大阪府立中之島図書館カフェ施設出店事業者募集要項

平成27年８月12日

Ⅰ　公募事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

１　公募概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

２　契約の形態・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

３　貸付物件　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

４　賃付料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

５　貸付期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

６　応募資格要件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

Ⅱ　応募の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２

１　スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２

２　募集要項等の配付、説明会、応募の受付等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２

３　応募書類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４

４　提出部数・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５

５　複数の法人等がグループを構成して応募する場合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

６　応募書類の注意事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

７　応募上の注意事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

８　事業計画等の説明（プレゼンテーション）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

Ⅲ　出店事業者の選定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

１　選定方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

２　審査方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

３　最優先交渉権者の選定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

４　事業予定者の選定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

５　審査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

Ⅳ　契約の締結・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

１　貸付の基本協定、契約の締結及び決定の取消し・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

Ⅴ　その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８

参考資料

別紙１　審査基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９

大阪府立中之島図書館(以下「中之島図書館」という。)は、明治37年に開設された歴史ある図書館で、壮麗な建物は、国指定の重要文化財であり、古典籍（明治初年までに書写・印刷された資料）や大阪に関する資料、ビジネス関係の資料に特化した約59万冊の蔵書等の資料を所蔵しています。

現在、中之島図書館では、これまでの図書館機能に都市魅力施設としての機能を加えた、中之島エリアにおける「文化ステーション」として生まれ変わるために、順次リニューアル工事を行っており、平成28年４月からは、施設管理、文化事業等を指定管理者に実施していただく予定です。

この指定管理者制度の導入にあわせ、大阪府（以下「府」という。）では、中之島図書館の一部区画を借り受けてカフェ施設を出店する事業者を、企画提案公募方式により募集します。

募集に参加される方は、この募集要項及び別冊「大阪府立中之島図書館カフェ施設出店者募集細目」（以下「募集細目」という。）をよく読み、次の各項目をご承知の上、お申し込みください。

**Ⅰ　公募事項**

**１　公募概要**

　　中之島図書館の一部区画を借り受けてカフェ施設を出店する事業者（以下、「出店事業者」という。）

**２　契約の形態**

地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の４第２項第４号の規定に基づき、出店事業者に店舗用区画を貸し付けます。

**３　貸付物件**

対象不動産（建物）：　大阪府立中之島図書館

　所在地　　（地番）：　大阪市北区中之島一丁目29番地３

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 物件番号 | 貸付部分 | 貸付面積 | 最低貸付料（年額） |
| １ | 対象建物（南棟）１階 | 16.39㎡ | 225,000円 |
| ２ | 対象建物（南棟）２階 | 132.25㎡ | 1,815,000円 |
| 合計 |  | 148.64㎡ | 2,040,000円 |

物件の位置図は現地説明会で配付します。

**４　貸付料**

年額2,040,000円（税抜）以上とし、本要項で定める企画提案書に出店事業者が記載した額に、消費税及び地方消費税の額を加えた金額とします。

**５　貸付期間**

契約締結の日（平成28年１月４日以降平成28年３月31日までの間で出店事業者が希望する日）から平成37年12月31日までとします。

貸付けに係る準備期間及び期間満了にともなう原状回復期間は、貸付期間に含みます。

**６　応募資格要件**

　　次の要件をすべて満たす法人又は個人が応募することができます。

①　次のアからキまでのいずれにも該当しない者であること

ア　成年被後見人

イ　民法の一部を改正する法律（平成11年法律第149号）附則第３条第３項の規定により、なお従前の例によることとされる同法による改正前の民法（明治29年法律第89号）第11条に規定する準禁治産者

ウ　被保佐人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者

エ　民法第17条第１項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者

オ　営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者

カ　破産者で復権を得ない者

キ　府の指名停止措置を受けている者又は府の指名停止要綱に該当する行為を行った者又は不利益処分（違法又は不適当な行為によるものである場合に限る）を受けている者

②　次のアからカまでのいずれにも該当しない者（アからカまでのいずれかに該当する者であって、その事実があった後２年を経過した者を含む。）であること

ア　府との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、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者

イ　府が実施した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者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者

ウ　落札者が府と契約を締結すること又は府との契約者が契約を履行することを妨げた者

エ　地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の２第１項の規定により府が実施する監督又は検査に当たり職員の職務の執行を妨げた者

オ　正当な理由がなくて府との契約を履行しなかった者

カ　前各号のいずれかに該当する者で、その事実があった後２年を経過しない者を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者

③　法令等の規定により営業等について許認可等を要する場合は、該当する許認可等を受けているか又は確実に受ける見込みであること

④　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号から第４号まで又は第６号の規定に該当しない者であること

⑤　大阪府暴力団排除条例（平成22年大阪府条例第58号）第２条第２号及び第４号の規定に該当しない者であること

⑥　無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第５条第１項に規定する観察処分を受けた団体に該当しない者であること

⑦　最近３年間において、３年以上継続した飲食業の営業実績をもつこと

⑧　府税に係る徴収金を完納していること。かつ、最近１事業年度の消費税、地方消費税を完納していること

⑨　府の入札参加資格者については、募集期間内に府から入札参加停止措置をうけていないこと

**Ⅱ　応募の手続き**

**１　スケジュール**

|  |  |
| --- | --- |
| 募集要項の配付開始日 | 平成27年８月12日（水）午後２時 |
| 説明会（現地）の開催 | 第１回　平成27年８月19日（水）午後２時第２回　平成27年９月１日（火）午後２時 |
| 質問票受付期間 | 平成27年８月19日（水）～平成27年９月８日（火）午後５時 |
| 質問に対する回答日時 | 平成27年９月24日（木）午後５時 |
| 応募受付期間 | 平成27年10月８日(木)、９日（金）13日（火）午前10時～午後５時郵送の場合は10月13日（火）必着 |
| プレゼンテーション及び第２回選定委員会 | 平成27年10月30日（金） |
| 事業予定者選定結果の通知 | 平成27年11月上旬 |

**２　募集要項等の配付、説明会、応募の受付等**

（１）募集要項の配付

|  |  |
| --- | --- |
| 配付期間 | 平成27年８月12日（水）～平成27年10月13日（火） |
| 配付時間 | 午前９時～午後５時（ただし、８月12日は午後２時から午後５時） |
| 配付場所 | ア　来庁により受け取る場合◇大阪府教育委員会事務局　市町村教育室　地域教育振興課　大阪府庁別館８階　（大阪市中央区大手前２－１）電話06－6944－9372※　土曜日、日曜日及び休日は閉庁日のため募集要項の配付は行っていません。イ　インターネットによる場合下記のホームページからダウンロードしていただけます。アドレス：<http://www.pref.osaka.lg.jp/chikikyoiku/cafe_nakanoshima/index.html> |

（２）説明会（現地)の開催

応募を行う場合は、必ず説明会に参加してください。

|  |  |
| --- | --- |
| 開催日時 | 第１回　平成27年８月19日（水）午後２時～第２回　平成27年９月１日（火）午後２時～ |
| 開催場所 | 大阪府立中之島図書館　別館２階　講義室大阪市北区中之島１－２－10　説明会の後、希望者のみ施設見学を実施します。なお、駐車場はありません。 |
| 説明内容 | 募集要項、業務の基準、施設見学 |
| 参加人数 | １団体につき、３人以内（グループによる申請の場合は、１グループにつき、３人以内） |
| 申込方法 | 事前に参加申込書（様式第９号）に必要事項を記入の上、開催日の午前11時までに下記アドレスに電子メールで提出してください。大阪府教育委員会事務局　市町村教育室　地域教育振興課　電子メールshichosonkyoiku-g03@sbox.pref.osaka.lg.jp （メールの題名は、「大阪府立中之島図書館カフェ出店事業者募集説明会参加」と入力してください。） |

（３）質問の受付と回答方法

|  |  |
| --- | --- |
| 受付期間 | 平成27年８月19日（水）～平成27年９月８日（火）午後５時 |
| 受付方法 | 質問票（様式第６号）を下記アドレスに電子メールで提出してください（電子メール以外では受け付けませんのでご了承ください）。大阪府教育委員会事務局　市町村教育室　地域教育振興課　電子メールshichosonkyoiku-g03@sbox.pref.osaka.lg.jp （メールの題名は、「大阪府立中之島図書館カフェ出店事業者要項質問」と入力してください。） |
| 回答方法 | 下記回答日時以降に大阪府教育委員会事務局地域教育振興課のホームページに掲載します。アドレス：<http://www.pref.osaka.lg.jp/chikikyoiku/cafe_nakanoshima/index.html> |
| 回答日時 | 平成27年９月24日（木）午後５時 |

（４）申請の受付

|  |  |
| --- | --- |
| 申請期間 | 平成27年10月８日(木)、9日（金）、13日(火)　午前９時～午後５時 |
| 申請場所 | 大阪府教育委員会事務局　市町村教育室　地域教育振興課大阪府庁別館８階　（大阪市中央区大手前２－１）電話 06－6944－9372 |
| 申請方法 | 持参又は郵送（郵送の場合は10月13日（火）必着） |

**３　応募書類**

（１）応募書類

①　応募申込書（様式第１号）

②　誓約書（様式第２号）

③　暴力団排除に係る誓約書（様式第３号）

④　企画提案書（様式第４号）

⑤　資金計画書（資金の調達方法・事業の収支予定等がわかるもの）

⑥　法人等の概要を示す書類

（資本金・事業所の規模・主要株主・主要取引先・取引金融機関等がわかるもの)

※パンフレット可

⑦　法人の登記事項証明書又は登記簿謄本

（登記事項証明書の場合は「現在事項証明書」「履歴事項証明書」のいずれかの全部事項証明書、発

行日から３カ月以内のもの。）

⑧　財産目録・貸借対照表・損益計算書・株主資本等変動計算書・事業報告書（直近３事業年度の実績）

⑨　納税証明書（発行日から３カ月以内のもの・ウは個人のみ）

ア　府税(全税目)に係る徴収金について未納の徴収金がない旨の納税証明書

イ　最近３事業年度の法人税又は所得税並びに消費税及び地方消費税の納税証明書

ウ　市町村税(全税目)に係る徴収金について未納の徴収金がない旨の納税証明書

　　⑩　印鑑証明書

⑪　飲食店の営業や企画・運営に携わった３年以上の実績を示すもの

⑫　現地説明会参加申込書（様式第５号）

（２）企画提案書類

　　　企画提案書（様式第４号）には、提案賃料及び下記の項目について、記載してください。

|  |  |
| --- | --- |
| 項　　目 | 内　　容 |
| カフェのコンセプト | ・　中之島図書館の魅力を活かしたカフェ営業を行うに当たっての基本的な考え方・コンセプト，店舗運営の方法やそのメリット等について記載してください。・　コンセプトの実現可能性を裏付けるような実績等（出店事業者の過去実績や、カフェ営業責任者や料理人の経歴等）があれば、示してください。 |
| 責任者やスタッフの人数と配置 | ・　店長、副店長等責任者等の体制 ・　スタッフの人数と業務内容、営業時間ごとの人数・　店舗を統括する本部等がある場合は本部での当該カフェ担当者の人数と責務内容のほか、指揮命令系統がわかるツリー図があれば示して下さい。・　安全・衛生や接遇に関する研修その他スキルアップに関する従業員への教育等で，特に取り組むことがあれば記載してください。  |
| カフェイメージ | ・　カフェの内装、座席レイアウト、家具、食器類、看板類、スタッフの制服など、具体的に運営するカフェがイメージできるような図を添付して下さい。  |
| 内装工事の項目と内容 | ・　工事の時期、項目、内容、費用（概算）を示して下さい。  |
| メニュー案 | ・　主なメニュー内容とイメージ図、価格帯を示してください。・　昼間と夜など、メニュー構成が変わる場合は、それぞれの案を提示してください。 ・　テイクアウトサービスを行う場合については内容を提示してください。 |
| 運営体制 | ・　衛生管理方針、クレームや要望等への対応方針、危機管理方針を提示して下さい。マニュアルがあれば、添付してください。  |
| 営業日、営業時間、営業開始予定日 | ・　営業時間を時期によって変更する計画であればその時期・時間がわかるようにして下さい。  |
| 運営予測 | ・　想定来客数・　収益予測 |
| 中之島図書館の魅力向上をふまえた運営アイデア等 | ・　中之島図書館の魅力（建物や所蔵資料）を活用したカフェ営業に関するアイデア等があればご提案ください。・　指定管理者（平成28年4月より導入予定）と連携して、正面玄関脇のオープンスペース等、館内のスペースを活用して提供するサービスのアイデア等があればご提案ください。 |
| 中之島エリア全体の魅力向上をふまえた運営アイデア等  | ・　中之島エリアの魅力（周辺施設、イベント等）と連携したカフェ営業内容等があればご提案下さい。  |
| その他のアピールポイント | ・　上記以外にアピールしたい項目がありましたら、記載してください。 |

**４　提出部数**

上記３に掲げる書類を正１部、副２部（副は複写可）の計３部及び全ての様式の電子データ（ワード又はエクセルデータ及びPDF化したファイル）をCD-ROMに複製し提出してください。

ただし、応募者名の記載は正１部のみとし、副２部には記載しないとともに、他に応募者名の表示があれば黒塗りするなどにより、応募者が推定できる記載は行わないこととしてください。

応募者名等が判別できると判断した場合は、補正を求め、又は府で黒塗りする場合があります。

**５　複数の法人等がグループを構成して応募する場合**

複数の法人等がグループを構成して応募する場合は、代表者となる法人を選定し、「事業計画書」にその旨を明記してください。この場合、３⑥「法人等の概要を示す書類」から⑩「印鑑証明書」までの書類は、すべての構成員について提出するとともに、「グループ構成員によるグループ代表者への委任状」を提出してください。

なお、単独で応募した法人等は、グループの構成員となって応募することはできません。また、同時に複数のグループの構成員となることもできません。

応募書類提出後は、代表する法人等及びグループを構成する法人等の変更は認めません。

**６　応募書類の注意事項**

①　提出された応募書類は、理由のいかんを問わず返却しません。

②　応募書類が不足している場合は、応募を受け付けない場合があります。また、応募書類に不備があった場合には、審査の対象とならないことがあります。

③　応募１団体（グループ）につき、事業計画書等の提出は１組とします。複数の提案はできません。

④　応募者は、応募団体名の公表について、あらかじめ了知の上、応募してください。

⑤　応募期限後の応募書類の再応募及び差替えによる提案内容の変更は原則として認めません。

⑥　応募書類の著作権は応募者に帰属します。ただし、選定結果の公表など府が必要と認める場合には、府は応募書類の内容を無償で使用できるものとします。

⑦　府又は大阪府社会教育委員会議大阪府立中之島図書館カフェ事業者選定部会（以下「選定委員会」という。）の求めに応じて、追加資料を提出していただくことがあります。

⑧　応募書類の作成、応募等に際して必要となる費用は、すべて応募者の負担とします。

⑨　応募者は、書類を提出後，応募を辞退する場合は、辞退届を提出してください。

　⑩　公有財産の管理、処分に係る暴力団排除措置要綱に基づき、登記簿謄本、役員名簿等の収集した個人情報を大阪府警察本部長へ提供します。

**７　応募上の注意事項**

①　応募者は、応募書類の提出をもって、本要項の記載事項を承諾したものとみなします。

②　応募書類は大阪府情報公開条例（平成11年大阪府条例第39条）に定めるところにより、公開される場合があります。

**８　事業計画等の説明（プレゼンテーション）**

応募者には、選定委員会において提案があった事業計画についての説明をしていただきます。なお､事業提案の説明は､応募者を代表して説明や意見を述べられる方に行っていただきます。

**Ⅲ　出店事業者の選定**

**１　選定方針**

中之島図書館の魅力向上及びにぎわいづくりに寄与するため、国指定の重要文化財である建物を活かしつつ、上質で魅力的な店舗を運営できる出店事業者を、専門家から構成される選定委員会において、公平かつ客観的に審査し、選定します。

**２　審査方法**

選定委員会が、別紙２「審査基準」に基づいて、提出された書類及びプレゼンテーションを審査し、最優先交渉権者と次点者を選定します。応募者が多数の場合は、プレゼンテーション審査をする応募者を、提出された書類をもとに事前選考します。

なお、次の要件に該当した場合は、選定委員会の審査を経て選定の対象から除外します。

①　Ⅰの２に定める応募資格要件を満たしていないことが判明した場合

②　同一の法人が、複数の応募を行った場合又は複数のグループの構成員となり応募を行った場合

③　提出書類に著しい不備があった場合

④　提出書類に虚偽の記載があった場合

⑤　関係法令に違反又は本要項から著しく逸脱した提案である場合

⑥　書類提出後に事業計画の内容を大幅に変更したことが明らかになった場合

⑦　提案された賃料が最低貸付料を下回っている場合

⑧　以下の不正行為があった場合

ア　他の応募者と提案の内容又はその意思について相談を行うこと

イ　事業者予定者の選定の前に、他の提案者に対して提案の内容を意図的に開示すること

ウ　事業者予定者の選定を行う選定委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めること

エ　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うこと

**３　最優先交渉権者の選定**

選定委員会における審査において、評価の点数が最も高い応募者を最優先交渉権者とします。

複数の応募者の点数が同点の場合は、選定委員会で再協議後、採決を取り決定します。

**４　事業予定者の選定**

選定委員会の審査結果に基づき、最優先交渉権者と細部について協議し、事業予定者を選定します。

なお、最優先交渉権者に事故等があるときは、次点者を候補者として選定する場合があります。

**５　審査結果**

府は、選定委員会の審査結果について応募者に書面で通知するとともに、選定過程の透明性を確保する観点から、以下の項目をホームページにおいて公表します。

ただし、応募者が３者の場合は、最優先交渉権者及び次点者以外の評価点（提案金額を含む）は公表しないこととします。

①　最優先交渉権者と評価点（提案金額を含む。）

②　全応募者の評価点　※得点順（委員ごとの点数を含む。）

③　最優先交渉権者の選定理由　※講評ポイント

④　選定委員の氏名

⑤　評価点の最上位の者と最優先交渉権者が異なる場合は、その理由

**Ⅳ　契約の締結**

**１　貸付の基本協定、契約の締結及び決定の取消し**

（１）基本協定の締結

府と事業予定者は、応募内容に基づき具体的な条件について協議の上、次の内容について基本協定を締結します。

①　事業着手予定日

②　貸付料の支払い

③　契約保証金の支払い

④　貸付物件の建築工事・工程に関する具体的な時期と条件

⑤　その他、府が必要と認める事項

（２）賃貸借契約の締結

府と事業予定者は、借地借家法（平成３年法律第90号）第38条第１項に規定する定期建物賃貸借契約を、契約の始期の10日前まで応募申込書に記載された名義で書面により締結します。

主な項目及び留意事項については「募集細目・３　契約の条件」を参照してください。

また、事業予定者決定後に応募資格がないことが判明した場合は、契約の締結を行わず、契約締結以降に応募資格がないことが判明した場合は、その契約を解除することがあります。

（３）事業予定者の取消し

事業予定者が正当な理由なくして、府が指定する期日までに賃貸借契約を締結しないとき、また、関係行政庁との協議や地元調整が難航する等、契約の履行が確実でないと認められる場合は、事業予定者の決定を取り消します。

**Ⅴ　その他**

募集への参加、契約締結の手続きに関する一切の費用は、応募者の負担とします。

募集に関する問い合わせ先

　　大阪府教育委員会事務局　市町村教育室　地域教育振興課　担当　日下部、裏門

　　大阪府庁別館８階　（大阪市中央区大手前２－１）　　電話06－6944－9372（ダイヤルイン）

**別紙１**

**審査基準**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 提案区分 | 提案項目 | 審査の基準 | 配点 |
| １　カフェの魅力 |
| ① | ○コンセプト ○メニュー提供にかかる責任者や、運営にかかるプロデューサー等の略歴 | ●「募集細目・１（３）」に示すカフェのコンセプトを踏まえた上質で洗練されたカフェであることが期待できるか。●昼間・夜間など、時間帯に応じたコンセプトが提案されているか。 ●コンセプトの実現可能性を裏付けるような実績等（出店事業者の過去実績や、カフェ営業責任者や料理人の経歴等）があるか。 | 15点 |
| ② | ○中之島図書館の魅力向上をふまえた運営アイデア等○中之島エリア全体の魅力向上をふまえた運営アイデア等 ○その他のアピールポイント  | ●中之島図書館の魅力向上に資するアイデアをもった運営ができるか。●周辺の中之島エリア全体の魅力向上に資するアイデアをもった運営ができるか。 ●特筆すべき創意工夫のあるカフェ営業が期待できるか。  | 15点 |
| ③ | ○メニュー案  | ●提案されたコンセプトに沿った、利用者を惹き付けるメニュー、価格帯となっているか。●メニュー提供にあたって、図書館内の運営に支障をきたす懸念はないか。（例：調理時や廃棄物の匂いの強さ、テイクアウトさせる場合はこぼれやすさ等） | 15点 |
| ④ | ○カフェイメージ ○内装工事の項目・内容  | ●カフェの内装・調度品・看板・メニュー表・スタッフの制服等が、利用者を惹きつける上質で洗練された魅力あるデザインであるか。 ●図書館内にあるカフェとしてふさわしいデザインになっているか。●施設が重要文化財であることに配慮しているか。 | 20点 |
| ２　運営基盤 |
| ① | ○運営体制 | ●スタッフの配置は適切か。●衛生管理、クレーム発生時や緊急時について十分な対応ができる体制が整っているか。 | 10点 |
| ② | ○申請者の財務諸表 ○収支計画書 ○来客数と収益の予想（目標） | ●健全で安定的な運営が期待できるか。 ●適切な運営目標や収支計画が設定されているか。  | 15点 |
| ３　賃料 |
| ① | ○提案賃料 | 10点×（提案賃料/提案のあったなかの最高賃料） | 10点 |