

平成 31 年 1 月 17 日

横浜市長 林 文子 様

横浜市保有資産公募売却等
事業予定者選定委員会
委員長 本間 春代

**鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地西側）公募売却における計画内容の変更に
対する意見について**

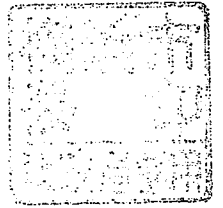
当委員会は、当委員会が審査を行った鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地西側）公募売却に関し、事業者から横浜市に対して申し出があった計画内容の変更について、委員会としての意見を以下のようにとりまとめました。

- 1 変更内容について、次の理由から問題はないことを確認しました。
 - (1) 商業施設の変更は、出店者の都合によるやむを得ないものであると認められること。
 - (2) 資産を流動化するという事業スキームは、事業提案時から想定していたものであり、選定の趣旨に反するものではないと認められること。
 - (3) 事業スキームの変更後の土地・建物の管理は、事業者のグループ会社が行うことから、事業計画の履行に支障がないと認められること。

- 2 本件については、次の点に留意しながら承認の条件を付してください。
 - (1) 新たな土地所有者が責任を持って事業計画を進め、長期にわたり安定的な事業運営に取り組むことを担保すること。
 - (2) 地域交流施設について、地域の方が利用しやすい施設を目指すこと。

横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会
委員長 様

横浜市長 林 文子



鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地西側）公募売却における計画内容の変更について

貴委員会からの答申に基づき事業予定者を決定の上、公有財産売買契約を締結した鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地西側）について、事業計画書（平成 30 年 1 月 10 日）の内容に関し、事業者から変更の申し出がありましたので、貴委員会に意見を求めます。

1 概要

(1) 公募名等

鶴見区下野谷町土地（旧鶴見工業高等学校跡地西側）公募売却：平成 29 年度実施

(2) 事業者

大阪市北区梅田三丁目 3 番 5 号

大和ハウス工業株式会社

支配人 山崎 考平

(3) 提案内容

商業施設、有料老人ホーム、病院関連施設、地域交流施設

(4) 経過

委員会答申：29 年 7 月 27 日

事業予定者決定：29 年 8 月 21 日

公有財産売買契約：29 年 9 月 29 日

事業計画書承認：30 年 1 月 10 日

2 主な変更内容

(1) 商業施設店舗

(2) 事業スキーム

3 意見に関する根拠規定

横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会運営要綱第 2 条第 3 項

4 添付資料

(1) 変更内容一覧

(2) 事業スキーム図

(3) 変更理由書

担当 財政局管財部資産経営課

変更内容一覧

	事業計画書	変更後 (太字は変更事項)	変更理由
1 募集用途(商業施設)に対応する施設			
募集用途 (商業施設)	サービス店舗①:コインランドリー	サービス店舗①:歯科クリニック(訪問歯科)	当初予定していたコインランドリーが出店を辞退したため、同業種で出店先を募集したが、出店可能な企業が無かったことから、出店意向のあった歯科クリニックに、変更することとした。
2 事業の内容			
事業スキーム	別紙のとおり		

※ その他

	公有財産売買契約書上の指定期日	変更後の指定期日	変更理由
指定期日	平成31年9月28日	平成31年11月30日	テナントの一つである金融機関の都合により、オープン時期が、当初の計画から2カ月程度遅れることとなったため。

横浜市

土地売買契約

今回の譲渡の物件
(当初所有者: 受益者大和ハウス工業株)

信託受益権譲渡

譲渡代金

土地売買契約上の義務

信託契約(土地・建物)

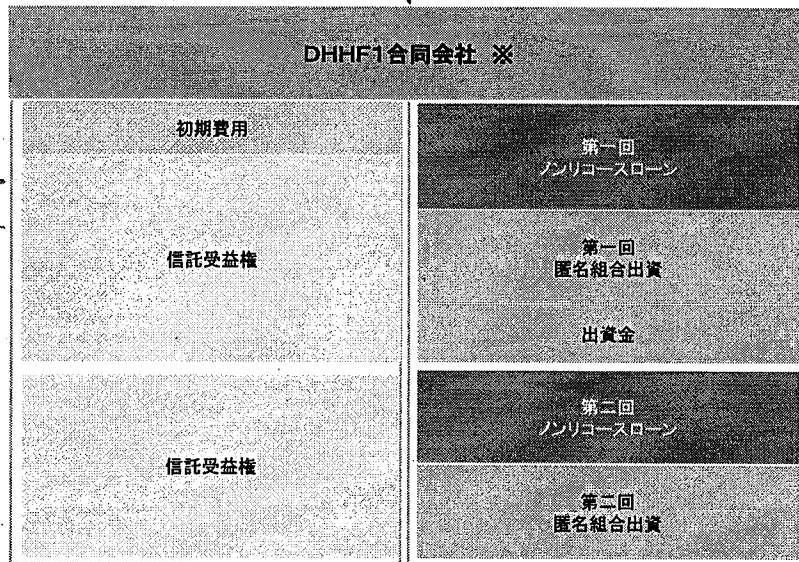
受託者
株SMB信託銀行
(当初所有者・受益者大和ハウス工業株)

不動産管理業務契約(PM契約)

PM
大和ライフネクスト株

AM
大和ハウス不動産投資顧問株

AM契約



※既に下記2物件を組入れ済み

- ・金沢八景の有料老人ホーム
- ・宇都宮のサ高住

変更理由書

鶴見工業高校跡地（西側）の事業スキーム変更理由は次の通りです。

鶴見工業高校跡地（西側）での事業計画（以下「本計画」という。）は、当初、土地及び建物を弊社が所有し、事業を実施する計画としておりました。

現在、本土地建物（建物は2019年1月竣工予定、以下「本物件」という）を大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」という）が所有していますが、今回、本物件を信託設定※1して、信託設定された当該信託受益権を大和ハウス不動産投資顧問株式会社※2が2018年9月に組成したファンド「DHHF1 合同会社」※3に譲渡したいので、以下にその理由をご説明します。

今回、この計画を行う理由としては、大和ハウスは自社保有不動産のオフバランスの一環として、証券化を進めております。その証券化の受け皿となるファンド(DHHF1 合同会社)が2018年9月に設立された事により、公募時にお伝えをしておりました将来的な譲渡が早期可能になり、ファンドでの運営ができる状態が整ったためです。

ファンドのメリットとしては、万が一大和ハウスが倒産、不動産事業からの撤退等に陥った際に入居テナント様への影響は大きく、テナント様の事業遂行が行えなくなる可能性もありますが、一方ファンドでは、大和ハウスの経営状況に関わらず不動産の収益を守ることができると、大和ハウス単体での事業実施と比べ、より健全性が高まると考えております。

今回の譲渡先であるDHHF1 合同会社は、ヘルスケア専門ファンドであり、物件管理は、大和ライフネクスト※4が行うことで、施設運営者、入居者に対しても充実したサービスが提供可能と考えております。また、DHHF1 合同会社には既に2物件が入っており、入居テナント様の事業遂行に影響なく運営ができております。本物件をファンドに譲渡した際の、売買契約上の建物用途の変更はありません。また、売買契約書第7条2項に定められている、義務の履行の必要な措置を行います。

以上の理由により、今回、大和ハウスが本物件の信託設定を行い、当該信託受益権をDHHF1 合同会社に譲渡することを承認していただきます様、よろしくお願い申し上げます。

※1.信託設定先は、株式会社 SMBC 信託銀行を予定しています。株式会社 SMBC 信託銀行の詳細は会社謄本、会社ホームページ (<https://www.smbctb.co.jp>) をご参照ください。

※2.大和ハウス不動産投資顧問株式会社は、大和ハウス工業 100%出資会社です。大和ハウス不動産投資顧問株式会社の詳細は会社謄本、会社概要をご参照ください。

※3.DHHF1 合同会社は、大和ハウス不動産投資顧問株式会社とアセットマネジメント（投資助言）契約を締結しています。DHHF1 合同会社の詳細は会社謄本をご参照ください。

※4.大和ライフネクスト株式会社は、大和ハウス工業 100%出資会社です。大和ライフネクスト株式会社の詳細は会社謄本、会社ホームページ (<http://www.daiwalifenext.co.jp>) をご参照ください。

以上