

**きょうと留学生オリエンテーションセンター
みずき寮の利活用に係る
企画提案募集要領**

令和8年4月1日

京都府

<目次>

第1	募集の内容	1
第2	参加資格	4
第3	契約の条件	5
第4	参加手続き	6
第5	評価及び選定手続き	8
第6	その他	9
別紙1	「物件調書」	11
別紙2	「一般定期借地権設定契約書（留学生居住用建物建設目的）」	21
別紙3	「譲与契約書」	31
別紙4	「現地見学会参加申込書」	35
別紙5	「質疑書」	37
別紙6	「参加申込み提出書類一覧」	39
別紙7	「評価基準」	49
<参考>	関係法令	51

第1 募集の内容

1 趣旨・目的

「きょうと留学生オリエンテーションセンターみずき寮」は、京都府が留学生誘致促進の一環として、平成26年3月に開設し運営してきた府営留学生寮であり、大学のまち・京都にふさわしく、留学生に安価で良質な住環境を提供するとともに、留学生の生活を支援する「留学生オリエンター」を配置し、日本に来たばかりの留学生に、生活ルールの指導や地域住民との交流事業を実施するなど、モデル的な役割を果たしてきた。

しかしながら、直近10年における府内留学生数の著しい増加及び各大学における留学生宿舎の整備など社会環境の変化に加え、将来的に必要となる大規模改修の費用対効果に鑑み、府営留学生寮としての事業は令和8年9月末で廃止することとしている。

廃止後は、京都府が所有する土地及び建物である「きょうと留学生オリエンテーションセンターみずき寮（京都市左京区吉田近衛町26番88）（以下「本物件」という。）」について、府と民間とが相互に人的、物的、知的資源を活用し、活気と創造性にあふれる京都を目指し、連携・協力して、留学生受入拡大に取り組み、留学生にとって魅力ある地域づくりを進めることにより、地域の国際化を推進することを目的として、民間資金やノウハウによる府有資産の利活用により、留学生施策を推進するため、事業要件等を定めた上で、本物件のうち土地を事業者へ貸し付けるとともに、建物を事業者に譲与する。

本要領は、本物件のうち土地に係る借地契約及び建物に係る譲与契約を締結するに当たり、公募型プロポーザル方式により、より良い提案を行う事業者を広く公募し、選定するために必要な事項を定めたものである。

2 本物件の概要

別紙1「物件調書」のとおり

※ 現在、「きょうと留学生オリエンテーションセンターみずき寮」を運営させるため、本物件を民間事業者へ一時的に貸し付けている。当該貸付けは、本プロポーザル手続きを経た契約期間の開始前までに解約の上、返還されることから、提案事業において考慮する必要はない。

3 事業要件

借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する借地権（以下「一般定期借地権」という。）により、その存続期間（50年間）において、次に掲げる事項をいずれも満たす事業を対象とする。

（1）事業内容

府と連携・協力し、府有資産を活用して、留学生が京都で学び、交流を深め、安心・安全な生活を送るための留学生宿舎を整備・運営すること。なお、その他の事業の実施は原則として認めない。

（2）施設整備

事業者において譲与建物等を解体・撤去した上で、新たに留学生宿舎として適切な建物を建設すること。

府有資産を計画的に活用するため、解体・撤去の着手期限は譲与契約締結の日から10年以内とする。また、計画及び施工にあたっては、周辺環境への配慮、安全性、景観への調和を考慮すること。

なお、文化財調査・各種許認可・近隣協議等で工程が長期化する実情を踏まえ、解体着手期限を設定しているが、不可抗力や行政手続の長期化等やむを得ない事由がある場合は、協議により合理的範囲での延長を認める。

(3) 用途

土地及び建物の用途は留学生宿舎とする。

(4) 運営

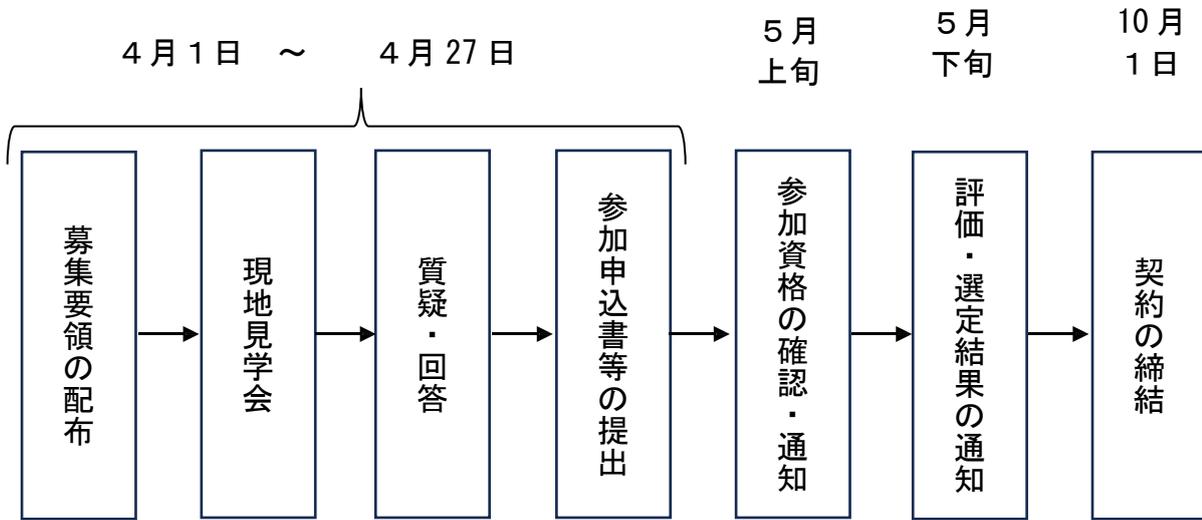
留学生に対し、安定した入居管理・生活支援を実施する運営体制を構築すること。

(5) 地域との連携

特に建物等の撤去及び新設に際しては、地元自治会等と事前に協議を行い、地域への配慮事項を確認すること。また、地域との調和を意識した施設運営を行うこと。

<参考>公募・選定フロー

【令和8年度】



第2 参加資格

1 参加制限

次に掲げる者は参加資格を有しない。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- (2) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをした者にあつては更生計画の認可がなされていない者、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく再生手続開始の申立てをした者にあつては再生計画の認可がなされていない者
- (3) 京都府税、消費税又は地方消費税の滞納をしている者
- (4) 企画提案募集に係る公告の日から企画提案の特定の日までの期間に、京都府の指名競争入札において指名停止措置を受けている者
- (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）のほか、次に掲げる者
ア 当該物件を暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者
注 「これに類するもの」とは、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をいう。
イ 法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
ウ 次のいずれかに該当する者
(ア) 役員等（入札参加者が法人である場合にはその役員、その支店又は常時契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、暴力団又は暴力団員であると認められるとき
(イ) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしていると認められるとき
(ウ) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき
(エ) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用していると認められるとき
(オ) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき
- (6) 前記（5）に該当する者の依頼を受けて入札に参加しようとする者
- (7) 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者
- (8) 破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）に基づく破壊的団体及び当該団体の役員等若しくは構成員

2 資格要件

次に掲げる要件を全て満たさなければならない。

- (1) 府と民間とが相互に人的、物的、知的資源を活用し、活気と創造性にあふれる京都を目指し、連携・協力して、留学生受入拡大に取り組み、留学生にとって魅力ある地域づくりを進めることにより、地域の国際化を推進するとの趣旨に賛同する者であり、かつ、法人格を有する団体であること。
- (2) 本物件における事業の主体となり、借地契約及び譲与契約を締結する者であること。
- (3) 第1の3に示した事業要件、締結した契約及び関係法令等を遵守できる者であること。
- (4) 貸付料のほか、当該事業の実施に必要な経費を確実に支払う資力及び信用力を有する者であること。

第3 契約の条件

1 借地契約

(1) 契約の方法

借地借家法第22条の規定に基づき、定期借地契約を締結する。なお、複数の法人で構成するグループの場合、代表法人が契約を締結する。

(2) 貸付期間

50年間とする。なお、事業者は、貸付期間の満了の日までに、建物及び建物以外の構造物を自己の費用により撤去の上、更地の状態にして返還すること。

(3) 貸付料（地代）

最低年額貸付料以上であることを条件に、事業者との交渉により決定する。

なお、事業内容の公益性が高いと判断される場合は、京都府財産条例（昭和39年京都府条例第37号）の規定に基づき年額貸付料を一部減額できる場合がある。

最低年額貸付料 11,184,000 円

(4) 貸付料の改定

所定の算定基準に基づき3年ごとに改定する。（契約書案第6条）

(5) 貸付料の支払時期等

各年度の貸付料は、毎年4月30日までに、その年度の属する貸付料を一括で支払うものとする。ただし、初年度に属する貸付料については、府が指定する期日までに支払うものとする。

(6) 契約保証金

事業者は、借地契約の締結に当たり、契約保証金として3年分の貸付料の100分の10の金額を支払う。（契約書案第5条）

(7) 地下埋設物及び埋蔵文化財発掘調査等の取扱い

本物件は現状有姿のまま引き渡す。よって、地下埋設物の撤去及び埋蔵文化財発掘調査等が必要となる場合、事業者の責任及び費用負担により実施すること。

2 譲与契約

(1) 契約の方法

既存建物に係る譲与契約を締結する。なお、複数の法人で構成するグループの場合、代表法人が契約を締結する。

【既存建物】

物件所在地	用途	建物面積	延べ床面積
京都府京都市左京区 吉田近衛町26番地88	寮舎・宿舎 鉄筋コンクリート造、地上3階	582.10 m ²	1506.60 m ²
同	附属工作物 〔 自転車置き場、正門、東門、塀、 フェンス、築庭、照明装置 他 〕	—	—

第4 参加手続き

1 担当部署及び問合せ先

〒602-8570 京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町（京都府庁1号館2階）
京都府知事直轄組織国際課
電話 075-414-4312、FAX 075-414-4314
メールアドレス kokusai@pref.kyoto.lg.jp

2 募集要領の配布

(1) 配布期間

令和8年4月1日（水）～令和8年4月27日（月）（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）

(2) 配布時間

午前9時～午後5時（正午から午後1時までを除く。）

(3) 配布方法

上記1の担当部署での配布又は京都府ホームページからもダウンロードできる。

URL : <https://www.pref.kyoto.jp/kokusai/news/koubo.html>

3 現地見学会

(1) 日時

令和8年4月9日（木）午後2時～午後4時

(2) 集合場所

現地

(3) 参加申込

別紙4「現地見学会参加申込書」に必要事項を記入の上、電子メールにより、上記1に提出すること。なお、参加人数は1法人につき3名までとする。

(4) その他

現地見学会では、原則として質疑応答の時間は設けないため、質問は、「第4の6 質疑及び回答」により行うこと。なお、現地見学会の出席は任意とする。

4 関係資料の閲覧

(1) 閲覧期間

令和8年4月1日（水）～令和8年4月27日（月）（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）

(2) 閲覧時間

午前9時～午後5時（正午から午後1時までを除く。）

(3) 閲覧方法等

次の資料の閲覧を希望する場合には、電子メールにより、あらかじめ上記1～日時の調整をした上で来庁すること。

資 料： 土地境界確定図面

5 質疑及び回答

(1) 受付期間

令和8年4月1日（水）～令和8年4月14日（火）

(2) 質問方法

別紙5「質疑書」に内容を簡潔にまとめた上で、電子メールにより、上記1に提出すること。
なお、電子メール送信後、電話により到達を確認すること。

(3) 回答方法

質疑に対する回答は、受付期間後に取りまとめ、質疑者の名称等を伏せた上で、受付期間の締切日から約1週間後を目途として京都府ホームページに掲示する。

URL : <https://www.pref.kyoto.jp/kokusai/news/koubo.html>

6 参加申込書等の提出

(1) 提出書類及び提出部数

別紙6「参加申込み提出書類一覧」のとおり

(2) 提出期間

令和8年4月1日（水）～令和8年4月27日（月）

(3) 提出方法

ア 持 参

平日の午前9時から午後5時までに持参すること。

イ 郵 送

必ず「簡易書留」で郵送するとともに、提出期間内に必着とすること。

(4) 提出場所

上記1のとおり

(5) 提出書類の取扱い

ア 本プロポーザル手続きにおける契約の相手方の候補者の選定以外の目的では使用しない。ただし、提案する事業に関して権限を有する行政機関等へ意見聴取するために提供する場合があるほか、公文書公開請求があった場合は、京都府情報公開条例に基づき取り扱うこととする。

イ 選考を行う作業に必要な範囲において、複製を行うことがある。

ウ 提出された書類は返却しない。

エ 提案内容等の著作権は、提案者に帰属する。

オ 提案内容等に含まれる著作権、特許権など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した結果、生じた責任は提案者が負う。

第5 評価及び選定手続き

1 評価基準

別紙7「評価基準」のとおり

2 評価方法

提出書類について、評価基準に基づいて、外部有識者の意見（採点等）を聴取した上で評価する。

3 候補者の選定方法

- (1) 失格者を除いた者のうち、上記2の総合点が最も高い者を、契約の相手方の候補者として選定する。
- (2) 最高点の者が複数の場合は、価格提案書の金額が最も高価な者を契約の相手方の候補者として選定する。なお、金額も同額の場合については、該当するそれぞれの者が、当初提案の金額を下限として価格提案書を再作成し、再提出された価格提案書の金額が最も高価な者を契約の相手方の候補者として選定する。
- (3) 上記(1)及び(2)にかかわらず、総合点が60点未満又は価格点以外が30点未満の場合は、候補者として選定しない。

4 失格事項

次に掲げる事項に該当する場合は、失格とする。

- (1) 提出書類に虚偽の内容を記載した場合
- (2) 本要領に示した提出書類の作成及び提出に関する条件に違反した場合
- (3) 価格提案書の金額が第3の1(3)の最低年額貸付料未満の場合
- (4) 第1の3に示した事業要件を満たさない提案を行った場合
- (5) 評価の公平性に影響を与える行為があった場合
- (6) 評価に係る外部有識者に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めた場合
- (7) その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った場合

5 選定結果の通知・公表

候補者選定後、参加者全員に選定又は非選定の結果を令和8年5月下旬頃に通知する。また、選定結果通知日翌営業日に、下記項目において京都府ホームページにおいて公表するとともに、第4の1の担当部署において閲覧に供するものとする。

【公表事項】

- (1) 候補者の名称、総合点及び選定理由
 - (2) (1)以外の参加者の名称及び総合点
 - (3) 外部有識者の所属及び役職名並びに氏名
- ※(1)以外の参加者の名称は五十音順、総合点は点数順で表記する。
※参加者が2者の場合、次点者の得点は公表しない。

第6 その他

- (1) 参加申込書等の提出後に辞退する場合は、書面により届け出るものとする。
- (2) 1者につき1提案に限る。
- (3) 提出書類は提出後に差替、訂正、再提出をすることはできない。ただし、京都府から修正等の指示があった場合を除く。
- (4) 提出書類を提出した後、府が必要と認める場合は、追加書類の提出を求めることがある。
- (5) 提出書類の作成、提出等に要する経費は、提案者の負担とする。
- (6) 書類等の作成に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本円、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位とする。
- (7) 参加者が1者の場合は、本プロポーザル手続きを中止することがある

物件調書

別紙 1

所在地	京都府京都市左京区吉田近衛町26番88
-----	---------------------

1 土地の概要				
面積	登記簿	1,209.92㎡	地目	宅地
	実測	1,209.92㎡		
接面道路の状況	北側 市道 幅員 10m 舗装有 概ね等高接面 建築基準法第42条第1項第1号の道路 東側 市道 幅員 4m 舗装有 概ね等高接面 北行一方通行 建築基準法第42条第1項第3号の道路			
地勢等	不整形地・概ね平坦地			
法令等による制限	都市計画区域	都市計画区域	区域区分	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	高度規制	15m第1種高度地区	防火指定	準防火地域
	その他の規制	山並み背景型美観地区、遠景・近景デザイン保全区域 宅地造成等工事規制区域 周知の埋蔵文化財包蔵地「白河街区跡」「吉田上大路町遺跡」		
私道の負担等に関する事項	負担の有無	無	負担の内容	—
供給処理施設状況		利用可能な施設	配管等の状況	事業所名 電話番号
	電気	関西電力	前面道路架空ケーブル有り 敷地内引き込み電柱有り	関西電力(株)コールセンター 0800-777-8810
	ガス	大阪ガス	北側150mm管、東側150mm管 引込有り	大阪ガス(株)京都事務所お客さまセンター 0120-8-94817
	上水道	公共上水	北側150mm管、東側150mm管 引込有り	京都市上下水道局お客さまサービスセンター 075-672-7700
下水道	公共下水	北側900mm管、東側380mm管 接続有り	京都市上下水道局お客さまサービスセンター 075-672-7700	

現地までの交通機関	鉄道	京阪本線 神宮丸太町駅の北東方	道路距離 約1.1km	徒歩約11分
	バス	市バス 近衛通の東方	道路距離 約270m	徒歩約4分
公共施設	市役所	京都市役所 物件の南西方	道路距離 約2.3km	徒歩約29分
	小学校	錦林小学校 物件の南東方	道路距離 約550m	徒歩約7分
	中学校	近衛中学校 物件の西方	隣接	徒歩約1分

備考

- 1 本件土地には、法務局備え付けの地積測量図(昭和52年3月23日作成・三斜法)があり、登記地積1,209.92㎡は同地積測量図に基づいた地積です。
本件において予定している一般定期借地権設定契約においては、同地積を契約数量として表示しています。
- 2 本件土地は、地積測量図作成の後、南側隣地(吉田近衛町26番1)との間で、平成25年12月10日付けで境界確定しています。
よって、改めて本件土地の実測(現行の座標法)を行った場合、地積測量図の地積とは誤差が生じる可能性があります。
- 3 本件土地の西側(吉田近衛町26番53)及び南側(吉田近衛町26番1)は、京都市立近衛中学校の敷地として供されており、いずれも京都市の所有地です。
- 4 本件土地の外周は、塀等により区分されていますが、本件土地内に存する樹木の枝葉が、西側及び南側の京都市立近衛中学校側、並びに北側及び東側の市道側へ越境しています。
同樹木の管理等については、本件引き渡し後において契約者様の責任となります。
- 5 本件土地には、後記「建物」「構築物等」のほかに、樹木、引き込み電柱、プレハブ物置、プランター、廃材等の物件が存します。
それら現状有姿として引き渡す本件土地の一切の物件は、本件において予定している譲与契約により、契約者様がその所有権を有することとなります。
- 6 本件において予定している譲与契約により引き渡された物件のうち、引き込み電柱や塀等については、撤去等の際、関係人との調整や協議を要する場合があります、ことによっては撤去不能となる場合がありますことをご了承ください。
- 7 上水道、下水道、ガス、電気等の利用に当たっては、工事及び加入金、負担金等の支払いが必要になる場合があります。
くわしくは、関係先へお問い合わせください。
- 8 本件において予定している一般定期借地権設定契約においては、現状有姿で土地を引き渡します。登記地積と実測地積に違いが生じても、貸付料の精算や変更等はありません。
- 9 本件土地は、土壌調査、地盤調査及び地下埋設物調査等を行っていません。
借地契約後に土壌汚染、地盤沈下、地下埋設物等が発見されても、京都府は責任を負いません。
- 10 上記の記載事項を含め、隣接所有者、近隣者又は関係機関等と必要な協議はすべて本件契約者が行うものとし、京都府は協議又は協議の結果について一切関与いたしません。

[以下余白]

2 建物の概要	
家屋番号	①家屋番号26番88
種類	①寄宿舎
構造	①鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
内訳	①1階542.15㎡、2階471.60㎡、3階471.60㎡、計1,485.35㎡
建築時期	①昭和53年3月25日
備考	
<p>1 本件建物は、昭和53年3月25日新築ですが、以後未登記の建物として存してきた期間があります。法務局に建物登記及び建物図面が供えられたのは平成28年です。</p> <p>2 上記「内訳」は、法務局備え付けの建物図面に基づく、登記床面積(延1,485.35㎡)を表示しています。なお、本件において予定している譲与契約においては、便宜上、京都府の資産台帳に示された1,506.60㎡として表示しています。</p> <p>3 本件建物は、新築時において計画通知書(昭和52年6月6日付け7左0466号)及び適合する旨の通知書(昭和52年6月18日付け7左0466号)等の手続きを経て建築されています。なお、その概要は次のとおりであって、現状建物と概ね一致しています。 敷地面積:1,209.926㎡ 建築面積:604.865㎡ 延べ面積:1,506.786㎡ 用途:学生寮(寄宿舎) 構造:鉄筋コンクリート造3階建塔屋付(耐火) 最高の高さ:14.89m</p> <p>4 本件建物は、平成25年11月～平成26年3月において、きょうと留学生オリエンテーションセンター整備運営事業の事業者兼定期借家権者(以下、元事業者という。)により修繕されています。その概要は次のとおりです。 ・屋上防水工事(塩ビシート、ウレタン防水) ・アスベスト除去他工事(内部階段機械室) ・耐震改修工事(1階洗濯室オリエンテータ室、2階炊事洗面ストックルーム) ・1～3階トイレ改修、1階男子女子シャワー室改修、1階管理人住戸改修、1階男子洗面室多目的トイレ、1階女子洗面室、2階3階居室(44室)、1階廊下他階段室1部、各階バルコニー外部階段、雑工事(オープンキッチン等)、外構工事(駐輪場)等</p> <p>5 後添「間取図」は、上記4の修繕工事の竣工図であり、同図は現状と概ね一致しています。</p> <p>6 本件建物は、京都府による平成30年度吹付け仕上げ箇所調査において、2階廊下壁において「吹付け仕上げ箇所有り」を確認したとされています。よって、本件建物は現状にてアスベスト含有建材の使用している可能性があります。</p> <p>7 本件建物の屋上には、キュービクルが存します。元事業者によれば、PCB含有の機材等は無いとのことですが、使用及び撤去等の際には、専門業者による調査・確認を行った上で行ってください。</p>	

- 8 本件建物は、上記4の修繕の後、現在まで、きょうと留学生オリエンテーションセンター(学生寮)として供されています。
元事業者によれば、現状で使用できない状況の居室等は無く、消防関係の定期点検等も行っているとのことですが、本件建物についての性能診断等は未実施です。
本件建物を使用する場合は、必要に応じて専門業者による補修・点検等の措置を行い、安全及び使用方法等を確認する必要があります。
- 9 建物内に残置されている什器家具備品等については、現状有姿で引き渡します。
但し、コインランドリー(6台)・コインシャワー(6箇所)等はリース品ですので、当該業者により撤収される見込みです。
なお、上記リース契約は、元事業者が契約者であり、京都府が契約したものではありません。
当該リース契約の承継希望などについては、選定結果の通知を得た段階で、京都府にご相談ください。それまでは、元事業者への直接のご連絡等をご遠慮ください。
- 10 本件建物の屋上には、電気通信事業者の電波塔及び設備が設置されています。
なお、上記契約は、元事業者が契約者であり、京都府が契約したものではありません。
現状にて、当該設置物がいつまで存続するのか等は未確定であり、それらについては状況がわかり次第情報を提供します。
本件につきましては、選定結果の通知を得た段階で、京都府にご相談ください。それまでは、元事業者への直接のご連絡等をご遠慮ください。

3 構築物等の概要

備考

- 1 本件において予定している譲与契約においては、譲与財産として、前記の建物(1寮舎建物)のほか、以下の構築物等が挙げられているが、それらは京都府の資産台帳に基づく表示の限りです。
- 2自転車置場(上屋、軽量鉄骨造、8.25㎡)
 - 3自転車置場(上屋、軽量鉄骨造、16.50㎡)
 - 4工作物(正門、1個、H1.8m×W4.0m)
 - 5工作物(東門、1個、H1.5m×W1.35m)
 - 6工作物(塀、西側、52m)
 - 7工作物(塀、東側、55m)
 - 8工作物(塀、北側、24m)
 - 9工作物(フェンス、52m、H3.8m)
 - 10工作物(築庭、1個)
 - 11工作物(照明装置、9基)
- 2 本件において予定している譲与契約においては、上記1～11以外にも、既述のとおり樹木や引き込み電柱など、本件地上及び本件建物内に存する物件一切を現状所与として引き渡すものとしますが、上記1～11以外の物件についての明細は表示しないものとします。

[以下余白]

位置図



●広域図



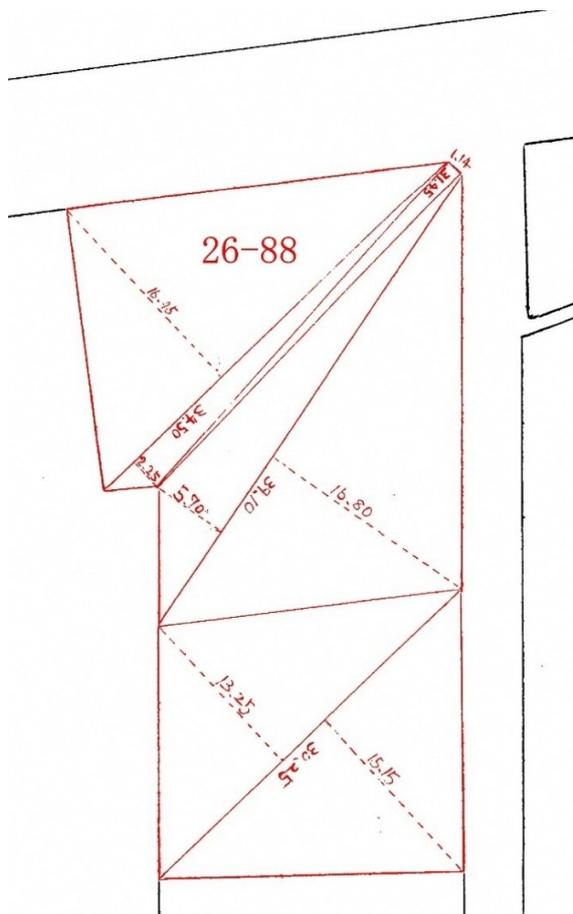
●付近案内図



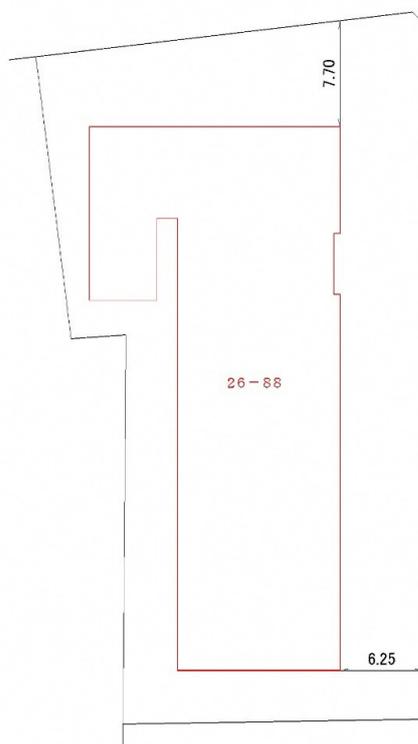
明細図



地形図



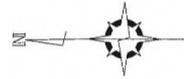
建物配置図



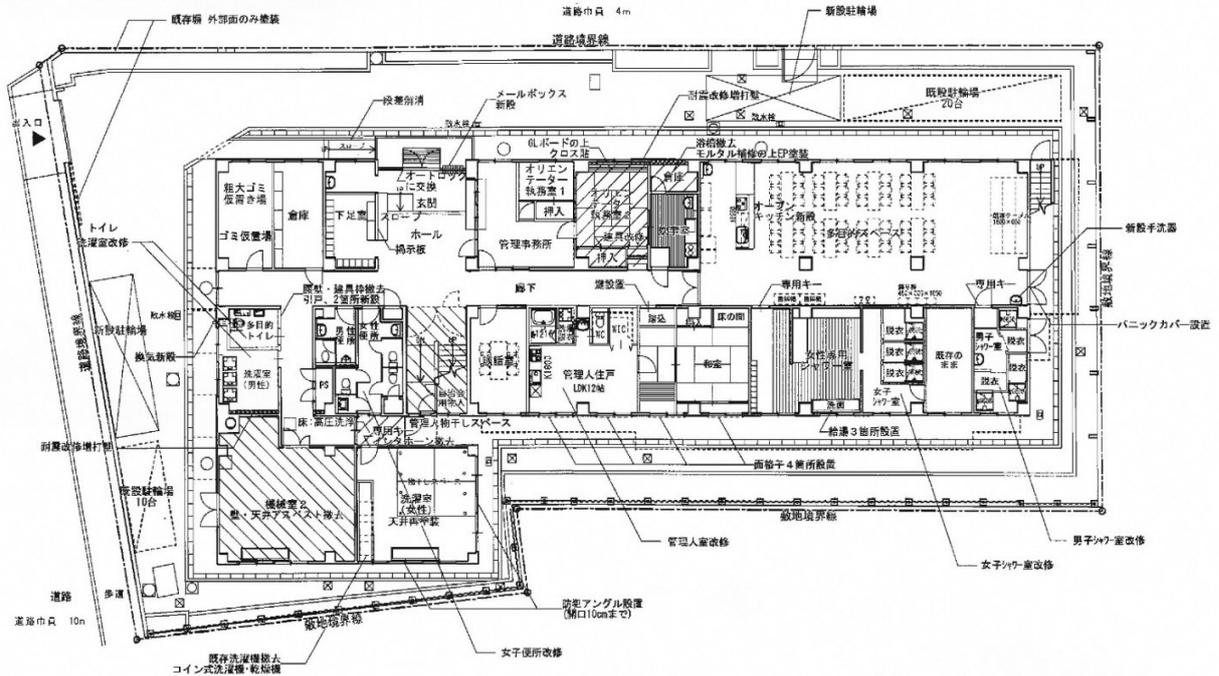
建物の外観



間取図

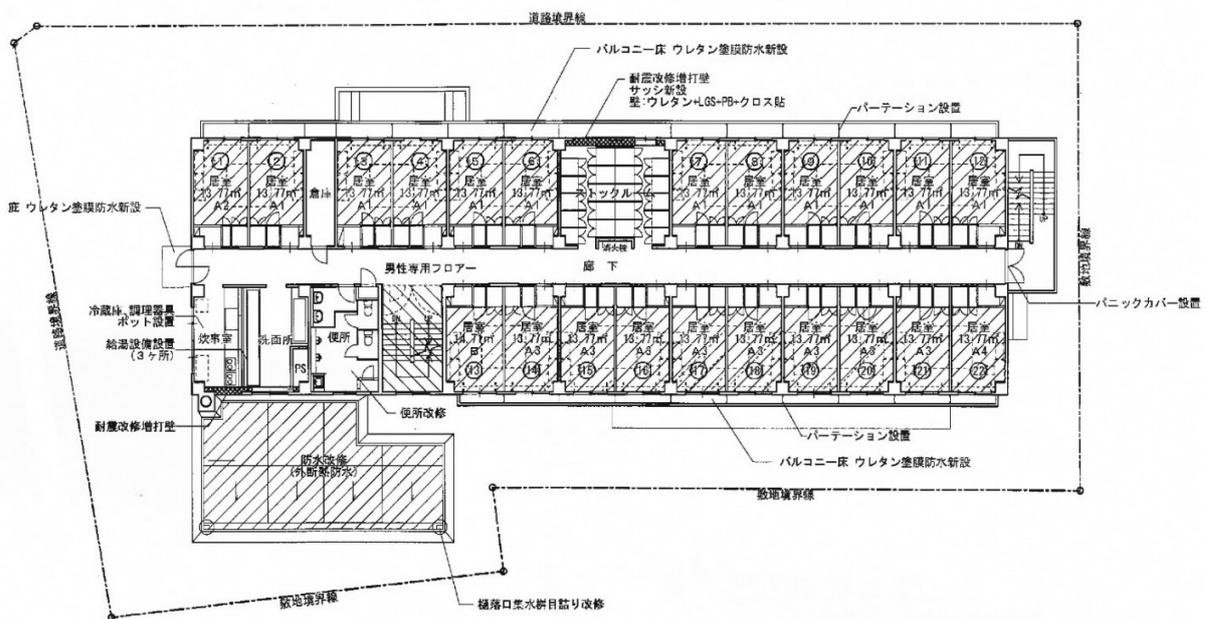


<1階>



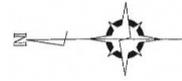
玄関(オートロック)・下足室・多目的スペース(オープンキッチン)・炊事室・オリエンテーター執務室・管理事務所・ゴミ置場・シャワー室(男・女)・便所(男・女)・洗濯室(男・女)・管理人住戸・談話室・多目的トイレ・機械室ほか

<2階>

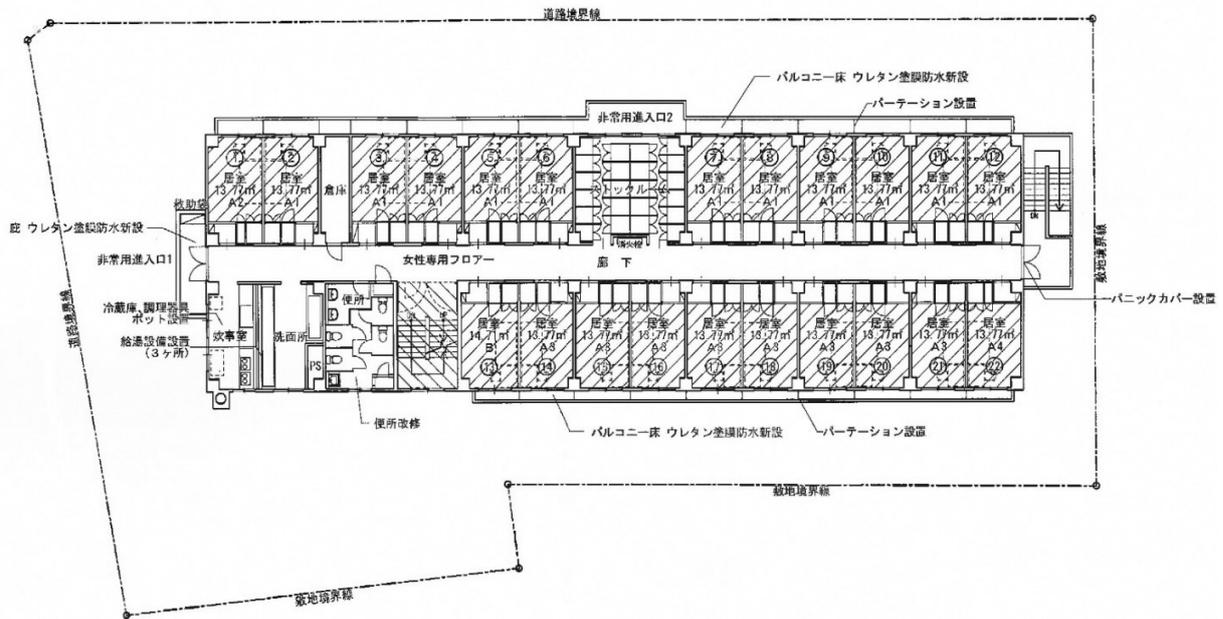


居室(13.77㎡)×21室、居室(14.71㎡)×1室、ストックルーム、便所、洗面所、炊事室、倉庫

間 取 図

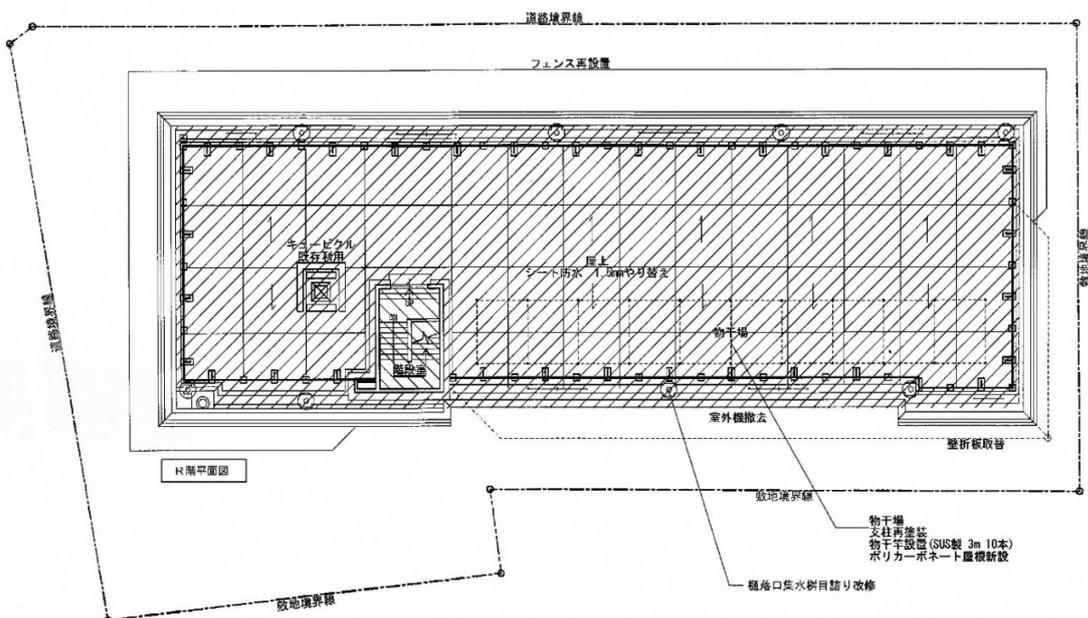


<3階>



居室(13.77㎡)×21室、居室(14.71㎡)×1室、ストックルーム、便所、洗面所、炊事室、倉庫ほか

<屋上>



塔屋(階段室)、キュービクル、電波塔及び設備

一般定期借地権設定契約書（留学生居住用建物建設目的）

貸付人 京都府（以下「甲」という。）と借受人 ●●●●●（以下「乙」という。）とは、府有財産について留学生の居住の用に供する建物を建築するため、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条の規定に基づく一般定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定するものである。

（貸付財産）

第1条 貸付財産は、次のとおり。

所在地	地目	数量	備考
京都市左京区吉田近衛町26番88	宅地	1,209.92 m ²	建物等の残存物あり

- 2 前項に定める数量は、公簿面積による数量であり、乙は、本数量をもって契約数量とすることを了承するものとする。

（貸付期間）

第2条 貸付期間は、令和8年10月1日から令和58年9月30日までの50年間とする。

- 2 前項に規定する貸付期間には、原状回復に要する期間を含む。

（借地権の設定等）

第3条 甲は、第1条に定める貸付財産を本契約に定める条件で乙に賃貸し、乙はこれを賃借するものとし、本件借地権を設定する。

- 2 本件借地権は賃借権とする。
 3 本件借地権は、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による期間の延長がなく、また、乙は甲に対し、建物の買取り請求はできない。
 4 本件借地権は、法第4条から第8条まで、法第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は適用しない。

（使用目的）

第4条 乙は、貸付財産の利用計画等に関して甲に提出した事業計画書（以下「本計画書」という。）のとおり使用しなければならない。

- 2 乙は、次の各号の用に使用してはならない。
 (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用
 (2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用
 (3) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用

(契約保証金)

- 第5条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金（第6条第1項で確定している第1年次から第3年次までの貸付料合計額の100分の10）円を甲に納付しなければならない。
- 2 前項の契約保証金は、第27条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
 - 3 第1項の契約保証金には利息を付さない。
 - 4 甲は、乙が第24条に定める義務その他本契約に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。
 - 5 甲は、第1項に定める契約保証金の全部又は一部について、賃料支払い、本件土地の原状回復、損害賠償その他本契約から生じる一切の債務に充当することができるものとし、充当した金額に相当する部分は甲に帰属するものとする。また、甲が本項に基づき契約保証金を充当した場合には、乙は、直ちに充当した金額に相当する金額を甲に納付するものとする。
 - 6 乙は、第6条第1項に規定する期間を経過した後に係る契約保証金は、第6条第2項又は第3項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。

(貸付料)

第6条 貸付料は、令和8年10月1日から令和11年3月31日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

年次	期間	貸付料年額	備考
第1年次	自令和8年10月1日至令和9年3月31日	円	
第2年次	自令和9年4月1日至令和10年3月31日	円	
第3年次	自令和10年4月1日至令和11年3月31日	円	

- 2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については別添の貸付料算定基準に基づき算定した貸付料年額によるものとし、その金額については、甲から通知する。なお、その適用期間は3年間とする。
- 3 前項に規定する適用期間が満了した後の貸付料及び適用期間については、貸付期間満了まで前項の規定を準用する。

(貸付料の納付)

第7条 乙は、毎年4月30日までに、その年度の属する貸付料を、甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。ただし、初年度に属する貸付料については、甲の発行する納入通知書を受領後指定された期日までに納付するものとする。

(貸付料の改定)

- 第8条 甲は、貸付財産の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等、法第11条第1項本文の規定に該当することとなったときは、第6条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。
- 2 京都府財産条例第5条各号に基づき減額貸付けを行った場合については、契約の履行状況において乙がその条件を欠くこととなったときには、貸付料の改定を行う。

(貸付料の遅延利息)

第9条 乙は、第7条に基づき、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、第28条に基づき算定した遅延利息を甲に支払わなければならない。

(充当の順序等)

第10条 本契約が解除され、又は終了した場合において、第5条第5項及び第26条第3項の規定により契約保証金及び未経過期間に係る貸付料(以下「契約保証金等」という。)から第21条の規定に基づく違約金その他本契約に基づく乙が甲に支払うべき金銭債務を控除して契約保証金等の還付及び返還をするときは、まず未経過期間に係る貸付料から当該金銭債務を控除し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金からその残余の額を控除するものとする。

(物件の引渡し)

第11条 甲は、第2条第1項に定める貸付期間の初日に本物件を乙に引渡したものとする。

2 貸付財産は、現状有姿のまま引き渡すものとする。

(物件の修補請求等)

第12条 乙は、貸付財産に別添物件調書の記載内容を了承したうえ、貸付財産を借り受けるものとする。なお、乙は、本項の別添物件調書記載の残存物の存在を理由として、民法第559条において準用する第562条から第565条までに規定する担保の責任に基づく履行の追完請求、貸付料の減免請求、損害賠償請求及び本契約解除並びに民法第606条第1項に規定する修繕請求並びに第608条の必要費償還請求及び有益費償還請求を行うことができない。

2 乙は、貸付財産に契約不適合部分(「目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない部分のこと」をいう。以下同じ。)を発見した場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、当該通知が引渡しの日から2年以内であるときは、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲において契約不適合部分を修補することにより履行の追完を行うものとする。

3 前項の規定に基づき甲において契約不適合部分の修補を行う場合は、甲はその旨を乙に通知し、乙はこれに協力するものとする。

4 乙は、第2項の契約不適合部分の存在を理由として、民法第559条において準用する第563条から第565条までに規定する担保の責任に基づく貸付料の減免請求、損害賠償請求及び本契約解除を行うことができない。

5 乙は、第2項の契約不適合部分の修補を自ら行った場合において、支出した費用(民法第608条に規定する必要費及び有益費を含む。)を甲に償還請求しないものとする。

6 乙は、第2項の規定に基づき甲において契約不適合部分の修補を行うことにより生じた損害について、賠償又は補償請求しないものとする。

7 第2項の規定に基づく甲による契約不適合部分の修補の期間中、乙の使用収益が制限される場合においては、第4項の規定にかかわらず、貸付料の取扱いについて甲乙協議することができるものとする。

(使用上の制限)

- 第 13 条 乙は、本計画書の内容に基づいて建築物等のしゅん工及び使用をしなければならない。
- 乙は、本計画書の内容を変更しようとする場合は、事前に、変更の内容及びその必要性等を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。
 - 乙は、貸付財産及び当該財産上に所在する建物その他の工作物について、増改築等による現状の変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に、増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。
 - 乙は、貸付財産上に建物その他工作物を建築基準法に基づき建築し、又は除却しようとする場合には、あらかじめ、書面によりその旨を甲に通知し、甲の承認を得なければならない。
 - 前 3 項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(土地の転貸の禁止)

- 第 14 条 乙は、貸付財産を第三者に転貸しようとするときは、事前に、その理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。
- 前項に定める甲の承認は、書面によるものとする。

(建物の賃貸)

- 第 15 条 乙は、貸付財産上に所在する建物その他工作物を第三者に賃貸しようとするときは、事前に、その理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、貸付財産上に所在する建物その他工作物の賃貸人及び利用計画が本計画書に示されている場合は、この限りではない。
- 前項に定める甲の承認は、書面によるものとする。

(賃借権の譲渡)

- 第 16 条 乙は、本件賃借権を第三者に譲渡しようとするときは、事前に、その理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。
- 前項に定める甲の承認は、書面によるものとする。
 - 乙は、本件賃借権を分割し、又は、本件賃借権、建物その他工作物の所有権若しくは保証金返還請求権を分離して譲渡してはならない。
 - 乙は、第 1 項の規定に基づき甲の承諾を得て本件賃借権を譲渡するときは、本契約の内容、乙の甲に対する保証金返還請求権及び本契約に基づく乙の甲に対する一切の債務を、本件賃借権を譲り受ける者に承継させなければならない。
 - 甲の承認によって本件賃借権を第三者に譲渡する場合には、譲受人に対する貸付料は、時価を基準として算定するものとする。

(財産保全義務)

- 第 17 条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付財産の維持保全に努めなければならない。
- 乙は、貸付財産が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。

(修繕等)

- 第 18 条 乙は、貸付財産の引渡しを受けた後に、貸付財産について修繕又は保存行為（以下「修繕等」という。）を要する箇所が生じた場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲において修繕等を行うものとする。ただし、乙の責めに帰すべき事由により修繕等の必要が生じた場合は、その修繕等に要する費用は、乙が負担しなければならない。
- 2 前項の規定に基づき甲において修繕等を行う場合は、甲はその旨を乙に通知し、乙はこれに協力するものとする。
 - 3 乙は、修繕等を要する箇所の存在を理由として損害賠償の請求をすることができず、乙の使用収益が制限されない場合においては、貸付料は減額されない。
 - 4 乙は、第 1 項の規定に基づき甲において修繕等を行うことにより生じた損害について、賠償又は補償請求しないものとする。
 - 5 第 1 項の規定に基づく甲による修繕等の期間中、乙の使用収益が制限される場合においては、貸付料の取扱いについて甲乙協議することができる。

(必要費、有益費の償還請求権の放棄)

- 第 19 条 乙は、貸付財産に必要費、有益費（それぞれ、民法第 608 条に規定する必要費、有益費をいう。）を支出した場合であっても、これを甲に償還請求しないものとする。

(契約履行の調査等)

- 第 20 条 乙は甲に対して、本契約締結の日から第 2 条第 1 項に定める貸付期間満了の日まで、毎年●月●日及び●月●日に、また、甲が必要と認めるときは甲がその旨を通知した後速やかに、財務諸表を提出するものとする。
- 2 乙は甲に対して、本契約締結の日から建築物等をしゅん工させるまでの間、3 箇月毎に建設工事等の事業の進捗状況の報告を行うものとし、甲による現地確認に協力するものとする。
 - 3 乙は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項に規定する確認の申請書（以下「建築確認申請書」という。）を建築主事に提出する前に、本計画書の変更の有無について甲に報告しなければならない。また、乙が、第 13 条第 2 項の変更承認申請書を既に甲に提出し、甲の承認を受けているときには、乙は、甲の変更承認を受けた事業計画書の再変更の有無について、建築確認申請書を建築主事に提出する前に甲に報告しなければならないものとする。
 - 4 乙は甲に対して、貸付契約の相手方を選定又は決定する段階において甲に対して提出した事業収支計画に対して、毎年●月●日及び●月●日に、当該時点までに把握する収支実績及び将来の収支見通しが比較できる資料を提出するものとする。
 - 5 甲及び乙は、少なくとも毎年度 1 回は直接面会し、乙は甲に対して、財務状況及び事業収支状況の説明を行うとともに、貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他の工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて土地の利用状況等について報告し、甲による利用状況の現地確認に協力するほか、乙は、甲がその業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めたときは、これに協力しなければならない。

- 6 乙は、本契約締結の日から第2条第1項に定める貸付期間満了の日まで、毎年●月●日に法人登記の現在事項全部証明書等を甲に提出しなければならない。また、第22条第2項第1号に定める役員等に異動があった場合には、遅滞なく甲に通知の上、法人登記の現在事項全部証明書等を、甲に提出しなければならない。
- 7 甲は、乙の財務状況や事業収支等の悪化その他の事由により事業の継続が困難となるおそれがあると考えられる場合には、乙に対し、事業改善等に向けた協議を求めることができる。

(違約金)

第21条 乙は、第6条第1項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

- (1) 第13条第3項、前条第1項から第6項まで又は第24条第1項に定める義務に違反した場合金（貸付料年額）円
 - (2) 第4条、第13条第1項若しくは第2項、第14条第1項、第15条第1項、第16条第1項に定める義務に違反又は第23条第1項の規定に基づき本契約を解除した場合金（貸付料年額の3倍）円
- 2 乙は、第6条第1項に定める期間を経過した後において前項に定める義務に違反した場合の違約金は、第6条第2項又は第3項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。
- 3 前2項に定める違約金は、第27条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第26条第3項の規定により当該違約金の一部を未経過期間に係る貸付料と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(甲の契約解除権)

第22条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合又は第12条第2項に規定する契約不適合部分の修補若しくは第18条第1項に規定する修繕等に過分の費用を要する場合には、本契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。
- (1) 役員等（乙が法人である場合にはその役員、その支店又は常時契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。）が、暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員（暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この号において同じ。）であると認められるとき。
 - (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしていると認められるとき。
 - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしている

と認められるとき。

- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - (6) 下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が前各号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
 - (7) 乙が、第1号から第5号までのいずれかに該当する者を資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（前号に該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。
 - (8) 貸付財産又は当該財産上に所在する建物その他工作物を暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき。
- 3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
 - 4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

（乙による契約の解除）

- 第23条 第2条第1項の期間中に乙がやむを得ない事由により事業の継続ができなくなり、本契約を解除する場合は、契約の解除を行おうとする日の1年前までに甲に対し書面で申し入れ、甲の承諾を得なければならない。
- 2 乙は、前項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

（貸付財産の返還）

- 第24条 乙は、第2条第1項に定める貸付期間が満了するときは貸付期間満了の日まで、又は、本契約が解除されたときは甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、貸付財産上の建物その他工作物を除去し、貸付財産を甲に更地で返還しなければならない。
- 2 乙は甲に対し、第2条第1項に定める貸付期間が満了する日又は前条第1項の規定により本契約の解除を行おうとする日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡しの日程等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
 - 3 本契約が終了する日までに貸付財産が更地返還されなかったときは、乙は甲に対し、本契約が終了する日の翌日から更地化するまでの期間に係る貸付料相当額を、損害賠償金として支払わなければならない。
 - 4 乙が第1項に定める義務に違反した場合には、甲は貸付財産の返還に要する費用を乙に請求するものとする。
 - 5 前項に定める金員は、第27条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
 - 6 乙は、第1項に定める貸付財産の返還に際して、返還に要する費用の償還、その他如何なる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

（貸付料等滞納時の強制執行）

第 25 条 乙は本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨、異議なく承諾する。

(貸付料の清算)

第 26 条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

- 2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間に係る貸付料には利息を付さないものとする。
- 3 甲は、本契約の解除により、乙が第 21 条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第 1 項の規定にかかわらず、返還する未経過期間に係る貸付料の全部又は一部と相殺することができる。

(損害賠償)

第 27 条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

- 2 乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が前条第 3 項の規定により当該損害賠償額の一部を未経過期間に係る貸付料の全部又は一部と相殺したときは、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(遅延利息の算定)

第 28 条 契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の遅延利息については、次の式により算定するものとする。

算定式	元本金額 × 【法定利率】 × (納付期限の翌日から納付の日までの日数 ÷ 365)
-----	--

(本契約に係る日割計算)

第 29 条 甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年 365 日当たりの割合とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第 30 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

- 2 乙は、貸付財産が府有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。
- 3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(貸付財産の取得)

第 31 条 乙は甲に対して、貸付財産の取得要望を行うことはできない。

(登記)

第 32 条 定期借地権設定登記は、この契約を締結後に必要に応じ乙が嘱託において行うものとする。

- 2 甲は、乙が登記を嘱託する際にあたり必要な資料を提供するものとする。

3 第1項による登記に要する費用は、乙の負担とする。

(費用の負担)

第33条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

第34条 本契約に関する訴えの管轄は、甲の事務所の所在地を管轄区域とする地方裁判所とする。

(協議)

第35条 この契約書に定めのない事項又はこの契約書の条項について疑義が生じたときは、甲乙協議してこれを定める。

この契約の締結を証するためこの契約書を2通作成し、甲乙両当事者記名押印の上、各自1通を保有する。

令和8年 月 日

貸付人(甲) 京 都 府
知 事

印

借受人(乙) ●●●●

印

別添（第6条第2項関係）

(1)貸付料基礎額の算定

算定式	従前の貸付料 a × スライド率 b
-----	--------------------

a = 改定前の直近分として通知している貸付料（以下「従前の貸付料」という。）

ただし、従前の貸付料が前回改定時に算定した貸付料基礎額を下回っている場合は、前回改定時に算定した貸付料基礎額

なお、従前の貸付料は、京都府財産条例に基づく減額前の金額

b = (消費者物価指数^{※1} + 地価変動率^{※2}) / 2

※1 総務省が発表する消費者物価指数に基づき甲が設定する。

※2 前回算定時に用いた相続税評価額等と今回改定時の前年の相続税評価額等を比較して甲が設定する。

(2)貸付料の算定

貸付料基礎額と従前の貸付料を比較して、次の各号による調整を行った上で貸付料を算定する。

イ 上記(1)により算定した貸付料基礎額が、従前の貸付料を上回っている場合

- ① 第一年次 従前の貸付料 × 1.05 と貸付料基礎額のいずれか低い方の額
- ② 第二年次 第一年次の貸付料 × 1.05 と貸付料基礎額のいずれか低い方の額
- ③ 第三年次 第二年次の貸付料 × 1.05 と貸付料基礎額のいずれか低い方の額

ロ 上記(1)により算定した貸付料基礎額が、従前の貸付料を下回っている場合

- ① 第一年次 従前の貸付料 × 0.95 と貸付料基礎額のいずれか高い方の額
- ② 第二年次 第一年次と同額
- ③ 第三年次 第一年次と同額

ハ 上記(1)により算定した貸付料基礎額が、従前の貸付料と同額の場合
貸付料基礎額をもって、各年次の貸付料とする。

譲与契約書

京都府を甲、●●●●を乙として、次の条項により府有財産の譲与契約を締結する。

(譲与)

第1条 甲は、次に掲げる物件（以下「譲与財産」という。）を乙に譲与するものとする。

所在：京都府京都市左京区吉田近衛町26番88

	名称	種類	構造	床面積又は数量		備考
				台帳	現況	
1	寮舎建物	宿舎	鉄筋コンクリート造3階建	延床面積 1,506.60 m ²	(同左)	
2	自転車置場	上屋	軽量鉄骨造	8.25 m ²	(同左)	
3	自転車置場	上屋	軽量鉄骨造	16.50 m ²	(同左)	
4	工作物	正門		1個	(同左)	H1.8m×W4.0m
5	工作物	東門		1個	(同左)	H1.5m×W1.35m
6	工作物	塀 (西側)		52m	(同左)	
7	工作物	塀 (東側)		55m	(同左)	
8	工作物	塀 (北側)		24m	(同左)	
9	工作物	フェンス		52m	(同左)	H3.8m
10	工作物	築庭		1個	(同左)	
11	工作物	照明装置		1個	(同左)	9基

(所有権移転)

第2条 譲与財産の所有権は、この契約を締結したときに移転する。

(譲与財産の引渡し)

第3条 甲は、前条の規定により譲与財産の所有権が乙に移転後、公有財産受渡証書により譲与財産を引渡すものとする。

(契約不適合)

第4条 乙は、目的物の引渡し完了後に目的物が種類、品質又は数量等契約の内容に適合しない（以下「契約不適合」という。）と認めた場合であっても、損害賠償の請求及び契約解除をすることができない。

(登記)

第5条 物件の表題及び所有権保存登記は、第3条の引渡し後に必要に応じ乙が嘱託において行うものとする。

2 甲は、乙が登記を嘱託する際にあたり必要な資料を提供するものとする。

(用途指定及び管理)

第6条 乙は、譲与財産の全部について、甲に提出した事業計画書（以下「本計画書」という。）に定める利用計画の範囲内で使用しなければならない。乙は、譲与財産を本計画書の範囲を超えて使用し、又は譲渡、転貸、担保提供その他の処分をしてはならない。ただし、やむを得ない事由があり、かつ当該行為が本件事業の適正な実施に資すると甲が認めるときは、甲の書面による承認を得て行うことができる。

2 乙は、譲与財産の解体・撤去が完了するまでの間、第三者の安全及び衛生に配慮し、善良な管理者の注意をもって適切に管理しなければならない。

3 乙は、前二項の履行に要する一切の費用を負担し、甲に請求してはならない。

4 本計画書のうち重要な変更（用途、規模、工程その他甲が別途定める事項を含む。）を行おうとするときは、乙はあらかじめ甲の書面による承認を受けなければならない。軽微な変更の取扱いは甲の定めるところによる。

5 本契約と本計画書の内容に齟齬があるときは、本契約の定めを優先する。

(解体・撤去の着手期限)

第7条 乙は、本契約締結の日から 10 年以内に譲与財産の解体・撤去に着手しなければならない。

2 不可抗力、関係法令の改正、埋蔵文化財等の新規発見に伴う行政対応その他乙の責めに帰することができない事由により前項の着手期限内の履行が困難となった場合、乙は遅滞なく府に協議を申し入れ、相当期間の延長の承認を求めることができる。

3 乙は、解体・撤去に要する一切の費用を負担し、甲に請求してはならない。

(用途指定の変更、解除)

第8条 乙は、譲与財産の全部又は一部について、やむを得ない事由により第6条に定める用途指定の変更又は解除をする場合は、あらかじめ詳細な事由を付した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(実地調査等)

第9条 甲は、譲与財産について、この契約締結日から物件の解体が完了するまでの間、随時に管理状況等を実地検査し、又は所用の報告を求めることができる。この場合、乙は、その調査を拒み、妨げ又は報告を怠ってはならない。

(契約の解除)

第10条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しない場合は、この契約を解除することができる。

(有益費等の請求権の放棄)

第11条 乙は、この契約が解除された場合、物件に投じた有益費、必要経費及びその他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(費用の負担)

第 12 条 この契約の締結及び所有権移転登記に要する一切の費用は、乙の負担とする。

(協議)

第 13 条 この契約書に定めのない事項又はこの契約書の条項に疑義が生じた場合は、甲乙協議のうえ、これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、この契約を 2 通作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その 1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 京 都 府
知 事

印

乙 ●●●●

印

京都府知事直轄組織国際課 宛

(メールアドレス kokusai@pref.kyoto.lg.jp)

現地見学会参加申込書

参加法人名	
部署名	
担当者名	
連絡先	
参加者氏名	1 : 2 : 3 : ※1法人3名まで

京都府知事直轄組織国際課 宛

(メールアドレス kokusai@pref.kyoto.lg.jp)

質 疑 書

提 出 者	法 人 名 (グループの場合は代表法人)	
	部 署 名	
	担 当 者 名	
	電 子 メール	
	電 話 番 号	

No.	質 問 内 容
1	
2	
3	
4	
5	

(注意)

- ・ 行数が不足する場合には適宜追加の上、「No.」に通し番号を記入すること。
- ・ 電子メール送信後、電話（075-414-4312）により到達を確認すること。

参加申込み提出書類一覧

参加申込みに当たり、次の書類（No. 1～17）を各 1 部提出すること。ただし、「施設配置図及び平面図（No. 13）」は、別途、写しを 5 部提出すること。

No.	様式番号	提出書類	備 考
1	1	参加申込書	複数の法人で構成するグループによる申込み（以下「共同申込み」とする。）の場合、参加手続きを行う代表法人を申込者の欄に記載するとともに、その他の全ての法人を共同申込みの欄に記載すること。なお、選定後には代表法人が借地契約を締結すること。
2	2	誓約書	—
3	—	申込事業者の概要	事業内容、沿革、運営方針、運営体制等が分かるものを提出すること。
4	—	法人登記簿謄本	発行日から 3 箇月以内のもの
5	—	法人定款	最新のもの。定款以外の根拠により設置された法人については、定款に代わるもの。
6	3	事業運営実績書	—
7	4	役員等一覧表	株式会社の場合は別途「株主名簿」を提出すること。
8	—	印鑑証明書	発行日から 3 箇月以内のもの
9	—	府税納税証明書	発行日から 3 箇月以内のもの
10	—	消費税及び地方消費税納税証明書	発行日から 3 箇月以内のもの
11	—	直近 3 箇年の財務諸表	貸借対照表・損益計算書・キャッシュフロー計算書・勘定科目内訳明細書等の法令等に基づき作成された決算書類
12	5	事業計画書	別表「整備スケジュール」を併せて作成すること。
13	—	施設配置図及び平面図	縮尺等は任意
14	6	事業 収支計画	初期投資計画書 施設整備費をはじめとした初期費用の見込みについて調達資金と併せて記載すること。
15	—		長期収支計画書 本事業に関する支出及び収入の見込みについて、収支の前提条件（利用者数・職員数等）とともに、項目ごとに可能な限り詳細に記載した借地期間（50 年間）を通じて逐年で作成すること。なお、建物解体を確実にを行うため、長期収支計画書において既存建物解体時及び最終年次等に当該費用を計上するとともに、長期損益計画書には引当金を計上すること。様式は任意とするが、当該法人の財務諸表を基に作成すること。
16	—		事業 損益計画
17	7	価格提案書	—

（注意）

- ・原則、A4 判又は A3 判により提出すること（No. 13 を除く）。
- ・共同申込みの場合、全法人分の No. 3～11 及び No. 14～16 の書類を提出すること。
- ・様式の記載欄が不足する場合には行等を適宜追加すること。

<様式1>

参 加 申 込 書

京 都 府 知 事 様

【申 込 事 業 者】

所 在 地 (〒 -)

法人名称及び代表者名

㊟

電 話 番 号 () -

【共同申込みの場合】

所 在 地 (〒 -)

法人名称及び代表者名

㊟

電 話 番 号 () -

令和8年4月 日付で公告のありましたきょうと留学生オリエンテーションセンターみずき寮の利活用に係る企画提案募集要領に基づき、関係書類を添付して参加を申し込みます。

なお、この申込書及び別紙役員等一覧表に記載した者について、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団及び警察当局から排除要請がある者に該当するか否かに関し、京都府警察本部に照会することを承諾します。

(連絡先) 法人名称・部署 :

氏 名 :

電 話 :

※ 共同申込みの場合

- ・ 申込者の欄に、グループを代表して参加手続きを行う法人の住所及び氏名を記入し、押印(印鑑登録されているものに限る。)すること。
- ・ 共同申込みの欄に、代表法人(申込者)を除く他の法人の住所及び氏名を記入し、押印(印鑑登録されているものに限る。)すること。

〔様式2〕

誓 約 書

私は、府と民間とが相互に人的、物的、知的資源を活用し、活気と創造性にあふれる京都を目指し、連携・協力して、留学生受け入れ拡大に取り組み、留学生にとって魅力ある地域づくりを進めることにより、地域の国際化を推進するとの趣旨に賛同するとともに、京都府が実施するきょうと留学生オリエンテーションセンターみずき寮の利活用に係る企画提案募集の参加申込みに当たり、次の事項を誓約します。

- 1 きょうと留学生オリエンテーションセンターみずき寮の利活用に係る企画提案募集要領（令和8年4月 日）の第2に定める参加資格を全て満たしています。
- 2 申込みに際し、物件調書、一般定期借地権設定契約書案、譲与契約案、本物件の法令上の規制等、全て承知の上で参加いたします。
- 3 本物件の活用に当たっては、法令上の規制を遵守します。

令和8年4月 日

京 都 府 知 事 様

【申 込 者】

所 在 地（〒 — ）

法人名称及び代表者名

④

【共同応募の場合】

所 在 地（〒 — ）

法人名称及び代表者名

④

[様式3]

事業運営実績書

施設名	事業開始年	事業内容	実績

別 紙 6

[様式4]

役 員 等 一 覧 表

法人名称	
代 表 者	
所 在 地	

役 職 名	氏 名 <small>ふりがな</small>	性別	生 年 月 日
			明治・大正 年 月 日 昭和・平成
			明治・大正 年 月 日 昭和・平成
			明治・大正 年 月 日 昭和・平成
			明治・大正 年 月 日 昭和・平成
			明治・大正 年 月 日 昭和・平成
			明治・大正 年 月 日 昭和・平成
			明治・大正 年 月 日 昭和・平成
			明治・大正 年 月 日 昭和・平成
			明治・大正 年 月 日 昭和・平成

(注意) 本様式には、次に掲げる者を記載すること。

- (1) 「登記事項証明書【現在事項全部証明書】に記載されている役員全員」
- (2) 上記(1)以外の者で、支配人、本店長、支店長、営業所長、事務所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、営業所、事務所その他組織（以下「営業所等」という。）の業務を統括する者
- (3) 上記(1)、(2)以外の者で、営業所等において、部長、次長、課長、支店次長、副支店長、副所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、それらと同等以上の職にある者であって、事業の利益に重大な影響を及ぼす業務について、一切の裁判外の行為をなす権限を有し、又は当該営業所等の業務を統括する者の権限を代行し得る地位にある者

〔様式5〕

事業計画書

法人名称 (共同申込みの場合は代表法人)	
1 活用計画 (全般) 募集要領の別紙7「評価基準」のうち「活用計画」の評価内容に沿って、事業計画のコンセプトを記載してください。	
2 留学生宿舎事業概要	
(1) 施設種類	
(2) 定員	全 名
(3) 設置主体	
(4) 運営主体	
(5) 運営開始時期	令和 年 月
3 建築計画 ※複数棟の場合、棟ごとに記載してください。	
(1) 構造 (階層含む)	
(2) 建築面積	
(3) 延床面積	
(4) 高さ	
(5) 整備スケジュール	別表のとおり

※任意様式でも提出可能。但し、評価基準に沿った記載とし、本様式に記載する項目については必ず記載すること。

〔様式6〕

初 期 投 資 計 画 書

1 事業費 (単位：百万円)

項 目	金 額
1 土地貸付料（地代）	
2 既存建物解体撤去費	
3 建物建設費	
4 整地費用（地下埋設物撤去等）	
5 調査費用（埋蔵文化財発掘調査等）	
6 人件費その他の費用	
合 計	

(注意)

しゅん工までの必要な資金額を記載すること。

2 調達資金 (単位：百万円)

項 目	金 額	調達先
1 自己資金		
2 借入金		
(1)		
(2)		
(3)		
3 その他		
合 計		

(注意)

「1 事業費」に計上した費用の調達内訳を記載すること。

[様式7]

価 格 提 案 書

京 都 府 知 事 様

【申 込 事 業 者】

所 在 地 (〒 -)

法人名称及び代表者名

㊞

電 話 番 号 () -

【共同申込みの場合】

所 在 地 (〒 -)

法人名称及び代表者名

㊞

電 話 番 号 () -

本物件に係る年額貸付料（地代）は、下記のとおりです。

記

億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円

(注意)

最低年額貸付料(11,184,000円)以上の価格を算用数字により表示し、最初の数字の前に「¥」を付けてください。

別紙 6

評 価 基 準

大項目	小項目	評価内容	配点	係数
事業者の 適格性	1	事業者の取組体制 事業者が、企画提案事業を遂行するにふさわしい体制を有しているか。	10点	×1
	2	事業者の財務・経営状況 事業者の財務・経営状況は安定しており企画提案事業遂行に十分なものであるか。	10点	×1
	3	類似業務の実績 これまで同種の事業を実施してきた実績があるなど、事業遂行に十分な信頼性を有しているか。	10点	×1
小計		30点満点	30点	
活用計画	4	活用計画の 的確性 府内大学等と連携し、留学生宿舍を教育施設の一部として位置付ける計画となっているか。 事業期間を通じて、留学生等が安心して快適に生活できるよう、良好な住環境整備の提案がなされているか。	10点	×2
	5	活用計画の独 自性、持続性 事業の趣旨を理解し、事業者の知識や経験を活かした創意工夫が見られるか。	10点	×1
	6	留学生受入・ 定着促進への 貢献度 事業の実施により、留学生誘致の効果が見込める提案がなされているか。 (例) ● 生活や学業におけるサポート体制の提案 ● 地域との交流や就職支援等、留学生の京都定着を促進する提案 ● 特に高度人材としての活躍が見込まれる留学生等が活躍しやすい環境づくりの提案	10点	×2
	7	地域コミュニ ティとの連携 自治活動への参加や自治活動の維持・発展のための協力・支援など、地域コミュニティとの連携に配慮されているか。	10点	×1
小計		60点満点	60点	
価格評価	8 価格点	最低貸付価格 (11,184,000 円) を上回っているか。	10点	×1
小計		10点満点	10点	
合 計			100点	

【配点基準】

各項目について、下表の5段階で評価する。(価格点を除く)

次に、各項目の評価点に、重要度に応じて設定した係数を乗じて、各項目の得点を算出する。

優れている	10点
やや優れている	8点
標準	6点
やや劣っている	4点
劣っている	2点

＜参考＞関係法令

○ 借地借家法（平成三年法律第九十号）

（定期借地権）

第二十二條 存続期間を五十年以上として借地権を設定する場合には、第九條及び第十六條の規定にかかわらず、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。次條第一項において同じ。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三條の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。

○ 地方自治法施行令（昭和二十二年政令第十六号）

（一般競争入札の参加者の資格）

第六十七條の四 普通地方公共団体は、特別の理由がある場合を除くほか、一般競争入札に次の各号のいずれかに該当する者を参加させることができない。

- 一 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者
- 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 三 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第三十二條第一項各号に掲げる者

2 普通地方公共団体は、一般競争入札に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、その者について三年以内の期間を定めて一般競争入札に参加させないことができる。その者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても、また同様とする。

- 一 契約の履行に当たり、故意に工事、製造その他の役務を粗雑に行い、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。
- 二 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。
- 三 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。
- 四 地方自治法第二百三十四條の二第一項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。
- 五 正当な理由がなくして契約を履行しなかつたとき。
- 六 契約により、契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行つたとき。
- 七 この項（この号を除く。）の規定により一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人とし

て使用したとき。

○ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）

（定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 （略）

二 暴力団 その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。

三～五（略）

六 暴力団員 暴力団の構成員をいう。

○ 京都府財産条例（昭和39年京都府条例第37号）

（普通財産の減額譲渡又は貸付け）

第5条 普通財産は、次に掲げる場合においては、時価から5割以内を減額した価額で譲渡し、又は貸し付けることができる。

（1）～（2）（略）

（3） 私立学校法（昭和24年法律第270号）第3条に規定する学校法人、社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人又は日本赤十字社において、学校、社会福祉事業又は日本赤十字社の業務の用に供する施設の用に供するとき。

（4） 前3号に掲げる場合のほか、公益上特に必要があると認めるとき。

〒602-8570

京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町（京都府庁1号館2階）

京都府知事直轄組織国際課

電話 075-414-4312 FAX 075-414-4314

メールアドレス kokusai@pref.kyoto.lg.jp