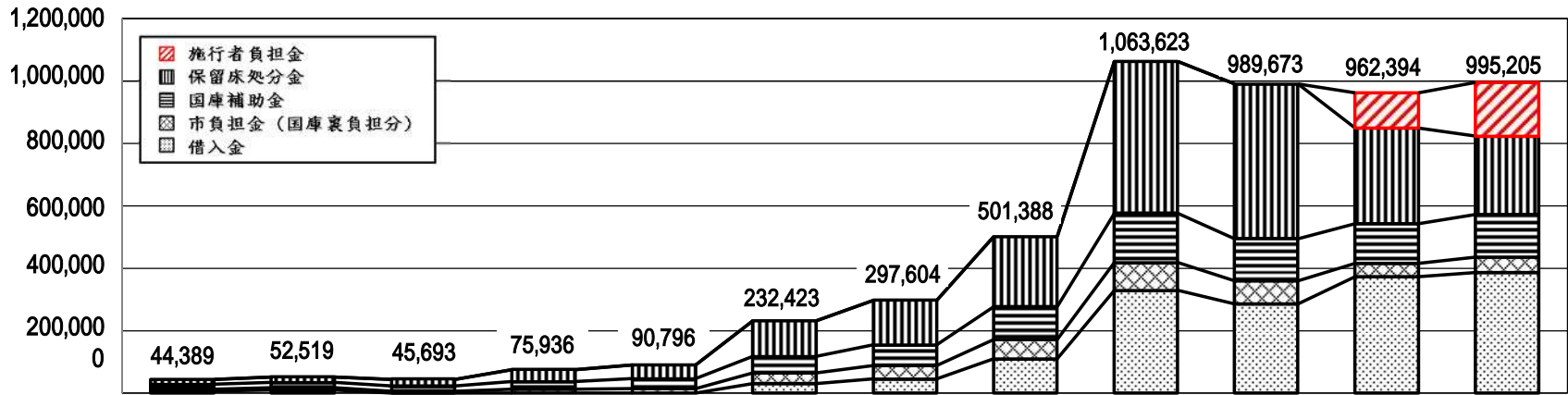


4-7. 資金計画の変遷

[単位 : 百万円]

収入



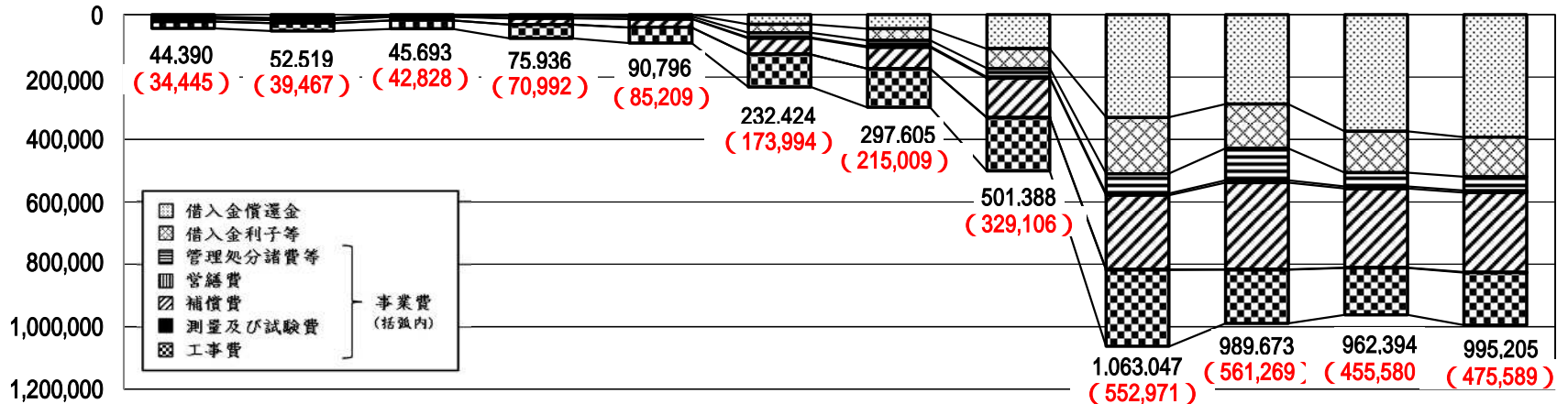
S53.8.30 S55.6.26 S57.1.27 S57.3.17 S58.8.30 S59.6.11 S60.5.17 H3.6.29 H9.3.28 H15.1.17 H17.10.21 H22.10.15
 そごう計画 サイモン計画 東急提案 最終

事業計画の区域変更に係る計画 (前ページ参照)

現在の区域

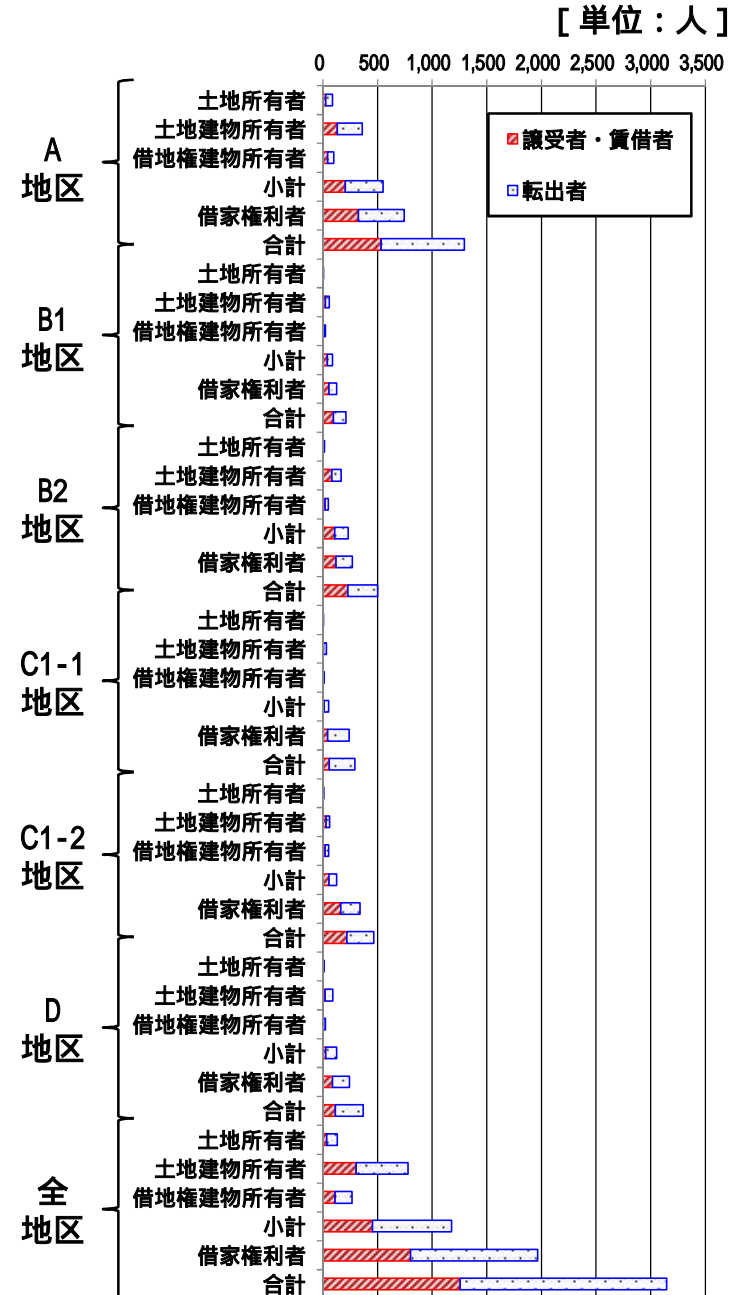


支出



4-8 . 権利者の状況

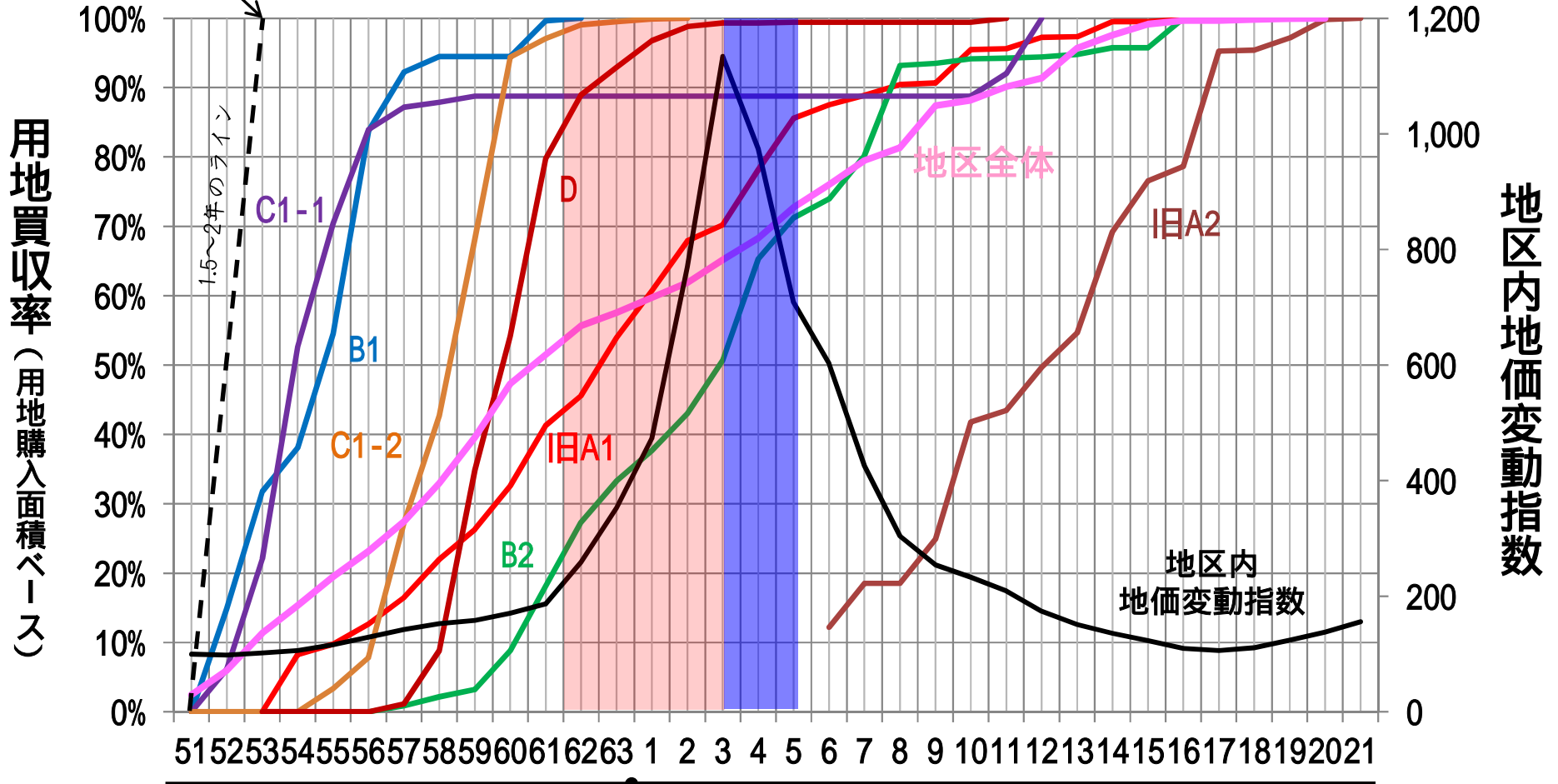
	権利者種類	全体数			譲受者、賃借者			転出者		
		旧A1	旧A2	計	旧A1	旧A2	計	旧A1	旧A2	計
A地区	土地所有者	62	27	89	20	8	28	42	19	61
	土地建物所有者	238	124	362	94	41	135	144	83	227
	借地権建物所有者	68	33	101	29	15	44	39	18	57
	小計	368	184	552	143	64	207	225	120	345
	借家権利者	526	219	745	201	124	325	325	95	420
	合計	894	403	1297	344	188	532	550	215	765
B1地区	土地所有者			5			2			3
	土地建物所有者			60			25			35
	借地権建物所有者			23			15			8
	小計			88			42			46
	借家権利者			126			57			69
合計			214			99			115	
B2地区	土地所有者			15			3			12
	土地建物所有者			168			83			85
	借地権建物所有者			50			22			28
	小計			233			108			125
	借家権利者			271			121			150
合計			504			229			275	
C1-1地区	土地所有者			5			1			4
	土地建物所有者			34			8			26
	借地権建物所有者			14			5			9
	小計			53			14			39
	借家権利者			241			46			195
合計			294			60			234	
C1-2地区	土地所有者			9			2			7
	土地建物所有者			64			32			32
	借地権建物所有者			53			21			32
	小計			126			55			71
	借家権利者			341			166			175
合計			467			221			246	
D地区	土地所有者			11			0			11
	土地建物所有者			91			22			69
	借地権建物所有者			25			6			19
	小計			127			28			99
	借家権利者			245			88			157
合計			372			116			256	
全地区	土地所有者			134			36			98
	土地建物所有者			779			305			474
	借地権建物所有者			266			113			153
	小計			1,179			454			725
	借家権利者			1,969			803			1,166
	合計			3,148			1,257			1,891



4-9 . 用地買収の経過

事業着手時点では、一事業単位を約3haとすると、
用地買収には、約1.5~2年が必要と想定していた。

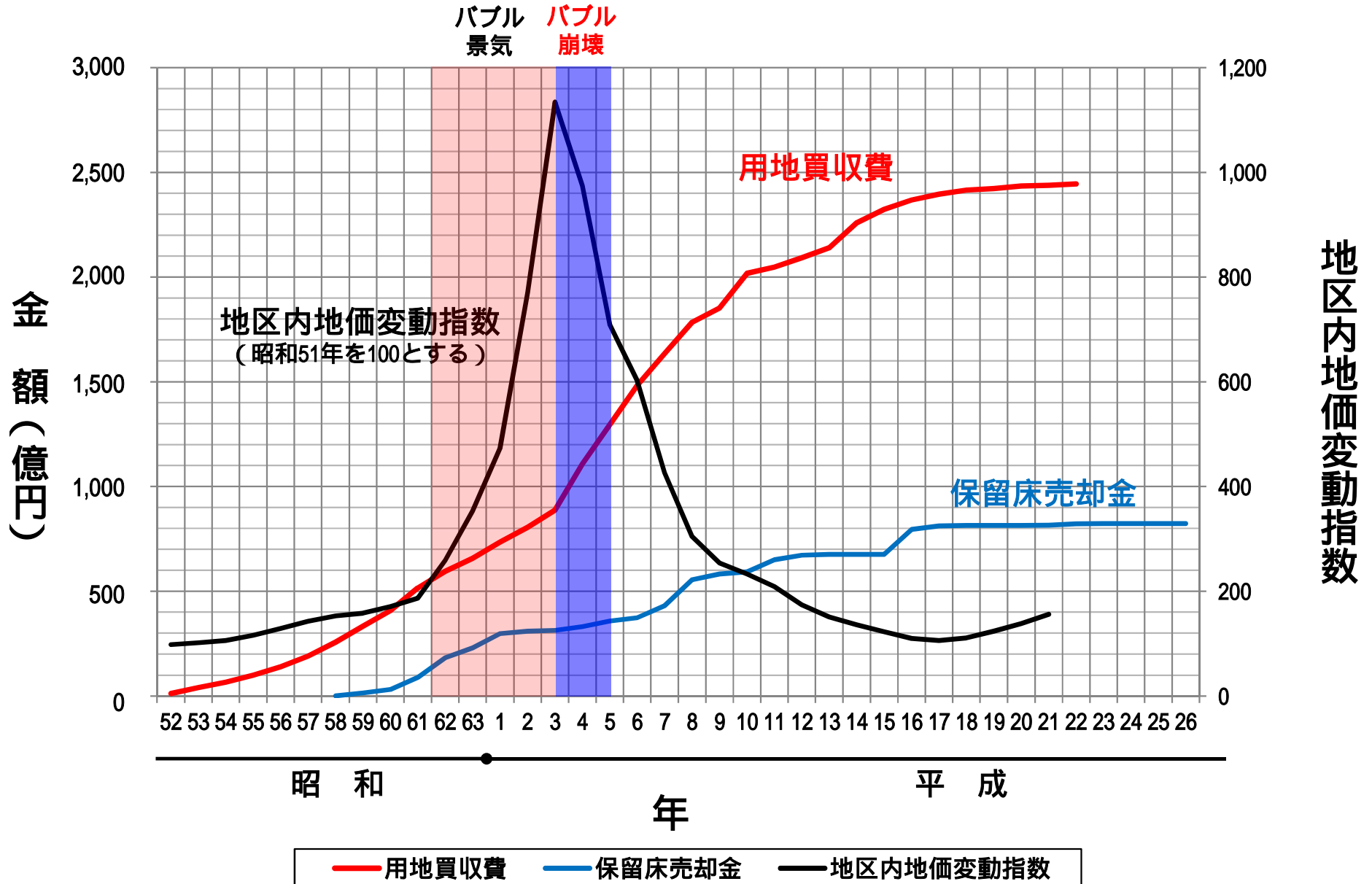
[都市計画決定 ~ 用地買収率100%となるまで]



— IJA1 — IJA2 — B1 — B2 — C1-1 — C1-2 — D — 地区全体 — 地区内地価変動指数

(昭和51年を100とする)

地区全体の累計





4-11 . A2棟の計画及び経過

		そごう (百貨店)		サイモン (外資系不動産投資信託会社)	東急不動産 (国内総合デベロッパー)
		A2-1棟	A2-2棟	A2棟	A2棟
計画パース・写真					<p>大阪府下最大級の モール型ショッピングセンター あべのキューズモール</p> 
経緯		H6.3 事業参画表明		H13.9 事業参画表明	H16.9 事業協力者に決定
		H9.4 事業撤退		H15.5 事業撤退	H18.6 特定建築者に決定
					H21.4 建築工事着手 H23.4 あべのキューズモール開業
建築形態の 概要	建築面積 (㎡)	26,091		29,808	33,039
	延床面積 (㎡)	411,797		297,488	183,730
階数	地上 (階)	63	14	31	6
	地下 (階)	3	3	3	2
建築物の高さ (m)		290	64	121	32
容積率 (%)		931%		630%	486%
建ぺい率 (%)		69%		79%	87%
主要用途		店舗、事務所、ホテル、駐車場		店舗、事務所、ホテル、駐車場	店舗、駐車場
保留床の大阪市持分比率 (大阪市持分について一括賃貸を想定)				床面積の9割程度を想定	77%
収支計画における賃料収入計上年度				H84年度まで	H52年度まで

4-11 . A2棟の計画及び経過（全体収支見通しの経過）

[単位：億円]

A2棟計画		サイモン			東急不動産			
		平成13年11月 平成12年度決算市会公表			平成16年11月	平成18年9月	平成19年9月	平成28年2月
時点		事業全体	先行地区	平成13.年11月以降 事業化する地区	平成15年度 決算市会公表	平成17年度 決算市会公表	中期的な財政 収支概算公表	中期的な財政 収支概算公表
歳 出	事業費	5,790	3,500	2,290	4,940	4,940	4,940	4,810
	起債利子	1,660	1,310	350	1,680	1,800	1,770	1,639
	起債償還金	4,050	2,970	1,080	3,940	4,380	4,330	4,224
	計	11,500	7,780	3,720	10,560	11,120	11,040	10,673
歳 入	補助金	2,180	1,450	730	2,010	1,820	1,820	1,881
	保留床 処分金等	5,300	2,010	3,290	2,340	2,410	2,410	2,257
	起債収入等	4,050	2,970	1,080	3,940	4,380	4,330	4,224
	一般会計 繰入金	0	0	0	0	190	190	190
	計	11,530	6,430	5,100	8,290	8,800	8,750	8,552
差 引		30	1,350	1,380	2,270	2,320	2,290	2,121
A2棟・ルシアス 資産価値					170	170	170	160
再差引		30	1,350	1,380	2,100	2,150	2,120	1,961

平成12年までは、全体収支計画は作成していない。

() 平成19年9月の中期的な財政収支概算で収支状況を公表後、毎年時点修正を行い、収支状況を公表している。