

本公募に関する質問への回答 第1回

令和5年11月8日公表

No	区分	開示資料番号 (開示資料の場合のみ)	資料名	該当箇所				質問	回答
				頁	項				
1	募集要項		公募要領	5	4	(2)		応募者等を構成する法人は、グループ会社全体でその要件を満たしていれば良いか。	単独の会社で要件を満たさず、グループの複数の会社で要件を満たす場合は、コンソーシアムによる応募が可能です。
2	募集要項		公募要領	5	4	(2)		上記問題なければ、応募する会社は代表して1社で良いか。	複数の会社で応募する場合はグループ会社であってもコンソーシアムとして応募してください。

本公募に関する質問への回答 第2回

令和5年11月21日公表

No	区分	開示資料番号 (開示資料の場合のみ)	資料名	該当箇所				質問	回答
				頁	項				
1	募集要項							弊社にて購入し、ホテル事業者様へ賃貸するスキームは可能でしょうか。	可能ですが、賃貸が想定される場合、賃貸先のホテル事業者とのコンソーシアム形式での応募をお願いします。
2	募集要項		公募要領	5	3	4		売却価格他に別途かかる費用はございますでしょうか。	公募要領16(2)に定める通り別途費用が発生する可能性があります。また、公募に関する手続きにかかる費用及び事業譲渡、県有財産売買契約に関連して発生する場合もございます。
3	募集要項		公募要領	12	15	1	ア	5年間保有後は解体等含めて制限はないのでしょうか。	本公募の目的が「ホテルの長期的、安定的な継続を目指す」というものであり、可能な限り長くホテル等の運営を継続していただく事を前提としております。契約条件に違反した場合の違約金や買戻し特約の適用は譲渡後5年間となりますが、それ以降も本公募の目的を踏まえ、ホテル等の長期的な運営継続を要請いたします。5年経過後も、当面の間は、主な用途の変更を行う場合には鹿島都市開発(株)及び茨城県に協議をしてください。なお、本館は老朽化が進んでいることから、現テナントとの十分な話し合いを前提に解体等の承認を含め用途変更の協議に対応します。

本公募に関する質問への回答 第3回

令和5年12月20日公表

No	区分	開示資料番号 (開示資料の場合のみ)					資料名	該当箇所				質問	回答
								頁	項				
1	募集要項						公募要領	7	7条			<p>【様式10】守秘義務誓約書に関して、以下の点に修正を加えさせて頂くことは可能でしょうか。 (修正依頼箇所) ○第2条(秘密の保持)「～都市開発又は茨城県の事前の承諾を受けた場合を除き、第三者に開示しません。～」との部分について、検討するにあたり開示が必要な関連会社や投資家等へ承諾を得ずに開示できるよう修正。 ○第5条(期間)「本誓約書に基づき当社が負う義務は、本目的終了後においても、存続するものとします。」との部分を、永続的に義務が発生してしまうと読み取れるため、「本誓約書の締結日から2年を経過した日～」等への修正。 ○第6条(損害賠償義務)「本誓約書に違反する行為により守秘義務情報が漏洩した場合、当社は、それにより都市開発又は茨城県又は第三者に生じた損害を賠償することを約束します。」との部分を、漏洩した場合当然に損害賠償義務を負うようになっており、義務を負うべき範囲も明記されていないことから、範囲指定し、請求された場合に損害賠償は負うものと修正。 ○第7条(守秘義務情報の破棄)「受領した守秘義務情報は、本目的の終了時点において、」との部分を、本目的への最終契約を締結した場合においても破棄しなければならないように読み取れることから、「当社は都市開発又は茨城県から書面による請求があった時は、受領した～」等へ修正。</p>	<p>【様式10】については、各条を以下のとおり修正した誓約書での提出も可能とします。 ○第2条「1 ～都市開発又は茨城県の事前の承諾を受けた場合を除き、第三者(但し、次項に定めるものを除く。)に開示しません。 2 前項にかかわらず、次に掲げる場合には、当社は都市開発又は茨城県の事前の承諾を受けることなく、本件守秘義務情報を開示できるものとします。但し、当社はこれらの開示先に対して、本誓約書に定めるものと同等の義務を負わせるものとします。 (1)本目的のために当社又は当社の関係会社の役員及び従業員に対して開示する必要がある場合。 (2)当社と契約をしている弁護士・公認会計士・監査法人・税理士・司法書士・不動産鑑定士・信託銀行・アセットマネージャー・プロパティマネージャーその他のアドバイザーに対して、相談をする必要がある場合。 (3)本目的のために投資家等(投資家及び投資家の債権者をいう)その他の潜在的資金調達先に対して開示する必要がある場合。 ○第5条「本誓約書の有効期間は、本誓約書の締結日から2年を経過した日、又は本目的に係る最終契約が締結された場合にはその契約締結日のいずれか早い日までの間とします。但し、第3条及び第4条の規定については、本誓約書失効後においても、存続するものとします。」 ○第6条「～漏洩した場合、都市開発又は茨城県は当社に対し、それにより都市開発又は茨城県又は第三者に生じた損害について、当社の行為と相当因果関係が認められる範囲内で賠償を請求できるものとします。」 ○第7条「当社は、都市開発及び茨城県から書面による請求があった時は、受領した ～ 開示を受けた資料の印刷物等をすべて速やかに破棄させることを約束します。第三者を含め、情報の破棄が完了したときは、当社は都市開発及び茨城県に対し、破棄が完了した旨を通知いたします。～」</p>
2	募集要項						公募要領	7	7条			<p>すでに協力企業として【様式11】第二次被開示者の名称等を提出済の場合で、本件検討を進めていく過程で、協力企業を追加させて頂きたい場合、同書類を再提出することで、資料の開示対象として追加頂けますでしょうか。</p>	<p>【様式11】を再提出していただければ、追加した企業にも資料開示いたします。</p>
1	募集要項						公募要領	7	7条			<p>【様式10】 ○第2条(秘密の保持)誓約者が投資事業有限責任組合(以下、LPS)の無限責任組合員である有限責任事業組合である時、守秘義務情報の開示対象を誓約者の社員及びLPSの有限責任組合員(およびその候補)まで広げて頂くことは可能でしょうか。</p>	<p>第2条を以下のとおり修正した誓約書での提出も可能とします。 (修正後内容) 1 ～都市開発又は茨城県の事前の承諾を受けた場合を除き、第三者(但し、次項に定める者を除く。)に開示しません。～ 2 前項にかかわらず、次に掲げる場合には、当社は都市開発又は茨城県の事前の承諾を受けることなく、本件守秘義務情報を開示できるものとします。但し、当社はこれらの開示先に対して、本誓約書に定めるものと同等の義務を負わせるものとします。 (1)本目的のために組合の役職員に開示する必要がある場合。 (2)本目的のために組合が無限責任組合員である投資事業有限責任組合の有限責任組合員(候補者を含む)に対して開示する必要がある場合。</p>

本公募に関する質問への回答(第4回)

令和6年1月17日公表

No	区分	開示資料番号 (開示資料の場合のみ)					資料名	該当箇所				質問	回答
								頁	項				
1	募集要項						提案要領	3	4条	1項		<p>不動産購入の際に特定目的会社等のEntityを利用したスキームで購入させて頂く場合で、そのEntityの決定が現時点で難しい場合、参加資格審査書類について、弊社に関する書類を提出させて頂くことで代替可能でしょうか。</p>	<p>優先交渉権者として決定後に、新たに組成するSPC等での契約締結を希望する場合は、決定後速やかに優先交渉権者と茨城県及び当社との間でSPC組成等に係る書面等を締結し、SPC等組成後の優先交渉権者とSPC等との関係性を明確に示していただく方法を可能とします。 ただし、決定後に新規で組成するSPC等は優先交渉権者がSPCへ出資しているなど、優先交渉権者がSPC等の組成に関与していることを前提とします。 参加資格審査書類はSPC等の出資予定者などの書類を提出してください。 また、既存のSPC等で契約締結を希望する場合は、原則企画提案時にSPC等をコンソーシアムの構成員としての参加をお願いします。</p>