

未来医療国際拠点事業における賃料について

計画調整局

目次

1. 未来医療国際拠点の概要

- ①これまでの経過
- ②事業内容

2. 土地賃料について

- ①今回の土地賃料の検証
- ②4者協議等での各者の主張

3. 今後の対応方針について

- ①今後の方針(案)
- ②据置き（減免）に向けた手続きの進め方

⇒未来医療国際拠点用地の土地賃料の据置き（減免）を認める方向とすることについて、意思決定を行いたい。

1. 未来医療国際拠点の概要

①これまでの経過

土地

所在地：北区中之島4丁目32番12内

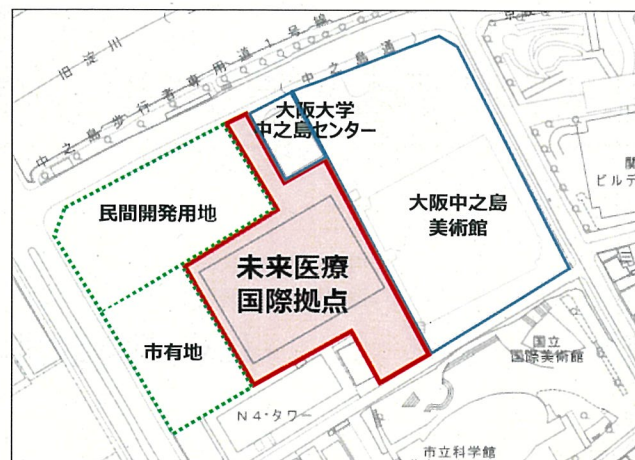
面積：8,600m²

所有者：大阪市

建物

延床面積：約57,075m²

17階建て



経過

2018年3月 「中之島4丁目再生医療国際拠点検討協議会(府・市・経済界)」において、「**未来医療国際拠点基本計画(案)**」をとりまとめ（**拠点のコンセプト・ビジョン、拠点に備える機能、拠点の施設構成、運営スキーム、府市役割分担**）

2018年9月 (仮称)未来医療国際拠点の推進に係る**基本方針締結**（府・市）

府：拠点コンセプトの実現、**未来医療推進機構の設立支援**や他拠点との連携による**イノベーション創出**に取り組む
市：中之島における国際的な業務・文化・学術・交流拠点の形成を図るため、**市有地の活用や民間開発の誘導**に取り組む

2018年9月 **戦略会議**において、以下の項目について決定

拠点は民設民営、定期借地70年間、公募型プロポーザル方式(価格固定)による開発事業者選定、マスターリース(ML)方式の採用を義務付け、ML方式の採用や用途の限定などの条件に応じた不動産鑑定評価による賃料

2019年11月 一般財団法人未来医療推進機構 設立（**大阪府と民間企業21社が出捐**）

2020年1月 定期借地権設定契約締結（市・開発事業者※） ※日本生命、京阪ホールディングス、関電不動産開発

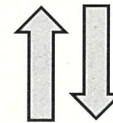
2024年6月 未来医療国際拠点「Nakanoshima Qross（中之島クロス）」開業

1. 未来医療国際拠点の概要

運営スキーム

拠点のコンセプトに合致する入居企業・医療法人

サブリース(SL)契約

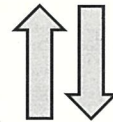


サブリース賃料
(円※/年：税抜)

※令和7年度

未来医療推進機構

マスターリース(ML)契約

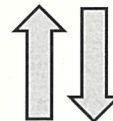


マスターリース賃料
(17.6億円※/年：税抜)

※令和7年度

開発事業者
(建物所有者・施設整備)

貸付
(定期借地 70年間)



借地料
(1.56億円※/年)

※令和7年度

大阪市(土地所有者)

1. 未来医療国際拠点の概要

②事業内容

コンセプト

- ・最先端の「未来医療」の産業化を推進、難治性疾患に苦しむ国内外の患者への「未来医療」の提供による国際貢献の推進

効果

- ・市民に対して最先端の医療や検診が提供されるなど、市民サービスの向上が図られるとともに、こうしたまちづくりの核となる拠点の形成は、周辺エリアでの民間開発を促進するとともに、国際拠点をめざす中之島のまちづくり全体の進展に大きく寄与。

機構による取組状況

- ・未来医療の産業化に取り組む企業等の集積が進んでおり、**賃貸可能延床面積の約95%が契約済み**
- ・ポータルサイトを整備し、市場探索から治療まで再生医療のサプライチェーンをワンストップでサポートするサービスを提供
- ・起業家・ベンチャー育成支援施設として、**産学医連携スモールオフィス&ラボ**※¹（運営：三井不動産）を設置
- ・**創薬クラスターキャンパス整備事業**※²（厚生労働省の補助事業の活用）によるスタートアップ等の人材育成や企業の育成
- ・市民向けヘルスケアイベント、子供向け医科学イベント、人材育成講座などの開催
- ・海外機関及び国内機関との連携協定を締結（18件）

【参考】産学医連携スモールオフィス&ラボ※¹

目的：関西のライフサイエンス領域における
エコシステム構築、ライフサイエンス産業
の活性化、イノベーションの創出

運営事業者：三井不動産(株)※

※本施設の他に同種施設を国内で6施設運営

主な施設：賃貸ウェットラボ、コミュニケーション
ラウンジ、スタートアップ向けオフィス

【参考】創薬クラスターキャンパス整備事業※²（厚生労働省 補助率1/2）

目的：創薬クラスターの取組を強化することを通じ、創薬エコシステムを構築すること
〔スタートアップ等と各種経営資源(ヒト・モノ・カネ)を有する製薬企業、金融
機関及びVC、政府及び自治体等といった国内外の関係者を有機的につなぐ
エコシステムを構築〕

Nakanoshima Grossでの取組

〔事業費：令和7年度 約3億円(国1.5億円・機構1.5億円)
令和8年度 約1億円(国0.5億円・機構0.5億円) (予定)〕

創薬領域のスタートアップ(22社)に対して、課題に応じたオーダーメイド型のハンズオン支援
を展開（技術開発、事業戦略、知財・規制対応、資金調達など多面的な支援を提供）

未来医療の産業化に向けたエコシステムの構築を通じた市内における**ライフサイエンス分野の企業や人材の集積に期待**

2. 土地賃料について

①今回の土地賃料の検証

平成31年度一般会計予算に対する附帯決議（2019年3月）を踏まえ、
基本合意書（2019年12月25日）及び定期借地権設定契約書（2020年1月31日）を締結

基本合意書の内容

- ・拠点事業についての前年度事業実績及び当該年度の事業収支計画を機構から大阪市に毎年報告する。[第4条]
- ・**土地賃料について、大阪市が定期借地権設定契約締結日から3年毎に検証する。**[第5条]
- ・事業内容について、大阪市が定期借地権設定契約締結日から6年毎に検証する。[第6条]

検証

令和7年度 不動産鑑定評価結果

鑑定評価額：**14,600,000円/月**（1,698円/m²・月）

以下、基本合意書等に基づき実施

請求

令和8年1月13日

賃料改定請求文書を発送【市→開発事業者】

賃料：12,986,000円/月⇒14,600,000円/月

協議

令和8年1月22日～

4者協議（市・開発事業者・機構・府）実施 [計4回]

通知

賃料が改定されたとき、大阪市は開発事業者に通知【予定】

2. 土地賃料について

② 4 者協議等での各者の主張

大阪市の主な主張

- ・基本合意書等に基づく土地賃料の検証に際しては、本市の普通財産貸付料算定基準に沿って、経済事情の変動等を確認した上で、不動産鑑定評価により適正な貸付料を算定している。

開発事業者の主な主張

- ・開発事業者の収入の大部分は機構からのマスターリース賃料であり、機構がマスターリース賃料の増額に応じられない収支状況の中では、大阪市からの増額改定に応じることは困難。
- ・収益還元の考えに基づけば、サブリース賃料を増額できない契約（実質的に不可という意味）形態という現状において、マスターリース賃料を増額できる余地がないことが考慮されていない鑑定となっているのではないか。
- ・さらに建物の保有コスト（減価償却費や公租公課）は上昇しているが、借地人（開発事業者）はこれをマスターリース賃料に転嫁できない構造であるため、事業者側の収支は悪化している。

2. 土地賃料について

未来医療推進機構の主な主張

- ・開業前のイニシャルコスト（産学医連携スモールオフィス＆ラボの内装工事等）を負担していることに加えて、万博を契機とした事業推進として、厚生労働省の補助事業を活用した「創薬クラスターキャンパス整備事業」等に取り組んでいるため、**初期投資負担が先行している状態。**
- ・立ち上げ期であるため、**中長期的には財務状態は改善見込みであるものの、安定化するまで一定程度の期間を要する。**
- ・
。
- ・開業間もない時期であり、入居企業の事業継続性や拠点形成への影響を鑑みると、**入居テナントへの賃料転嫁には慎重な対応が必要。**
- ・開業から間もない現状において、開発事業者を支払うマスターリース賃料の現時点での増額改定に応じることは困難。
- ・収支見込みは次ページのとおり。

大阪府の主な主張

- ・本拠点は、大阪の強みである再生医療を中心とする未来医療技術の産業化とその提供による国際貢献を推進する拠点として産学官で整備を進めてきたものであり、万博レガシーとして継承・発展させる最先端技術の実装化を推進する上でも重要。このため、府としても拠点機能向上に向けた施策を集中的に展開。
- ・本拠点は立ち上げ期であり、初期投資負担が先行することはやむをえない。
- ・機構の収支及び剰余金の見通しを鑑みると、マスターリース賃料が増額された場合、機構の資金繰りに影響を及ぼしかねず、ひいては未来医療国際拠点の実現に影響を与える可能性があるため、適切ではない。

2. 土地賃料について

機構の収支見込（令和8年4月時点）

損益計算書（P/L）

（単位：百万円）（税抜）

	2024(R6) 年度末	2025(R7) 年度末	2026(R8) 年度末	2027(R9) 年度末	2028(R10) 年度末	2029(R11) 年度末	2030(R12) 年度末
収入							
テナントからの家賃 （サブリース賃料）							
入居率（期首、契約ベース）	%	93%	95%	%	%	%	%
水道光熱費等							
支出							
建物賃借料 （マスターリース賃料）	1,765	1,765	1,765	1,765	1,765	1,765	1,765
人件費							
水道光熱費、租税公課等							
営業利益	▲429	▲261	▲20	70	70	70	70

創薬クラスターキャンパス整備事業
2025(R7)年度:300百万円、2026(R8)年度:100百万円

※開発事業者に支払う賃料は現行のマスターリース賃料で設定

キャッシュフロー計算書（C/F）

※創薬事業：創薬クラスターキャンパス整備事業

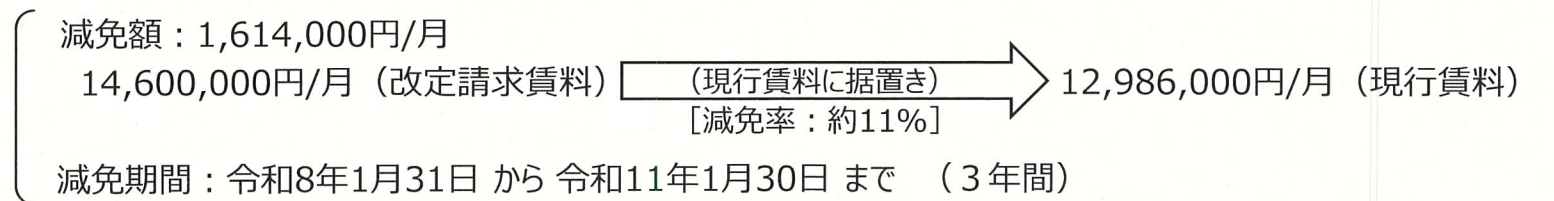
現預金（創薬事業あり）	372	201	181	150	104	126	177
借入							
返済							
営業外損益 （受取補助金、支払利息等）							
現預金（創薬事業なし）							
（敷金返還の可能性）							

3. 今後の対応方針について

① 今後の方針(案)

・**次回の賃料検証時期である令和11年1月30日までの間、土地賃料の据置き(減免)を認める方向とする。**

「大阪市財産条例第7条第4項第3号（公益上その他の事由により特に必要がある場合として財産管理者が定めるとき）」
及び「大阪市財産規則第16条の3第4号（市長が特別の理由があると認めるとき）」の適用を想定



考え方

・**ヘルスケア・ライフサイエンス分野**は、「地域未来投資促進法」に基づいて本市が大阪府とともに作成した「基本計画」において、地域の特性及びその活用戦略の1つとして位置付けられるとともに、大阪府市の成長戦略である「Beyond EXPO 2025」では、**本拠点を核としたライフサイエンス拠点の形成**が施策の方向性として掲げられており、スタートアップ支援等の取組を通じた未来医療の産業化に向けた**エコシステムの構築**により、大阪の「経済成長」・「都市力の向上」・「人の集積」の**好循環サイクルの加速化に寄与**することをめざしている。本拠点は開業から間もないが、**これからの大阪の成長にとって極めて重要な、ライフサイエンス分野におけるイノベーション創出拠点である。**

・**本拠点のオーガナイズを担う機構の収支は改善しつつあるが、財務改善には一定程度の期間を要する。**また、開業間もない現時点においては、入居テナントに対して賃料改定を求めることが困難であることは一定理解できる。一方、開発事業者は「収入の大部分は機構からの建物賃借料であり、機構が賃料増額に応じられないのであれば、大阪市からの改定請求には応じられない。」としている。

・このような状況において本市が賃料改定を行った場合、機構の事業資金確保に影響を及ぼす恐れがあり、その結果、機構が実施する企業研究活動支援、産学連携・起業家等育成、国内外の医療機関とのネットワーク構築などといった**公共・公益性の高い本拠点の活動に支障をきたす恐れがある。**

・開業以降、本市にとっても本拠点の政策上の重要性は高まっており、機構による本拠点の取組みの継続は未来医療の産業化や国際的な拠点の形成のために必要であることから、次回の賃料検証時期である令和11年1月30日までの間、**土地賃料の据置き(減免)を認める方向**としたい。

3. 今後の対応方針について

考え方（続き）

- ・また、**大阪府においては**、この拠点において再生医療等のイノベーション創出や産業化を加速するため、4億円/年以上（国庫支出金含む）の事業費を予算計上している。なお、令和6年度より本拠点2階の一部を借り上げ、**年額約2,200万円の賃料を機構に支払っており、令和12年度までこれを継続する計画**としている。

令和8年度大阪府予算（主な未来医療国際拠点関連）

- ・ディープテックスタートアップ事業化特別推進事業（約1.5億円）（うち国庫支出金 約0.75億円）
- ・グローバルスタートアップ創出・拠点化推進事業（約2.0億円）（うち国庫支出金 約1.0億円）
- ・海外ライフサイエンス・クラスター連携推進事業（約0.4億円） …… 委託先：未来医療推進機構

- ・一方で、機構の財務基盤強化に向けて、本市から開発事業者、機構及び大阪府に対して下記の実組み等を求めている。

〔本市から開発事業者へ〕

- ・拠点の発展と安定的な運営に向けて、引き続き緊密な情報共有や協議に努められたい。

〔本市から機構へ〕

- ・安定的な運営が可能となる財務基盤を有するまでの間、事業実施に際しては、将来の資金需要とそれに対応し得る内部留保の確保を十分に勘案すること。
- ・新規テナントの誘致等による収入の増加の他、賃料収入以外の収入源確保にも取り組むこと。

〔本市から大阪府へ〕

- ・拠点の発展と安定的な運営に向けて、引き続き必要な環境整備に努められたい。

- ・なお、令和11年1月31日以降の土地賃料については、基本合意書の定めにより3年毎に実施する検証の結果を踏まえて、適切に対応する。

3. 今後の対応方針について

②据置き（減免）に向けた手続きの進め方

本日の戦略会議



4 者協議の結果に関する確認書 締結

【市・開発事業者・機構・府】

- ・本市と開発事業者は、土地賃料を据置く方向で引き続き協議を進める。
- 

減免申請書 提出

【開発事業者(機構)⇒市】



賃料増額改定請求分の減免 決裁

【市長決裁】



通知

【市⇒開発事業者】

(減免し賃料改定を行わない旨を記載)