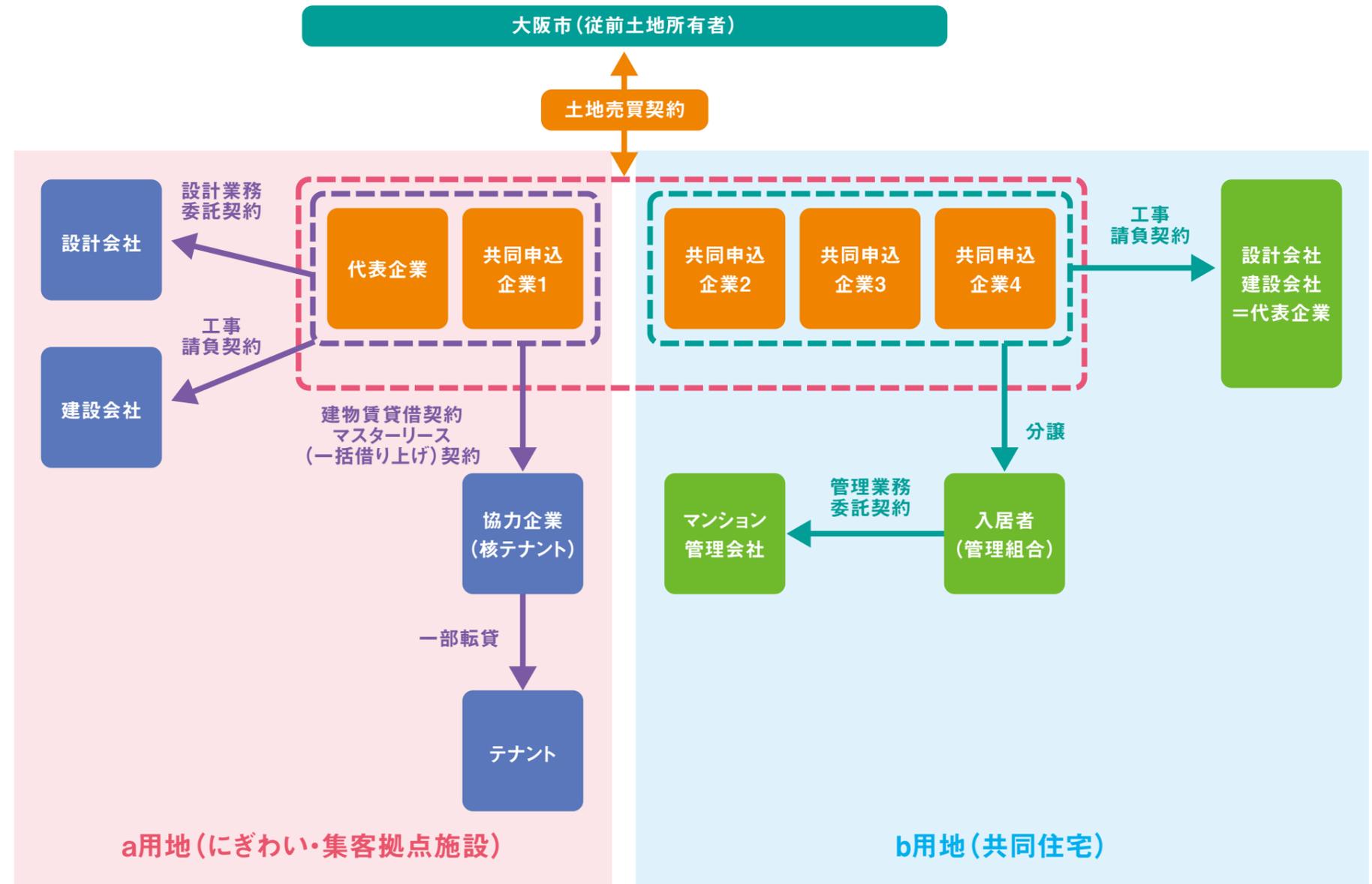


# 事業実現に向けた実施体制及び仕組み

## ■実施体制

	役割	実績
代表企業	にぎわい・集客拠点 施設開発	商業・マンション複合開発50件超、市街地再開発実績20件超（進行中含む）。2022年度グッドデザイン賞2件受賞。分譲マンション施工実績69万戸超（2022年11月末）。
共同申込 企業1	にぎわい・集客拠点 施設開発	不動産資産残高約10,500億円、全国の保有物件数568件、テナント数233物件（2021年3月）。CASBEE、DBJ Green Building認証等の外部認証の取得にも積極的。脱炭素化などSDGsへの取り組みも推進。
共同申込 企業2	共同住宅開発	全国でマンション供給93,000戸超（2022年3月末）のほか、オフィスビル、宿泊施設、商業施設等の実績も多数。2022年度グッドデザイン賞4件受賞。
共同申込 企業3	共同住宅開発	全国でマンション供給14,000戸超（2022年3月末）のほか、オフィスビルや宿泊施設、商業施設やマンション併設のサ高住など実績多数。2022年度グッドデザイン賞5件受賞、第63回BCS賞受賞。
共同申込 企業4	共同住宅開発	全国でマンション供給6,200戸超（2022年12月末）のほか、オフィスビル等も複数保有。2019年度グッドデザイン賞受賞。
協力企業	にぎわい・集客拠点 施設運営	全国で約350店舗を運営、直営小売事業の他、合計13,800区画でのテナントリーシングも展開。環境・地域への取り組みによる環境省・日本経済新聞からの受賞歴多数。

## ■実施体制のイメージ



### a用地 にぎわい・集客拠点施設

- 代表企業と共同申込企業1が共同で土地を大阪府から買い受け、事業主としてにぎわい・集客拠点施設を開発いたします。
- 開発されたにぎわい・集客拠点施設は協力企業が代表企業・共同申込企業1と10年解約不可を条件とした30年の長期にわたる定期建物賃貸借契約を締結し一括で借り上げ（マスターリース）、テナントを誘致して一体的な運営を行います。また、北側の公共施設に関してもa用地と合わせて維持管理を行います。
- 一定期間の保有後は、申込企業のグループで展開するREIT・ファンド、あるいは外部ファンド等への譲渡を想定しております。

### b用地 共同住宅

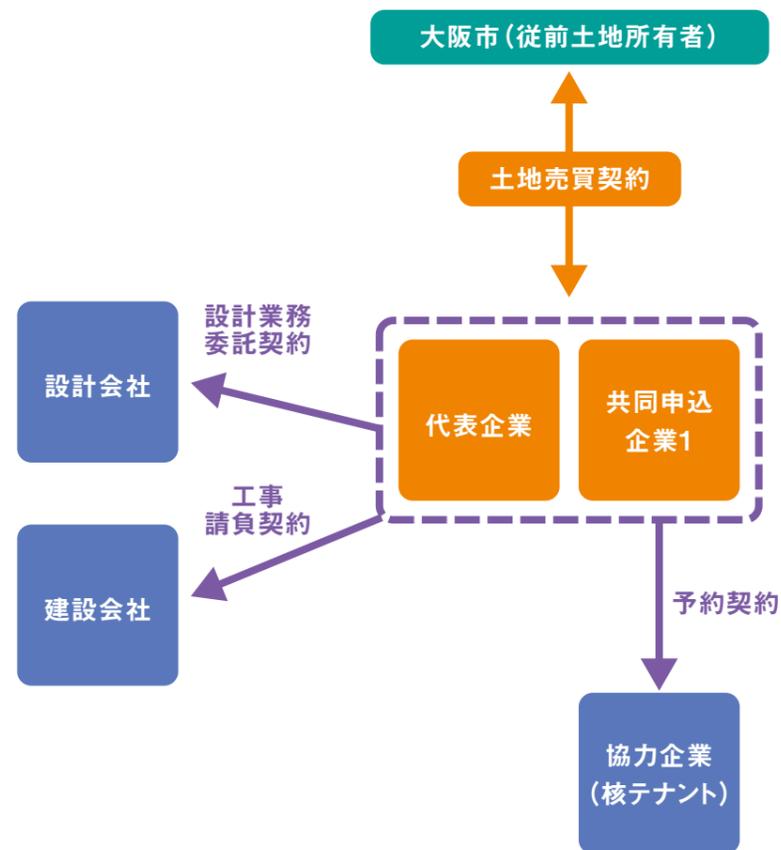
- 共同申込企業2～4が共同で土地を大阪府から買い受け、事業主として共同住宅を開発いたします。
- 代表企業が共同住宅の設計施工を担うことで、両敷地に直接携わり地域と調和し東西で一体性のある街区を形成します。
- 竣工後も申込企業の関連企業であるマンション管理会社を通じて、イベントの開催など地域全体の集客・にぎわい活性化を支援いたします。

## 事業実現に向けた実施体制及び仕組み

### ◆商業施設の事業の流れについて

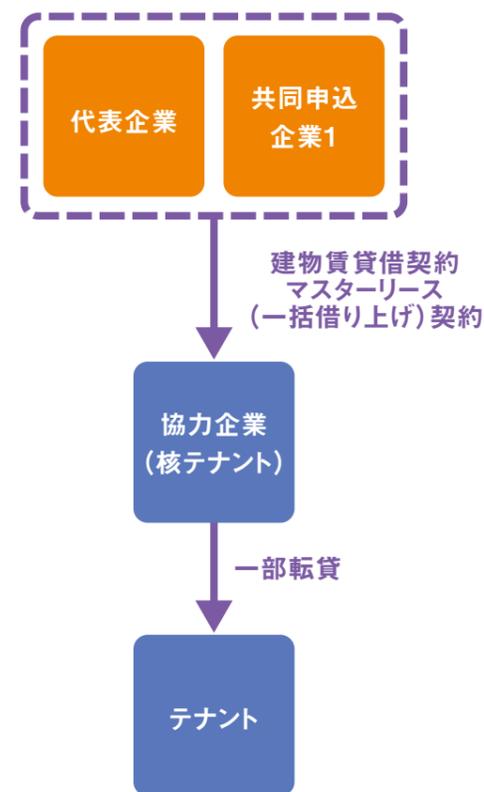
#### ■事業者決定～開業まで

代表企業・共同申込企業1(以下「a用地事業者」)は共同で大阪市よりa用地を買受け、にぎわい・集客拠点施設を整備いたします。施設の管理運営を担う協力企業とは大阪市とa用地事業者との土地売買契約の時点で定期建物賃貸借契約の予約契約を先行して締結いたします。



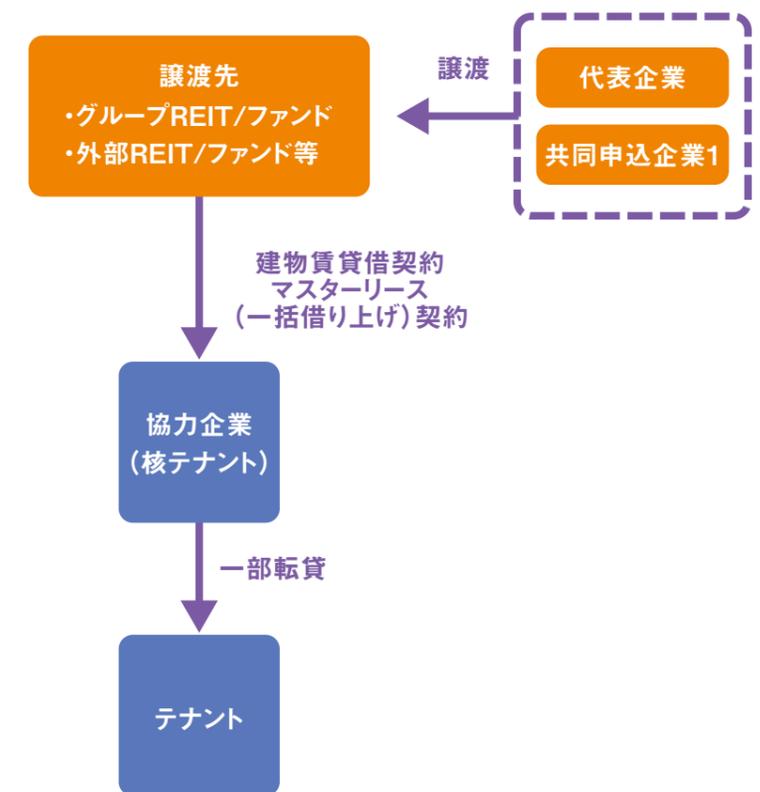
#### ■開業

にぎわい・集客拠点施設の整備が完了し次第、a用地事業者と協力企業間で10年解約不可を条件とした30年の長期にわたる定期建物賃貸借契約を締結し、管理やテナント誘致を含めた運営も協力企業が担います。施設は引き続きa用地事業者が一定期間保有します。



#### ■譲渡

一定期間保有後は、代表企業または共同申込企業のグループで展開しているREITやファンド、あるいは外部への譲渡を予定しています。なお、協力企業との10年解約不可を条件とした30年の長期にわたる定期建物賃貸借契約、及び大阪市に対する計画提案内容の継続的な履行に関しては書類の締結をもって承継し、譲渡にあたっては事前に平野区長の承認を得るものとします。



#### ■商業施設における考え方について

代表企業・共同申込企業1はにぎわい・集客拠点施設の整備後一定期間施設を保有し、その後はより安定的な商業施設の保有のために代表企業あるいは共同申込企業のグループで展開するREIT・ファンドまたは外部への譲渡を想定しています。協力企業とは事前に10年解約不可を条件とした30年の長期にわたる定期建物賃貸借契約を締結するほか、譲渡の際には譲渡先に対して指定期間内の計画提案内容の継続的な履行を前提とする書面を締結し、平野区長の事前承諾を得るものといたします。

にぎわい・集客拠点施設は核テナントとなる協力企業が施設所有者とマスターリース契約を行い、建物を一括で借り上げたのちに協力企業が自ら残りのテナントの誘致・管理を行います。マスターリース契約を締結することにより、万が一テナントが充足しない場合であっても施設所有者に支払われる賃料の変動がないこと、協力企業は全国各地で商業施設の運営実績を有し、テナント誘致・管理について高いノウハウを持っていることから、事業の安定性は非常に高いと考えております。