

第 12 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 6 年 9 月 30 日 (月)

○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

- 第11回調査特別委員会（9月3日）において、従業員の雇用や土地売却相手方などについて、質疑をいただいたことから、補足説明事項について報告するもの。

2 補足説明事項

(1) 従業員の雇用について

- 公募要領による規定

県と鹿島都市開発（株）が共同で公表した公募要領において、契約条件として、「契約事業者は、当社に雇用され、当該施設に配属されている従業員のうち、譲渡後も引き続き就労することを希望する者については、継続して雇用すること」と定めている。

- 公募に対する提案内容

- ・提案者（コンソーシアム）

フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社

株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント

- ・提案内容

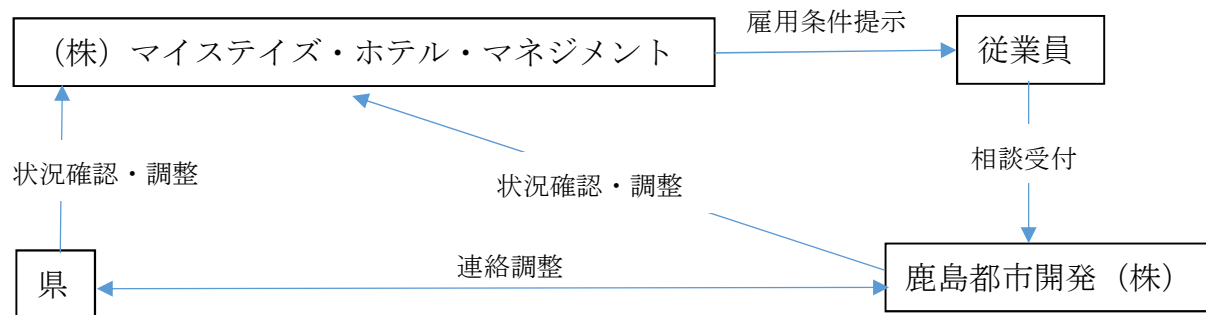
「希望される従業員の皆様に置かれましては、全員、引き続き従事して頂くことを歓迎いたします」

「従業員については、1年間以上実質的に現行と同等以上の雇用条件を維持し、不利益になるような変更は致しません」

上記の提案者を鹿島セントラルビル（ホテル事業・不動産賃貸業）事業譲渡及び敷地（県有地）売却に関する最優秀提案者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）において全会一致で優先交渉権者として決定。

○ 優先交渉権者決定後の調整

県と鹿島都市開発（株）が優先交渉権者（（株）マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下、「マイステイズ社」という。））と提案内容に基づき調整。



○ 優先交渉権者との契約内容

優先交渉権者と交渉し、鹿島都市開発（株）とマイステイズ社が次の従業員の雇用に関する内容を含む事業譲渡契約を締結。

事業譲渡契約抜粋

第7条（本事業に関する従業員の承継）

- 買主は、各転籍同意従業員を、クロージング日の前日時点の売主及び鹿島都市サービスにおける当該転籍同意従業員の労働条件と実質的に同等以上の条件（但し、雇用期間はクロージング日から1年間以上とする。また、慶弔関連については、買主が買主の従業員に適用している制度と同一の内容とする。さらに、残有給については、買主において承継せず、売主において処理するものとする。）で雇用するものとする。

○ 雇用の条件

マイステイズ社には、鹿島都市開発（株）にはある退職金制度がないものの、

- ・雇用当初の年収が上がる
- ・定年がマイステイズ社 65 歳、鹿島都市開発（株） 60 歳
- ・役職が上がった時の昇給幅がマイステイズ社のほうが大きい

等、総合的に勘案し同等以上の条件が提示されているものと判断。

なお、マイステイズ社に転籍又は鹿島都市開発（株）を退職する従業員には、鹿島都市開発（株）から退職金が支給される。

○ 従業員の転籍等の状況

転籍対象職員は、ホテル部門、不動産管理部門等の計 145 人であり、このうち、103 人が転籍を希望し、29 人が退職を希望、13 人が鹿島都市開発（株）への残留を希望している状況。

(2024 年 9 月 11 日現在)

	計	内訳				
		社員	契約社員	準社員	嘱託社員	パート
転籍者	103	48	5	2	2	46
退職者	29	19	3	0	0	7
残留者	13	12	1	0	0	0
計	145	79	9	2	2	53

○ 従業員に対するヒアリング等の実施状況

7 月～9 月までの間、転籍等の意向について個別ヒアリングを実施。8 月下旬以降、マイステイズ社から従業員へ条件が提示されていることを踏まえ、個別の相談を受け付け。

(転籍する従業員の意見)

- ・ 他ホテルでの研修などキャリアアップに繋がる取り組みをやってほしい。
- ・ 接客はやりがいがあるので、今の業務を続けたい。
- ・ 全国規模のホテルなので、新しい風が入ってくことにワクワク感もあるが、不安もある。

(転籍しない従業員の意見)

<残留希望>

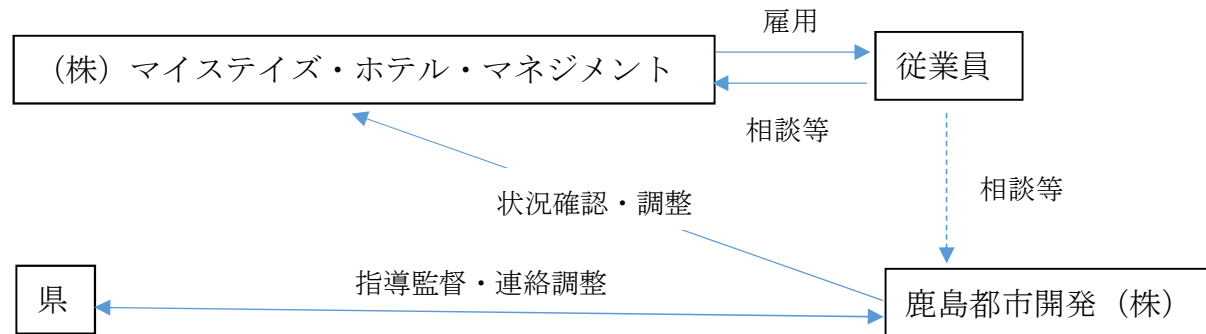
- ・ 転籍対象業務であるビル管理業務以外の業務もあるので、そうした業務を都市開発で続けていきたい。

<退職希望>

- ・ 会社が変わると、やり方が変わるなどの苦労がある。新しいところへは行きたくない。
- ・ ホテル業務はもういいかなという感じ。
- ・ 都市開発は勤めやすいところではあったが、頑張ってきたし、ゆっくりしたい。後悔も未練もない。
- ・ 違うことに挑戦してみたい。

○ 転籍後の従業員のフォロー体制

事業譲渡契約に基づき、転籍した従業員からの労働条件に関する相談等に対しては次の体制により対応を行う。



(2) 売却スキームについて

① 売却スキームに係るフォートレス社の企画提案内容

- 優先交渉権者であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社（コンソーシアム※。以下「フォートレス社」という。）からの企画提案において、取得主体として、不動産については当該取引のために新設した特別目的会社（八重桜合同会社）に、ホテル事業及び不動産賃貸業については、フォートレス社と同じく優先交渉権者であるマイステイズ社にしたいとの提案があったもの。

※ フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社及び（株）マイステイズ・ホテル・マネジメントの2社によるコンソーシアムを優先交渉権者として決定。

- フォートレス社が、当該スキームを実施する理由としては、
 - ・ 大規模な改修費用等の資金調達に当たり、自社の運用資金による出資や金融機関からの借り入れなどによる資金調達がより容易になること
 - ・ 当該不動産の収益性の向上が図られるまでの間は、フォートレス社が所有する他の資産と分けて管理することで、他の資産のリスクから分離できることなどがあげられる。

○ フォートレス社は、過去にも同様のスキームで不動産を取得し、必要に応じ大規模な改修を行ったうえで、同社やマイステイズ社が持つホテル経営のノウハウで当該不動産の収益力の向上を図り、安定的かつ持続的なホテル経営に繋げてきた実績があり、本契約においても同様の手法を採用したい考え。

② 選定委員会における審査

○ 当該売却スキームについては、選定委員会の中でも委員から質疑があり、

- ・ 予定されるグループ内での譲渡によって利用者や従業員に何ら影響が出るものではないこと、
- ・ ホテルの長期的・安定的な経営に向け有効な手法であること、
- ・ これまで当該スキームで取得した不動産についてはグループ内企業で長期保有している実績があること

などを確認し、結果として委員の全会一致で、フォートレス社並びにマイステイズ社を優先交渉権者として決定したものの。

③ 資産管理スキーム

○ フォートレス社は、最終的には、資産の長期的・安定的な保有を実現するため、潤沢な資金力を有し、投資家からの資金調達がより容易となる、東京証券取引所上場でフォートレスグループの不動産投資法人（J-REIT）であるインヴィンシブル投資法人（その資産運用会社が同グループの100%子会社化）で保有したい考え。

○ しかし、インヴィンシブル投資法人は、東証上場の法人であり、投資を市場の投資家から募ることから、同社が保有するためには、不動産の大規模修繕やサービス水準の向上などにより、資産の収益力を高める必要がある。

○ このため、それまでの間の資産管理に係る事務負担の軽減を図るとともに税制優遇等の措置を受けるなどの目的で、八重桜合同会社並びにこれとは別にフォートレス社が組成する特別目的会社で資産を保有するほか、さらにインヴィンシブル投資法人で保有するために不動産の証券化を行うことなどを目的として、不動産の信託受益権化を行う。

○ なお、ホテル事業並びに従業員の雇用は、上記不動産の証券化や信託受益権による移転などの動きに関わらず、一貫してマイステイズ社が実施することから、利用者、従業員に対して、影響を及ぼすものではない。

【インヴィンシブル投資法人で長期的保有するまでの流れ】※ 詳細は別添スキーム図参照

ア：特別目的会社（八重桜合同会社）が不動産（土地・建物）を取得し、同社にて建物のリニューアル工事等を実施し、不動産の資産価値の向上を図る。

イ：インヴィンシブル投資法人での長期的な保有に向け、不動産の流動性を高めるべく信託銀行と信託契約を締結※1し、不動産信託受益権を設定する（不動産の信託受益権化）。

ウ：税制優遇を受けるなどの目的により、不動産信託受益権をフォートレス社が新たに組成する特別目的会社（SPC）に八重桜合同会社から譲渡※2。

エ：インヴィンシブル投資法人が所有するに足る程度まで収益力が高まった段階で、不動産信託受益権をインヴィンシブル投資法人に譲渡※2。

※1 信託契約締結により、信託期間中の不動産の所有権は形式的には信託銀行に移転するものの、信託期間終了後には信託委託者（八重桜合同会社）に帰属することから、当該信託契約による所有権の移転は八重桜合同会社との売買契約の中でも認めている。

※2 不動産信託受益権は、フォートレス社が新たに組成する特別目的会社並びにインヴィンシブル投資法人に移転するものの、信託契約終了後、当該権利は消滅するとともに当該不動産の所有権は信託委託者である八重桜合同会社に帰属するため、あくまでも不動産の実質的な所有権は八重桜合同会社であることから、不動産信託受益権の売買は八重桜合同会社との売買契約の中でも認めている。

(参考1) J-REIT について

- ・ REIT とは、「Real Estate (不動産) Investment (投資) Trust (信託)」の略称であり、投資家から集めた資金で不動産への投資を行い、そこから得られる賃貸料収入や不動産の売買益を原資として、投資者に配当するいわゆる「不動産投資信託」を行う不動産投資法人のことをいい、このうち J-REIT は日本において組成されたものを指す。

(参考2) インヴィンシブル投資法人 (東証 : 8963) について

- ・ 保有物件 146 件 (ホテル 104 件 住居 41 件 その他 1 件)
- ・ フォートレス傘下となった 2011 年以降、ホテルの売却実績なし
- ・ 資産運用会社 : コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
(株主 : フォートレス CIM ホールディング 100%)
- ・ 基本方針
ホテル及び住居をコアアセットとして重点的に投資し、中長期的な観点から、着実な成長と安定的な収益確保を目指して運用を行う。

(参考3) 不動産信託受益権について

- ・ 不動産信託受益権とは、不動産信託の信託財産となっている不動産から収益を得る受益者の持つ権利のことを指し、信託法第 93 条に基づき、売買することが可能。不動産信託受益権の売買は、現物不動産の売買に比べ、税制面で有利 (不動産取得税が課税されない、登録免許税の軽減措置がある) であるほか、現物不動産の売買では所有権移転登記が必要であるのに対し、不動産信託受益権の売買では登記が不要であるなど手続きの負担が軽減されるといったメリットがある。なお、不動産信託受益権は金融証券取引法第 2 条第 2 項第 1 号に基づき、有価証券の一種として取り扱われる。

(参考4) 八重桜合同会社とフォートレス社が新たに組成する特別目的会社について

区分	八重桜合同会社（特別目的会社）	フォートレス社が新たに組成する特別目的会社
設立根拠法令	会社法	資産の流動化に関する法律
資本金	1円以上	10万円以上
役員（最低数）	取締役1名	取締役1名、監査役1名
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設立後、すぐに事業開始が可能 ・ 具体的な事業運用は実施しない（アセットマネージャーが実施） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資産流動化計画の作成が必要 ・ 管轄の税務署への届け出が必要
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設立が容易 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 税制優遇※を受けられることができる ※ 利益配当の一部を損金算入可能等
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 税制優遇等の措置を受けられない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設立手続きが煩雑 ・ コスト（資産流動化計画の策定に係る費用、信託銀行に対する手数料等）がかかる

【共通のメリット】

1. 資金調達の容易さ（不動産自体の価値のみならず、収益を見込んで証券化することで、投資家からの資金調達も可能）
2. 倒産隔離（親会社の資産、負債から独立させることで、親会社が仮に倒産したとしても差し押さえの対象とならないなど、リスク回避が可能）
3. オフバランス化（特定の資産を親会社の財務諸表から外す（オフバランス）ことが可能となり、親会社の財務諸表を悪化させることなく、特定事業の必要資金調達が可能となる）

④ 県が当該スキームを妥当と判断した理由

○ 県は、八重桜合同会社に対し本売買契約に基づく土地の用途や転売禁止の制限を求めることができること。鹿島都市開発（株）は、譲渡契約に基づく建物の用途や転売禁止は八重桜合同会社に対して、事業の継続や従業員の雇用に係る制限はマイステイズ社に対して、それぞれ求めることができること。

■ 建物・土地の用途並びに転売の制限（建物等売買契約書第10条第1項、第2項、県有財産売買仮契約書第14条第1項、第16条第1項）

- ・ 本件建物、土地を主として現行用途（ホテル・賃貸オフィス・商業・温浴施設としての利用）に供するものとする。
- ・ 引渡し日から起算して5年を経過する日までの間において、本件建物、土地の全部若しくは一部の所有権を移転し、又は本件財産に地上権、抵当権その他の担保を目的とする権利を設定してはならない。

■ 事業の継続に係る制限（事業譲渡契約書第5条の2第1項）

- ・ 本事業の一体的な経営及びその他ホテル運営等で多様なサービスを提供する。
- ・ 地域交流地点として、地域住民による活動やイベント等に協力する。
- ・ 関東鉄道（株）等が運営する高速バス停留所としての機能を維持する。

■ 従業員の雇用に係る制限（事業譲渡契約書第7条第1項、第2項）

- ・ 買主は、承継対象従業員が買主への転籍に同意することを条件にクロージング日において新たに雇用するものとする。
- ・ 1年以上実質的に現行と同等以上の労働条件で雇用するものとする。

○ 八重桜合同会社は、フォートレス社及びフォートレスグループが運用するファンド※1の資金で組成されたいわゆる同社の支配下法人であり、八重桜合同会社がフォートレス社の意向に反し、単独で財産処分等の判断を行うことができず、その運営はフォートレス社が行うものであることから、実質的にフォートレス社と契約していることと同様に、フォートレス社に対して契約に基づく各種制限等を求められること。

■ 当該判断に至る根拠

- ・ 八重桜合同会社の資金は、フォートレス社及びフォートレスグループが運用するファンドの100%出資であるという事実を確認できたこと。
- ・ フォートレス社と八重桜合同会社は、アセットマネジメント契約※2を締結し、資産の運用管理はフォートレス社が行うこと。
 - ※1 多くの投資者から集めた資金により事業運営や有価証券等への投資を行い、その収益を出資者に分配する集団投資スキームであり、同スキームに基づく権利（持分）は、金融商品取引法による規制の対象となる。
 - ※2 不動産などの資産の形成、運用、保全を行う契約で、その業務は多岐にわたるが、例えば不動産を組み込んだアセットマネジメントにおいては、不動産の選定や売買だけでなく、不動産の収益性を左右する賃料の設定、テナントの選定などの業務にも関与する。

○ 不動産の信託受益権化を目的とした信託契約締結により、信託期間中の不動産の所有権は形式的には信託銀行に移転するものの、信託期間終了後には信託委託者（八重桜合同会社）に戻ることから、引き続き本契約に基づく制限は八重桜合同会社に対して求めることができること。また、当該信託契約に基づく不動産信託受益権について、フォートレス社が新たに組成する特別目的会社やインヴィンシブル投資法人に対する移転が予定されているが、実質的な所有権は八重桜合同会社であることから、引き続き本契約に基づく制限は八重桜合同会社に対して求めることができること。

なお、不動産の信託受益権等の移転に関わらず、ホテル事業の運営並びに従業員の雇用は一貫してマイステイズ社が実施することから、鹿島都市開発（株）は、譲渡契約に基づく制限を引き続きマイステイズ社に対して求めることができること。

○ フォートレス社及びマイステイズ社は、これまで当該スキーム等を活用して不動産を取得し、現在155棟（令和6年8月1日現在）のホテルを運営しており、取得した不動産についてはグループ内で長期的、安定的な経営を続けている実績があること。

3 今後の予定

時期	内容
令和6年10月1日	・ 県有財産売却の議案 議決
10月9日	・ 譲渡実施、譲渡先による営業開始
12月4日	・ ホテル名の変更（予定） 新館：アートホテル鹿島セントラル 本館：フレックスステイイン鹿島セントラル

(参考5) 売却する県有財産の概要等

(1) 売却する県有財産

① 土地

- ・ 神栖市大野原四丁目182番1 ほか7筆
- ・ 面積合計 66,115.70 m²

② 建物

- ・ 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根平家建
- ・ 延床面積 29.99 m²

(2) 売却予定価格

371,800,000 円

※ 譲渡価格は、鹿島都市開発（株）が所有する鹿島セントラルビル等を含め 2,200,000,000 円。これを資産の固定資産税評価額の比率（鹿島都市開発所有資産：県所有資産＝83.1：16.9）で按分した県所有資産分 371,800,000 円を県有財産の売却予定価格とし、残額の 1,828,200,000 円は、共同公募者である鹿島都市開発（株）分とする。

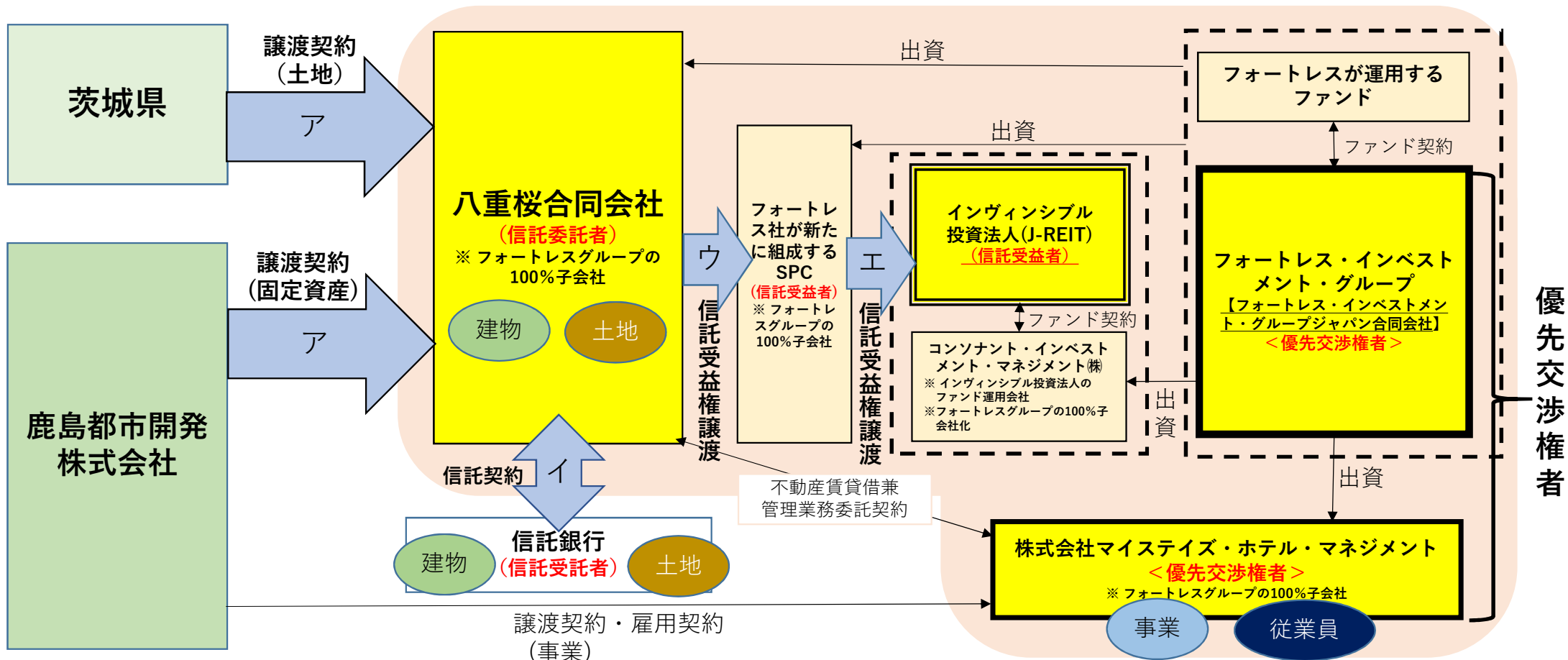
(参考6) 譲渡対象資産

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	66,115.70 m ²
	建物	倉庫1棟※ 29.99 m ²

※ 県から鹿島都市開発（株）に委託している用地管理業務用の資材を保管。優先交渉権者との協議により土地とあわせて売却し、引き続き鹿島都市開発（株）が、賃借により利用を継続する予定。

資産管理スキーム図

ア：特別目的会社（八重桜合同会社）が不動産を取得し、同社にて建物のリニューアル工事等を実施し、不動産の資産価値の向上を図る。
 イ：インヴィンシブル投資法人での長期的な保有に向け、不動産の流動性を高めるべく、信託銀行と信託契約を締結し、不動産信託受益権を設定。
 ウ：税制優遇を受けるなどの目的で、不動産信託受益権をフォートレス社が新たに組成する特別目的会社（SPC）に八重桜合同会社から譲渡。
 エ：インヴィンシブル投資法人が所有するに足る程度まで収益力が高まった段階で、不動産信託受益権をインヴィンシブル投資法人に譲渡。



※ 不動産の信託受益権等による移転に関わらず、ホテル事業並びに従業員の雇用は一貫してマイステイズ社が実施。