

第 7 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 3 月 25 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

- 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 これまでの報告内容

<公募概要等>

(1) 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。

(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、温泉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 取組状況

3月6日に企画提案書の募集を締め切り。企画提案書の提出があった事業者を対象に、今後、選定委員会での審査などを行い、優先交渉権者を決定する予定。

### 4 今後の予定

時期	内容	備考
令和6年 3月～4月	・選定委員会開催 ・鹿島都市開発（株）臨時取締役会開催	
4月	・優先交渉権者決定	
5月	・県議会県有施設・県出資団体等調査特別委員会報告（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	