

**不動産証券化手法を用いた  
PRE 民間活用のガイドライン**



## 目次

はじめに	1
1. 本ガイドの位置づけ	1
2. 本ガイドの上手な使い方	2
<b>第1章 不動産証券化手法に係る基礎的知識</b>	<b>3</b>
1. 不動産証券化手法の特徴	3
2. 不動産証券化手法の類型	6
<b>第2章 PRE 不動産証券化手法の導入に係る具体的検討</b>	<b>16</b>
1. 検討プロセス	16
2. 各段階における検討事項・対応方法	17
<b>第3章 不動産証券化手法活用事例</b>	<b>25</b>
1. 小松駅南ブロック複合施設建設事業	25
2. 宮崎駅西口拠点施設整備事業	28
3. 大森北一丁目開発事業	30
4. おおたかの森駅前市有地活用事業	33
5. 川崎市産学交流・研究開発施設整備事業	36



# はじめに

## 1. 本ガイドの位置づけ

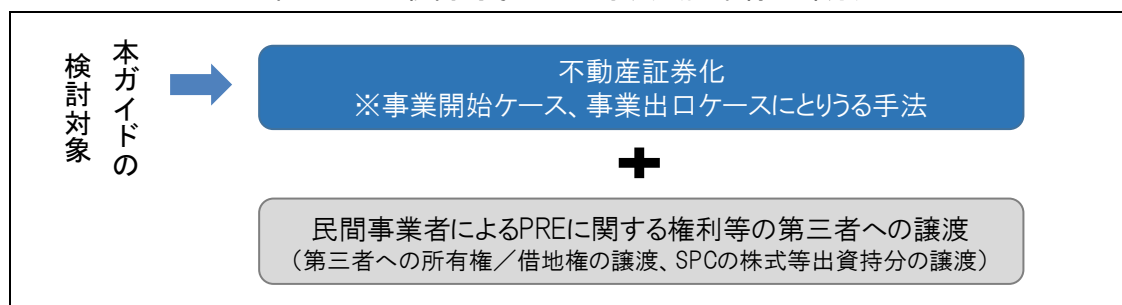
PREの民間活用に関して想定される手法については、「公的不動産（PRE）の民間活用の手引き～不動産証券化手法を用いた公的不動産民間活用のガイドライン～」(以下、「手引き」と言います。)において、PREの民間活用の意義や留意点等とともに、売却や貸付（普通借地契約、定期借地契約）といった多様な選択肢を示しています。

近年、民間事業者同士の不動産取引においては、投資法人<sup>1</sup>（リート）や不動産特定共同事業法に基づくファンド（SPC）等による不動産証券化手法の活用が進んでおり、事業手法の選択肢の増加が収益機会の拡大に貢献しています。PRE活用事業においても、民間事業者は不動産証券化手法の導入を検討することが増えてきており、公共側はそれらのニーズに対応することで、民間事業者からより積極的な提案を引き出し、ひいては財政健全化や地方創生等に資することが期待されます。

本「不動産証券化手法を用いた公的不動産（PRE）民間活用のガイドライン」（以下、「本ガイド」と言います。）では、手引きを踏まえ、不動産証券化手法の基礎知識や不動産証券化手法の導入に当たっての検討事項、留意点等を解説することにより、地方公共団体の担当者の実務を補助することを目的としています。

なお、本ガイドでは「不動産証券化」を、SPC組成または投資法人による不動産証券化と位置づけ、これらの手法を解説の対象とします。

### 本ガイドの検討対象となる手法（図中青色部分）



<sup>1</sup> 投資法人：「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づき、投資家からの資金をもとに不動産等の資産を保有・運用することを目的とされた法人

## 2. 本ガイドの上手な使い方

本ガイドの構成は以下の通りとなっています。ニーズに応じて参照先が分かれておりますので、PRE 活用検討の中の様々なシーンに応じてご活用ください。

### 不動産証券化の基礎知識について学びたい

#### ▶ 第1章 不動産証券化手法に係る基礎知識（3頁～）

不動産証券化手法に係る基礎的知識として、不動産証券化の特徴を整理し、導入の意義を取りまとめています。そのうえで、検討するにあたって前提となる知識として、主要な不動産証券化手法の類型ごとに、概略のスキームを紹介します。

### PRE 活用の事業段階ごとに検討事項・対応方法を知りたい

#### ▶ 第2章 PRE 不動産証券化手法の導入に係る具体的検討（16頁～）

PRE 不動産証券化手法の導入に係る具体的検討として、検討プロセスについて段階を整理し、各段階において検討すべき事項や対応方法について紹介します。

### 不動産証券化の活用事例について情報を収集したい

#### ▶ 第3章 不動産証券化手法活用事例（25頁～）

PRE 活用事業における、不動産証券化手法導入の具体的なイメージを構築する一助となることを目的に、特徴的な事例を紹介します。

## 第1章 不動産証券化手法に係る基礎的知識

### 1. 不動産証券化手法の特徴

いわゆる「不動産証券化」とは、不動産への投資・運用のみを目的として設立されたSPCが、金融機関等からの借入れや投資家からの出資により不動産を取得し、その不動産から得られる賃料収入等の収益のみによって金融機関等への元利金の支払や投資家への配当を行う仕組みです。不動産証券化の手法の特徴は、主に下記の通り整理されます。

#### (1) 倒産隔離

PREを活用した民間収益事業を行う場合において、民間事業者が不動産証券化手法を用いることの利点は、当該民間事業者の信用力にかかわらず、**PREの収益性のみを裏付けとして資金調達を行うことができる**点にあります。

銀行からの融資を例として考えてみると、PREを活用することを検討している民間事業者がそれ以外にも複数の事業を行っている場合に、銀行が当該民間事業者に融資を行うためには、PREの収益性だけでなく、他の事業の状況や当該民間事業者の資産、既存の借入額を考慮した上で貸し付けられる金額を決定することとなります。そうすると、他の事業がうまくいっていない場合には、民間事業者はこれらの事業を理由に銀行から融資を受けられない可能性が出てきます。

これに対して、不動産証券化手法を用いる場合には、金融機関はPREのみを所有するSPCに対して融資を行うこととなるため、当該PREがどの程度収益を生み出すかという観点から融資が可能かどうかを検討することができます。したがって、より多くの収益を生み出すことができるPREであれば、融資を受けやすくなります。逆に、金融機関や投資家からすれば、SPCを組成した民間事業者の本業が破たんしたとしてもSPCには影響が及ばないため、投資リスクを抑えることができます。

このように、**SPCを介して投資を行うことで、民間事業者の倒産リスクと投資家の投資リスクを分離すること、つまり民間事業者とSPCとの倒産隔離**が、不動産証券化の大きな特徴といえます。倒産隔離には、①民間事業者が倒産した場合にSPCがその倒産の影響を受けない（不動産の所有権を失わない）こと、②SPC自体が倒産しないこと、の二つの意味合いがあります。

このように、出資者である民間事業者との倒産隔離が図られる一方、SPC自体は事業実施に必要な資金を自ら確保しなければなりません。そのため、SPCの組成にあたっては、資金計画や事業計画を綿密に検討する必要があります。また、金融機関等からの資金の借りにあたっては、SPC自体は会社としての信用力が乏しく、また、出資者の責任範囲は有限であって出資者の信用力にも頼ることができないため、事業から生じる

キャッシュフローを返済原資とするプロジェクトファイナンスを組成する必要があります。

留意点として、SPC はその株式を譲渡することで、事業自体の譲渡が容易に可能となるため、事業趣旨および運営上の必要に応じ地方公共団体は事業が安定するまでは株式譲渡を認めない旨の特約を設ける等、公募段階から株式譲渡に一定の制限を課すことを検討する必要があります。

### (2) 多様な専門ノウハウの活用

不動産証券化手法においては、**SPC は資産の保有のみを行い**、実際に当該資産の運用を行うのは SPC から委託を受けた**アセットマネージャー (AM)** です。また、テナントとの賃貸に関する業務やビルの管理を行うのは SPC から委託を受けた**プロパティマネージャー (PM)** と呼ばれる専門事業者です。事業期間中において収益や費用を適切に管理して不動産価値の向上を図ることは、SPC の経営安定化にもつながることから、PRE の民間活用事業の運用段階においても、こうしたアセットマネージャーやプロパティマネージャー等の専門事業者の活用が重要です。事業期間中、SPC の出資者が変更になっても、AM・PM が引き続き業務を実施するような体制であれば、事業の継続性・安定性の確保には大きな影響は生じにくいことが SPC を用いた不動産証券化手法の特徴です。このように「**SPC による所有**」と「**SPC から委託を受けた様々な専門事業者による PRE の運用や利用**」を分離し、**各専門事業者がそれぞれの専門ノウハウの発揮に専念することで、収益を最大化**するよう不動産の運用が行われる点も、不動産証券化手法の特徴といえます。

留意点として、SPC 自体は実際に業務を行わないため、公募・審査時にはどの事業者が AM・PM 業務を実施するかなど事業実施体制を別途確認し、事業実施の確実性の担保をとる必要が発生します。

### (3) 二重課税回避

民間収益事業による賃料等の収入が SPC を通じて投資家に還元される際に、SPC と投資家それぞれの段階で所得課税がなされた場合、投資家が享受できる利益・配当等が小さくなるため、民間事業者の参加意欲が低下するおそれがあります。この点について、**関係法令による一定の要件を満たすスキームとすることにより、SPC への課税がなされないようにする工夫 (二重課税回避)** がなされることも、民間事業者が不動産証券化手法を活用し投資家からの出資を確保する上でのメリットとなります。

不動産証券化スキームの詳細については、次頁の文献を参照してください。



図表 1-1 不動産証券化の特徴まとめ

	概要	留意点
(1) 倒産隔離	<ul style="list-style-type: none"> <li>PRE の収益性のみを裏付けとして資金調達を行うことができる</li> <li>民間事業者の倒産リスクと投資家の投資リスクを分離すること（民間事業者とSPCとの倒産隔離）が可能になる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業趣旨および運営上の必要に応じ公募段階から株式譲渡に一定の制限を課すことを検討する必要が発生する</li> </ul>
(2) 多様な専門ノウハウの活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>SPC から委託を受けた様々な専門事業者（AM、PM 等）がそれぞれの専門ノウハウを活かすことで、収益の最大化が見込める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公募・審査時に事業実施体制を別途確認し、事業実施の確実性の担保をとる必要</li> </ul>
(3) 二重課税回避	<ul style="list-style-type: none"> <li>関係法令による一定の要件を満たすスキームとすることにより、SPC への課税がなされない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業スキームごとに要件を確認する必要</li> </ul>

図表 1-2 不動産証券化に関する参考文献

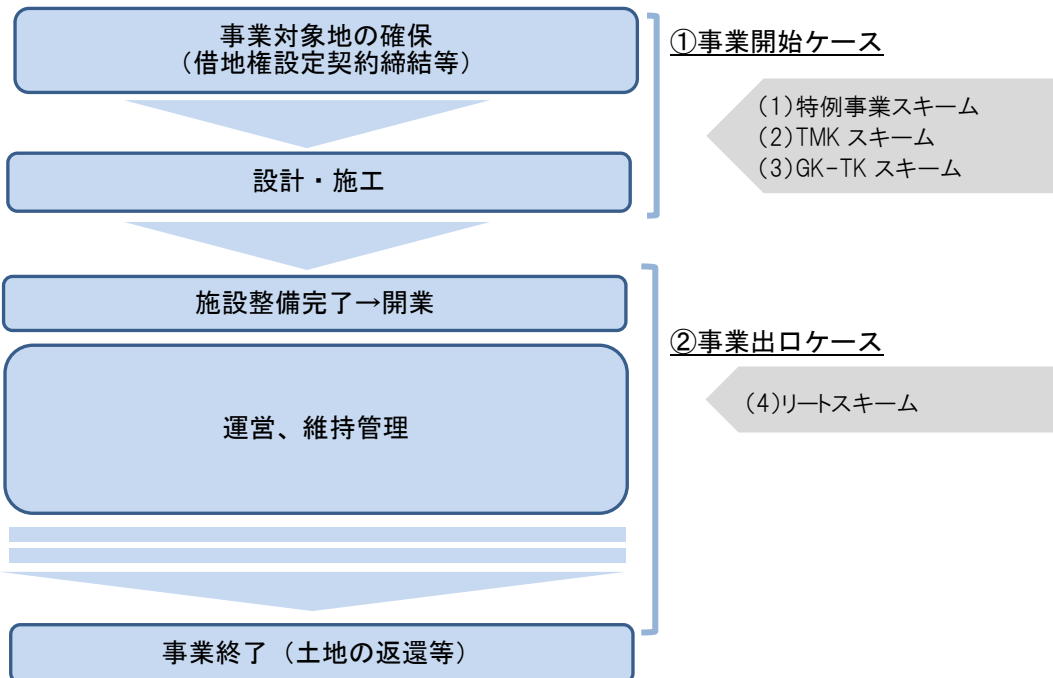
資料名	該当箇所
不動産証券化ハンドブック 2017 （一般社団法人不動産証券化協会）	第1章 不動産証券化概論
不動産の証券化に関する基礎知識 （国土交通省土地・建設産業局ウェブサイト）	<a href="http://www.mlit.go.jp/common/001204998.pdf">http://www.mlit.go.jp/common/001204998.pdf</a>

## 2. 不動産証券化手法の種類

代表的な不動産証券化スキームの類型は、根拠法令等によって以下のように分類されます。いずれも仕組みの大枠は「1. 不動産証券化手法の特徴」に記載されている特徴を有しています。

図表 1-3 代表的な不動産証券化スキームの類型及び証券化のタイミング

対象事業のため SPCを組成する 手法	(1) 不動産特定共同事業法に基づく 不動産証券化（特例事業スキーム）
	(2) 資産の流動化に関する法律に基づく 不動産証券化（TMKスキーム）
	(3) 合同会社・匿名組合を活用した不動 産証券化（GK-TKスキーム）
不動産投資法人 を活用する手法	(4) 投信法に基づく不動産証券化 （リートスキーム）



## (1) 不動産特定共同事業法に基づく不動産証券化（特例事業スキーム）

「**不動産特定共同事業法**」に基づく**特例事業スキーム**は、投資家から集めた出資を、特例事業者と呼ばれるSPCを通じて**不動産取引**（不動産の賃貸や売買等）で運用し、収益の分配を行うものです。実務上、SPCとして合同会社（GK）が使用されることが多く、また、SPCと投資家とは匿名組合契約<sup>2</sup>を締結することが一般的であるため、仕組みとしては、GK-TKスキーム（(3)で解説）と似ていますが、特例事業スキームでは、信託受益権ではなく現物の不動産を対象としている点が異なります。

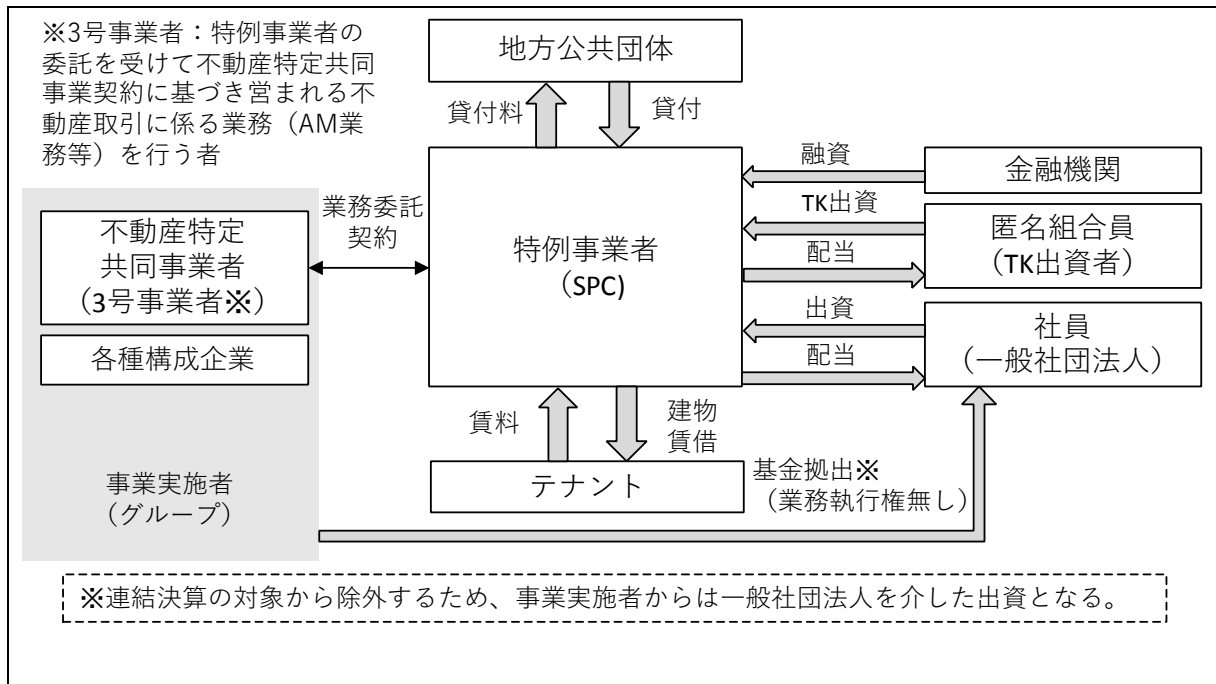
特例事業スキームは、建築物の耐震化や老朽不動産の再生のために活用されることを目的として、平成25年の法改正により導入されたもので、SPCによる不動産の開発も行うことができます。また、当初は特例事業に参加できる投資家はプロ（特例投資家）に限定されていましたが、平成29年の法改正により、一定の工事を行う開発型の事業を除き、一般投資家も参加することも認められました。平成29年の法改正では、これ以外にも、クラウドファンディングに対応した規定の整備や、プロ向け事業における約款規制の廃止、適格特例投資家限定事業の届出制度の創設等が行われ、今後の活用拡大が期待されます。

不動産特定共同事業法に基づく仕組みとしては、このようなSPCを活用した特例事業のほか、不動産会社等が自ら事業主体となる場合もありますが、その場合には、投資家は、倒産隔離等のメリットを享受できません。

---

<sup>2</sup> 匿名組合契約：当事者の一方が相手方の営業のために出資をし、その営業から生ずる利益を分配することを約する契約をいう（商法第535条）。

図表 1-4 不動産特定共同事業法に基づく PRE 証券化（特例事業スキーム）



図表 1-5 特例事業スキームを用いた PRE の活用事業の例

事業名	地域	PRE 活用方法	建物の用途	活用事例掲載頁
小松駅南ブロック複合施設建設事業	石川県 小松市	貸付け	民間施設（ホテル、教育施設、子育て支援施設、飲食・小売店舗）	本ガイド3章 25頁

(2) 資産の流動化に関する法律に基づく不動産証券化（TMKスキーム）

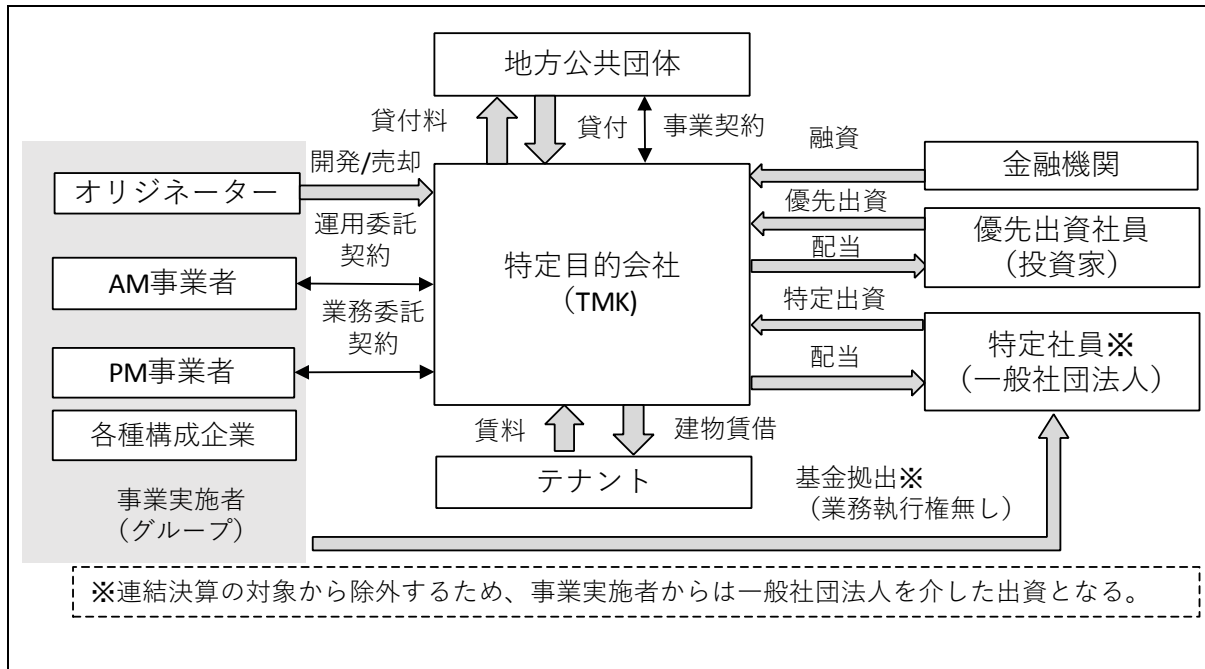
TMK スキームは、「**資産の流動化に関する法律**」（以下「資産流動化法」といいます。）に基づく不動産証券化スキームであり、同法に基づき組成される「特定目的会社」が SPC となります（「特定目的会社（Tokutei-Mokuteki-Kaisha）」のローマ字表記の頭文字を取って TMK と呼ばれます。）。

TMK スキームでは、オリジネーター（開発事業者）が**不動産又は不動産信託受益権**を TMK に売却し、株式会社の株式に相当するエクイティ（資本）資金である「優先出資」や、社債に相当するデット（負債）資金である「特定社債」などの資産対応証券、その他金融機関からの借入れ等により資金調達を行います。

TMK は、資産の取得・保有とその資産を裏付けにした証券を発行し資金を集めるため

のビークル<sup>3</sup>として簡素化の図られた法人です。投資家保護の観点から、TMKには資産流動化計画<sup>4</sup>を作成する義務や詳細な情報開示等の義務が課されており、法令上、あらかじめ資産流動化計画に記載された事業以外の事業を行うことができません。また、不動産等の資産の運用管理等の業務は外部委託しなければならないとされています。

図表 1-6 資産の流動化に関する法律に基づく PRE 証券化 (TMK スキーム) の代表的なスキーム



<sup>3</sup> ビークル：事業の受け皿となる法人のこと。不動産証券化においては、SPC と実質的に同義。

<sup>4</sup> 資産流動化計画：特定目的会社による資産流動化に関する基本的な事項を定めた計画

図表 1-7 TMK スキームを用いた PRE の活用事業の例

事業名	地域	PRE 活用方 法	建物の用途	活用事例掲載頁
宮崎駅西口拠点施設整備事業	宮崎県宮崎市	貸付け	民間施設（商業施設、ホテル等） （公共施設も併せて整備）	本ガイド3章 28頁 「公的不動産（PRE）の活用事例集」34頁
証券化手法を用いた国有地の売却	東京都渋谷区	売却	民間施設（分譲住宅）	「公的不動産（PRE）の活用事例集」38頁
東京ミッドタウンプロジェクト	東京都港区	売却	民間施設（分譲住宅、商業施設等）	「公的不動産（PRE）の活用事例集」70頁

## (3) 合同会社・匿名組合を活用とした不動産証券化（GK-TK スキーム）

GK-TK スキームは、不動産投資のための SPC として会社法上の「合同会社」を用い、運用資産を不動産信託受益権とし、投資家から集めたエクイティ資金である匿名組合出資<sup>5</sup>や金融機関等からのノンリコース・ローン<sup>6</sup>を組み合わせることで資金調達を行うスキームです。この手法は、「**合同会社 (Goudou-Kaisha)**」と「**匿名組合 (Tokumei-Kumiai)**」のローマ字表記の頭文字を取って「GK-TK スキーム」と呼ばれています。

GK-TK スキームの大きな特徴の一つは、運用資産を現物不動産ではなく**不動産信託受益権**とすることであり、それにより現物不動産を対象とする不動産特定共同事業法（(1) 参照）が適用されず、また、不動産取得税の課税を回避できるといったメリットを享受できます。

GK-TK スキームの場合には、必ず信託受益権として保有することになるため、不動産の所有者は信託の受託者である信託銀行や信託会社となります。信託は、委託者が財産の所有権を受託者に移転し、財産の管理を委託する代わりに、当該財産から生じる収益を受け取る権利（信託受益権）を取得する仕組みです。PRE の民間活用事業においては、PRE の所有者や賃借人は、信託銀行又は信託会社となり、SPC は信託受益権の保有者となります。

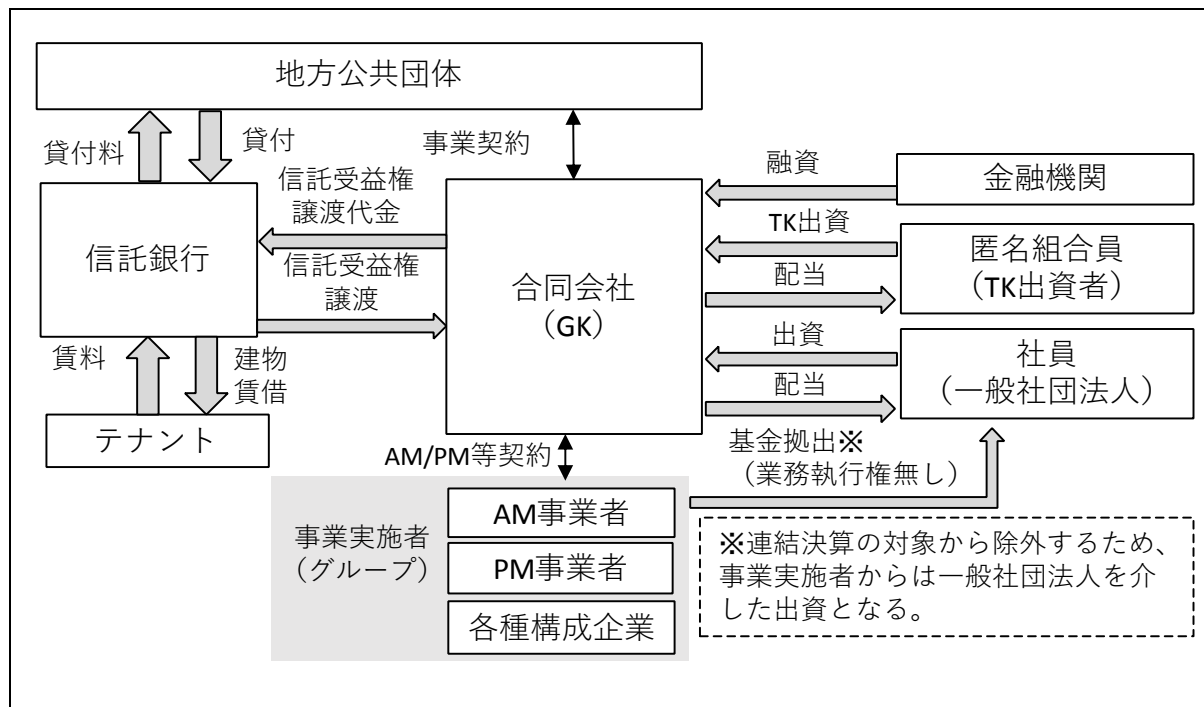
なお、匿名組合契約に基づく出資とは、出資者（匿名組合員）から事業を行う者（営業者）へ金銭等を提供する行為であり、匿名組合員が営業者の事業運営に直接関与することはありません（商法第 536 条）。事業に関して出資した財産以上の責任を負わない（有限責任）という点や事業に対して直接関与できない点で、無議決権株式に近い性質であるといえます。

---

<sup>5</sup> 匿名組合出資：当事者の一方が相手方の営業のために出資をし、その営業から生ずる利益を分配することを約する契約（匿名組合契約）に基づく出資をいう。

<sup>6</sup> ノンリコース・ローン：資金の貸し手の弁済請求権が担保設定している資産にしか及ばない融資。

図表 1-8 合同会社・匿名組合制度を活用した PRE 証券化（GK-TK スキーム）の  
代表的なスキーム



※地方公共団体と GK との事業契約において、事業全体の枠組みを定め、地方公共団体と GK との間の借地権設定契約締結と同時に GK と信託銀行の間に借地権の信託契約を締結するなどのスキームが想定されます。

図表 1-9 GK-TK スキームを用いた PRE の活用事業の例

事業名	地域	PRE 活用方法	建物の用途	活用事例掲載頁
大森北一丁目 開発事業	東京都 大田区	貸付け	公共施設 (図書館、集会室等) 民間施設(商業施設)	本ガイド第3章 30頁 「公的不動産(PRE)の 活用事例集」 102頁



(4) 投信法に基づく不動産証券化（リートスキーム）

リートスキームは、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づく不動産証券化スキームであり、複数の投資家から集めた資金を専門家が投資・運用し、その利益を投資家に分配するという集団投資の形態をとります。

不動産等を主たる投資対象とするものを「**不動産投資信託（REIT: Real Estate Investment Trust、通称リート）**」と呼びます。リートスキームでは、投信法に基づき設立される「**投資法人**」が、株式会社の株式に相当するエクイティ資金の「投資口」の発行や社債に相当するデット資金の「投資法人債」、その他金融機関からの借入等により資金調達を行います。投資法人（リート）は一定の基準を満たせば証券取引所に上場することが可能であり、現在上場市場では多くの投資法人（リート）の投資口が「J-REIT」として取引されています。

J-REITは平成29年12月現在で59銘柄が取引されており、資産総額は16.5兆円に上ります。J-REITは上場市場において取引されるため、投資口の価格が日々変動しますが、流動性が高く、一般投資家の不動産投資の一形態として浸透しています。一般投資家にとっては、収益の90%以上を分配するなど一定の条件を満たせば、実質的に法人税が課税されないため、収益がそのまま分配金として期待できるという一般の株式にはないメリットがあります。

また、上場せず出資を募る「**私募リート**」という形態もあります。私募リートは23銘柄が約2.4兆円の資産を保有しており、J-REITに比べて流動性は低いものの、投資口価格の変動は少ないとされており、主に機関投資家の投資先として位置づけられています。

図表1-10 不動産投資信託の規模（平成29年12月現在）

類型	上場の有無	銘柄数	資産総額	物件数
J-REIT	上場	59	16.5兆円	3,611
私募リート	非上場	23	2.4兆円	595

※資産総額は保有物件の取得価格の合計

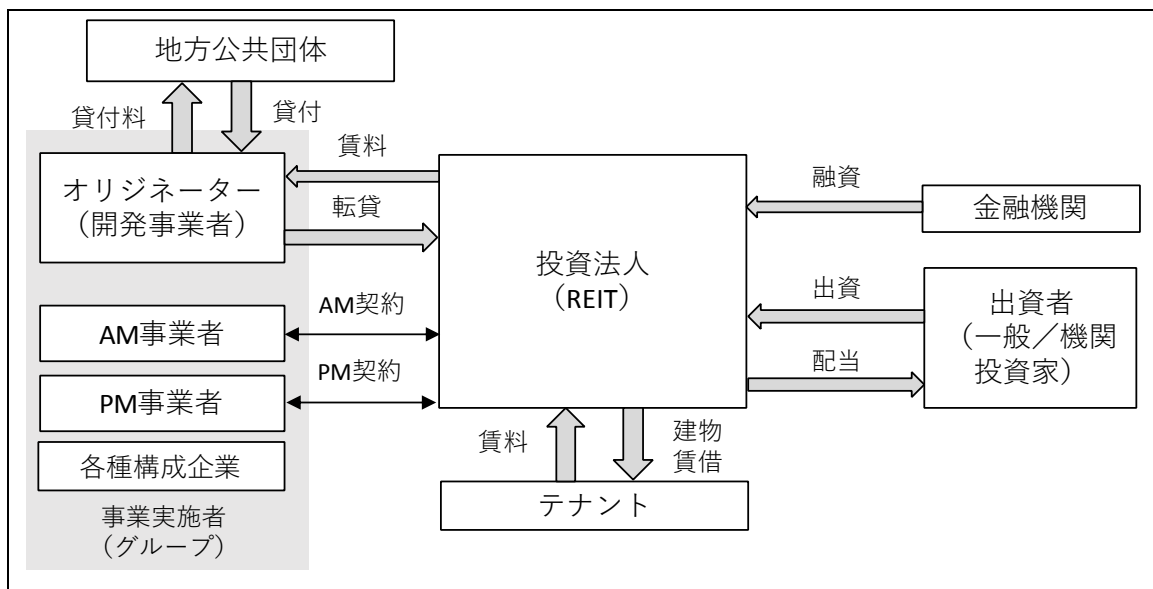
出典：一般社団法人不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」「私募リート・クォーターリー」

投資法人（リート）は、**主として収益不動産等を運用**することを目的として設立される法人ですが、投資対象となる不動産等を継続的に追加取得することによりバリューアップを図ることが一般的であり、**長期にわたり安定した収益の確保を目的として不動産・不動産信託受益権を取得、保有**していることが特徴です。

また、投資法人（リート）は、保有資産に係る運用管理業務等の外部委託義務や目論見書、有価証券報告書等の情報開示義務などが課されているほか、投資主総会等を設置することとされているなど投資家保護のためのガバナンスを確保するための仕組みを備えています。投信法のみならず、金融商品取引所の上場規程や投資信託協会等の自主規制も適用されるなど透明性の確保に強い力点が置かれているため、REITを活用した物件は、長期的な不動産活用を見据えた安定的な運営環境が確保されやすいというメリットも有しています。

投資法人（リート）は、自ら不動産の開発を行うことが制限されているため、**PREの民間活用においては、主に民間事業者や他のSPCにより整備されたPREを長期的に保有する場面で関与**することになると考えられます。**民間事業者は、将来的に投資法人（リート）への譲渡を見越した上で、他のスキームを提案することもあります。**

図表 1-11 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく  
PRE証券化（リートスキーム）の代表的なスキーム



図表 1-12 リートスキームを用いた PRE の活用事業の例

事業名	地域	PRE 活用方法	建物の用途	譲渡先リート	上場の有無	活用事例掲載頁
南青山一丁目 団地建替プロジェクト	東京都 港区	貸付け	民間施設（賃貸住宅）（公共施設も併せて整備）	三井不動産プライベートリート投資法人	非上場	「公的不動産（PRE）の活用事例集」 41 頁
篠崎駅西部地区駅前街区 第二種市街地再開発事業	東京都 江戸川区	売却＋貸付け	民間施設（住宅、商業施設等）（公共施設も併せて整備）	スターツプロシード投資法人	上場	「公的不動産（PRE）の活用事例集」 59 頁
おおたかの森駅前市有地活用事業	千葉県 流山市	売却＋貸付け	民間施設（ホテル・商業施設、住宅）（公共施設も併せて整備）	スターツプロシード投資法人（予定）	上場	本ガイド第 3 章 35 頁

## 第2章 PRE 不動産証券化手法の導入に係る具体的検討

### 1. 検討プロセス

PRE 活用に向けた一連のプロセスの各段階（マーケットサウディングを含む事業化検討段階から、公募資料準備、募集要項公表後の質問回答、提案審査、契約交渉、事業実施までの各段階）において、不動産証券化手法の導入が可能なスキームを検討することで、より民間事業者の参画意欲が高まる可能性があります。

事業化の流れごとに、不動産証券化手法の検討にあたって、民間事業者の関心事、すなわち地方公共団体側として対応すべき事項を図表 2-1 に示します。各事項に対して、どのように対応すべきかについては、2. で示します。

図表 2-1 PRE 活用に向けたプロセスごとに対応すべき事項

事業化の流れ	地方公共団体として対応すべき事項
(1) 活用方針の検討段階	民間事業者に不動産証券化ニーズがあるかどうか把握したいが、どのようにすればよいか？
(2) 事業者選定に向けた検討段階	民間事業者の参画の幅を広げるため不動産証券化手法の導入を可能とするには、どのような条件設定とすればよいか？
(3) 質問回答段階	民間事業者の質問において、不動産証券化手法に関する質問が寄せられたがどのように回答すればよいか？
(4) 提案審査段階	提案書において、不動産証券化手法の導入が提案されているが、どのように審査すべきか？
(5) 契約協議段階	選定した民間事業者から、不動産証券化手法を導入したいと要請されたが、どのように対応すればよいか？
(6) 事業運営段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者から、当初の提案通りに、不動産証券化手法を導入する手続きを実施したいと要請されたが、どのように対応すればよいか？</li> <li>当初提案段階や契約段階にはなかったが、不動産証券化手法を導入する手続きを実施したいと要請されたが、どのように対応すればよいか？</li> </ul>

## 2. 各段階における検討事項・対応方法

事業化の各段階において、不動産証券化手法に関して検討すべき事項及びその対応方法に関する考え方を説明します。活用方針の検討段階や質問回答段階においては、民間事業者からのニーズを可能な限り広く募り、公募資料の検討に反映させていくことが重要です。

一方、提案審査から契約協議、事業運営段階においては、民間事業者から提案された不動産証券化手法を導入した場合に、当初の提案書の内容通りの事業が実施されるかどうかを慎重に審査するとともに、提案書の内容通りに事業を確実にしてもらうための契約上の手当を行い、契約書に従って手続きを実施していくことが必要となります。

### (1) 活用方針の検討段階

民間事業者に不動産証券化ニーズがあるかどうか把握したいが、どのようにすればよいか？

民間事業者の参画意欲を高めるためには、事業条件の設定にあたって、民間事業者からの視点を加味することが重要です。そのため、マーケットサウンディングや対話の場において、不動産証券化手法の活用可能性・ニーズに関する質問項目を盛り込み、民間事業者の感触を把握する必要があります。

質問の方法としては、以下のような設問を設定することが考えられます。

- ・ 第三者への借地権の譲渡や転貸等を想定していますか。想定される場合、その場合の相手方はどのような主体ですか。
- ・ SPC を設立する場合、提案グループ以外の第三者（投資家等）に出資等を募る可能性はありますか（無議決権株式会社、匿名組合出資等）。
- ・ SPC を設立する場合、株式会社以外の法人形態も認めた方がよいですか。

マーケットサウンディング・対話において、不動産証券化手法活用の意向が確認された場合、(2) 事業者選定に向けた検討段階における条件の検討に反映させることが重要となります。

### (2) 事業者選定に向けた検討段階

民間事業者の参画の幅を広げるため不動産証券化手法の導入を可能とするには、どのような条件設定とすればよいか？

(1) のマーケットサウンディングや対話を通じて得た民間事業者からの意見を踏まえて、借地権の譲渡や転貸、SPC の会社形態・株式譲渡等の条件について、不動産証券化手法の導入に配慮して設定する必要があります。

借地権の譲渡や転貸、SPC の株式譲渡に関しては、「地方公共団体の承諾を得た場合に限る。」としている事例が多数ですが、どのような条件であれば承諾する余地があるのかについて例示をすることで、事業者にとって事業条件がより明確化され、参画意欲が高まる可能性があります。また、SPC の会社形態に関しては、SPC は一般的に「会社法に定める株式会社」とする事例が多数ですが、より柔軟に、それ以外の形態を認めることで、多様な投資家が参画しやすくなります。

借地による PRE 活用では、借地期間に合わせて基本協定を締結することが多く、借地料等も事業期間中継続的に民間事業者に支払いを求めることとなります。したがって、借地権の譲渡や転貸、SPC を株式会社以外の法人とすること、SPC の株式譲渡等を承諾する場合の基本的な考え方としては、当初の提案内容の通りに事業を実施でき、借地料等を安定的かつ継続的に支払い可能であることを確認できることや、地方公共団体と締結する契約上の義務（提案書の記載内容）の事業終了時までの履行に問題がないこと、また、借地権や SPC の株式の譲渡先に反社会的勢力が入り込んでいないこと等が確認できる必要があります。

したがって、例えば以下のような条件を満たしていることが、承諾条件として考えられます（手引書 55～56 頁もあわせて参照ください）。

- ① 借地権の保有者や SPC の出資者が変わっても、事業運営は原則として同一事業者が継続して行うこと（例：AM・PM が事業者グループの構成企業が引き続き実施する）
- ② 供用開始後一定期間が経過し、事業が安定化していること
- ③ 譲渡先が投資信託及び投資法人に関する法律に基づく投資法人や不動産特定共同事業法に基づくファンド等であること
- ④ 譲渡先が反社会的勢力等ではないこと

代表企業や主たる運営事業者が事業運営の根幹を担っている場合には、「普通株式の場合は発行株式の 3 分の 1 以上が代表企業又は主たる運営事業者によって保有されていること」等の条件を追加することも考えられる。SPC が株式会社の場合、事業の

重要事項を規定している定款を変更するには株主総会において議決権の3分の2以上の賛成が必要となることから、代表企業や主たる運営事業者が3分の1以上を保有していれば、第三者の介入により事業の主たる部分が改変されることの防止策になると考えられるためである。

なお、不動産証券化手法の導入を予定している場合は、提案書にその旨を記載するよう、公募資料において明確に指示をしていくことで、予め事業者の意向を把握することができ、事業者選定後のスムーズな契約交渉に繋がります。

公募資料において、承諾の具体的な条件やSPCの形態、また提案書への記載を指示している参考事例としては、以下のようなものがあります。

【参考事例①：両国リバーセンタープロジェクト（東京都）】

建物や借地権の譲渡を行う場合の承諾条件について、「各構成員が実質的に当初定めた役割を果たすことが担保されることが認められる場合」等、予め条件を明確化している。

（基本協定（案）（抜粋））

（権利の譲渡等）

第24条 選定事業者は、本施設又は事業用定期借地権設定契約の賃借権を第三者に譲渡できないものとする。ただし、都及び区の事前の承諾を得たときに限り、都及び区が認める第三者に譲渡することができるものとする。

2 選定事業者が、前項ただし書に規定する譲渡の承諾を求めた場合、都及び区は、譲渡に合理的事由があり、かつ、本施設又は事業用定期借地権設定契約の譲渡後も各構成員が実質的に別紙Aで定めた本プロジェクトにおける役割を果たし、事業者提案に基づく事業が実施されることが担保されると認めるときは、これを承諾する。

3 選定事業者は、第1項ただし書に従い本施設又は本施設の賃借権を譲渡するときは、本協定、事業用定期借地権設定契約、建物賃貸借契約（都）及び建物賃貸借契約（区）における契約上の地位を本施設の譲受人に承継させなければならない。

4 選定事業者は、第1項ただし書により事業用定期借地権設定契約の賃借権を譲渡するときは、第三者に一括して譲渡することを要するものとする。



【参考事例②：旧大名小学校跡地活用事業（福岡市）】

借地権の譲渡・転貸を行う場合の承諾について、「事業の安定性や提案内容の実行性、譲渡又は転貸先の事業者の適格性等を総合的に判断する」としているほか、「譲渡後も窓口が分散しないこと」等を求めている。また、株式会社以外のSPCの設立を認めている。

公募要綱（抜粋）

第3 提案に関する内容

5 運営期間中の土地の貸付け

((8) 借地権の譲渡・転貸に関する制限等

事業者は、事前に市の承諾がある場合を除き、借地権の譲渡又は転貸（以下「譲渡等」という。）を行うことができません。

市は、次の条件に加え、事業の安定性や提案内容の実行性、譲渡又は転貸先の事業者の適格性等を総合的に判断し、譲渡等の承諾を行うこととします。

- ・ 譲渡又は転貸先の事業者は、事業者による提案内容や事業者が負う本事業に関する義務を承継すること。
- ・ 譲渡等を行った場合でも、本事業における権利や義務、市及び地域に対する事業者の窓口が分散しないこととし、借地権は、分割譲渡を行わないこと。

事業者は、提案建物の全部又は一部に抵当権等の担保権設定を行う場合は、事前に書面による市の承諾を得ることとします。市の承諾は、借地権の譲渡の承諾の判断に準じます。

第4 応募者の構成等

3 SPCを設立する場合の要件

応募事業者は、本事業のみを実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することができます。SPCを設立する場合の要件は次のとおりとします。

- ① SPCは会社法等に基づく法人であること。
- ② 事業契約締結までにSPCを設立すること。
- ③ 応募書類の提出時には、SPCを設立する予定であることを明記すること。
- ④ SPCは、福岡市内に設立し、事業期間中は市外に移転しないこと。
- ⑤ SPCの出資持分は、応募事業者の代表企業の出資比率及び議決権保有割合が最大となること。また、応募事業者の議決権保有割合の合計が50%を超えること。ただし、SPCを会社法に基づく株式会社以外の法人とする場合で、かつ、事前の市の承諾がある場合はその限りではない。
- ⑥ SPCの出資持分は、事前に市の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設



定その他の処分を行うことはできない。なお、応募事業者の代表企業が出資持分を譲渡する場合は、第35(8)の判断に準ずるものとする。

- ⑦ SPCの新株発行や増資等については、事前に市の承諾を得ることとし、出資持分は、上記⑤の要件を満たすことを条件とする。

【参考事例③：新港地区客船ターミナル（仮称）等整備事業（横浜市）】

不動産証券化手法導入のためにSPCを設立して事業を実施する場合は、提案時に、SPCの出資者やAM、PM業務を担う者を含む全体スキーム図を提出すること等について求めている。

開発事業者募集要項（抜粋）

第2 登録

1 登録者の資格

(3) SPC設立による事業計画

登録者がSPC【\*】を設立して開発事業を行うことを予定している場合は、次の事項を基本としてください。(SPC以外の新法人設立を予定している場合もこれに準じます。)

- ① 登録申込書に、SPCを設立して開発事業を行うことを記載すること。
- ② 提案の提出書類として、SPCのエクイティ出資者やアセットマネジメント（AM）、プロパティマネジメント（PM）業務等を担う企業名を付した全体スキーム図、設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめたSPC設立の事業実施計画書を提出すること。
- ③ SPCは事業用定期借地権設定契約締結前までに設立し、契約の相手方となること。
- ④ 登録者（企業グループの場合は代表企業又は構成企業）は、SPCのエクイティ出資者になり、AM又はPM業務等を担うこと。

なお、市が必要と認めた場合は、提案内容の実現性、継続性を確実にしていくため、登録者（企業グループの場合には代表企業又は構成企業）にエクイティの最大出資者となることや、定期借地期間について継続出資を求めるほか、基本計画協議の中で、金融機関からのSPC融資に際しての関心表明書（LOI）等の提出を求めることがあります。

【\*】「資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）」に基づき設立する特定目的会社及びその他の特別目的会社

(3) 質問回答段階

民間事業者の質問において、不動産証券化手法に関する質問が寄せられたがどのように回答すればよいか？

公募資料公表後の質問回答において、不動産証券化手法の導入の可否や導入のために必要な借地権の譲渡・転貸、SPC の会社形態・株式譲渡等の条件について、質問が寄せられることがあります。

基本的には(2)で解説したように、どのような条件であれば承諾する余地があるのかについて例示したり、SPCの法人形態に関して柔軟な考え方を示したりすることで、民間事業者にとって事業条件がより明確になり、参画意欲が高まる可能性があります。

具体的に想定される質問及び回答の方針としては、以下のようなものが考えられます。なお、借地権の分割を認めるかどうかや、譲渡のタイミングについては、個別の事業の内容により判断することになります。

想定される質問（例）	回答の方針（例）
・SPC を株式会社以外の形態とすることは認められるか。	事業者提案のとおり事業が実施される体制が確立されていることが提案書上で確認できる場合等には、株式会社以外の法人形態による提案を認める。
・どのような条件であれば、SPC の株式の譲渡が承諾されるか。	施設完成後一定期間が経過していること、譲渡先が反社会的勢力でないこと、SPC の株式譲渡後も事業者提案のとおり事業が実施される体制が確立されている場合等は、承諾を不合理に拒否しない。
・どのような条件であれば、借地権の譲渡が承諾されるか。	施設完成後一定期間が経過していること、譲渡先が反社会的勢力でないこと、借地権の譲渡後も事業者提案のとおり事業が実施される体制が確立されている場合等は、承諾を不合理に拒否しない。

なお、民間事業者からの質問において、不動産証券化導入に必要な条件に関する質問や要望が寄せられた場合は、その内容に応じて、公募資料の条件を、適宜修正又は明確化して再公表することも考えられます。

## (4) 提案審査段階

提案書において、不動産証券化手法の導入が提案されているが、どのように審査すべきか？

公募資料公表時点では不動産証券化を想定した条件設定でない場合でも、民間事業者から提出された提案書において、不動産証券化手法導入の提案を受ける場合があります。このような場合、提案の評価を行う審査委員会において、設立される SPC の形態や事業スキームに問題が無いか（提案内容の履行が担保される実施体制が構築されているか）、借地権の譲渡等を行うことを想定している場合、それらのタイミングや手続き、譲渡先に問題がないか、借地権が譲渡された後でも、当初の提案内容が担保される実施体制が構築されているか等について、総合的に審査を行う必要があります。

審査の着眼点としては、例えば、SPC からの業務委託契約を通じて、代表企業や構成員が事業をコントロールできる体制が考えられます。具体的には、代表企業や構成員が、不動産特定共同事業法の特例事業スキームにおける 3 号事業者である場合や、GK-TK スキームにおける AM・PM を務めている場合が想定されます。また、オリジネーターによる開発後、建物及び借地権を SPC や信託銀行に譲渡するスキームの場合でも、基本的には上記の考え方と同様に、代表企業や構成員が実質的に事業をコントロールする権限を維持しているかどうか、判断のポイントとなります。

審査の方法としては、上記のポイントについて、法務や会計分野に専門性を有する委員（委員の中にそのようなメンバーがいない場合はアドバイザーを含む外部専門家）の意見を聴取することで、審査委員会全体として、問題が無いかを確認することなどが考えられます。

また、提案内容の履行性をより高めるため、地方公共団体と SPC が締結する協定上の義務を、引き続き代表企業または構成員が担うこと等が、提案書の内容を確実に履行させるために有効な手段となります。

### (5) 契約協議段階

選定した民間事業者から、不動産証券化手法を導入したいと要請されたが、どのように対応すればよいか？

提案書において不動産証券化手法の導入を提案していた応募者を選定した場合や、必要に応じて、公募資料として公表した契約書案を修正し、SPC の形態や株式譲渡、借地権の譲渡等に関する事項や提案内容の担保方法について明確化した上で、契約を締結する必要があります。

### (6) 事業運営段階

- ・ 民間事業者から、当初の提案通りに、不動産証券化手法を導入する手続きを実施したいと要請されたが、どのように対応すればよいか？
- ・ 当初提案段階や契約段階にはなかったが、不動産証券化手法を導入する手続きを実施したいと要請されたが、どのように対応すればよいか？

事業運営段階に入り、実際に SPC の設立や株式譲渡、借地権の譲渡等を行うタイミングになったとき、契約書において地方公共団体側の承諾事項となっている事項については、民間事業者から、承諾依頼書が提出されます。承諾依頼書が提出されたら、改めて、SPC の実施体制や株式・借地権等の譲渡のタイミング、譲渡先、譲渡の条件、提案内容の履行を担保する体制が構築されているかに関して確認を行い、承諾の手続きを行うこととなります。

また、民間事業者が、当初の提案書には書かれていなかったものの、契約協議の段階で不動産証券化手法の導入を認めてほしいという要請をしてくる場合もあります。このような場合には、事業スキームの妥当性や提案内容の一貫性、事業継続の担保に問題が無いかが、必要に応じて専門家の意見を聴取しながら、総合的に判断する必要があります（判断の考え方については(4)もご参照ください）。承諾する場合には、必要に応じて、契約の当事者や内容を変更する必要があります。

## 第3章 不動産証券化手法活用事例

不動産証券化手法を導入した事例が増加してきています。本章では、PRE 活用事業における、不動産証券化手法導入の具体的なイメージを構築する一助となることを目的に、特徴的な事例を紹介します。

### 1. 小松駅南ブロック複合施設建設事業

#### 特徴

不動産特定共同事業法に基づく不動産証券化（特例事業スキーム）の活用

#### 外観



#### 事業概要

- 小松駅西口で市が取得した百貨店跡地における公有地を民間事業者が組成した SPC に対し定期借地権を設定し有効活用を図る事業。
- 事業者は、滞在型ビジネス需要と周辺施設との交流人口増加に対応する宿泊施設、子育て支援施設、教育施設（大学）、ブックカフェ等を含む複合施設を整備。

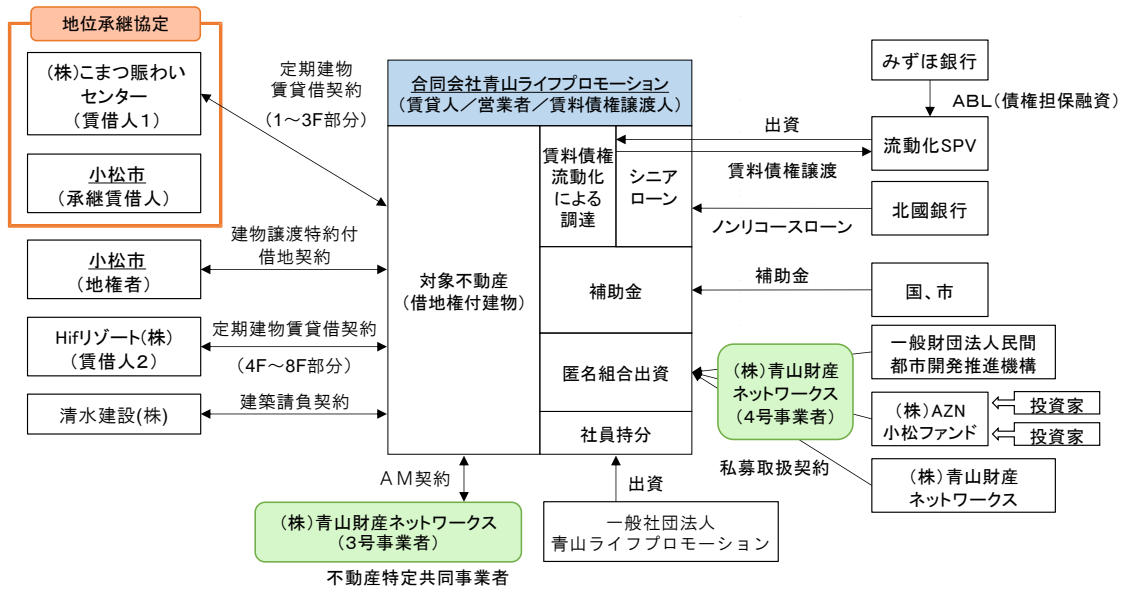
基本データ

実施主体	石川県小松市	
所在地	石川県小松市	
敷地面積	約 3,940 m <sup>2</sup>	
整備施設	公共施設	なし
	民間施設	ホテル、子育て支援施設、教育施設、飲食店舗
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 小松市が所有する土地に譲渡特約付定期借地権（50年）を設定。</li> <li>・ 改正不動産特定事業法に基づく「特別目的会社（SPC）を活用した不動産特定共同事業」を活用。</li> </ul>	
地代等	【地代】約 730 万円／年（減免後） 【保証金】無	
契約当事者	合同会社青山ライフプロモーション	
民間事業者	株式会社青山財産ネットワークス	

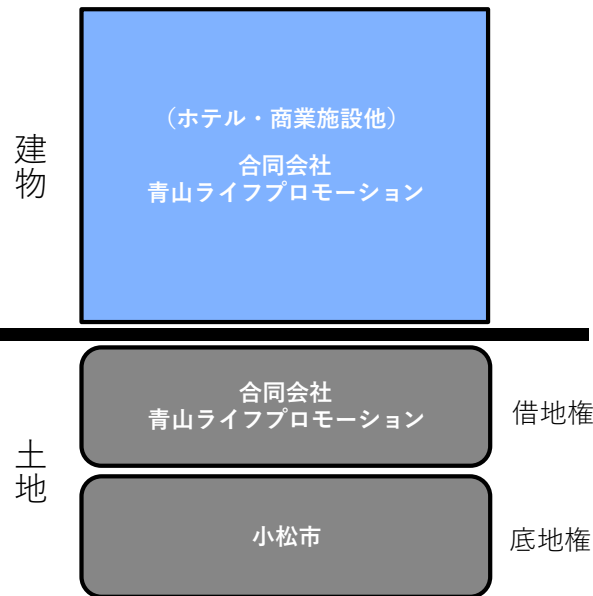
ポイント

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定の資金のみでは実現が難しい地方創生事業において、金融機関からの融資、国等の補助金、投資家からの資金拠出という様々な資金調達手法を組み合わせることで資金を確保し、事業を実現した。</li> <li>・ 民間都市再生整備事業計画の認定を受けることで、民間都市開発推進機構によるまち再生出資の対象となり、開発費用に対し出資を受けることができた。また、それが他の出資及び融資に対する呼び水効果があった。</li> <li>・ 出資SPCを組成することで、地域の投資家の参画を可能とし、地域の投資家による地方創生への投資ニーズに結びつけた。</li> <li>・ 定期建物賃貸借の一部に、将来賃借人に解除理由が生じた場合においても、市が賃貸借を承継することが取り決められていることで、当該事業の賃貸借の安全性が高まった。</li> </ul>
---

スキーム図



権利関係図



出典：「株式会社青山財産ネットワークスプレスリリース」「国土交通省プレスリリース」等をもとに作成



## 2. 宮崎駅西口拠点施設整備事業

### 特徴

事業開始段階における TMK スキームの活用

### 外観



### 事業概要

- 宮崎県と宮崎市が、それぞれ所有する JR 宮崎駅西口に隣接する低未利用地を、一体で公募により選定した民間事業者が組成した SPC に賃貸。
- 民間事業者が組成した SPC はホテル、オフィス等の複合施設を整備。

### 基本データ

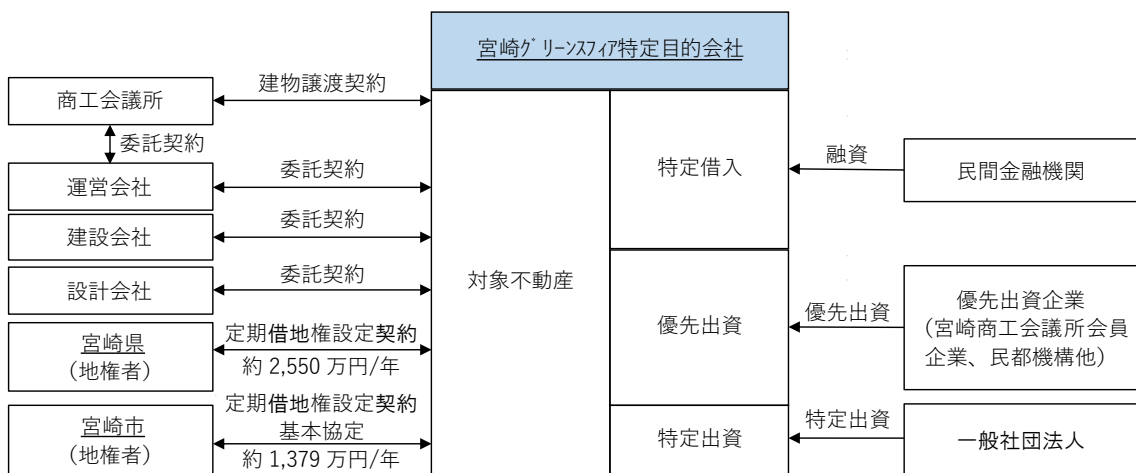
実施主体	宮崎県、宮崎市	
所在地	宮崎県宮崎市	
敷地面積	約 10,570 m <sup>2</sup> (県有地約 6,200 m <sup>2</sup> 、市有地約 4,370 m <sup>2</sup> )	
整備施設	公共施設	バスターミナル、バス待合所・観光案内、市営駐輪場、広場
	民間施設	宮崎グリーンズフィア壺番館(ホテルフロア、オフィスフロア、サービスフロア)、立体駐車場、駐輪場
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>宮崎県と宮崎市が所有する土地に事業用定期借地権(20年)を設定。</li> <li>民間事業者が組成した SPC は、当該土地に複合施設を建設して所有。</li> <li>民間事業者が組成した SPC は地代を支払う。</li> <li>フェニックス広場は行政財産の目的外使用により無償貸付。</li> </ul>	
地代等	<b>【地代】</b> 県：約 2,500 万円/年、市：約 1,379 万円/年 <b>【保証金】</b> 県：約 2,500 万円	
契約当事者	宮崎グリーンズフィア特定目的会社	
民間事業者	宮崎商工会議所グループ	



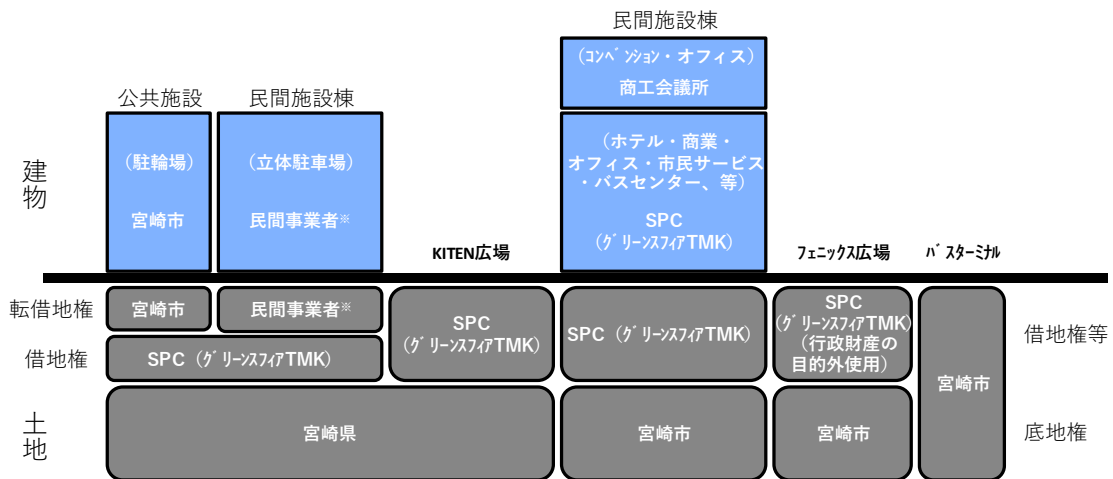
ポイント

- ・契約相手方として SPC を認めたことで、民間事業者側は不動産の収益性に着目した資金調達手法を採用でき、事業への参入が容易となった。
- ・不動産証券化手法（TMK スキーム）を活用することで不動産の収益性等を十分に考慮した計画が行われ、民間事業者は適切な規模の建設費等を円滑に調達でき、早期の開発計画実現に結びついた。

スキーム図



権利関係図



民間事業者\*：SPCとは異なる、駐車場整備・運営を行う事業者

出典：「公的不動産（PRE）の活用事例集」（国土交通省、平成 27 年 5 月公表）等をもとに作成

### 3. 大森北一丁目開発事業

#### 特徴

事業開始段階における GK-TK スキームの活用

#### 外観イメージ



出典：丸紅株式会社プレスリリース資料

#### 事業概要

- 東京都大田区が大森駅東口の区有地を民間事業者が組成した SPC に賃貸。
- 民間事業者が組成した SPC が商業・公共施設からなる複合施設を整備。

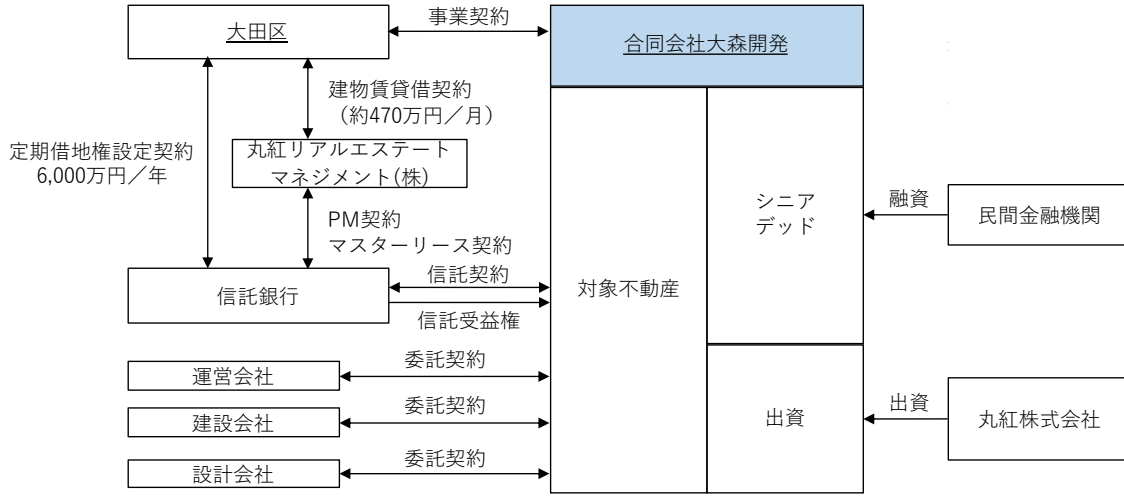
## 基本データ

実施主体	東京都大田区	
所在地	東京都大田区	
敷地面積	約 2,559 m <sup>2</sup> (延床面積 14,908.81 m <sup>2</sup> )	
整備施設	公共施設	図書館、特別出張所、集会室、会議室、自転車駐車場
	民間施設	商業店舗 (約 30 店舗)
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>区有地に一般定期借地権 (50 年) を設定し、民間事業者が組成した SPC に賃貸。</li> <li>民間事業者が組成した SPC は当該土地に複合施設を建設して保有。</li> <li>大田区は複合施設のうち、一部を賃借して図書館等として利用。</li> </ul>	
地代等	<b>【地代】</b> : 6000 万円/年 (平成 29 年時点) <b>【公共施設部分賃借料】</b> : 約 470 万円/月 (平成 29 年時点)	
契約当事者	合同会社大森開発 (丸紅株式会社を代表企業とする民間事業者グループが組成した SPC)	
民間事業者	丸紅株式会社を代表企業とする民間事業者グループ	
施設開業時期	平成 23 年 3 月	
借地権譲渡先	合同会社大森開発から、さらに特定目的会社 (TMK) へ開発された複合施設と借地権を信託財産とする信託受益権が譲渡された。	
信託受益権譲渡先	パシモン特定目的会社 (クリサス・リテール・トラスト (シンガポール系 REIT) 傘下)	
施設 (信託受益権) 譲渡時期	平成 26 年 3 月	

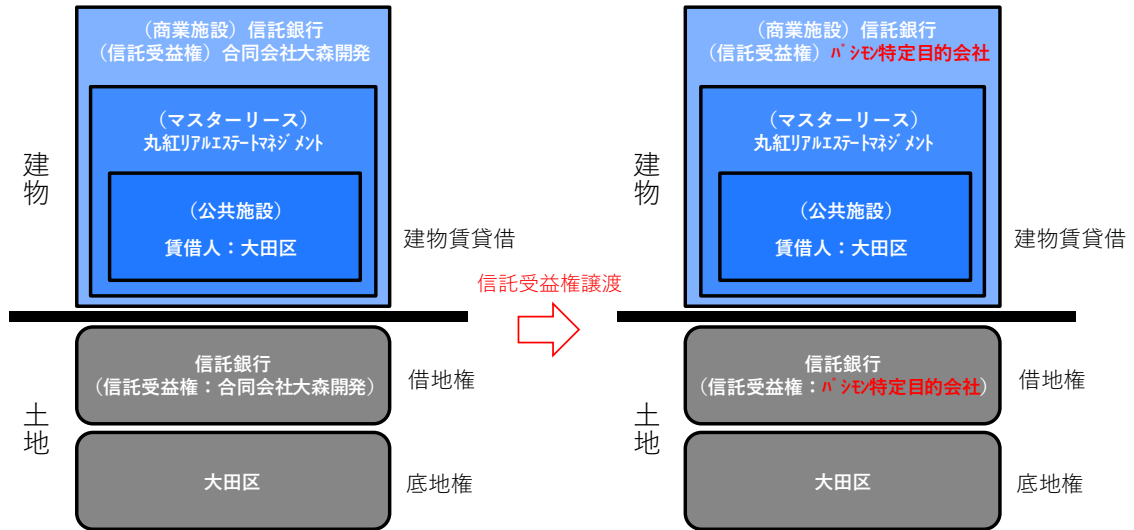
## ポイント

- 大田区は丸紅グループがアセットマネージャー等に関与することを条件として、施設及び借地権の第三者への信託受益権譲渡を承諾したことにより、不動産の流動性を高めることが可能となった。

スキーム図



権利関係図



出典: 「公的不動産 (PRE) の活用事例集」(国土交通省、平成 27 年 5 月公表) 等をもとに作成

## 4. おおたかの森駅前市有地活用事業

### 特徴

事業出口段階におけるリートスキームの活用

### 外観イメージ



### 事業概要

- 流山おおたかの森駅前市有地に音響に配慮した多目的ホール、(仮称)市民窓口センター、ホテル・商業業務施設、集合住宅からなる複合施設を、民間事業の活用により一体的に整備する事業者を公募し、スターツコーポレーショングループを選定した。
- 同社は事業者公募において、整備した集合住宅棟の賃貸住宅およびホテル・商業棟をスターツプロシード投資法人に売却し、同法人にて保有・運用を行うことを提案しており、提案に基づき、運営の初期段階からリートスキームを導入することとしている。

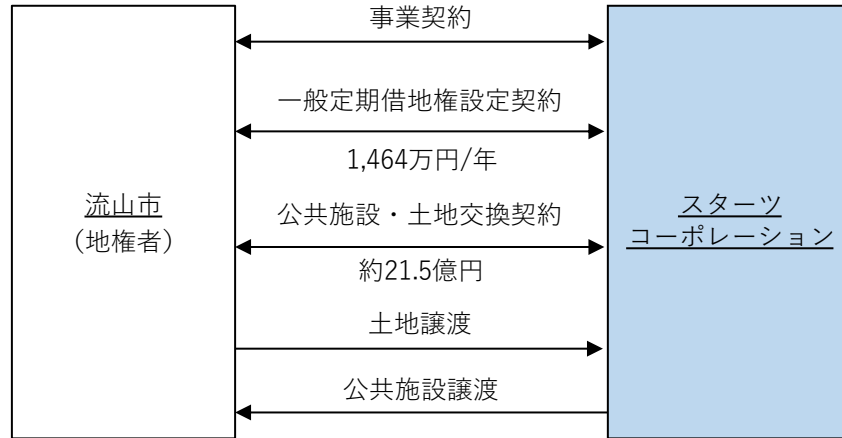
基本データ

実施主体	流山市	
所在地	千葉県流山市	
敷地面積	10,145 m <sup>2</sup>	
整備施設	公共施設	音響に配慮した多目的ホール、(仮称)市民窓口センター、防災備蓄倉庫
	民間施設	ホテル、集合住宅、商業・業務施設等
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業は集合住宅の用に供する市有地4,200 m<sup>2</sup>と事業者が整備した公共施設を等価(約21.5億円)にて交換する。</li> <li>ホテル・商業施設の敷地2,000 m<sup>2</sup>については、50年間の定期借地設定契約を締結する。なお、募集要項に基づき提案されたホテルがバンケット機能を有していることからホテル部分の貸付料を10年間減額している。</li> <li>事業者は整備した集合住宅棟の賃貸住宅およびホテル・商業棟をスタートプロシード投資法人に売却し、同法人にて保有・運用を行う予定である。</li> </ul>	
地代等	事業者の提案地代は14,640千円(年額)。 ※減額する地代は、年額地代にホテル・商業施設の床面積分のホテル部分の床面積の比を乗じて得た額。	
契約当事者	スタートコーポレーション株式会社	
施設開業時期	公共施設及びホテル・商業施設：平成31年4月(予定) 集合住宅：平成31年度中(予定)	
施設譲渡先	スタートプロシード投資法人(REIT)(予定)	
施設譲渡時期	未定	

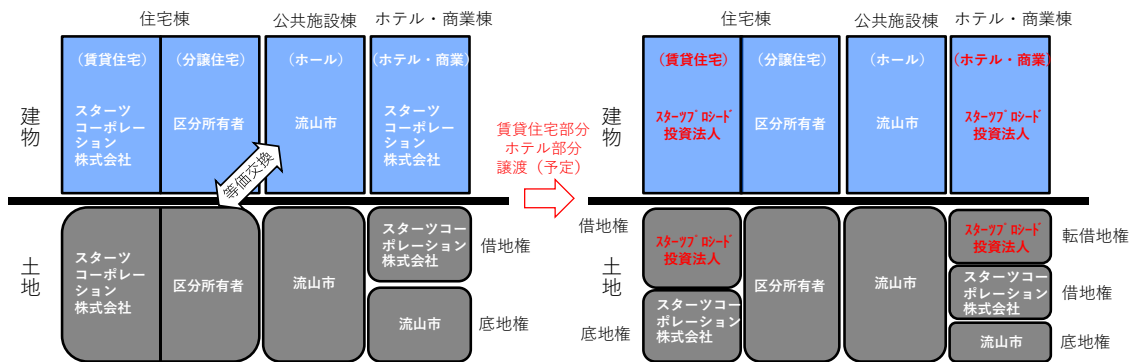
ポイント

<ul style="list-style-type: none"> <li>市は、民間事業者から不動産証券化スキームの提案を受け、選定委員会にて不動産開発事業に関する専門分野の委員を中心に内容の妥当性の確認や、同市の先行事例を参考にした総合的な判断により提案内容を承諾した。</li> <li>不動産証券化スキームを承諾したことで、市が強く要望していたバンケット機能を備えたホテルの整備が可能となった。</li> </ul>
---

## スキーム図



## 権利関係図 (予定)



出典:「民間収益施設の併設・活用に係る官民連携事業事例集」(国土交通省、平成28年7月公表)

及び流山市へのヒアリングをもとに作成

## 5. 川崎市産学交流・研究開発施設整備事業

### 特徴

事業出口段階におけるリートスキームの検討

### 外観イメージ



### 事業概要

- 新川崎・創造のもりの第3期第2段階事業として、平成31年1月の供用開始を目指し、新たに「産学交流・研究開発施設」の整備を実施。
- 川崎市が市有地を民間事業者へ賃貸（事業用定期借地権の設定）。
- 民間事業者が施設全体を整備し、川崎市は公共施設部分を買取り、取得。
- 民間事業者は、施設運営開始以降に、民間施設部分を自らのグループに属する法人等へ譲渡することが可能。



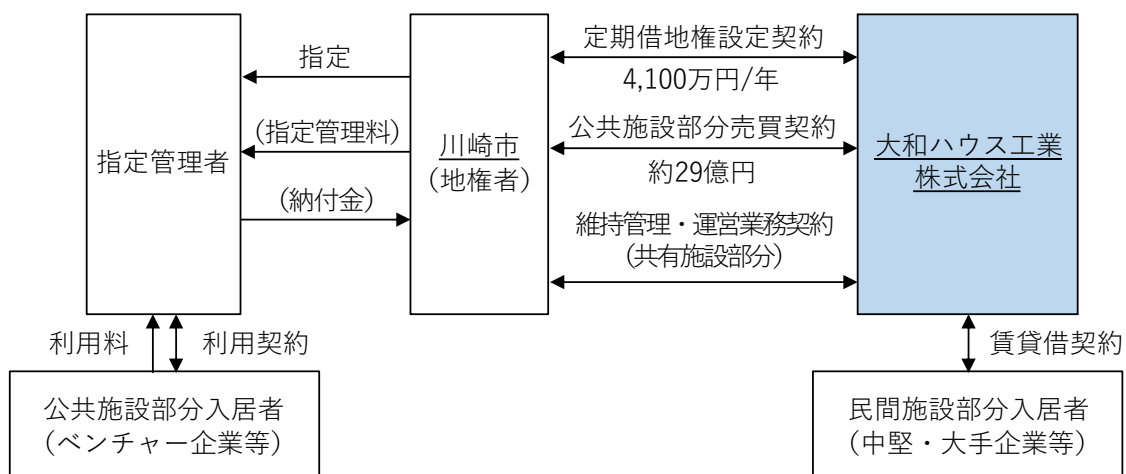
## 基本データ

実施主体	川崎市	
所在地	神奈川県川崎市	
敷地面積	約 9,207 m <sup>2</sup>	
整備施設	公共施設	オフィス・ラボスペース、アメニティスペース他
	民間施設	オフィス・ラボスペース
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>川崎市が所有する土地に事業用定期借地権（約 50 年）を設定。</li> <li>民間事業者が当該土地に施設全体を整備後、公共施設部分については川崎市が買取（公共施設部分は指定管理制度による運営）。</li> </ul>	
地代等	【公共施設の買取価格】：約 29 億円 【地代】：約 4,100 万円/年 【契約保証金】：約 2 億 9,000 万円	
契約当事者	大和ハウス工業株式会社を代表とする民間事業者	
施設開業時期	平成 31 年 1 月（予定）	
譲渡先	譲渡するかを含めて、未定	

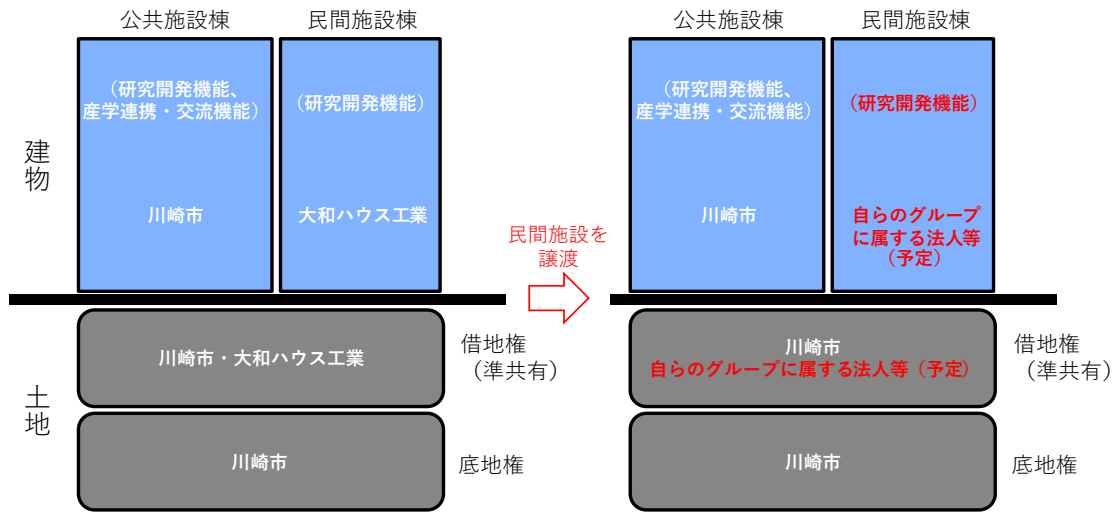
## ポイント

・市は契約窓口が当初の民間事業者であることを前提に、当該事業者として責任がとれる、自らのグループに属する法人等への譲渡であれば承諾する旨を事業契約書に記載。

## スキーム図



権利関係図（譲渡を行った場合）



出典：「新川崎・創造のもり産学交流・研究開発施設整備事業入札説明書」（川崎市公表）等をもとに作成