

市有地の不動産証券化を活用した 中学校給食提供事業者誘致に係るサウンディング



サウンディング(公募による対話)の意義

豊中市では、市が所有する土地の有効活用の一環とし、信託等の仕組みを利用した取り組みを検討しています。

今回、信託し活用を検討する土地については、中学校給食の提供を行う事業者の誘致を予定しています。

本事業の実行方法としては、誘致する事業者が自己資金により、当該土地を賃借し、工場の設計・建設・維持管理を行った上、事業者の専門的な知識や技術が発揮され、また本事業以外の業務を行うことも可能とすることにより、効率的、効果的な事業運営が行えるよう、当該土地については不動産証券化スキームにより運用することを予定しています。

そのため、豊中市では公有資産の活用及び中学校給食の委託事業の実効性について、事業検討の段階で民間事業者のアイデアや本事業の実現性等についてヒアリングするため、今般サウンディング調査を行うものです。

サウンディングの概要について、以下のページにお示しします。

サウンディングのポイント

- 本事業の概要及び規模
- 市所有地及び市所有地の拡幅
- 給食提供方法
- 不動産証券化スキーム
- 事業スケジュール
- 本事業の実現可能性
- 各種参考見積り

本資料ではサウンディングのポイントを整理しています。

各ページの考え方については詳細な内容を別紙にそれぞれまとめているので、そちらをご参照ください。

事業概要及び事業規模 ・ 市所有地及び市所有地の拡幅について

【給食事業概要】

提供人数	約8,800人(供給可能数は9,000人分を必要とする)
配送学校数	14校
年間工場稼働日数	約195日(給食実施日は学校毎に異なる。)
事業期間	給食提供開始から20年間

【対象地概要】

所在地	土地① 市有地:豊中市原田中一丁目94番1号 (旧原田学校給食センター) 土地② 拡幅候補地:豊中市原田中一丁目94番3号
敷地面積	市有地:約4,100㎡(実測中) 拡幅候補地:約830㎡ 合計:4,930㎡
建築可能面積概算 (延床面積)	土地①のみ:約7,300㎡ 土地①及び②:約8,800㎡ ※3階建てを想定
用途地域	準工業地域(24時間操業可能)
建蔽率/容積率	60% / 200%
高さ制限	13m

【位置図】



敷地の検討条件

現在市の所有地は、土地①のみです。
しかし、現状の敷地のみでは本事業を実施するには充分でないと思われるため、土地②(西側の隣接地)を市で取得の上、土地①と併せて証券化することも検討しています。

敷地の拡張について

今回のサウンディングを通じて土地①のみで事業実施が可能であれば、初期投資額の減少も見込まれます。

そこで、土地①のみで事業が成り立つ見通しか、土地②を併せて活用することを前提に事業を組み立てるべきか、について意見を頂き、前提となる敷地の条件を検討することとします。

既存建物の除却

土地①には旧原田学校給食センターを残置しており、事業者により既存建物を解体して頂くことを想定しているため、解体費用の見積りに必要な調査等についても意見交換を行うものです。

給食の提供方法について

本事業では生徒へ安全でおいしい給食の提供を行っていただきます。
「おいしい」給食を実現するため、給食はなるべく温かいままで提供いただくことを考えております。

そこで、次の条件での給食の提供が可能か、あるいは現在の条件では困難であっても、何らかの条件をクリアできれば可能なのか等、意見交換を行います。

パターンA: 全ての給食を食缶で提供
いわゆる一般的な小学校の給食と同じもの

パターンB: 食缶(主食と汁物)とランチボックス(副食)の併用
ランチボックスによる副食の提供に際しては
豊中市内に食品工場ができることから主菜1品を温かい状態で
提供が可能か、また提供が可能な場合は何割程度が対応可能か

イメージは次頁を、詳細な条件は別紙を参照ください。

給食提供方法について

全ての給食を食缶で提供



- ・調理機材や能力により、A・B2献立に系統を分ける
- ・食材料の発注は豊中市
- ・生徒喫食時65℃以上の提供温度が目標
- ・午前9時以降に加熱調理するものを食缶で供給する
- ・いわゆる小学校と同じ給食

食缶とランチボックス併用

- ・調理機材や能力により、A・B2献立に系統を分ける
- ・食材料の発注は事業者
- ・ランチボックスの主菜を温かい温度(目標65℃)で提供を希望
9,000食のうち何割程度が対応可能か
- ・温かい温度で提供する給食の製造条件は
 1. 午前9時以降に加熱調理し食缶で供給
 2. 教室で生徒が配食
- ・常温の副菜は午前9時以前の加熱調理と冷却を行いランチボックスへ盛付し提供



不動産証券化スキームについて

各事業者への市からの確認項目は次のとおりです。

- ✓ GK-TKスキームを想定しているが、その他のスキームの希望はないか
- ✓ GK-TKスキームの場合、関連法令への対応の関係上、対象不動産(本事業では土地)を信託した上で、**SPC(GK)**に信託受益権を取得させる必要があるが、信託会社の選定について、①事業者自身で選定する、②市が事前に信託会社を指定する、のいずれを希望するか
- ✓ GK-TKスキームでは、**SPC**はあくまで不動産を保有するだけの器であり、資産管理業務等を外部委託する必要があるが、SPCの資産管理業務におけるキープレイヤーとなるアセットマネージャーの招聘が可能か

※アセットマネージャーについて

GK-TKスキームにおいて、匿名組合出資者は単なる資金の出し手でありSPCの業務執行権を持たないことから、SPCの投資判断業務や投資判断に関する助言業務を第三者のアセットマネージャーに委託します。

なお、当該委託スキーム(投資顧問契約)の種類には2種類(投資一任スキーム/投資助言スキーム)ありますが、本案件では豊中市が匿名組合出資者となり、投資判断において一定の関与を維持するため、投資助言スキームの採用を想定しています。

本事業の実現可能性について

各種参考見積について

各事業者へ市からの確認項目や提出いただきたい見積の概要は次のとおりです。

事業予算

- ✓ 施設整備費用(解体費用、設計費用、建設費用)
- ✓ 工場運営費用(人件費、水光熱費他)
- ✓ 配送費用及び配膳費用(配送車両の台数は10台、配膳員74人を想定)

スケジュール

- ✓ 工事期間(契約締結から準備し令和9年(2027年)4月より運営開始できるか)

土地及び資産流動化関係の要望

- ✓ 事業期間の要望について(現状20年を想定)
- ✓ 借地期間(事業期間を超える借地期間に関する要望について)
- ✓ 資産流動化にあたり信託金融機関について事業者と市どちらで選定するか
- ✓ 自主事業の内容

サウンディングスケジュール

日程 令和5年(2023年)	内容	備考
8月18日（金）	サウンディング実施の公募開始	市のHPで実施要項を公表いたします。
8月28日（月） 17時まで	サウンディング参加申込み	サウンディングの内容が多岐にわたるため、複数の企業グループによる参加も可能といたします。 参加申込後、詳細資料については別途開示いたします。
8月30日（水） 14時～16時	説明会及び現地見学会	豊中市原田中一丁目94番1号（旧原田学校給食センター）にて開催いたします。
9月1日（金） 12時まで	質問書提出	第1回サウンディングにおいて意見交換したい項目に関する質問書を提出して頂きます。
9月1日（金）まで	サウンディング日程の通知	
9月4日（月）～ 9月11日（月）	第1回サウンディング	市の公表資料をもとに、事業者が見積書及び工程表等を作成するために必要な情報について意見交換を行います。 ※第1回サウンディングでの意見交換の時間が不足した場合は、9月中に複数回行います。
10月3日（火） 12時まで	見積書、工程表、意見書提出	第2回サウンディング時に使用する各資料について、事前に市に提出して頂きます。
10月6日（金）～ 10月13日（金）	第2回サウンディング	事業者から提出された見積書、工程表、意見書をもとに意見交換を行います。
11月中旬	サウンディング結果の公表	サウンディング結果の概要について公表を予定しています。