

第 8 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 5 月 10 日 (金)

○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実施し、優先交渉権者を決定したことから、現在の状況及び今後の予定について報告するもの。

2 取組状況

- 令和5年10月31日から令和6年3月6日の間、公募型プロポーザル方式により、民間事業者から譲渡価額のほか、民間の企画力・資金力・ノウハウ等を活用した提案を募ったところ、1者（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））から企画提案書の提出があった。
- 3月27日に学識経験者、ホテル業専門家、企業会計専門家、地元関係者などを構成員とした選定委員会を開催し、企画提案の内容について、ホテルの運営方針、投資の方針、地域との共生などの観点から審査を実施した結果、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）を最優秀提案者として決定。
- その後、4月3日に鹿島都市開発（株）の臨時取締役会にて、全会一致でフォートレス・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）を優先交渉権者とする事が承認されたところ。
- 今後、優先交渉権者と鹿島都市開発（株）及び茨城県との間で契約の詳細について調整を実施していく。

3 優先交渉権者及び企画提案内容

(1) 優先交渉権者

- 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）
※ 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式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントの2社によるコンソーシアム

(参考1) 優先交渉権者概要

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

- ・フォートレス・インベストメント・グループ LLC は 1998 年に設立された投資会社
- ・国内で 3,800 件以上、取得コストで 1 兆 1,000 億円以上の投資を実行 (2023 年 9 月 30 日時点)
- ・長期的な目線で投資・所有・運営プラットフォームを構築・拡大
- ・グループ企業として、ホテル運営会社の株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント、REIT のインヴィンシブル投資法人、ゴルフ場の運営・管理会社であるアコーディア・ネクスト株式会社等

株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント

- ・1999 年に設立し、2012 年にフォートレスが運営するファンドが 100%子会社化
- ・全国 149 棟のホテルを運営し、ホテルの再生に強みを持つ (2023 年 12 月 31 日時点)
- ・県内では、亀の井ホテル大洗及び潮来 (旧かんぼの宿大洗及び潮来)、亀の井ホテル筑波山 (旧つくばグランドホテル) を運営

(2) 譲受希望価格

- 22 億円
- ※ 公募時に設定した最低譲渡価格と同額

(3) ホテル名称

- 新館：アートホテル鹿島セントラル (フルサービスホテルブランド)
- 本館：フレックスステイイン鹿島セントラル (中長期滞在型のホテルブランド)
- ※ いずれも株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントが運営

(4) 投資方針

- 取引後およそ 10 億円を超える改修工事を予定。
新館：営業を続けながら段階的にエリアを区切って改装を実施
 - ・ 客室の床壁天井更新、ユニットバス美装、カードキー導入、レストラン・宴会場の内装美装や厨房機器更新など
- 温浴施設：主に美装を実施
 - ・ タイル美装、カラン更新、ロビーエリア美装など
- 本館：主に設備関係の更新を実施
 - ・ 現状のまま営業し、設備や不具合のある箇所のメンテナンスを実施しつつ、将来的な改装について検証を継続

(5) 運営方針

- 新館はフルサービス（宴会場、結婚式場、レストラン等）を継続
- オンライン宿泊予約サイトでの集客強化を通じた稼働率向上
- 自社ウェブサイトの多言語化（4言語：日英中韓）によるインバウンドの獲得
- グループのスケールを活かした資材調達やバックオフィス機能の統合を通じた業務の効率化
- 地元の人が集まる場としてのイベントの開催 など

(6) 雇用方針

- 現ホテル従業員は全員、引き続き従事することを歓迎
- 就業場所については、従業員の意向を重んじるが、マイステイズグループの他のホテル等への参画も希望
- 1年間以上は実質的に現行と同等以上の雇用条件を維持

4 今後の予定

時期	内容
令和6年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）臨時株主総会開催（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

（参考2）公募の概要

- 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。

（参考3）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 ²

- 最低譲渡価格 22 億円