

事業実現に向けた実施体制及び仕組み

◆各事業者の実績とリスクマネジメントに基づいた事業の安定性

にぎわい・集客拠点施設

- **代表企業**は50件を超える本件と類似した商業施設・分譲マンション併設の複合開発実績のほか、20件を超える市街地再開発実績(進行中のもの含む)を有しており、2022年にグループ物件でグッドデザイン賞2件、2021年に「おおさか優良緑化賞」「港区景観街づくり賞」等多数の受賞歴があります。また、2022年11月時点で69万戸を超える分譲マンション施工実績も有しています。b用地での共同住宅整備の設計・施工も予定しており、地域事情をよく理解し現場に即した事業推進を行うと共に、東西両敷地に携わることで周辺と調和した一体的な街区の形成・維持に貢献いたします。
- **共同申込企業1**は2021年3月現在総額約10,500億円、保有物件数568件、テナント数233物件の不動産運用実績を有しています。また、CASBEEやDBJ Green Building認証などの外部認証の取得にも積極的であり、脱炭素化などSDGsへの取り組みも推進しており、地域の活性化と共に負荷のかからない街区の形成に貢献いたします。

- 商業施設の核テナント及びテナントのリーシング・施設管理を担う**協力企業**は、全国に約350店舗のショッピングセンター等の運営をはじめとして、直営小売事業によるスーパーマーケットやドラッグストア、衣料品、日用生活品の販売及び店舗運営を行っております。また、合計約13,800区画(約80,000坪)に地元の個人事業主の方から大手ナショナルチェーン、また行政等の公的機関まで幅広い取引先と様々な業種でリーシングを展開しており、直営店舗及び多様なテナントからなる地域特性に対応した商業施設の安定した運営をいたします。また、環境への貢献・ITの活用といった取り組みによって環境省・日本経済新聞社からの継続的な受賞歴を有しており、地域全体の活性化にも貢献いたします。

共同住宅

- **共同申込企業2**は、2022年3月末時点で93,000戸を超える分譲マンション供給実績を有しており、2022年にはグッドデザイン賞を4件、10年連続で受賞しています。
- **共同申込企業3**は2022年3月末時点で14,000戸を超える分譲マンション供給実績を有しており、2022年にグッドデザイン賞を5件、第63回BCS賞を1件受賞しています。
- **共同申込企業4**は2022年12月末時点で6,200戸を超える分譲マンション供給実績を有しており、2019年にグッドデザイン賞を受賞しています。
- いずれの企業もオフィス・宿泊施設・商業施設といった住宅以外の実績も多数有しているほか、まちづくり・大規模開発の実績を有しており、多様な入居者を呼び込み既に地域にお住まいの方々との交流を生み出す住まいを提供いたします。

◆資金調達の確実性

- 代表企業は事業費を**全て自己資金**で調達します。事業費を大幅に上回る預金残高を有しており、資金調達の心配はありません。
- 共同申込企業1～4は事業費を**全てグループ会社の資金**で調達します。各企業のグループ会社はいずれも事業推進のための豊富な資金力を有しているほか、過去の事例に基づいてグループ会社からの十分な資金の借り入れが可能であり、本件における事業資金調達リスクはございません。

◆以下の想定されるリスクに対し、責任をもって回避及び対処します

想定リスク	リスク回避策	リスク対応策
倒産等やむを得ない事情による 申込企業・協力企業の脱退	<ul style="list-style-type: none"> ・本件は経験・実績豊富な企業によって構成されており、またいずれも自己資金またはグループ会社からの融資によって事業費を調達するため、リスクは低いと考えております。 	<ul style="list-style-type: none"> ・万一脱退企業が生じた場合は、各用地において残存する企業または代替企業が責任をもって事業を完遂いたします。また、残存企業または代替企業が円滑に事業を引き継げるよう事前に事業者間にて協定書を締結いたします。 ・a用地のにぎわい・集客拠点施設については、代表企業・共同申込企業1と協力企業との間で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、万一の場合でも残存企業が引き継ぐ協定内容とします。また、核テナントである協力企業に万一のことがあった場合も、申込企業は商業施設の誘致・保有の実績を有しており、責任を持って代替企業を誘致いたします。以上により、応募要件である10年以上のにぎわい・集客拠点施設の運営をお約束いたします。
事業の遅延・損害	<ul style="list-style-type: none"> ・事業資金の確実性から、資金調達場面での遅延可能性は低いと考えております。 ・本件は経験・実績豊富な企業によって構成されており、日程・安全管理を徹底いたします。 	<ul style="list-style-type: none"> ・各事業者間で緊密に連携を行い、対応・調整を迅速に行います。 ・蓄積されたノウハウを基に適切な損害保険等を付与し、事業の安全性を向上いたします。
両用地間の連携不足	<ul style="list-style-type: none"> ・代表企業はa用地での開発を行うとともに、b用地での共同住宅の設計施工の担当も予定しており、東西の両用地に携わることで事業全体の支援体制を強化いたします。 	<ul style="list-style-type: none"> ・各事業者間で緊密に連携を行うことで、両用地の一体的な事業推進を徹底いたします。