

令和5年12月20日

横浜市長 山中 竹春 様

横浜市保有資産公募売却等  
事業予定者選定委員会  
委員長 中西 正彦



### 青葉区藤が丘一丁目土地公募売却における計画内容の変更に対する意見について

当委員会が審査を行った「青葉区藤が丘一丁目土地公募売却」に関し、現事業者から横浜市に対して申し出があった計画内容の変更について、委員会としての意見を次のようにとりまとめました。

#### 1 変更内容について、次の点を確認しました。

- (1) 不動産を信託受益権化する事業スキームは、選定の趣旨に反するものではないと認められること。
- (2) 現事業者、新所有者及び信託受益者が信託契約書に関する覚書を締結することで、関係者が責任を持って事業計画を進めると認められること。
- (3) 本件変更後の事業スキームであっても、事業予定者を選定した際の審査結果には影響を及ぼさないこと。

#### 2 ただし、次の点については留意の上、引き続き現事業者と調整を進めてください。

現事業者の申出にある、事業スキーム変更後も現事業者が土地・建物の管理の一部（PM業務）を引き続き行うことに関して、覚書に記載する等の方法により担保し、現事業者が今後も本件公募の趣旨の遵守に関与するように努めること。

横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会  
委員長 中西 正彦 様

横浜市長 山中 竹春



青葉区藤が丘一丁目土地公募売却における計画内容の変更について

貴委員会からの答申に基づき事業予定者を決定の上、公有財産売買契約を締結した青葉区藤が丘一丁目土地について、事業計画書の内容に関し事業者から変更の申し出がありましたので、貴委員会に意見を求めます。

1 概要

(1) 公募名等

青葉区藤が丘一丁目土地公募売却（価格固定プロポーザル方式）：平成29年度実施

(2) 事業者

東京都港区芝三丁目4番12号SVHDビル

株式会社NBインベストメント

代表取締役 倉橋 繁友

(3) 提案内容

医療提供施設（診療所・調剤薬局）、店舗、地域交流施設、地域防災、地球温暖化対策に供する施設

(4) 経過

委員会答申：平成29年11月10日

事業予定者決定：平成29年11月21日

公有財産売買契約：平成29年12月26日

事業計画書承認：平成30年5月28日

事業計画書変更承認：平成30年8月28日

2 主な変更内容

親会社及び筆頭株主の異動による経営方針の変更に伴う、事業スキームの変更（詳細は添付資料のとおり）

3 意見に関する根拠規定

横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会運営要綱第2条第3項

4 添付資料

(1) 変更内容一覧

(2) ストラクチャー図

(3) 理由書

(4) 信託契約書に関する覚書（案）

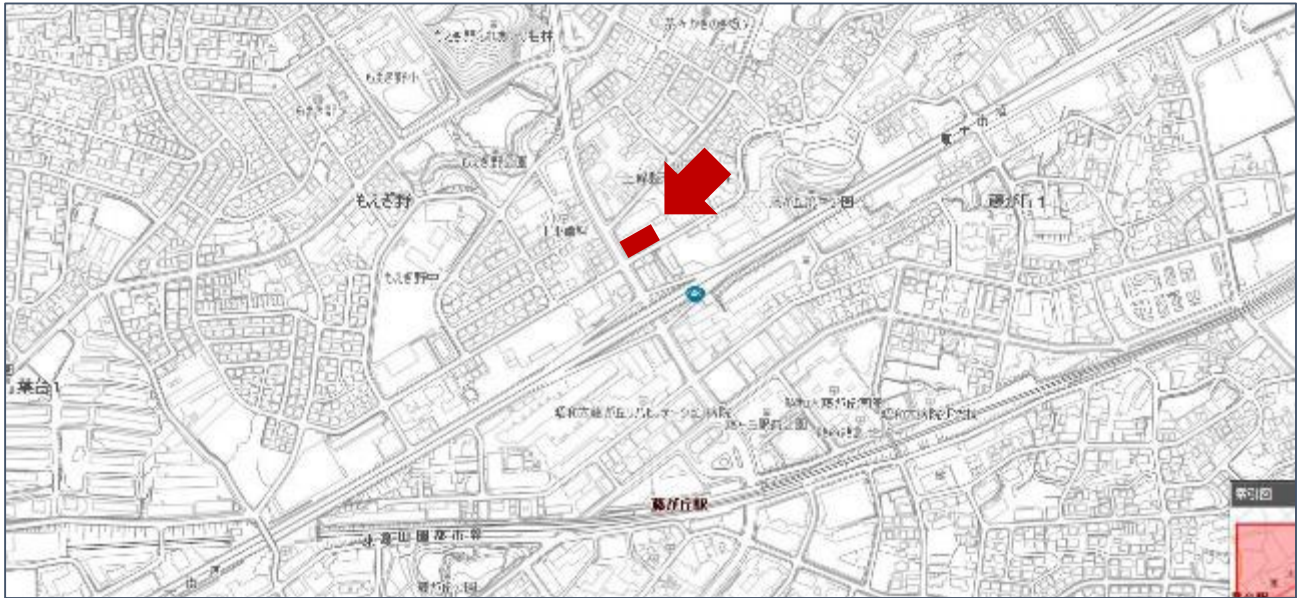
# ■公募概要（青葉区藤が丘一丁目土地公募売却）

※H29年度実施（価格固定プロポーザル方式）

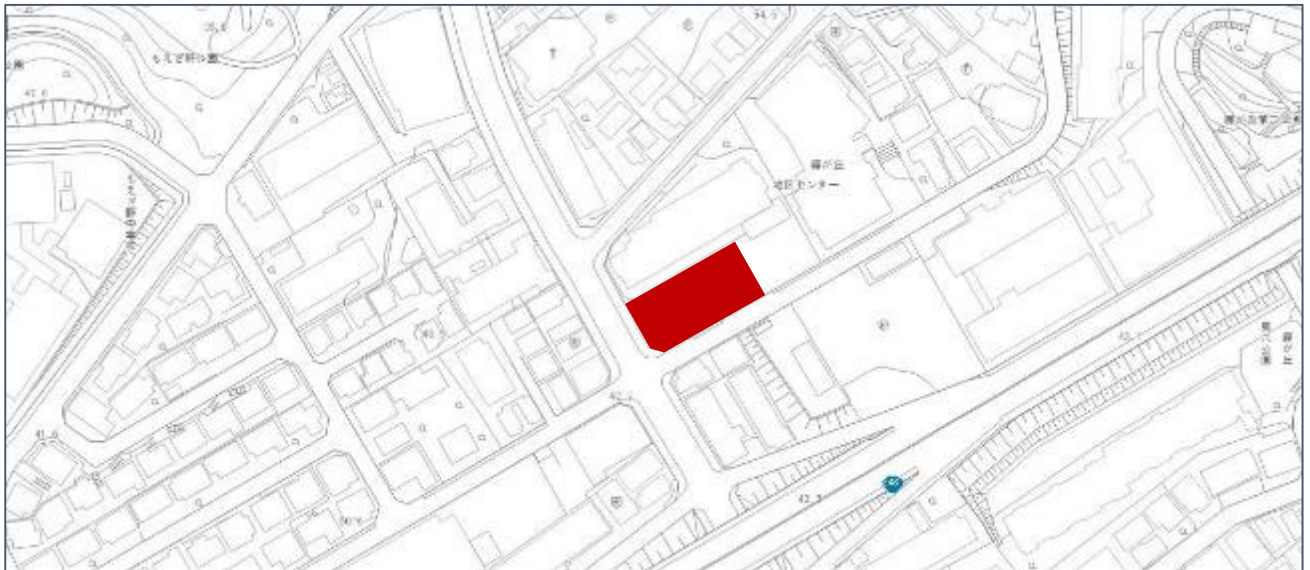
## 1 物件の表示

|           |  |
|-----------|--|
| 土地の所在     | 青葉区藤が丘一丁目14番49<br>（東急田園都市線藤が丘駅から徒歩約5分）         |
| 用途地域      | 第二種中高層住居専用地域（60%・150%）<br>第一種低層住居専用地域（50%・80%） |
| 地積（公簿・実測） | 1,005.98㎡                                      |

### <位置図>



### <案内図>



# ■公募概要（青葉区藤が丘一丁目土地公募売却）

## 2 売却価格

247,974,070円（246,500円/㎡）

## 3 主な土地利用条件

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>募集用途</b>       | <p>公益的施設（診療所・幼稚園・デイサービス・老人ホーム又はこれらに類する施設）で低層（高さ等の取扱いのとおり）のものとしします。</p> <p>なお、西側の道路に面する部分の2階以下で建物総面積の過半を超えない範囲において店舗・事務所を設置することを可とします。また、周辺環境と調和したものとしします。</p> |
| <b>付帯設置を要する施設</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 地域交流施設（事業者が設置・運営し、地域の交流促進に寄与する屋内型の施設として100㎡程度）</li><li>・ 地域防災に供する施設</li><li>・ 地球温暖化対策に供する施設</li></ul>                 |

## 4 SPCに関する公募条件（募集要項からそのまま抜粋）

### キ その他

応募者が事業予定者に決定された後に、SPCを設立して事業を実施する場合、次の事項を遵守してください。

（SPC以外の新法人を設立する場合もこの内容を踏まえ、取り扱いますので、詳細は財政局資産経営課まで問い合わせてください。）

- ① 応募申請書に、SPCを設立して事業を行うことを記載すること。
- ② 上記エの応募書類のほか、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 応募者は、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、本市が必要と認めた場合は、事業提案の内容の実現性・継続性を確実にしていくため、応募者にエクイティの最大出資者となることや、15ページの「8(5)事業計画書の提出、工事及び供用開始」に定める指定期日から5年が経過するまでの間の継続出資を求めるほか、SPCへの融資について、金融機関からの関心表明書（LOI）等の提出を求めています。

# ■答申（平成29年11月10日）

## 1 応募概要（審査件数は1件）

| 応募者 | 用途                                 | 地域交流施設 | 地域防災に供する施設 | 地球温暖化対策に供する施設    |
|-----|------------------------------------|--------|------------|------------------|
| A   | 医療提供施設（診療所3科目・調剤薬局）、店舗（コンビニエンスストア） | 99.50㎡ | 防災備蓄庫      | 太陽光パネル、敷地内及び屋上緑化 |

※募集用途：公益的施設（診療所・幼稚園・デイサービス・老人ホーム又はこれらに類する施設）、地域交流施設、地域防災及び地球温暖化対策に供する施設

## 2 審査結果

|      |             | 配点   | A     |
|------|-------------|------|-------|
| 事業主体 | 事業の実績等      | 10点  | 6.50  |
|      | 経営状況の安定性    | 10点  | 7.50  |
| 小計   |             | 20点  | 14.00 |
| 事業提案 | 計画の実現性及び安定性 | 15点  | 11.25 |
|      | 用途          | 20点  | 16.00 |
|      | 附帯設置を要する施設  | 20点  | 12.75 |
|      | 建築計画の調和性    | 10点  | 7.00  |
|      | 市内事業者の活用    | 10点  | 7.00  |
| 小計   |             | 75点  | 54.00 |
| その他  |             | 5点   | 3.00  |
| 合計   |             | 100点 | 71.00 |

※ 本委員会での基準点（満たさなかった場合は失格）：50点

## ■事業予定者

| 名称             |
|----------------|
| 株式会社NBインベストメント |

## ■これまでの経過

|         |                         |
|---------|-------------------------|
| 平成29年7月 | 公募開始                    |
| 11月     | 事業予定者決定                 |
| 12月     | 売買契約締結                  |
| 令和元年11月 | 供用開始（指定期間は令和6年12月26日まで） |

## ■現況



店舗、小児科



薬局、歯科



地域交流施設



防災備蓄倉庫

|               |   |
|---------------|---|
| 契約書上の<br>指定用途 | 医療提供施設（診療所・調剤薬局）、店舗、地域交流施設、地域防災、地球温暖化対策に供する施設 |
|---------------|---|

# 事業計画書 変更内容一覧

|        | 応募時(進出計画書)   | 事業計画書 (今回提出)  | 変更理由   |
|--------|--|---|--------|
| 1 進出計画 |  |   |        |
| 事業スキーム | 当社が貴市よりプロポーザル入札方式により譲り受けた土地に、貴市指定用途に基づく医療モール(クリニック、調剤薬局、地域交流施設、店舗)を開発建築し、当社が所有・運営するスキーム。 | 当社が当初委託者となり信託受益権化し、受益者(特定目的会社:TMK方式)に譲渡。当社及び受益者と信託契約を締結した信託受託者(信託銀行)が信託財産(土地建物)の管理・運営を行い、かつ当初委託者(当社)の権利義務を承継するスキーム。 | 別紙のとおり |
|        |  |   |        |
|        |  |   |        |
|        |  |   |        |
|        |  |   |        |
|        |  |   |        |

