び活用計画書等の提出書類が次の事項の一つ以上に該当する場合には、失格となる場合があります。失格となった場合は、別途通知します。

- ・ 提出期限、提出先、提出方法に適合しないもの。
- ・ 指定する作成様式を使用しないもの。
- ・ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの。
- ・ 虚偽の内容が記載されているもの。

ウ 契約候補事業者の決定後、当該事業者が辞退の意向を示した場合

- ・ 当該事業者へ損害賠償請求を行うことがあります。
- ・ 当該事業者の決定を取消したうえで、次点の者を繰り上げて新たな契約候補事業者とするか、再公募を行うことがあります。

6 審査及び選定等

(1) 審査方法

提出された提案書等に基づき、「(5) 審査項目及び審査基準」に示す項目を基に各審査員が採点を行い、その平均点を当該プロポーザル参加者の点数とし、6割以上の評価を得た参加者の中から最も評価の高い1者を選定します。

また、必要に応じて参加者にヒアリングを実施する場合がありますが、その場合は参加者に別途通知します。

なお、審査の結果、契約候補事業者を該当なしとする場合があります。また、参加者が1者のみであっても、プロポーザルが成立することとし、審査・選定を行います。

(2) 審査員

文化市民局文化芸術都市推進室長

文化市民局文化芸術都市推進室文化芸術企画課文化力活用創生担当課長

文化市民局文化芸術都市推進室文化芸術企画課担当係長

文化市民局文化芸術都市推進室文化芸術企画課担当係員

京都市文化政策アドバイザー

京都市文化政策コーディネーター

(3) 審査結果の公表

審査結果については、令和5年12月下旬頃に応募事業者に対して、メール又は郵送で通知します。また、応募事業者数及び選定された契約候補事業者について、京都市情報館にて公表します。

(4) 契約手続

当該プロポーザル終了後は、募集要項及び提案内容を踏まえ、契約候補事業者と契約内容について協議し、合意に達した場合に契約を締結します。

契約候補事業者が、契約内容に合意できない場合は、審査の結果、契約候補事業者の次に順位の高かった者と協議を行い、合意に達したときは、その者と契約します。また、その者と合意に達しないときは審査の結果の順位に従って協議を行います。

(5) 審査項目及び審査基準

下記の審査項目及び評価基準に基づき、総合的に評価し選定します。

評価項目			主な着眼点	配点	係数
大項目	小項目				
事業者の適格性	1	取組体制・ 取組方針	・事業者が活用計画を遂行するにふさわしい体制を有しているか。 ・事業開始後においても、本市との連絡体制を確保しているか。	10	× 2
	2	類似業務実績の有無	・事業者がこれまで活用計画と同種の事業を実施してきた実績があるなど、信頼性を有しているか。	10	× 2
小計			40 点満点	40	
活用計画の内容	3	企画内容的確性・実現性・独自性	事業の趣旨を理解し、提案事業者のノウハウや知識・経験を活かした独自の創意工夫が見られ、効果が見込める企画内容であるか。	10	× 2
	4	企画内容の発展性・持続可能性	今後の発展性・持続可能性が見込める企画内容であるか。	10	× 2
小計			40 点満点	40	
京都市公契約基本条例との関係	5	本市区域内に本店又は事務所を有する中小企業かどうか		10	× 1
小計			10 点満点	10	
価格	6	貸付希望価格に応じた評価点		10	× 1
小計			10 点満点	10	
合計				100	

(評価の方法)

○項目 1～5

- ・ 各項目について 0 点～10 点までの 11 段階評価を行い、各項目の評価点 (0～10 点) を算定する。
- ・ 次に、各項目の評価点に、各項目の重要度に応じて設定した係数 (1～2) を乗じて、各項目の得点を算出する。

(評価の基準)

- 9～10 点 非常に優れている、非常に期待できる、非常に貢献度が高い
- 7～8 点 優れている、期待できる、貢献度が高い
- 5～6 点 概ね妥当である、適切である、貢献する
- 3～4 点 不十分な点がある、あまり期待できない、あまり貢献しない
- 1～2 点 評価すべき点はない、ほとんど貢献しない
- 0 点 条件を満たしていない

○項目 6

提案貸付料に係る配点は下記のとおりとする。

応募者からの貸付希望価格	配点
最高提案額	10 点
最高提案額との差が 10%未満	8 点
最高提案額との差が 10%以上から 20%未満	6 点
最高提案額との差が 20%以上から 30%未満	4 点
最高提案額との差が 30%以上から 40%未満	2 点
最高提案額との差が 40%以上	0 点

7 今後のスケジュール（予定）

時期	内容
令和 5 年 11 月 30 日（木）～12 月 18 日（月）	募集期間（書類提出期間）
令和 5 年 11 月 30 日（木）～12 月 6 日（水）	質疑の受付期間
令和 5 年 12 月 11 日（月）（予定）	質疑の回答
令和 5 年 12 月 18 日（月）午後 5 時	提出期限
令和 5 年 12 月下旬頃（予定）	審査
令和 5 年 12 月下旬頃（予定）	審査結果通知
令和 6 年 1 月～令和 6 年 2 月頃（予定）	貸付契約締結

8 提出・問合せ先

京都市文化市民局文化芸術都市推進室文化芸術企画課 深田、林 宛
 〒604-8571
 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地 分庁舎地下 1 階
 mail : bunka@city.kyoto.lg.jp

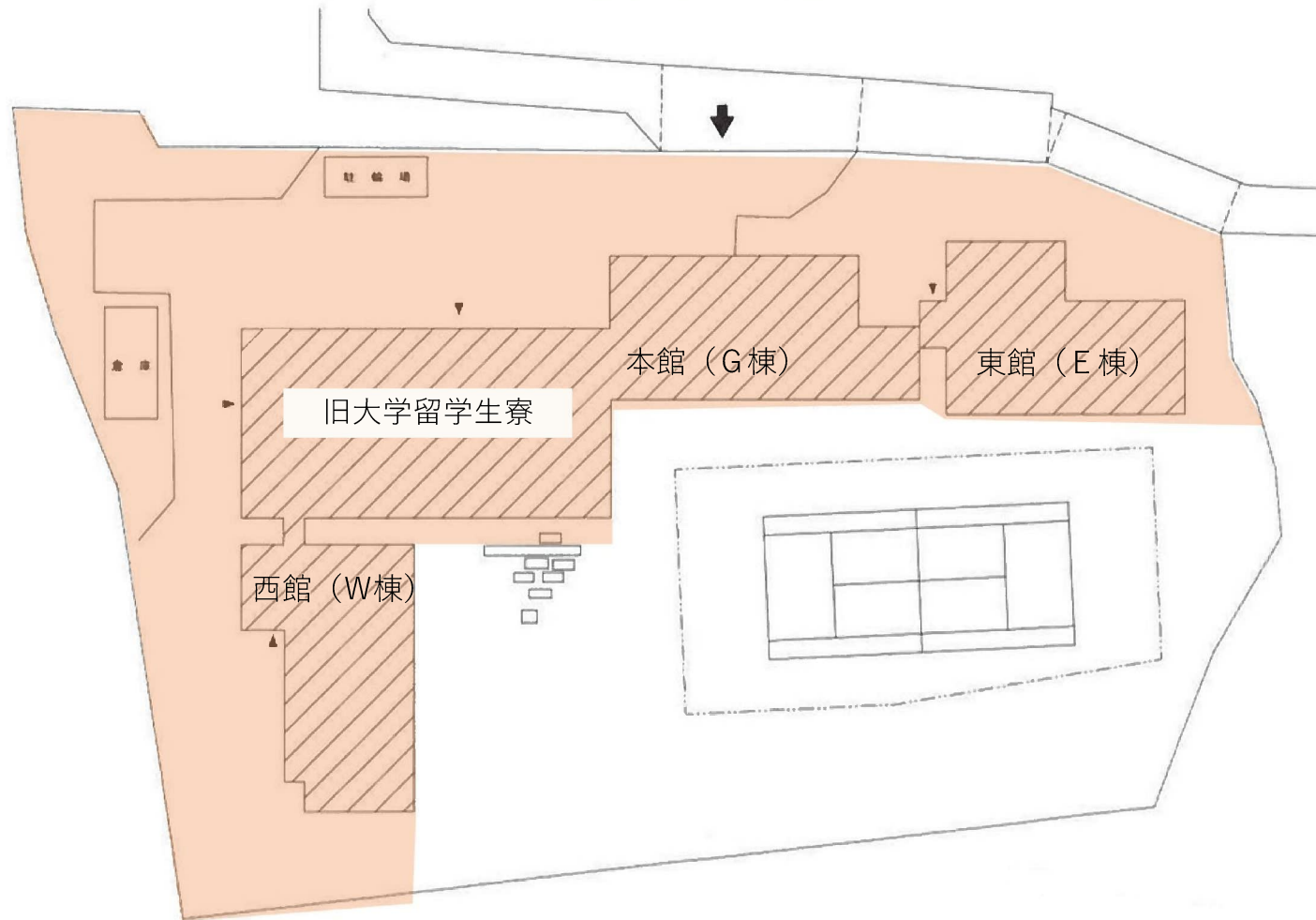
旧大学留学生寮 概要

位置図



所在地：京都市山科区御陵池堤町28番地3（京都市営地下鉄「御陵駅」から徒歩約7分）

貸付け範囲



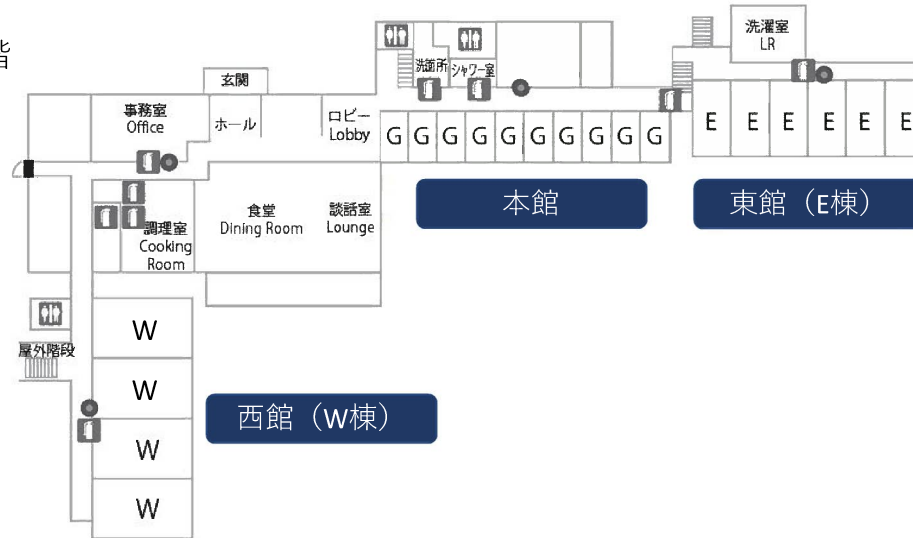
- ・ 貸付面積：約2443.12㎡
- ・ 貸付建物延床面積：2050.89㎡（本館（G棟）、東館（E棟）、西館（W棟））
- ・ 建築用途：寄宿舍
- ・ 最低貸付料：年間約6,206円／㎡

近傍類似地の前年度固定資産評価額や建築費指数等、年度ごとに変動要素があるため、毎年見直しあり。

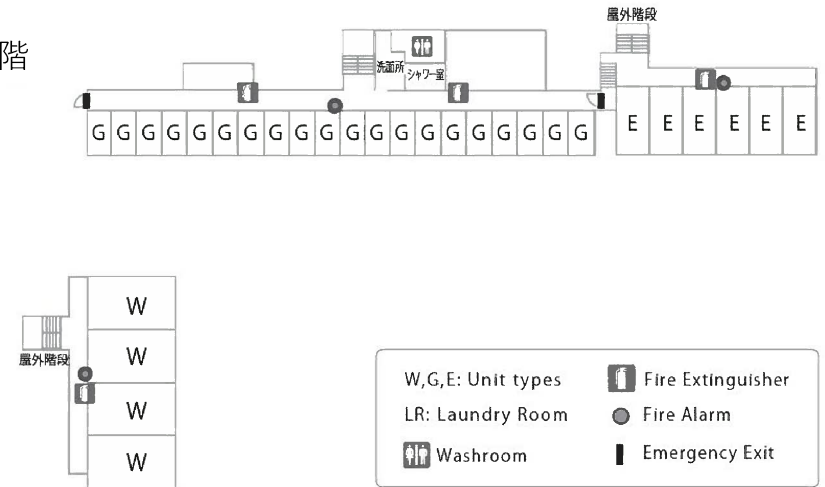
- ・ 契約期間：10年以内
- ・ 事業者の負担：整備・運営のための内装費、管理費、光熱水費など

各階平面図

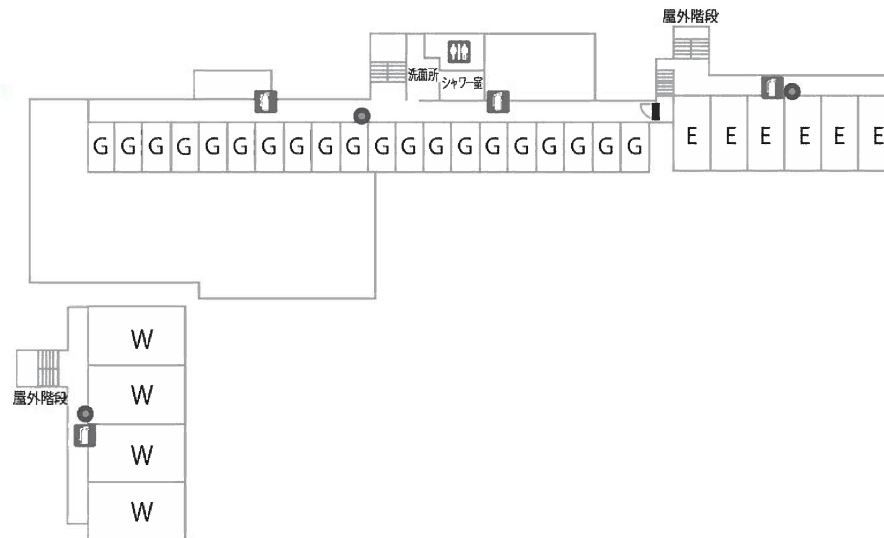
1 階



3 階



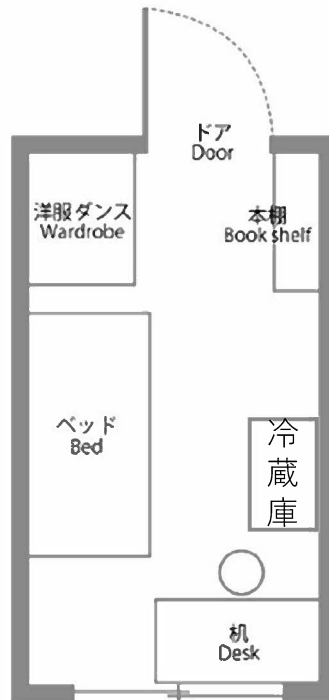
2 階



- W, G, E: Unit types
- LR: Laundry Room
- Washroom
- Fire Extinguisher
- Fire Alarm
- Emergency Exit

各部屋の詳細

本館
Type G (9m²)



50部屋

※風呂、トイレ無し

(共用スペースにシャワー室、
トイレ有)

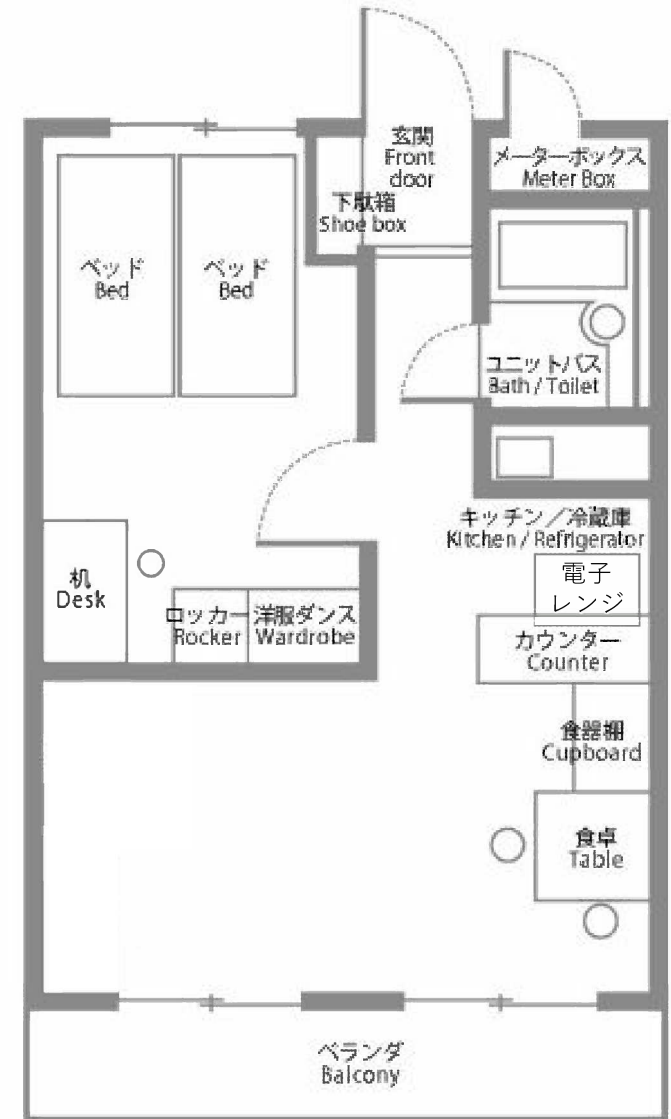
※内2部屋は家具等なし

東館
Type E (18m²)



18部屋

西館
Type W (36m²)



12部屋

※内1部屋は机、食卓、冷蔵庫、レンジなし⁴

旧大学留学生寮を活用した芸術家等の居住施設の整備・運営の減額制度について

1 申請条件

次に掲げる事項をいずれも満たす場合、事業者の申請により、審査のうえ、減額措置を講じる。

- ・ 提案内容（活用計画）に公益性がある
- ・ 本市が設定する最低貸付料の負担能力に乏しい

2 減額率

公募に当たり本市が設定する最低貸付料 15,162,916 円の最大 50%とする。

※ 減額措置適用後の貸付料：7,581,458 円～15,162,915 円

3 減額適用の判断基準

(1) 公益性の有無

次に掲げる項目をいずれも満たす場合、公益性があると判断する。

○ 提案内容（活用計画）の内容が下記のいずれも満たすこと

ア 芸術家等（※）の居住施設として必要な整備・運営を行うこと。

イ 芸術家等が集い、住み、活動することで、異なる文化に触れ、新たな表現を生み出す施設となるような整備・運営を行うこと。

ウ 地域等との連携を意識した施設運営を行うこと。

（※）原則として、令和 2 年度の国勢調査の職業小分類における、著述家、彫刻家、画家、工芸美術家、デザイナー、写真家、映像撮影者、音楽家、舞踏家、俳優、演出家、演芸家、個人教師（音楽）、個人教師（舞踊、俳優、演出、演芸）に該当する者を指すが、上記のほか、カルチャープレナーをはじめ、クリエイティブな事業に従事している者等も指す。

○ 審査項目「事業者の適格性」の合計点が 70%以上であること

○ 審査項目「活用計画の内容」の合計点が 70%以上であること

(2) 負担能力の有無（本市の定める最低貸付料に減額を適用した金額の算定方法）

貸付料については、最低貸付料の 1/2 に、収益（収支差額の黒字分）の 1/2 を加えた額とする。

（具体例 1）収益が 5,000,000 円の場合の貸付料

$$\begin{aligned} & \text{最低貸付料 } 15,162,916 \text{ 円} \div 2 + \text{収益 } 5,000,000 \text{ 円} \div 2 \\ = & \quad 7,581,458 \text{ 円} + \quad 2,500,000 \text{ 円} \\ = & 10,081,458 \text{ 円（減額額 } 5,081,458 \text{ 円 減額率約 } 33\% \text{）} \end{aligned}$$

(具体例 2) 収益が 0 円の場合の貸付料

$$\begin{aligned} & \text{最低貸付料 } 15,162,916 \text{ 円} / 2 + \text{収益 } 0 \text{ 円} / 2 \\ & = 7,581,458 \text{ 円} + 0 \text{ 円} \\ & = 7,581,458 \text{ 円 (減額額 } 7,581,458 \text{ 円 減額率 } 50\%) \end{aligned}$$

(3) その他留意事項

上記は、事務所用途以外の活用を前提にした減額措置について記載しているが、事務所用途として使用する場合（部分的に事務所用途として使用する場合を含む）は、活用計画に係る資金収支計画書以外に、事業者（法人）の全会計区分に係る収支計算書等を基に、収益を算出する。

4 貸付額の決定

(1) 当初貸付額

事業者の貸付希望価格（公募時に、様式 3 により本市に提出された価格）と本市の定める最低貸付料に減額を適用した金額（最大 50%減額）を比較し、高い価格を貸付料とする。

(2) 令和 6 年度以降の貸付額

毎年度の貸付料（4 月～翌年 3 月の 1 年間）算定の見直しに合わせて、減額適用についても、見直しを行うため、毎年収益が確認できる資料等の提出が必要になる。

※ 事業者の貸付希望価格（公募時に、様式 3 により本市に提出された価格）と、本市の定める最低貸付料に減額を適用した金額（最大 50%減額）を比較し、高い価格を貸付料とする。