

第 4 回 県有施設・県出資団体等調査特別委員会資料

公の施設等について  
～鹿島セントラルビルの取組状況報告～

(政策企画部)

令和 5 年 11 月 8 日 (水)

○施設名 鹿島セントラルビル【所有団体：鹿島都市開発（株）】

1 報告の趣旨

- 調査特別委員会（第2回及び第3回）において、鹿島セントラルビルの譲渡に係る審議をいただき、その結果を踏まえ公募を開始したことから、その概要及び今後の予定について報告するもの。

委員会から求められた事項（今回報告分）

- ・ 民間譲渡後、譲渡先のホテル事業が公募条件の5年経過以降も継続されるよう、県がしっかり注視していくとともに、継続的な関わりを持つこと。
- ・ 移籍希望の従業員の雇用など、譲渡先に対し、公募入札時の条件を遵守させるよう、確認を怠らないこと。

2 公募概要等

- 公募条件の設定に当たっては、ホテルの長期的・安定的な運営を目指すという観点から、譲渡後5年以内における第三者への所有権移転を禁止するとともに、それに反した際には違約金を課すほか、用途変更時においては県や鹿島都市開発（株）へ協議を求めるなどにより、提案内容の実行性を高めるための工夫を講じている。
- プロポーザル提案の審査の視点として、「設備投資計画が、長期的なホテル事業等の経営継続に向けた適切な計画となっているか」「施設管理について、新館の大規模修繕に関する具体的な修繕（リニューアル）計画が示されているか」を明記し、長期的にホテル等を運営継続する提案を重視する。
- 従業員の雇用継続については、年代や雇用形態に応じた給与モデルを提案させ、同業他社や地域の雇用条件等と照らし、妥当性を評価するとともに、従業員の長期的な育成や資質向上へ向けた適切な計画となっているか等も併せて評価を行う。また、地元関連業者の活用においても、地域経済の発展と地域活性化の観点から効果的な提案となっているか審査を行う。
- 優先交渉権者決定後においては、優先交渉権者と鹿島都市開発（株）との間で従業員等との雇用条件や地元関連業者との契約継続等を始めとする各種交渉を実施することから、県としても逐次交渉状況を把握するとともに、必要に応じ交渉の場に同席するなどにより、円滑に移行作業が進むよう努力していく。

### (1) 概要

- 鹿島都市開発（株）が経営するホテル事業・不動産賃貸業の事業及び同社が所有する鹿島セントラルビル本館・新館・付属建物並びに県が所有する土地を、引き続き同一用途での利活用を前提として民間事業者等に一括で譲渡、売却を行う。
- 建物・営業権を保有する鹿島都市開発（株）と土地を保有する県とで、共同にて公募入札を実施。
- 建物・営業権と土地は一括して売却し、売却額は建物と土地の固定資産税評価額の比率※で按分。  
※ 鹿島都市開発（建物）：県（土地）＝83.1：16.9
- 契約事業者の決定においては、提案者からのプロポーザル（企画提案）に基づき総合的に審査し、優先交渉権者を決定、従業員の雇用条件や取引事業者等の取引継続などの各種調整を実施した上で、随意契約を行う。

### (2) 譲渡対象物件等

- 譲渡対象

鹿島都市開発（株）所有	建物	本館、本館別棟、新館（モール含む）、温浴施設
	その他	鹿島都市開発ホテル部門と不動産部門（賃貸業）の営業権、温泉汲上施設、井戸施設等
県所有	土地	66,115.7 m <sup>2</sup>

- 最低譲渡価格：22 億円

### (3) 期間

令和5年10月31日（火）～令和6年3月6日（水）

### (4) 公募参加資格

- 単独の法人又は複数の法人（コンソーシアム）
- 国内で5年以上の宿泊施設運営及び不動産賃貸業の実績を有すること。

### (5) 主な契約条件

- 鹿島都市開発（株）のホテル部門等従業員のうち、移籍を希望する者を雇用すること。
- 譲渡物件を主にホテル及び賃貸オフィス・店舗、温浴施設等の用途に使用すること（県及び鹿島都市開発（株）の承認がある場合を除く）。
- 譲渡物件について譲渡後5年間は所有権を第三者に譲渡しないこと（県及び鹿島都市開発（株）の承認がある場合を除く）。
- 譲渡後5年間に指定用途及び第三者への譲渡禁止の契約条件に違反した場合、売却代金の20%相当の違約金を徴収することができる。また、県は土地を買い戻すことができること。
- 高速バスターミナルとしての機能を維持すること。

### (6) 選定方法

- 方法：公募型プロポーザル方式
- 提案項目：全体計画、経営計画、顧客サービス、地域経済の活性化、譲渡価格など
- 選定体制：学識経験者、ホテル・企業会計関係専門家、地元関係者などを構成員とした選定委員会

## 3 今後の予定

時期	内容	備考
令和5年10月	・公募開始	
12月	・県議会第4回定例会 総務企画委員会報告（公募概要等）	
令和6年3月	・公募終了、選定委員会開催（優先交渉権者決定）	
6月	・県議会第2回定例会 総務企画委員会報告（優先交渉権者決定）	
9月	・鹿島都市開発（株）臨時株主総会（譲渡の承認） ・県議会第3回定例会 県有財産売却の議案提出、議決	
10月	・譲渡実施、譲渡先による営業開始	