

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

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. 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業務履行開始までの業務支援について委託する。

3. 業務委託期間

契約締結日から令和9年(2027年)3月31日まで

4. 業務内容

本業務の内容は以下を基本とし付随する業務等は提案内容によるものとする。

(1) 最新情報の収集及び民間事例のアドバイス

不動産証券化手法の仕組みや活用に関する一般的な事例及び類似事例に関する情報提供など全般的なアドバイスを行うこと。

(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)

- ① 市が作成した給食事業者公募にかかる要求水準書や募集要項、各種契約書案の要約等サウンディングに要する資料作成の支援。
- ② 各種契約書の内不動産証券化に関連する契約にかかる契約要件や留意点の整理並びに素案の作成。
- ③ 市が想定する事業スキームや不動産証券化に関するアセットマネジメント等が実効性を持った計画となるよう事業案の検証。

- ④ 必要に応じて市が給食事業者に対して行うサウンディングへの同席。
- ⑤ 市が関係者や給食事業者などから受けた事業における専門的事項(法令、会計、税制に関する事項を含む)における質疑に対する返答案の作成。

(給食事業者の公募選定)

- ① 市がサウンディングを通じて修正した要求水準や募集要項、各種契約書案の点検や修正の支援。
- ② 給食事業者の公募に伴い、市が給食事業者等から受けた専門分野(法令、会計、税制)に関する質疑への返答案の作成。
- ③ 公募に参加する給食事業者から提出された資金計画案(キャッシュフロー案)に実効性が伴うかの検証。
- ④ 給食事業者を選定する審査委員会などへの同席及び、市が関係者や給食事業者や審査委員会などから受けた不動産証券化における専門的事項(法令、会計、税制に関する事項を含む)に関する質疑に対する返答案の作成。

(3) 受託が決定した給食受託事業者との事業推進に関する調整に関する支援

- ① 各種契約に関する調整事項に対し、アドバイスを行うと共に、必要に応じて協議に同席すること。
- ② 市及び給食事業者等関係者が作成する不動産証券化取引に係る各種契約書について、法的並びに事業リスクの観点から検証し、フィードバックを行うこと。

(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を行うとともに、モニタリングに必要なマニュアルを作成し、必要に応じて市にアドバイスを行うこと。また、モニタリングに必要な年間スケジュールや費用などについて試算し提示すること。

委託期間各年度支払い割合

	5年度 2023	6年度 2024	7年度 2025	8年度 2026	総額
年度別報酬内訳／報酬総額(税込み)・単位 円	2,750,000	10,084,000	10,083,000	10,083,000	33,000,000

5. 支払条件

委託契約による各年度の委託業務支払額に応じて、業務完了後、受託者から豊中市財務規則等の法令に遵守した請求を受けた日から30日以内一括払とする。

6. 事業に要する消耗品等の経費

受託者は、業務を受託するにあたり、所要の消耗品に伴う経費を準備・負担するものとする。

7. 実施体制

受託者は、本業務を担当する総括責任者及び担当者を指定し、市に報告するものとする。

また、総括責任者は、本業務に精通した経験者とする。

8. 資料等の貸与及び返還

受託者は、業務の遂行に必要な資料等の貸与を市に申し出ることができるが、本業務完了後速やかに市に返還するものとする。

9. 成果品等

	成果品等の提出物	提出部数	提出期日	備考
1	業務着手届	1	着手前	紙媒体
2	業務実施計画書	1	契約後 14 日以内	紙媒体 及び 電子媒体
3	中学校給食提供事業者誘致支援業務の企画書	1	別途指示	紙媒体 及び 電子媒体
4	中学校給食提供事業者誘致支援業務の報告書	1	別途指示	紙媒体 及び 電子媒体
5	議事録・会議資料	1	その都度	紙媒体 及び 電子媒体
6	業務完了届	1	業務完了時	紙媒体

※成果品は、ワード、エクセル、パワーポイント等、紙媒体と電子媒体(CD-R 等)で納品すること。なお、紙媒体の提出部数はその都度調整する。

10. 成果品の帰属

本業務の履行により作成された成果品の所有権は市に帰属する。

成果品に係る著作権(著作権法第 21 条から第 28 条までに規定する権利をいう。)は受託者に帰属し、受託者は、市に提出した成果品の内容を改変する等して第三者に提供することができる。

また、受託者は、市が必要に応じて成果品を追加、変更、削除その他の確変を行うことを了承するとともに、市の行為に対し、著作権人格権を行使しない。

11. 機密の保持

受託者は、個人情報も保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 条)及び豊中市個人情報保護条例を遵守し、業務上知りえた事項を第三者に漏らしてはならない。

12. その他

単純集計、印刷製本、消耗品の購入等の軽微な業務以外の委託業務にかかる履行について第三者に委託し又は請け負わせてはならない。

本仕様書及び提案資料に記載のない事項が発生した場合は、両者の協議により決定する。

13. 事務局

豊中市 財務部 資産管理課

住所 豊中市中桜塚3丁目1番1号(豊中市役所第二庁舎4階)

TEL 06-6858-2461(対応時間:土日・祝日を除く午前 9 時～午後 5 時)

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

以上