

成田商品にかかる重要な事項を、下記の通りご説明いたします。

□ 共生日本ゲートウェイ成田プロジェクトの計画見直しによる対象不動産の資産性に大きく影響を及ぼす可能性について

共生日本ゲートウェイ成田プロジェクトの計画見直しによる対象不動産の資産性に大きく影響を及ぼす可能性	<p>対象不動産の賃借人及び親会社の共生バンク株式会社（開発事業者）が開発を行っている「共生日本ゲートウェイ成田プロジェクト」について、令和5年5月19日に開発事業者のホームページ（https://narita-gateway.com）において「共生(ともいき)日本(にっぽん)ゲートウェイ成田プロジェクトについての近況報告」（https://narita-gateway.com/news/480/）として計画の見直しが公表されました。</p> <p>この計画の変更は、開発事業者が、更なる収益と資産性の向上を目的として行ったもので、従来の方針や計画に大きな変更はございませんが、国や県、地域や企業等、誰もが今参加したくなる開発計画を目指し、これまでのインバウンド客をメインターゲットとした観光産業拠点、外需獲得に挑む拠点として、今後の日本経済を支える新産業集積地の創設、さらには、ビジネスイノベーションを起こす街として、大規模ショッピングモールやホテル、MICE施設（大規模展示場等）の整備により、日本に400万社ある中小企業の研究開発やビジネス交流拠点としての開発を目指していたところ、その基本分野を食料品に絞り込んで、世界に開かれた六次産業化（六次産業のグローバル化）拠点としての開発を進め、日本発世界6次産業化拠点を創設し、食品産業の発展と社会貢献を目指すプロジェクトの実現を目指すというもので、イノベティブな冷凍・冷蔵技術及び、技術革新によるコールドチェーン網整備をもって、オランダの成功事例をベンチマークとする「日本版フードバレー」を計画し、世界で認知度が高まる和食文化をさらにブランド化し、食品（料理）の研究開発と生産、そしてその流通拠点として開発を進めるという内容で、集客施設として、和食文化を楽しむフードホールスタジアム、食品工場の見学を楽しむファクトリーツーリング、研究施設として、食品研究を行う企業が集まり、産学連携のもと定量的な分析と官能調査の研究を行うR&D施設などを整備する計画方針となります。</p> <p>また、開発事業者が、この計画見直しに至った理由は、ゲートウェイ成田PJを取り巻く経済環境において、新型コロナウィルス、ロシアのウクライナ軍事侵攻に起因するエネルギー資源、食料、建設資材の価格高騰など、インフレ圧力の高まりや急激な為替変動等の経済情勢に対応して、更なる収益の向上を目指して、計画のブラッシュアップを図るということが理由</p>
---	--

	<p>でした。</p> <p>その後、令和 6 年 5 月 9 日に開発事業者が記者会見を行い、マスタープランを発表し、ホームページにおいて【「GATEWAY NARITA」マスタープランを公開】と題して公表 (https://narita-gateway.com/news/729/) しており、その施設内容は、商業複合施設、ランニングトラック、デジタルドーム、ホテル、冷凍冷蔵貯蔵倉庫、フードテック、R&D 複合施設（国際展示場、国際会議場、キッチンスタジオを含む）、バスターミナル、駐車場棟等となっておりこのマスタープラン発表により、さらに内容が明確となっております。（※ 1 土地利用計画図及び※ 2 建物配置計画図をご参照ください。）</p> <p>更に、マスタープラン公開以降、ゲートウェイ成田 PJ に関心を示すロイズ・キャピタルとプロジェクトの更なる付加価値向上と発展を目的として、AI 構想書が纏められ、AI データセンター含む AI スマートシティ化の取り組みが進んでおります。</p> <p>なお、この計画見直しは、対象不動産の資産性に大きく影響を及ぼす可能性があります。また、商品概要・重要事項説明書「21. 不動産特定共同事業の実施により予想される損失発生要因に関する事項」に記載（計画見直し後のリスクについては、重複いたしますが、下記に説明致します。）の通り、成田プロジェクトの開業に遅れが生じたり、開業が見込めない事態となった場合、対象不動産の売却機会を失い又は売却価格が下落することによって、最終的に事業参加者の元本を大きく毀損するリスクがあります。</p> <p>また、上記 AI 構想は、マスタープランを基に開発事業者において成田市と協議を行っておりますが、その状況により現在計画中の建物の面積、内容、配置等に変更が生じる可能性や AI 構想自体が頓挫する可能性があります。これにより成田プロジェクトの開業に遅れが生じたり、開業が見込めない事態となった場合、対象不動産の売却機会を失い又は売却価格が下落することによって、最終的に事業参加者の元本を大きく毀損するリスクがあります。<u>仮に対象不動産の売却額が優先出資総額の半分になった場合は出資の価額の返還率は約 50%となります。</u></p>
計画見直し後の不動産市況リスク、価格変動リスク	対象不動産の評価額は賃貸利益によって変動し、賃貸利益は賃貸市況や景気の影響を受けます。これらの影響により、対象不動産の評価額が落ち込んだ場合、出資の価額の返還が当初の優先出資金を割り込むことがあります。

計画見直し後の対象不動産のリスク	対象不動産の水道光熱費・修繕費用・損害保険料等の金額は、状況によって、予定よりも増大することがあります。また、対象不動産のテナントが退去するときに賃貸収入が大幅に下がる可能性があります。このような、賃貸収入の減少や費用の増大により、出資の価額又は利益分配金に影響を及ぼす可能性があります。
計画見直し後の不動産の滅失・毀損・劣化するリスクや不動産の環境リスクによる期間満了前の本契約終了リスク	対象不動産の全部、一部が地震等の災害によって滅失・毀損等した場合や土壤汚染等の隠れたる瑕疵が見つかった場合等で本事業、本契約の継続が著しく困難であると営業者が合理的に判断した場合、又は対象不動産を途中で売却した場合には本契約は終了します。その場合、契約終了時において対象不動産を適切な方法により評価した評価額を、分配割合に応じて配分した金額（優先出資者に対しては優先出資金を上限とします。）を返還しますが、当該金額が、当初の優先出資金を割り込む可能性があります。
計画見直し後の流動性リスク	本契約では、営業者への契約上の地位の譲渡は可能ですが、賃貸市況、金融市況、不可抗力の影響により、当初の優先出資金を割り込む可能性があります。また地位の譲渡が多発した場合は、一時的に地位の譲渡が行えない可能性があります。営業者以外の第三者に譲渡する場合の譲渡の価額は、本出資者と譲渡の相手方にて決めていただく必要がありますが、当初の優先出資金を割り込む可能性があります。
計画見直し後の営業者の破産リスク	営業者が破産したこと等により、事業継続が困難となった場合、本契約は終了します。この場合、契約上支払われるべき出資の価額及び利益分配金が、全額支払われない可能性があります。
計画見直し後の賃料収入に関するリスク	テナントによる賃料債務の履行遅滞がある場合、利益分配金の支払いに遅れが生じる場合があります。
計画見直し後の余裕金の運用リスク	本事業に生じた余裕金は、*法施行規則第11条第2項第14号に掲げる方法により運用するものとします。そのため、金融機関の破綻等により損失を被ることがあります。 *商品概要・重要事項説明書「13. 不動産特定共同事業契約に係る財産の管理に関する事項⑤」参照
計画見直し後の税制変更のリスク	税制の変更により、本出資者の税負担が増えることがあります。
計画見直し後の土地開発型特有のリスク	本商品は、本プロジェクトを前提に本プロジェクト用地の造成費用を募る、いわゆる土地開発型の商品です。土地開発型の商品には、工事費の増額、工事の遅延、開発事業者の倒産など開発型特有のリスクのほか、対象不動産である土地上で予定される建物の建設やプロジェクトの内容等が不

	<p>確定であることに起因して、当該土地の最終的な売却の可否又は売却価格に悪影響が生じ得る土地開発型特有のリスクがあります。<u>出資の価額の返還率は最終的な売却額に左右され、仮に売却額が優先出資総額の半分になった場合は出資の価額の返還率は約 50%となります。</u></p>
計画見直し後の本プロジェクトの中止等及びそれに起因する元本毀損リスク	<p>(i)本プロジェクトの中止等が発生するリスク <u>本プロジェクトにおいては、事業計画の見直しにより、プロジェクトの進捗や建設設計画に変更が生じることで、当初想定よりも中止又は延期等が発生しやすくなる等、リスク発現の要因や影響範囲が広がる可能性があります。</u></p> <p>(ii)事業参加者の元本毀損リスク <u>(i)に記載の本プロジェクトの中止、<u>プロジェクトの計画変更などによる延期等のリスクが顕在化し、本商品の運用期間の満了時までに本プロジェクトの開業が見込めない事態となった場合、対象不動産の売却機会を失い又は売却価格が下落することによって、最終的に事業参加者の元本を大きく毀損するリスクがあります。仮に対象不動産の売却額が優先出資総額の半分になった場合は出資の価額の返還率は約 50%となります。</u></u></p>

□ **事業プラン変更後の対象不動産の資産価値（例えば鑑定評価額等）及び将来的な収益性やプランの実現の可能性への影響について**

事業プラン変更後の対象不動産の資産価値及び将来的な収益性やプランの実現の可能性への影響	<p>開発事業者の計画見直しによる対象不動産の資産価値は、「不動産特定共同事業の実施により予想される損失発生要因に関する事項」の損失発生要因には該当しておりません。</p> <p>その理由は、開発事業者からの情報提供によりますと、計画見直し前の年間の利益の見込み額が約 394 億円であったものが、計画見直し後の令和 5 年 11 月の段階で約 681 億円へ、その後のプロジェクトの進捗に合わせて、更に計画のブラッシュアップを行い、令和 6 年 5 月 9 日のマスターplan 発表後の事業計画による利益の見込み額は、約 744 億円と大幅な増加となっているためです。事業計画の利益の見込み額が、どのように対象不動産の資産価値に影響を与えるかについて、具体的に説明致しますと、不動産の資産価値は、いわゆる不動産鑑定評価等により評価されるのですが、その評価方法として積算価格、比準価格及び収益価格を関連付けて決定するものとされています。本プロジェクトでは、大規模かつ用途も特殊性を</p>
---	---

含むため、同一規模、同一用途での更地の取引事例に該当するものが見当たらないことから、収益価格を適用することになり、その場合DCF法(収益還元法)が用いられて評価されることになります。DCF法は、対象不動産の保有期間中に得られる純収益と期間満了後の売却によって得られると予測される価格を現在価値に割り戻して足し上げる方法で評価される手法ですので、事業プラン変更前と後の対象不動産の資産価値は、その収益性に影響を受けると判断されます。

この事から、事業プラン変更後の対象不動産の資産価値は、利益の見込み額に影響を受け、計画の上では利益が増大していると見込まれていることから、事業プラン変更前と比べて資産価値も増大していると考えられます。ただし、計画見直しによる賃料(地代)の変更はないため、営業者の対象不動産の評価額は、商品概要・重要事項説明書「8. 対象不動産の価格及び当該価格の算定方法」に記載の通り、対象不動産の事業収支上の想定賃貸利益を7.0%で割戻した方法で算出することに変わりはありません。

従って、事業プラン変更後の対象不動産の資産価値は変わりません。

なお、将来的な収益性やプランの実現の可能性については、開発事業者において、これまで成田市地区計画及び開発許可の範囲内でマスタープランを企画しており、マスタープラン発表後、関係官署と協議を重ねながら、基本設計に落とし込む作業を行っており、その状況によっては、各種施設の規模・面積・内容等の調整がある可能性があります。

また、開発事業者によれば、マスタープラン発表後に事業計画の上で更に有益な施設やビジネスの商談を行っており、その内容が追加若しくは一部の施設の内容が変わる可能性があります。

これらの進捗状況によっては、対象不動産の資産価値及び将来的な収益性に影響を及ぼす可能性があり、最終的に事業参加者の元本を大きく毀損するリスクがあります。仮に対象不動産の売却額が優先出資総額の半分になった場合は出資の価額の返還率は約50%となります。ここで、本プロジェクトのこれまでの計画変遷について説明します。2020年段階では、観光拠点の総面積が388,713.00m²、産業拠点の総面積が199,300.00m²とされ、造成工事の完了予定は2022年10月頃、建物着工予定は2023年3月頃、開業予定は2024年の開業を目指されていました。その後、2021~22年には観光拠点の総面積が396,362.05m²、産業拠点の総面積が203,801.00

m²に変更され、造成工事の完了予定が2023年2月頃、建物着工予定が2023年7月頃、開業予定が2025年度春一部開業後、随時OPEN予定に見直されました。さらに2023年段階では、観光拠点の総面積が61,741.78m²、産業拠点の総面積が469,802.05m²と大幅に変更され、造成工事完了予定は2024年11月末頃、建物着工予定は2024年12月頃、開業予定は2026年度末一部開業後、随時OPEN予定に再調整されました。そして2024年段階では、観光拠点の総面積が186,948.00m²、産業拠点の総面積が190,972.00m²に変更され、造成工事完了予定は2025年10月末頃、建物着工予定は2026年4月頃、開業予定は2027年冬頃となっています。現時点では、一部施設が2027年冬に開業し、その後随時オープンする計画です。事業変遷の詳細については、開発事業者から提供された※4「開発事業変遷表」をご参照ください。

これらの計画変更の背景には、収益性や資産性向上のためのブラッシュアップ、新型コロナウイルス感染症や国際情勢の変化への対応、事業計画の具体化が挙げられます。特に、建物面積の減少は建築資材高騰や工事人材不足による工事費高騰を考慮した結果であり、計画全体の投資対効果を最大化するために効率的な面積が見直された結果です。この調整により、建築計画のコスト効率が最適化され、プロジェクト全体の実現可能性と収益性がさらに向上しています。

いずれの段階においても、現行の地区計画や開発許可の範囲内で進行しており、造成計画そのものには変更がありません。事業プラン見直し後に計画されている施設については、例えばデジドームの立地は地区計画上の「ビジネス・医療集積地区」として、「次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。ただし、市長が公益上必要と認めたものについてはこの限りではない。」と制限されている中の「⑥ 集会場」に該当するものであり、デジドームは「集会場」として建築を行う予定です。そして、その根拠は、集会場の定義（日本建築主事会議）「不特定かつ多数の人が、共同の目的のために一時的に集まる「集会」を利用する室又は建築物をいい個人や団体にその使用目的を制限せずに貸し出されるホールや集会室等が該当するもので、不特定多数の者が集会等に利用する建築物であることから集会場に該当する例としては、○文化会館○市民ホール○結婚式場○葬祭場○セミナー、不特定多数の者が集会等に利用する建築物の部分であることから集会場に該当する例としては、○大会議室○ホテルの大宴会場が挙げられ、デジドーム利用の構造上、地区計画上の用途を満たしております。ま

た、フードテック食品工場の立地は、地区計画上の「商業・観光集積地区」として、「次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。ただし、市長が公益上必要と認めたものはこの限りではない。」とされている中の「⑦展示場」に該当するものであり、フードテック食品工場は、「パーティカルファーミング施設」として展示し、観光農園・垂直農業実験場のショーケースとして、フードテック施設を開発する計画です。いずれの施設も地区計画に適合していると考えられますので、変更後の計画でも実現可能性に影響はありません。従って、ことほど左様に変更後の建設プランの実現の可能性については、影響はありません。

しかしながら、建設予定の建物や事業内容、スケジュールについては変更が生じています。

こうした変更に伴うリスクとして、造成工事や開業の遅延が挙げられます。遅延は土地の売却や資金調達のタイミングに影響を与え、売却機会の逸失や売却価格の下落を引き起こす可能性があります。その結果、事業参加者の元本が大きく毀損されるリスクがあります。これにより、工事及び開業スケジュールについては変更がありますが、開発事業者は現在も地代を支払い続け、開発事業を成功させることで利益を得る方針を維持しており、地代支払いの意思に変更はありません。

成田シリーズ商品の償還に関しては、開発を目的としたSPVへの出資・ファイナンスなどによる資金調達が検討されており、複数の投資先と商談および資金計画の検討が進行中です。ただし、資金調達の状況は協議の結果や資金調達先の意向に影響を受ける可能性があります。

ただし、これらの進捗状況によっては、対象不動産の資産価値及び将来的な収益性に影響を及ぼす可能性があります。

□ 共生日本ゲートウェイ成田プロジェクトの現状の造成工事の完了した割合や造成工事の完了時期、建物計画を含んだ共生日本ゲートウェイ成田プロジェクトの構想が実現するか等の具体的な見通しについて

現状の造成工事の完了した割合及び造成工事の完了時期

※4 「開発事業変遷表：スケジュール」をご確認ください。

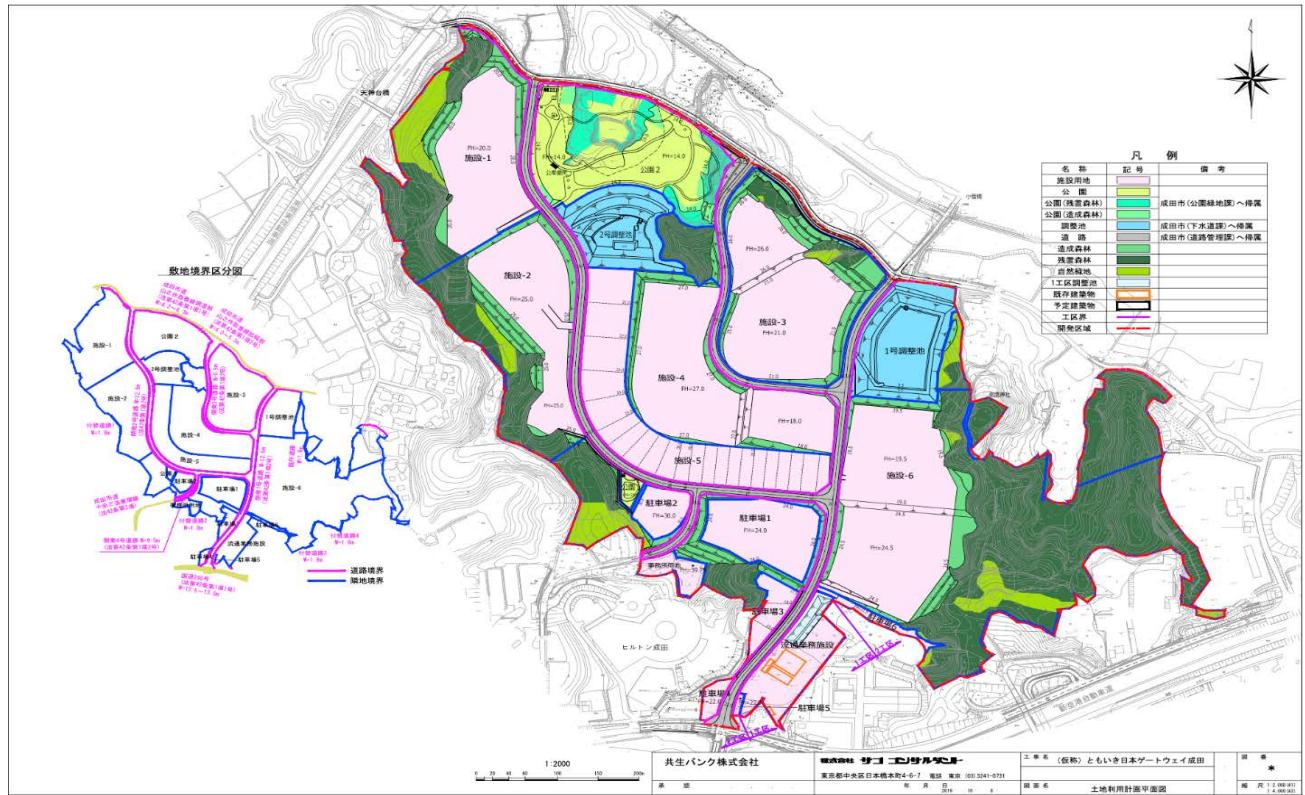
建物計画を含んだ共生日本ゲートウェイ成田プロジェクトの構想が実現するか等の具体的な見通し	<p><u>建物計画を含んだ共生日本ゲートウェイ成田プロジェクトの構想が実現するか等の具体的な見通しについて、開発事業者からの情報提供によると、2024年段階のマスタープラン時点での計画では、観光拠点と産業拠点を総面積 377,920.00 m²にわたって整備する計画が進められています。この計画では、造成工事を 2025 年 10 月に完了させ、2026 年 4 月から建物の着工を開始し、2027 年冬に一部施設を開業するスケジュールが設定されています。</u></p> <p><u>観光拠点（総面積 186,948.00 m²）では、全自動ホテルやウェルネス・スパ（94,936.00 m²）を含む最先端の宿泊・リラクゼーション施設が計画され、インバウンド需要を中心に国内外の観光客をターゲットとしています。また、商業エリア（66,706.00 m²）では、多彩なショッピング施設が展開される予定で、観光拠点の中心としてデジドーム（11,088.00 m²）が設置され、イベントや文化体験の場として機能します。さらに、立体駐車場（14,218.00 m²）を整備することで、訪問者の利便性を大幅に向上させます。</u></p> <p><u>一方、産業拠点（総面積 190,972.00 m²）には、次世代の食品製造を担うフードテック食品工場①（54,157.00 m²）および②（40,273.00 m²）が含まれ、技術革新と観光の融合が図られます。さらに、キッチンスタジアム・コンベンションセンターや R&D オフィス（90,354.00 m²）が設置され、食品産業や関連技術の研究・展示を通じて国内外の企業を引き付ける拠点となります。加えて、ハイベイ倉庫（6,188.00 m²）を整備し、効率的な物流機能を確保します。</u></p> <p><u>また、マスタープラン発表後、ゲートウェイ成田プロジェクトに高い関心を示しているロイズ・キャピタルとの協力のもと、プロジェクトのさらなる付加価値向上を目的とした取り組みが進められています。その一環として、AI 構想書が纏められ、AI データセンターを中心とした AI スマートシティ化の計画が具体化されており、これによりプロジェクトの競争力が国際的に高まることが期待されています。特に AI スマートシティ化は、観光や産業の多様なニーズに応えるだけでなく、成田エリア全体の経済発展にも寄与する構想です。</u></p> <p><u>プロジェクトの進捗を加速させるため、開発事業者は設計チームや施工協力会社と連携し、建設工事の効率化を図る建設企画を推進しています。これにより、建設プロセスの最適化が進められ、工期の短縮が期待されます。</u></p>
--	--

す。さらに、造成工事や建設計画の各段階において、成田市などの行政機関と緊密に協議を重ね、地区計画や開発許可の範囲内で計画が進行しています。

詳細については、※1 土地利用計画図、※2 建物配置計画図及び※3 工程表、※4 開発事業変遷表をご参照ください。また、プロジェクトに関する最新情報は、開発事業者の公式ホームページ（<https://narita-gateway.com>）で公開されますので、適時ご確認ください。

なお、今後のプロジェクトの状況につきましては、開発事業者より情報を入手次第、適宜報告して参ります。

※1 土地利用計画図



※2 建物配置計画図

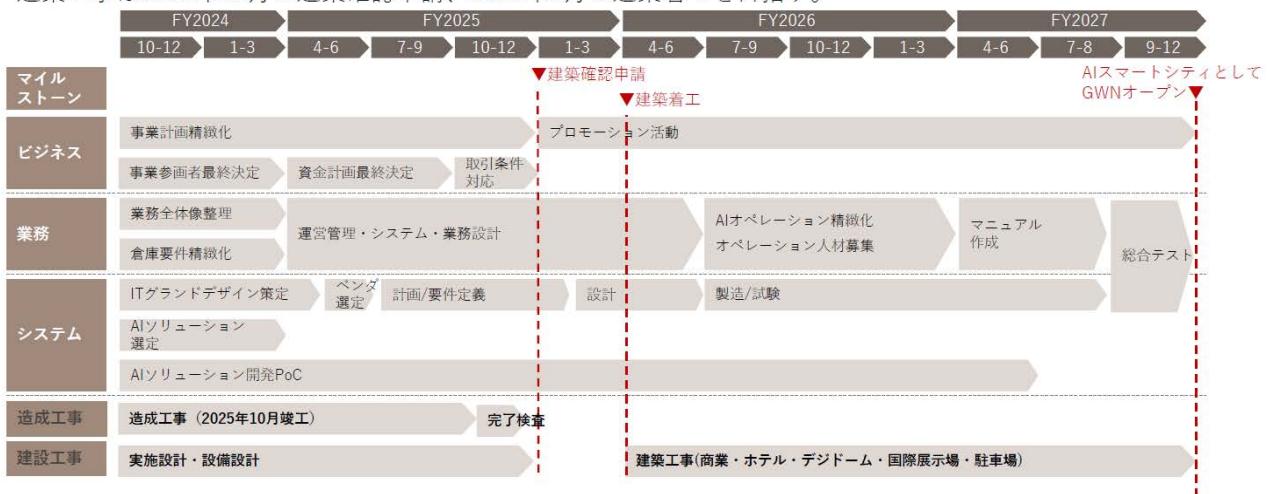


※3 工程表

GW成田 マスタスケジュール

造成工事は2025年10月完了。11月竣工検査予定

建築工事は2025年12月の建築確認申請、2026年4月の建築着工を目指す。



※4 開発事業変遷表

開発事業変遷表

ゲートウェイ成田プロジェクト

年度	2020
コンセプト	「にぎわい観光拠点・産業拠点」
イメージパース イメージパース	
予定建物 予定建物	<p>観光拠点 (388,713.00m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業複合施設ホテルA (総面積 : 86,550.00m²、客室数 : 974室) 商業複合施設ホテルB (総面積 : 76,700.00m²、客室数 : 837室) 商業複合施設ホテルC (総面積 : 80,700.00m²、客室数 : 1,000室) 安土城ホテル (総面積 : 14,880.00m²、客室数 : 46室) ショッピングモール (エンタメ、飲食含む) (総面積 : 114,440m²) 駐車場1 (総面積 : 11,676.00m²) 駐車場2 (総面積 : 3,767.00m²) <p>産業拠点 (199,300.00m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> 産業・再生医療センター (総面積 : 199,300.00m²) <p>合計 : 588,013.00m²</p>
開発許可 開発許可	<p>許可申請者：共生バンク株式会社 開発区域の面積：全体455,753.60m²、1工区10,352.80m²、2工区445,400.80m² 予定建築物等の用途：ホテル（4区画）、店舗・飲食・事務所・旅館（1区画）、展示場・事務所・研究施設・研究開発型施設・ホテル（1区画）、公衆便所（1区画）、事務所・倉庫業を営む倉庫・工場（物流業に係るものに限る）（1区画）、事務所（1区画） 工事施工者：株式会社丸協組</p>
想定事業収益 想定事業収益	利益：約39,431百万円
事業計画の根拠となるコンソーシアム 事業計画の根拠となるコンソーシアム	事業構築には、都市計画や環境に関するコンサル会社(A社)、国内建築設計・監理事務所(B社)、国内外大規模プロジェクトを多数手掛けるフランス人建築家(C社)、世界的音楽プロデューサー(D氏)、劇場・ホール企画設計コンサル会社(E社)、宣伝広告会社(F社)、電気・ガス小売事業会社(G社)、建築総合サービス会社(H社)など、多岐にわたる企業が参画し事業計画を作成しており、国内外のマーケットで高い実績を誇るアセットマネジメント会社(I社)がゲートウェイ成田プロジェクトの事業価値を788,632百万円と鑑定し、その事業評価額の5%である39,431百万円を利益見込みとする。
スケジュール スケジュール	<p>造成工事完了時期：2022年10月予定 建設工事：2023年3月着工予定 開業時期：2024年の開業を目指す</p>

年度	2021 - 2022
コンセプト	「にぎわい観光拠点・産業拠点（アート・グリーン・テクノロジー）」
イメージパース	
予定建物	<p>観光拠点 (396,362.05m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホテルA (総面積 : 28,150.00m²、客室数 : 461室) ・ホテルB (総面積 : 75,700m²、客室数 : 622室) ・eスポーツ／アリーナ／駐車場 (総面積 : 102,880.00m²) ・商業施設 (総面積 : 145,563.00m²) ・安土城 (総面積 : 9,400.00m²) ・立体駐車場①／バスター／ミナル (総面積 : 25,365.30m²) ・立体駐車場② (総面積 : 9,303.75m²) <p>産業拠点 (203,801.00m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・展示場 (総面積 : 203,801.00m²) <p>合計 : 600,163.05m²</p> 
開発許可	<p>許可申請者：共生バンク株式会社 開発区域の面積：全体455,753.60m²、1工区10,352.80m²、2工区445,400.80m² 予定建築物等の用途：ホテル（4区画）、店舗・飲食・事務所・旅館（1区画）、展示場・事務所・研究施設・研究開発型施設・ホテル（1区画）、公衆便所（1区画）、事務所・倉庫業を営む倉庫・工場（物流業に係るものに限る）（1区画）、事務所（1区画） 工事施工者：株式会社丸協組</p>
想定事業収益	利益：約39,431百万円
事業計画の根拠となるコンソーシアム	事業構築には、都市計画や環境に関するコンサル会社(A社)、インフラ設計コンサル会社(B社)、国内建築設計・監理事務所(C社)、国内外大規模プロジェクトを多数手掛けるフランス人建築家(D社)、国内外における中規模建設を得意とする設計事務所(E社)、商空間設計を得意とする設計事務所(F社)、空間創造のプロフェッショナル会社(G社)、商空間コンサル会社(H社)、情報通信・社会課題解決の国内大手コンサル会社(I社)、劇場・ホール企画設計コンサル会社(J社)、世界的有名庭園デザイナー(K社)、交通・物流コンサル会社(L社)、大手電気インフラ会社(M社)、大手通信サービス会社(N社)など、多岐にわたる企業が参画し事業計画を作成しており、国内外のマーケットで高い実績を誇るアセットマネジメント会社(O社)がゲートウェイ成田プロジェクトの事業価値を788,632百万円と鑑定し、その事業評価額の5%である39,431百万円を利益見込みとする。
スケジュール	<p>造成工事完了時期：2023年2月予定 建設工事：2023年7月着工予定 開業時期：2025年度春一部開業後、随時OPEN予定</p>

年度	2023
コンセプト	「にぎわい観光拠点・産業拠点（ULTRACOLD FOOD VALEY）」
イメージパース	
予定建物	<p>観光拠点 (61,741.78m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画建物D（テスマーケティング、店舗、宿泊施設、温浴施設） (総面積 : 23,291.21m²) 交通センター、立体駐車場①（総面積 : 29,168.13m²） 立体駐車場②（総面積 : 9,282.44m²） <p>産業拠点 (469,802.05m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画建物A（ウルトラコールドセンター）（総面積 : 55,238.57m²） 計画建物B（ウルトラコールドセンター）（総面積 : 37,177.94m²） 計画建物C（ウルトラコールドセンター）（総面積 : 80,522.71m²） 計画建物E（企業展示施設、MICE施設、ビジネスマッチング施設、ウルトラコールドセンター、倉庫）（総面積 : 191,082.83m²） 計画建物D（ウルトラコールドセンター、コーチェネレーションセンター） (総面積 : 105,780.00m²) <p>合計 : 531,543.83m²</p>
開発許可	<p>許可申請者：共生バンク株式会社 開発区域の面積：全体455,753.60m²、1工区10,352.80m²、2工区445,400.80m² 予定建築物等の用途：ホテル（4区画）、店舗・飲食・事務所・旅館（1区画）、展示場・事務所・研究施設・研究開発型施設・ホテル（1区画）、公衆便所（1区画）、事務所・倉庫業を営む倉庫・工場（物流業に係るものに限る）（1区画）、事務所（1区画） 工事施工者：株式会社丸協組</p>
想定事業収益	利益：約68,163百万円
事業計画の根拠となるコンソーシアム	事業構築には、都市計画や環境に関するコンサル会社(A社)、国内建築設計・監理事務所(B社)、世界的都市開発を手掛けるアメリカの設計会社(C社)、空間創造のプロフェッショナル会社(D社)、商空間コンサル会社(E社)、情報通信・社会課題解決の国内大手コンサル会社(F社)、住宅・複合施設開発_国内大手会社(G社)、多様な業界の総合コンサル会社(H社)、海外事業戦略コンサル会社(I社)、食品技術・マーケティングコンサル会社(J社)、世界的規模の総合コンサル会社(K社)など、多岐にわたる企業が参画し事業計画を作成しており、全体概要、マクロ環境、競合動向、ビジネスモデル、収支計画、事業推進上のリスク・課題、BCP/BCM（事業継続計画/マネジメント）、をそれぞれ検討し、事業計画を作成。
スケジュール	<p>造成工事完了時期：2024年11月末予定 建設工事：2024年12月着工予定 開業時期：2026年度末一部開業後、随時OPEN予定</p>

年度	2024
コンセプト	「にぎわい観光拠点・産業拠点（ULTRACOLD FOOD VALEY）マスターplan」
イメージパース	
予定建物	<p>観光拠点 (186,948.00m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全自動ホテル、ウェルネス・スパ（総面積：94,936.00m²） ・商業エリア：（総面積：66,706.00m²） ・観光起点（デジドーム）（総面積：11,088.00m²） ・立体駐車場（総面積：14,218.00m²） <p>産業拠点 (190,972.00m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・フードテック食品工場①（総面積：54,157.00m²） ・フードテック食品工場②（総面積：40,273.00m²） ・キッチンスタジアム・コンベンションセンター、R&Dオフィス（総面積：90,354.00m²） ・ハイベイ倉庫（総面積：6,188.00m²） <p>合計：377,920.00m²</p> 
開発許可	<p>許可申請者：共生バンク株式会社 開発区域の面積：全体455,753.60m²、1工区10,352.80m²、2工区445,400.80m² 予定建築物等の用途：ホテル（4区画）、店舗・飲食・事務所・旅館（1区画）、展示場・事務所・研究施設・研究開発型施設・ホテル（1区画）、公衆便所（1区画）、事務所・倉庫業を営む倉庫・工場（物流業に係るものに限る）（1区画）、事務所（1区画） 工事施工者：株式会社丸協組</p>
想定事業収益	利益：約74,400百万円
事業計画の根拠となるコンソーシアム	事業構築には、都市計画や環境に関するコンサル会社(A社)、世界的都市開発を手掛けるアメリカの設計会社(B社)、情報通信・社会課題解決の国内大手コンサル会社(C社)、多様な業界の総合コンサル会社(D社)、海外事業戦略コンサル会社(E社)、食品技術・マーケティングコンサル会社(F社)、世界的規模の総合コンサル会社(G社)、商空間コンサル会社(H社)、国内外アーティスト招聘会社(I社)、劇場・ホール企画設計コンサル会社(J社)、鉄鋼製品・プラント会社(K社)、大手プラントエンジニアリング会社(L社)など、多岐にわたる企業が参画し事業計画を作成しており、全体概要、マクロ環境、競合動向、ビジネスモデル、収支計画、事業推進上のリスク・課題、BCP/BCM（事業継続計画/マネジメント）、をそれぞれ検討し、事業計画を作成。
スケジュール	<p>造成工事完了時期：2025年10月末予定 建設工事：2026年4月着工予定 開業時期：2027年冬一部開業後、随時OPEN予定</p>

法第 24 条書面 新旧対照表（2024 年 12 月 19 日改定）

(下線部分が変更箇所となります。)

旧

新

計画見直し後の土地開発型特有のリスク	<p>本商品は、本プロジェクトを前提に本プロジェクト用地の造成費用を募る、いわゆる土地開発型の商品です。土地開発型の商品には、工事費の増額、工事の遅延、開発業者の倒産など開発型特有のリスクのほか、対象不動産である土地上で予定される建物の建設やプロジェクトの内容等が不確定であることに起因して、当該土地の最終的な売却の可否又は売却価格に悪影響が生じ得る土地開発型特有のリスクがあります。</p>	<p>本商品は、本プロジェクトを前提に本プロジェクト用地の造成費用を募る、いわゆる土地開発型の商品です。土地開発型の商品には、工事費の増額、工事の遅延、開発事業者の倒産など開発型特有のリスクのほか、対象不動産である土地上で予定される建物の建設やプロジェクトの内容等が不確定であることに起因して、当該土地の最終的な売却の可否又は売却価格に悪影響が生じ得る土地開発型特有のリスクがあります。<u>出資の価額の返還率は最終的な売却額に左右され、仮に売却額が優先出資総額の半分になった場合は出資の価額の返還率は約50%となります。</u></p>
計画見直し後の本プロジェクトの中止等及びそれに起因する元本毀損リスク	<p>(i)本プロジェクトの中止等が発生するリスク 本プロジェクトの中止、延期等が発生するリスクがあります。</p> <p>(ii)事業参加者の元本毀損リスク (i)に記載の本プロジェクトの中止、延期等のリスクが顕在化し、本商品の運用期間の満了時までに本プロジェクトの開業が見込めない事態となった場合、対象不動産の売却機会を失い又は売却価格が下落することによって、最終的に事業参加者の元本を大きく毀損するリスクがあります。</p>	<p>(i)本プロジェクトの中止等が発生するリスク <u>本プロジェクトにおいては、事業計画の見直しにより、プロジェクトの進捗や建設計画に変更が生じることで、当初想定よりも中止又は延期等が発生しやすくなる等、リスク発現の要因や影響範囲が広がる可能性があります。</u></p> <p>(ii)事業参加者の元本毀損リスク (i)に記載の本プロジェクトの中止、<u>プロジェクトの計画変更などによる延期等のリスクが顕在化し、本商品の運用期間の満了時までに本プロジェクトの開業が見込めない事態となった場合、対象不動産の売却機会を失い又は売却価格が下落することによって、最終的に事業参加者の元本を大きく毀損するリスクがあります。仮に対象不動産の売却額が優先出資総額の半分になった場合は出資の価額の返還率は約50%となります。</u></p>