

彩都バイオインキュベーション施設運営等事業 に関するサウンディング型市場調査

ー I・II期棟（建物は賃借）一体運営にかかる提案書 ー

※ 記載しきれない場合は、必要に応じて項目の追加、別紙の添付などを行ってください。

【I期棟】

マスターリース契約（土地、建物）を中小機構と締結いただくことを前提に、次のカッコ書きに希望する契約期間（10年以上）を記入し、提案してください。

《契約期間》 （ ）年

【II期棟】

土地は所有する民間事業者から取得した上で中小機構へ貸付し、建物は中小機構とマスターリース契約を締結いただくことを前提に、次のカッコ書きに希望する契約期間（10年以上）を記入して提案ください。

《契約期間》 （ ）年

1. 土地・建物を活用した事業について

当該土地・建物を活用して実施する事業を提案してください。

その際、インキュベーション事業（※）の実施は必ず含めてください。

※ 大学・研究機関・民間企業との共同研究や技術移転等の産学連携によるバイオベンチャーの成長・発展を目的とし、バイオベンチャー向けのインキュベーションルームを設置し、入居者に対し人的・物的にサポートする事業。

（記入例）

賃貸面積のうち●%はインキュベーション施設として確保しつつ、残りはレンタルラボとして貸し出しを行う。

入居企業間及び彩都内外の企業等と積極的に交流するような仕組みを作ることで、バイオベンチャーには共同研究や資金調達などの機会を提供する。

2. インキュベーション事業での活用部分について

①入居者募集の考え方

募集対象とする入居者についての考え方を提案してください。

（記入例）

大学の研究シーズの事業化をめざす大学発ベンチャーや、創業間がないアーリーステージのベンチャーを対象に入居者を募集する。

②想定する入居者の種別、種別ごとの入居者割合及び主な入居条件

種別：バイオベンチャー、中小製薬企業、大手製薬企業など

主な入居条件：種別ごとの入居割合（上限）、入居期間（上限）、賃料

【前提】Ⅰ期棟：賃貸面積約 3,500 ㎡、部屋サイズ 66.25～137.5 ㎡、34 室

Ⅱ期棟：賃貸面積約 1,750 ㎡、部屋サイズ 68.56～70.95 ㎡、19 室

I 期棟

入居者種別	全 34 室に対する入居割合 (上限)	入居期間 (上限)	賃料 (㎡・月額・税抜)	特記事項
(例) アカデミアとの 共同研究型ベン チャー	上限なし	原則 5 年ま で	2500 円	大学・研究機関などのア カデミアと共同研究を行 うベンチャー
(例) 入居者支援を行 う企業	5 室まで	上限なし	2500 円	バイオベンチャーを支援 する機能（治験薬製造機 能など）を付加する企業

Ⅱ期棟

入居者種別	全 19 室に対する入居割合 (上限)	入居期間 (上限)	賃料 (㎡・月額・税抜)	特記事項

③入居者支援事業

インキュベーションルームの入居者等の成長を人的・物的にサポートするために行う事業を提案してください。

事業内容	実施方法
(例) 産学官連携の促進	定期的にセミナーなどを開催し、人的交流の機会を提供
(例) 事業化資金・産業資金の供給	一定の評価を得たベンチャー等に対して、関連ファンドからの資金提供を実施
(例) 動物実験のサポート	小動物飼育や実験補助等をサポート
(例) 弁理士等専門家によるサポート	提携する弁理士事務所等による特許相談の実施

④その他

上記以外の提案内容について記載してください。

--

3. インキュベーション事業以外での活用部分について

「1. 土地・建物を活用した事業について」で記載いただいた当該土地・建物を活用して実施する事業のうち、インキュベーション事業以外でも活用する場合、その事業内容を提案してください。

(記入例)

全室数の●●%はレンタルラボとして貸し出しを行う。

- ・ 賃料は月額●●円/m²程度で設定
- ・ 想定入居率は●%～●%程度（事業期間を通して）
- ・ 創薬等ライフサイエンス分野の企業を入居対象とする。

I 期棟

入居者種別	全 34 室に対する入居割合 (上限)	入居期間 (上限)	賃料 (m ² ・月額・税抜)	特記事項

II 期棟

入居者種別	全 19 室に対する入居割合 (上限)	入居期間 (上限)	賃料 (m ² ・月額・税抜)	特記事項

4. 既入居者の取り扱いについて

上記で提案いただいた事業を実施する際に条件に合致しない既入居者がいる場合、その対応策を提案ください。

(記入例)

経過措置として、向こう●年間は、現在と同じ条件でサブリース契約を締結する。契約期間満了時に延長等の可否を協議する。

5. 実験室（ウェットラボ）以外の活用について（駐車場、会議室など）

施設の内容	活用方法	料金	特記事項
(例) 駐車場	入居者を優先しつつ、広く貸し出し	5000 円/月	提案者が直接管理。

6. 事業全体の収支について

① 想定する単年度の事業収支見込み

想定する収入・支出項目及びそれぞれの金額を積算方法も合わせて記載してください。

<収入>

・実験室賃貸による収入

I 期棟：賃貸面積約 3,500 m²、部屋サイズ 66.25～137.5 m²、34 室

II 期棟：賃貸面積約 1,750 m²、部屋サイズ 68.56～70.95 m²、19 室

	利用形態	想定入居率 <損益分岐点> (面積ベース)	積算方法	受取賃料 見込み (年額)
インキュベーションルーム		●% <△%>		
それ以外 (全室をインキュベーションルームとして活用する場合は記載不要)	(例) レンタルラボ	●%	●円 (m ² 単価) × △m ² (対象賃貸面積) × ●% (想定入居率)	●●円
合計 (A)	—	●% <△%>	—	

※想定入居率及び損益分岐点は必ず記載してください。

・その他収入

収入項目	積算方法	収入見込み (年額)
共益費 (B①)		
駐車場利用 (B②)		
動物舎利用 (B③)		
土地賃貸料 (B④)		
合計 (B)		

※ 項目は適宜追記ください。

<支出>

支出項目	積算方法	支出見込み (年額)
(例) 人件費		
(例) 管理経費		
(例) ●●事業		
合計 (C)		

※ 項目は適宜追記ください。

②想定する事業期間を通じた事業収支見込み

イニシャルコストを含め、想定する事業期間を通じた事業収支を記載してください。

項目	内訳		事業期間全体の 累計額見込み
収入	(例) 受取賃料		(A) × 年数
	(例) 共益費、駐車場代ほか		(B) × 年数
	合 計		
支出	イニシャル コスト	(例) 土地取得費	
		(例) 施設改修費	
	ランニン グコスト	(例) マスターリース料支払	
		(例) 人件費ほか	(C) × 年数
	合 計		
収支			

7. その他、ご意見ご要望があれば記入してください。

※ 以下のあて先へ様式3「エントリーシート」・様式5-1「要件確認申立書」・様式5-2「誓約書」とともにメールにて提出し、提出後は電話による連絡をお願いします。

(件名は「【彩都バイオインキュベーション施設】提案書」としてください)

大阪府商工労働部成長産業振興室ライフサイエンス産業課 担当：福原、松田

メール：contact@osaka-bio.jp

TEL : 06-6115-8100