

千客万来施設事業

募集要項等に関する質問回答書

(その1)

平成25年8月

東京都中央卸売市場

千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書(その1)

質問No	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
1	募集要項	5	第1	6	(1)	事業の進め方	グループが設立したSPCとありますが、ピークルは、TMK, KK-TK, GK-TK他、制限は無いと考えてよろしいでしょうか？	SPCは会社法上の株式会社に限らず、資産流動化法上のSPC等の設立も可能とします。
2	募集要項	5	第1	6	(1)	事業の進め方	SPCとしての事業参画について、具体的な制限を御教示願います。	<p>SPCの設立に当たっては、以下の要件を満たす必要があります。</p> <p>① 本事業以外の事業を行わないこととします。</p> <p>② SPCの所在地が東京都内であることとします。</p> <p>③ SPCの議決権株式等の過半数を保有することなどにより、事業者が事業期間を通じてSPCの重要な意思決定を行うことができることとします。</p> <p>④ 募集要項第3 2 ア (ア)の役割を果たす者が、総株主中の最大の議決権割合を確保することなどにより、事業期間を通じてSPCの最大の意思決定権を保有することとします。</p> <p>⑤ SPCの意思決定権者の変更及び議決権付き出資持分等の譲渡に係る行為については、都の事前の書面による承諾を得ることとします。</p> <p>⑥ 参画者のうちSPCに出資した者は、都の事前の書面による承諾を得ることなくSPCの議決権付き出資持分の譲渡ができないこととします。</p> <p>なお、都は、参画者間の譲渡については、出資比率の変更を伴う場合も含め不合理に承諾を拒絶しませんが、第三者への譲渡は、原則として承諾しません。</p> <p>⑦ SPCの出資持分等については、都の事前の書面による承諾を得ることなく、SPCに融資をする金融機関等の担保権の設定をしないこととします。また、都は、担保権設定の際、事業継続を優先するための条件を付すことができることとします。</p> <p>⑧ SPCの独立性、安定性が担保されていることとします。</p> <p>独立性・安定性を担保する方策について、会社法上の株式会社を例として記載します。なお、以下はあくまで例であり、都の考えを網羅したものではなく、独立性・安定性の方策については、提案によることとします。</p> <p><株式会社の場合></p> <p>(ア) 発行済株式のうち議決権株式を有する参画者は、以下の内容について、都に誓約書を提出すること。</p> <p>a 議決権株式の過半数を参画者が保有すること</p> <p>b 代表者が総株主中の最大の議決権を保有すること</p> <p>c 都の事前の書面による承諾を得ない限りは当該株式の譲渡、担保設定その他の処分をしないこと など</p> <p>(イ) 株式については、都の事前の書面による承諾を得ることなく、当該株式会社に融資をする金融機関等の担保権の設定をしないこと。都は、担保権設定の際、事業継続を優先するための条件を付すことができることとする。</p> <p>⑨ SPCの会計処理の適正さが担保されていることとします。</p> <p>会計処理の適正さを担保する方策について、会社法上の株式会社を例として記載します。なお、以下はあくまで例であり、都の考えを網羅したものではなく、会計処理の適正さを担保する方策については、提案によることとします。</p> <p><株式会社の場合></p> <p>各事業年度の終了の日から3か月以内に、その資本金の額にかかわらず、会社法で規定される会計監査人による計算書類の監査を受けることとし、監査報告書を添付した計算書類を都に提出すること など</p> <p>⑩ SPCの定款等の経営体制を変更する場合は、都の事前の書面による承諾を得ることとします。</p> <p>⑪ SPCの役員として不適格な者を選任しないこととします(不適格な者の定義は、募集要項 第3 2 (4) 事業応募者の欠格事項 オからキまでを準用します。)</p> <p>⑫ SPCの役員等を選任、解任する場合は、当該役員等の住所、氏名、所属について、都に事前に報告することとします。</p> <p>⑬ 参画者は、上記の要件及び提案した内容を誓約する誓約書を、基本協定締結までに都に提出することとします。</p> <p>上記のほか、都は、SPCの形態などにより条件を付すことがあります。</p> <p>なお、SPCの設立を提案する場合は、様式01に添付する「概略図(ストラクチャー図)」、「(様式39)事業収支計画など財務計画の考え方と特色」、「(様式40)事業の実施体制に関する提案」及び「(様式41)事業安定化方策に関する提案」等を用いて、SPCを設立する理由、合理性及び事業の安定性を担保するための方策等について、記載してください。</p>
3	募集要項	11	第2	4		土地貸付条件	本敷地の転貸借について、具体的な制限を御教示願います。	<p>本敷地の転貸借は行わないことを基本としますが、応募時に提案され、都と合意した転貸借の計画に基づき転貸借を行う場合は、都の事前の書面による承諾を得ることにより可能です。</p> <p>事業者は、転貸借を行おうとする場合、転貸借契約を締結する前に都に対して転貸借契約書(案)を提出し、都の承諾を求めるとします。その際、事業者は事業目的に沿った施設運営が担保されることを、都に説明するものとします。</p> <p>ただし、転貸借を承諾する場合でも、都は、事業者と転借人の間で締結される転貸借契約の内容に条件を付すことがあります。</p> <p>なお、本敷地の転貸借を提案する場合は、様式01に添付する「概略図(ストラクチャー図)」、「(様式07)施設全体に関する提案」、「(様式39)事業収支計画など財務計画の考え方と特色」、「(様式40)事業の実施体制に関する提案」及び「(様式41)事業安定化方策に関する提案」等を用いて、敷地の転貸借をする理由、合理性及び事業の安定性を担保するための方策等について、記載してください。</p>

千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書(その1)

質問No	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答																													
4	募集要項	18	第4	1		契約の締結等	不動産投資信託(REIT)やファンド等への定期借地契約上の借主たる地位や施設所有権の譲渡について、具体的な制限を御教示願います。	<p>契約上の地位・権利の譲渡を行わないことを基本としますが、都の承諾を得ることにより、地位・権利の譲渡を可能とします。地位・権利の譲渡の承諾に関する都の基本的な考え方は、以下のとおりです。</p> <p>なお、以下において「代表者」とは、本事業の中心的立場で、本事業に関する企画・運営及び本事業の関係者の相互調整を統括して行う役割を担うとともに、都との連絡調整及び必要手続を行い、事業の円滑な遂行に責任を持つ者、「施設所有に責任を持つ者」とは都と事業用定期借地権設定契約を締結する者、「施設所有者」とは、本施設を所有する者をそれぞれ意味します。</p> <p>① 事業者が、代表者、施設所有に責任を持つ者及び施設所有者たる各地位・権利の譲渡に関して応募時に提案し、あらかじめ都を含む全ての契約当事者と、書面により合意した譲渡の計画に従い譲渡を行う場合、都は譲渡に対する承諾を不合理に拒絶しません。</p> <p>なお、上記による地位・権利の譲渡が可能な時期は、原則として開業5年経過後とします。</p> <p>ただし、代表者たる地位・権利を参画者以外の第三者に譲渡する場合に関しては、応募時に譲渡の計画を提案した場合であっても、原則として承諾しません。</p> <p>② 事業者が、代表者、施設所有に責任を持つ者及び施設所有者たる各地位・権利の譲渡に関して応募時に提案しない場合、都は原則として承諾しません。</p> <p>③ 事業者が、代表者、施設所有に責任を持つ者及び施設所有者以外の参画者たる地位・権利について譲渡を行う場合、応募時における譲渡の計画提案の有無に拘わらず、都は譲渡に対する承諾を不合理に拒絶しません。なお、当該地位・権利の譲渡が可能な時期は、原則として供用開始後とします。</p> <p>④ 基本協定に特段の定めがある場合及びやむを得ない事情が認められる場合には、上記①から③までの考え方によることなく、承諾することがあります。</p> <p>また、以下の条件を満たす必要があります。</p> <p>① 事業者は、都を含むすべての契約当事者の事前の書面による承諾を得ることなく、基本協定及びその他の契約・覚書上の地位・権利の譲渡、担保提供、その他の処分を行うことができません。</p> <p>② 事業応募者等は、基本協定及びその他の契約・覚書上の地位・権利の譲渡、担保提供、又はその他の処分を行う場合、その理由、譲渡先の資力・信用力・本事業の履行能力など、都が求める事項について、都に説明することとします。</p> <p>なお、契約上の地位・権利の譲渡を提案する場合は、様式01に添付する「概略図(ストラクチャー図)」、「(様式39)事業収支計画など財務計画の考え方と特色」、「(様式40)事業の実施体制に関する提案」及び「(様式41)事業安定化方策に関する提案」等を用いて、契約上の地位・権利の譲渡をする理由、合理性及び事業の安定性を担保するための方策等について、記載してください。</p> <p><地位・権利の譲渡に関する基本的考え方(参考)></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">譲渡先</th> <th colspan="2">譲渡先</th> <th colspan="2">譲渡先</th> </tr> <tr> <th>参画者</th> <th>第三者</th> <th>参画者</th> <th>第三者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>代表者たる地位・権利</td> <td>不合理に拒絶しない ※開業5年経過後</td> <td>原則承諾しない</td> <td colspan="2">原則承諾しない</td> </tr> <tr> <td>施設所有に責任を持つ者たる地位・権利</td> <td colspan="2">不合理に拒絶しない ※開業5年経過後</td> <td colspan="2">原則承諾しない</td> </tr> <tr> <td>施設所有者たる地位・権利</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td>上記以外の参画者たる地位・権利</td> <td colspan="4">不合理に拒絶しない ※供用開始後</td> </tr> </tbody> </table> <p>注) 上記図表は都の考え方を網羅したものではありません。</p>	譲渡先	譲渡先		譲渡先		参画者	第三者	参画者	第三者	代表者たる地位・権利	不合理に拒絶しない ※開業5年経過後	原則承諾しない	原則承諾しない		施設所有に責任を持つ者たる地位・権利	不合理に拒絶しない ※開業5年経過後		原則承諾しない		施設所有者たる地位・権利					上記以外の参画者たる地位・権利	不合理に拒絶しない ※供用開始後			
譲渡先	譲渡先		譲渡先																																		
	参画者	第三者	参画者	第三者																																	
代表者たる地位・権利	不合理に拒絶しない ※開業5年経過後	原則承諾しない	原則承諾しない																																		
施設所有に責任を持つ者たる地位・権利	不合理に拒絶しない ※開業5年経過後		原則承諾しない																																		
施設所有者たる地位・権利																																					
上記以外の参画者たる地位・権利	不合理に拒絶しない ※供用開始後																																				
5	募集要項	18	第4	1		契約の締結等	グループが設立したSPCとありますが、信託受益権化は可能ですか？	<p>本施設の譲渡を行わないことを基本としますが、都の承諾を得ることにより、本施設の譲渡を可能と考えているため、信託受益権化は可能です。なお、本施設の譲渡の承諾に関する都の基本的な考え方は、以下のとおりです。</p> <p>なお、以下において「代表者」とは、本事業の中心的立場で本事業に関する企画・運営及び本事業の関係者の相互調整を統括して行う役割を担うとともに、都との連絡調整及び必要手続を行い、事業の円滑な遂行に責任を持つ者を言います。「施設所有に責任を持つ者」とは、都と事業用定期借地権設定契約を締結する者を言います。「施設所有者」とは、本施設を所有する者を言います。</p> <p>① 事業応募者が、本施設の譲渡に関して応募時に提案し、あらかじめ都を含むすべての契約当事者と書面により合意した譲渡の計画に従い、事業者が譲渡を行う場合、都は譲渡に対する承諾を不合理に拒絶しません。</p> <p>② 事業応募者が、本施設の譲渡に関して応募時に提案しない場合、原則として承諾しません。</p> <p>③ 本施設の譲渡は、供用開始日(本施設が竣工された日として、都と事業者が確認した日)までは、原則として承諾しません。</p> <p>④ 基本協定に特段の定めがある場合及びやむを得ない事情が認められる場合には、上記①から③までの考え方によることなく、承諾することがあります。</p> <p>また、以下の条件を満たす必要があります。</p> <p>① 施設所有者は、都の事前の書面による承諾を得ることなく、本施設を他の参画者又は第三者に譲渡(信託譲渡を含みます。以下同じです。)、担保提供、又はその他の処分を行うことはできません。本施設を譲渡する場合は、一括して行うものとします。</p> <p>② 本施設を譲渡、担保提供、又はその他の処分をする場合、施設所有者は、その理由、譲渡先の資力・信用力・本事業の履行能力など、都が求める事項について、都に説明し、その承諾を得ることとします。</p> <p>なお、上記すべての事項を満たし、本施設の譲渡が行われるとともに、施設所有者たる地位・権利の譲渡がなされる場合、都は契約上の地位・権利の譲渡の承諾に関する基本的な考え方に拘わらず、施設所有者たる地位・権利の譲渡に対する承諾を不合理に拒絶しません。</p> <p>本施設の譲渡を提案する場合は、様式01に添付する「概略図(ストラクチャー図)」、「(様式07)施設全体に関する提案」、「(様式39)事業収支計画など財務計画の考え方と特色」、「(様式40)事業の実施体制に関する提案」、「(様式41)事業安定化に関する提案」などを用いて、本施設の譲渡をする理由、合理性及び事業の安定性を担保するための方策等について、記載してください。</p>																													
6	契約条件書	4	第3	2		契約の概要	グループが設立したSPCとありますが、SPC設立時期は基本協定及び事業用定期借地権設定契約のための覚書締結時と考えてよろしいでしょうか？	<p>SPCが契約の主体となることを可能と考えておりますので、御理解のとおりです。ただし、当該SPCに対し、都は条件を付すことがあります。</p> <p>なお、SPCを設立する場合は、様式01に添付する「概略図(ストラクチャー図)」、「(様式40)事業の実施体制に関する提案」及び「(様式41)事業安定化方策に関する提案」等を用いて、SPCを設立する理由、合理性及び事業の安定性を担保するための方策等について、記載してください。</p>																													