

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支援業務委託の公募型プロポーザル実施基本方針（実施要項）

豊中市

1. 目的

豊中市（以下「市」という。）は、現在、市外の事業者3社に委託し中学校給食の製造・配送を行っていることから、市有地に1社で中学校給食の提供が可能な食品製造事業者（以下「給食事業者」という。）を誘致し給食の提供業務を委託することにより安心安全な給食を長期的に確保することと、事業所の市内誘致による地域経済への循環を目的に事業の検討をしている。

給食事業者を誘致する市有地は、市有財産の利活用の観点から、不動産の証券化による監理を予定しており、具体的には、土地を信託し、設定した信託受益権を特定目的会社（以下「SPC」という。）に売却し、その特定目的会社に市も一部出資することを想定（事業スキームはTK-GKを想定）している。

SPCの代表企業には、誘致する給食事業者に出資を求めつつ市も一部出資することで土地の権利を一部担保する。

また、給食事業者は証券化した不動産に、民設民営の食品工場を開発することから、委託業務に影響のない範囲で、市から受託する中学校給食の提供以外の事業を実施可能とすることで経営の安定を図る。

上述の事業形態を着実に実施するために、不動産証券化導入に関する支援業務を委託し、不動産証券化における法律面、経理面などの専門的な知見を得て事業開始予定の令和8年度末までの期間に給食事業者公募前のサウンディングから給食提供業務の履行開始までの業務支援について委託する。支援業務の実施にあたって、具体的な事業の展開等のアイデアやノウハウは事業者の実績、専門性、企画力等により顕著な差異が認められ、価格のみによる競争入札に適さないため、受託者の選定にあたり、以下のとおり公募型プロポーザルを実施する。

本要項は「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支援業務」の公募型プロポーザルの募集に係る必要な事項を定めるものである。

2. 業務の概要

- (1) 業務名：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支援業務
- (2) 業務内容：別紙「業務委託仕様書」参照
- (3) 業務対象地：豊中市原田中1丁目94-1番地
- (4) 業務期間：契約締結日から令和9年（2027年）3月31日まで

限度額：33,000,000円（税込み）を上限金額とする。

年度別上限額は次のとおりとする。

令和5年度 2,750,000円

令和6年度 10,084,000円

令和7年度 10,083,000円

令和8年度 10,083,000円

3. 応募に関する資料

- (1) 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支援業務仕様書（以下「仕様書」という。）
- (2) 公募型プロポーザル方式応募申出書（様式1）
- (3) 会社概要（様式2）
- (4) 同種業務受託実績の一覧（様式3）
- (5) 担当者実績（様式4）
- (6) 処分歴等の有無（様式5）
- (7) 質問書（様式6）
- (8) 企画提案書（様式7）
- (9) 見積書（様式8）
- (10) 辞退届（様式9）
- (11) 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スケジュール案及び想定スキーム案

※公募型プロポーザル方式参加申出書の提出があった事業者へ、提出の確認ができ次第、市が現時点で検討しているスケジュール案及び想定スキームを提示する。

4. 参加資格

参加条件等は以下のとおりとし、いずれにも該当すること。

- (1) 日本国内で不動産証券化手法により土地・建物の利活用の実績を有していること。
- (2) 日本国内において自社以外（資本関係のある親会社等グループ企業または連結会社は含まない）の第3者による不動産証券化手法による利活用の際に制度に即した、特別目的会社設立等の組成や期中管理などのアセットマネジメントに関する業務の実績を有していること。
- (3) 法人格を有する企業または団体であること。
- (4) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申立て及び民事再生法（平成11年法律第255号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされていない者であること。
- (6) 暴力団（豊中市暴力団排除条例（平成25年条例第13号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員（豊中市暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団員をいう。）若しくは暴力団密接関係者（豊中市暴力団排除条例第2条第4号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者をいう。）が実質的に経営を支配する業者又はこれに準ずるもので、明らかに請負者として不適当であると認められる者ではないこと。
- (7) 豊中市入札参加停止基準（令和2年4月1日実施）に定める入札停止要件に該当しないこと。
- (8) 国税、地方税を完納している者であること。

- ※ 本業務を受託した事業者及び受託事業者と資本関係を有する事業者は、今後予定する中学校給食提供事業者誘致事業のプロポーザル又は入札等（以下「入札等」という。）に参加及び中学校給食提供事業者誘致事業の入札等に参加する事業者への支援など関与することができない。

5. 業務内容

本業務の内容は以下を基本とし、提案書作成に関する参考内容、成果等の詳細な定義等は別途仕様書によるものとする。なお、仕様書に記載されていない付随する事務作業なども含む。

また、企画提案書の内容については仕様書の一部となる。

- (1) 最新情報の収集及び民間事例のアドバイス
- (2) 給食事業者選定に向けた支援業務
 公募準備サウンディング
 事業者の公募選定
- (3) 受託が決定した給食事業者との事業推進に関する調整に関する支援
- (4) 給食事業者と給食事業者を中心に組成するSPCの不動産証券化取引に係るアセットマネジメントや本業務委託期間中の会計状況のモニタリング
- (5) その他各号に付随する業務

* 提案書作成に関する参考内容

誘致の考え方は、以下の通り。

- ・市有地に中学校給食全生徒分の提供（11,000食/日を想定）が可能な民間食品製造事業所を誘致し、誘致した給食事業者へ給食の提供を委託することで、長期的に安全かつ安心な中学校給食を供給する。
- ・土地利用は不動産証券化スキーム（GK-TKを想定）を採用し、民間の創意工夫を可能な限り認めるとともに、不動産証券化スキームにおいて市にメリットある提案内容を募る。
- ・建物は給食事業者が開発所有することを前提としており、不動産証券化の対象は土地のみとする。
- ・市は証券化した債権の内最大4割程度取得することを想定している。
- ・民間食品製造事業所は子会社や別法人も含め本社工場として当該地での登記を要件とする。
- ・給食事業者は中学校給食の提供に影響のない範囲で別途収益事業を操業できる。

誘致により市のメリットについては以下の通り。

- ・給食事業者が近くなることから遠方の事業所からの配送リスクの低減が図られ、様々なレベルでのコミュニケーションと対応が遅滞なく行える。
- ・給食事業者の市内への誘致により、雇用や企業間取引の創出、市有地を起点にした市内での経済効果が期待できる。
- ・市内製造配送となり委託経費の最適化が図られることから財源が創出され、他の施策に充当できる。
- ・本事業をとおして、市有地起点による新たな利活用により市内経済循環につなぐ先進的的事业手法を開拓する。

6. 本プロポーザル方式の提出書類

次に示す書類を提出すること。また、本要項に様式が示されているものについては、その様式を使用すること。様式の定められていないものは任意とする。

その1（参加申出）

- (1) 公募型プロポーザル方式応募申出書（様式1）

添付書類：

- ①商業登記簿謄本（登記事項証明書）
- ②法人税・消費税の納税証明書（納税証明書その3の3）
- ③本店所在地の市区町村が発行する市区町村税に未納の税額がない証明書
（発行の無い自治体もあるので発行がない場合は別途指示するので連絡すること）

その2（企画提案書の提出）

- (2) 会社概要（様式2）
- (3) 同種業務受託実績の一覧（様式3）
- (4) 担当者実績（様式4）
- (5) 処分歴等の有無（様式5）
- (6) 企画提案書（様式7）
- (7) 参考見積書（様式8）
（消費税及び地方消費税を含む。提案全体の見積額とその内訳記載）

7. 提案書等の提出手続きについて

- (1) 提出場所

豊中市 財務部 資産管理課

（住所）〒561-8501 豊中市中桜塚3丁目1番1号（豊中市役所 第二庁舎4階）

（電話）06-6858-2461

（e-mail）zaikatsu@city.toyonaka.osaka.jp

- (2) 提出方法

- ① 企画提案書は、表紙をつけて2部、参考見積書は2部提出すること。
提案データの提出も合わせて行うこと。（データ形式はPDFとする。）
- ② これらは豊中市へ郵送または持参すること。
なお、持参する場合は、平日の午前9時から午後5時（正午から午後1時を除く）までに持参すること。郵送の場合も提出期限までに必着とする。

- (3) 提出期限

- ① プロポーザル方式応募申出書（様式1、様式6（質問が有る場合に提出））
令和5年（2023年）6月2日（金）午後5時まで
- ② 企画提案書と添付書類（様式2、3、4、5、7、8）
令和5年（2023年）6月20日（火）午後5時まで
ただし、日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日（以下「日曜日等」という。）を除く。

- (4) 募集に関する要項等の配布方法
市のホームページにて公表（ホームページからダウンロード可能）
- (5) その他
 - ① 提案書等は1者につき1案のみ提出すること。
 - ② 提出後における提案書等の再提出及び記載内容の変更は認めない。
 - ③ 期限までに公募型プロポーザル方式の応募申し込みを行わなかった者及び参加資格がないと認められた者は、当公募型プロポーザル方式に参加することができない。

8. 企画提案書等の作成要領

- (1) 提出する書類の規格は、A4版、長辺綴じ、両面印刷とする。
- (2) 企画提案書については、PRしたいポイントや記載内容の理由、背景など提案趣旨を明確に示すこと。（資料が過大にならないように留意すること）

9. 審査概要

- (1) 審査委員会：提案内容等を審査するため、市職員で構成する審査委員会を設置する。
- (2) 審査方法：第1次審査（書類審査）及び第2次審査（ヒアリング審査）を行い、総合的に評価し優先交渉権者を選定する。ただし、第1次審査は5社以上の応募があった場合のみ実施する。最終審査結果は、審査委員会にて合議を行った上で確定する。
 - ① 日時：令和5年（2023年）6月29日（木）（予定）に実施する。
※時間・場所等の詳細は、提案者に別途通知する。
 - ② ヒアリング時間：60分以内各提案者につき20分程度のプレゼンテーションの後、質疑・応答する。
 - ③ 資料等：別途作成資料及び機材持込みを可とする。提案内容の説明にあたって、追加資料の提出は原則認めないが、パワーポイント等の使用は自由とする。プロジェクター、スクリーンは用意するが、ノートパソコン等は持参すること。
 - ④ プレゼンテーションを行う者やヒアリングを受ける者は、本業務を担当する総括責任者や主担当者とする。当日の出席者は3名以内とし、すべて提案者の雇用する従業員でありかつ本業務の主たる従事者とする。
 - ⑤ その他：採択された際には提出書類に記載されている事項は、必ず実施すること。
- (3) 優先交渉権者の決定について
優先交渉権者の決定にあたっては、「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支援業務仕様書」を基本としたうえで、提出された企画提案書の内容に加えてプレゼンテーション及びヒアリングでの説明、質疑応答に基づき、次の審査項目において審査し、審査参加者の順位付けを行う。
- (4) 選考評価項目
選定評価項目は以下のとおりであり、市職員で構成する審査委員会において、企画提案書の査読及びヒアリングにより審査する。

- ① 本事業実施に対する基本的な考え方
 - ・本事業の目的の理解
 - ・取組意欲 等
- ② 不動産証券化手法の実績について（国内事例に限る）
 - ・適用制度（手法）（仕組みスキーム図の提示）
 - ・オリジネーターや出資者メリットの創意工夫
 - ・関与した事項、業務
 - ・その他
- ③ 業務実施体制
 - ・業務実施体制（リーガルチェック等の体制についても記載すること）
 - ・本委託事業を遂行するに際しての留意事項（全般的に留意すべきもの）
- ④ 技術力
 - ・本業務の課題の整理
 - ・公共資産による不動産証券化実施に関する見解（例：意義、利点、留意点）
- ⑤ 独自性
 - ・仕様書記述事項以外の提案内容
- ⑥ 受託経費
- ⑦ 処分履歴（豊中市及び国又は他自治体における過去3ヵ年分の処分履歴）

(5) 審査項目

【第1次審査】

提案する事業者が5者を超えた場合は、書面による第1次審査を行う

【第2次審査】

項 目	審 査 基 準		配 点
業務実績・担当者実績	業務実績 技術者等の資格実績		40
企 画 提 案 書	実施体制 実施方法	<ul style="list-style-type: none"> ・業務内容を理解し、業務特性を踏まえた体制が確保されているか ・業務内容を理解し、適正な業務の履行性を確保しているか。 	50
	技術力	<ul style="list-style-type: none"> ・本業務の課題、諸問題の整理 ・提案者の専門性やネットワーク、業務経験等を生かした提案となっているか 	50
	独自性	<ul style="list-style-type: none"> ・仕様書記述事項以外の提案内容 	20
見 積 金 額	<ul style="list-style-type: none"> ・適正な価格設定がなされているか 		40

処 分 歴	公募開始日から過去3年以内の処分の内容、処分期間の長さ終期からの経過期間等について評価	減点
合計		200

(6) 質問書の受付及び回答について

本業務の内容に関する疑義については、質問書（様式6）に、必要事項を記載し、資産管理課へ電子メールにて送付すること。電話（FAX含む）などによる質問は受け付けない。なお、質問書の提出期限は、令和5年（2023年）6月2日（金）午後5時までとする。質問書に対する回答は、令和5年（2023年）6月13日（火）午後5時までに回答する。回答書は、プロポーザルへ応募した全業者に対して、電子メールにて送付する

(7) 審査結果の通知

結果は、令和5年（2023年）6月30日（金）（予定）に電子メールにより全応募者に対して通知する。受託者の決定は、優先交渉権者と市とで仕様並びに価格等について協議の後、内部での事務手続きを経た後に行うものとする。そのため、優先交渉権者の通知をもって、本業務の受託者の地位を確約するものではない。

(8) その他

① 無効となるプロポーザルについて

以下の項目に該当する場合は、無効とする場合がある。

(ア) 提出期限までに提出場所に提案書類の提出がない場合。

(イ) 契約締結までに、上記「4. 参加資格」に該当しなくなった場合。

(ウ) 提案書類において虚偽の内容が記載されている場合。

(エ) プレゼンテーション審査に遅刻・欠席した場合。

② プロポーザルに提出した全ての業者に対して、選定結果を通知する。

③ 企画提案書の著作権は提出者に帰属するが、公平性、透明性、客観性を期するために公表することがある。

④ 企画提案書の提出をもって、募集要項及び仕様書の記載事項を承諾したものとする。

⑤ 選定結果についての異議申し立ては受け付けない。

⑥ プロポーザルに要した費用は、提出者の負担とする。

⑦ 企画提案書、その他提出資料については返却しない。

⑧ 市は、「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支援業務」にあたり、選定された業者のプロポーザルの内容により拘束は受けないものとする。

10 プロポーザル実施スケジュール（予定）

日程	内容
令和5年（2023年）5月22日（月）	実施要項等の公表（市ホームページに掲載）
令和5年（2023年）5月22日（月）～ 令和5年（2023年）6月2日（金） 午後5時	参加意向の申込 応募申出書（様式1） 質問書（様式6）の受付
令和5年（2023年）6月13日（火）迄	質問に対する回答 ※質問の件数により変更の可能性あり
令和5年（2023年）6月2日（金） ～ 令和5年（2023年）6月20日（火） 午後5時	企画提案書及び添付書類提出（様式及び添付 書類提出（様式2、3、4、5、7、8）
令和5年（2023年）6月下旬	応募者が5社以上の場合は1次審査 ※一次審査結果は電子メールにて通知
令和5年（2023年）6月29日（木）	プレゼンテーション及びヒアリング ※時間場所は別途電子メールにて通知
令和5年（2023年）6月30日（金）	審査結果通知
令和5年（2023年）7月初旬	契約締結

■問い合わせ先

豊中市 財務部 資産管理課

（住所）〒561-8501 豊中市中桜塚3丁目1番1号（豊中市役所 第二庁舎4階）

（電話）06-6858-2461

（E-mail）zaikatsu@city.toyonaka.osaka.jp