

鹿島セントラルホテル 事業譲渡に関する説明会

Ⅰ 鹿島都市開発(株)経営改善 の経緯

1. 鹿島都市開発(株)の概要

1	会社名	鹿島都市開発株式会社
2	設立	昭和44年7月7日
3	代表者	代表取締役社長 中川 欽正
4	資本金	1,480,800千円
5	株主	52団体（公共団体：3団体、法人等：49） ※ 公共団体出資比率50.04%（県：693百万円(46.8%)、 鹿嶋市・神栖市：48百万円(3.24%)）
6	事業内容	ホテル事業、不動産事業（不動産賃貸業、不動産販売業） 施設管理事業、設計管理事業、土地管理事業
7	従業員数	308人（うち正社員253人、パート社員55人）※R5.4.1現在 うちホテル部門95人（うち正社員66人、パート社員29人）

2. 鹿島都市開発(株)の経営状況

H9年度～H13年度 鹿島セントラルビル新館建設資金として115億円を
県から無利子長期借入。

H17年度 減損会計導入により、約69億円の特別損失を計上。
以後、債務超過に。

H18年度～R2年度 全事業計で15期連続黒字を計上。
R4年度も黒字化達成。

R3年度 減損会計適用により、約14億円の特別損失を計上。

R4年度 年度末の債務超過額約43億円。長期借入金残高約61億円。

3. 鹿島都市開発(株)の経営に関する外部からの提言等

① 県議会

(1) H22 出資団体等調査特別委員会

【提言】 県の財政的関与の廃止

- ◆ 将来的には、県関与を廃止し、自立化を図るべきである。
- ◆ ホテル部門における経営状況が悪化した場合には、売却等も視野に入れた議論を進めるべきである。

(2) H26 出資団体等調査特別委員会

【提言】 県の財政的関与の廃止

- ◆ 将来的には、県関与を廃止し、自立化を図るべきである。
- ◆ ホテル部門における経営状況が悪化した場合には、売却等も視野に入れた議論を進めるべきである。ホテル事業については、切り離して民間のノウハウを活用することも、検討していくべきである。

② 出資団体等経営評価チーム (各種法人を統一的に評価するための公認会計士・税理士を含むチーム)

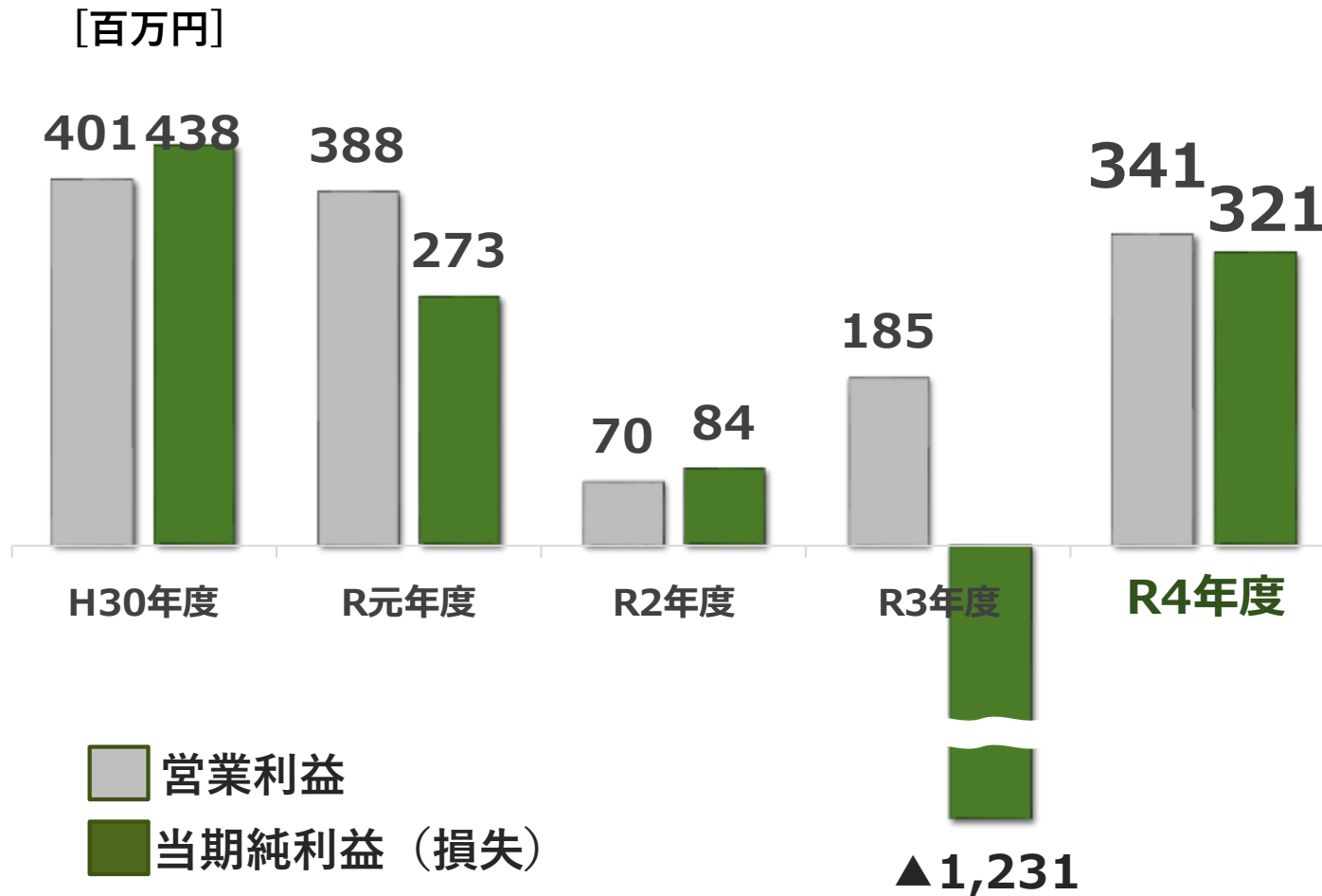
- ◆ ホテル事業の収支改善に向けて、専門会社のノウハウ活用を拡大するよう、法人との検討を進められたい (H27～R4)

4. 鹿島都市開発(株)の経営改善の取組

1. 人員数、給与の抑制による人件費の圧縮
2. 施設管理業務の受託件数増と不採算施設からの撤退
3. 顧客ニーズに対応したイベントやプラン造成
4. レストランにおける販売価格の見直しやメニュー数の絞り込み

II 鹿島都市開発(株)の現状と課題

1. 経営状況の現状



◆ 全事業計で平成18年度から令和2年度まで15期連続黒字を計上
令和4年度も黒字化を達成

◆ ホテル事業単体では軒並み赤字
ホテル事業の赤字を不動産事業や施設管理事業等の黒字で穴埋めする構図

◆ 原材料・エネルギー関連経費の高騰、人手不足の深刻化

2. 今後のキャッシュフローの見通し

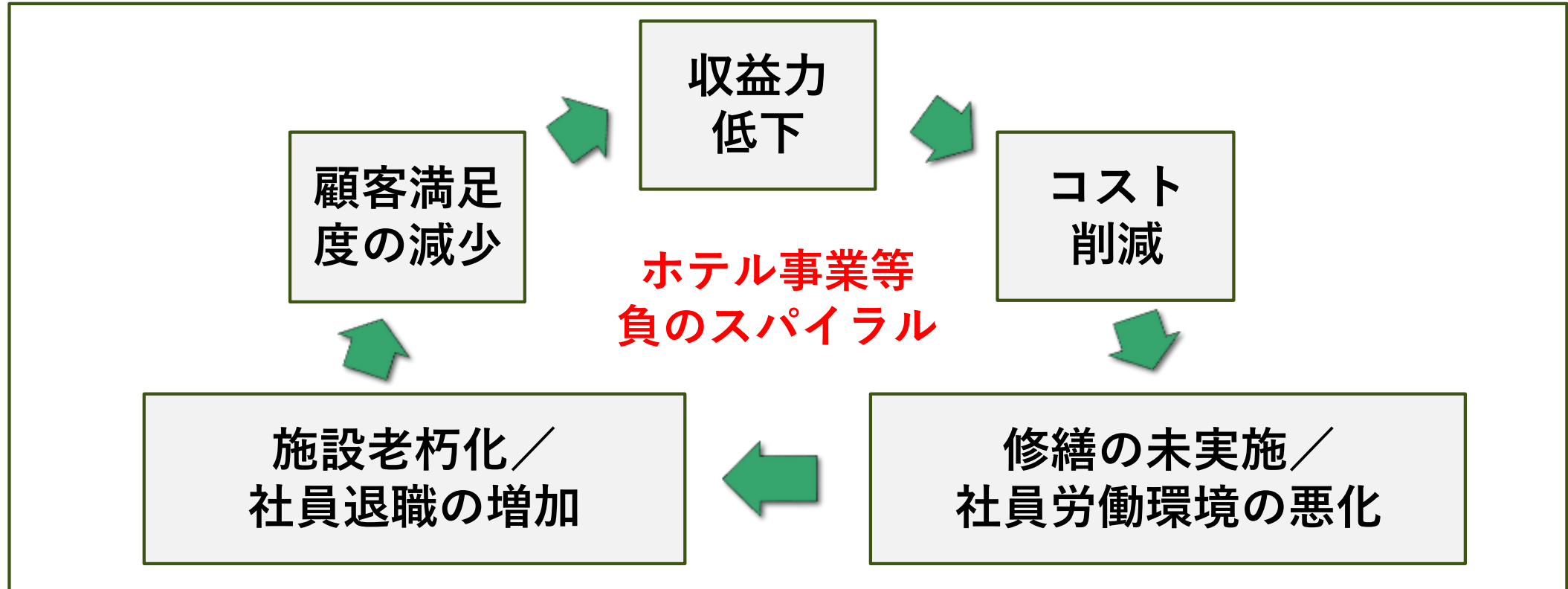
キャッシュ残高が年々減り続け、今後年度当初必要な額を下回る見込み

◆ 当期純利益が県への償還額を下回り続け、キャッシュの流出が継続
(償還額：3.8億円/年)

【キャッシュフロー悪化の問題点】

- ・ 社員への退職金支払いなど、経営維持に必要な運転資金の確保が困難
 - ・ 新館・本館の老朽化が進む中、設備更新・大規模な修繕や解体が困難
 - ・ 従業員の待遇改善が困難（退職者の増加）
 - ・ 社員の新規採用が困難（人手不足の深刻化）
- 更なる労働環境の悪化

3. ホテル事業等の課題



ホテル事業等の抜本的な改善が求められている

III 鹿島セントラルホテルの 事業譲渡について

1. セントラルホテル事業譲渡の目的

- ◆ 新しい時代に対応した前向きな設備投資によるホテルのリニューアル
- ◆ 民間企業のノウハウに基づくマーケティングの強化
- ◆ 人材育成と従業員の待遇改善



ホテル利用客増による収益改善と
地域の活性化、ホテルの長期的な継続

2. 他地域の先行事例 ①

門司港ホテル 商業施設「海峡プラザ」

- ・北九州市の第三セクター 「門司港開発株式会社」が所有していた
- ・平成27年 門司港ホテルを不動産会社(株)ケン・コーポレーションへ譲渡
- ・平成31年 ケン・コーポレーションからの提案により、隣接する海峡プラザを譲渡。ホテルと商業施設の一体的な運営を実施
- ・現在ホテルはプレミアムホテル門司港として運営され、フロアの全面リニューアルが行われている。海峡プラザは「門司港レトロ 海峡プラザ」として港町レトロ観光の中心的な施設として運営。

3. 他地域の先行事例 ②

ヒルトン小田原リゾート & スパ

- ・旧雇用・能力開発機構が建設した「スパウザ小田原」を小田原市が購入、ヒルトンに運営委託
- ・その後ヒルトンが小田原市から施設を買い取り
- ・ヒルトンは5年間で21億円をかけて設備投資を実施。省エネ空調の整備や会議室・宴会場の拡充、シングル・ダブルの客室を増やすなどの内容
- ・ヒルトンは施設を自社所有とすることで、設備投資の自由度が増した。

4. ホテル譲渡後の鹿島都市開発(株)

◆事業

施設管理事業、設計管理事業、土地管理事業

◆本社事務所

本館に引き続き賃貸契約により入居

譲渡先が本館を解体する場合は新館にテナントとして入居

◆従業員数

213名（うち正社員187名 パート社員26名）

◆各期純利益の見込み

1～2億円程度

〔過去3年度純利益（損失）実績〕

2022：3.2億円

2021:▲12.3億円

2020:0.8億円

5. 譲渡代金の受入について

◆土地（茨城県所有）分

茨城県の鹿島臨海工業地帯造成事業特別会計の収入

◆建物、営業権等（鹿島都市開発(株)所有）分

鹿島都市開発(株)の収入



鹿島都市開発(株)には県の鹿島特別会計から長期借入金があり、譲渡収入の一部を借入金の前倒し返済に充てる予定

6. 鹿島臨海工業地帯造成特別会計の概況

(単位:億円)

年度	R4(決算)	R5(当初)	備考
収入	24	15	
土地売却収入	12	5	
土地貸付収入	5	5	
貸付金返還金	4	4	鹿島都市開発からの返還
その他	3	1	スタジアム修繕県債等
支出	19	21	
土地売却経費	2	3	
県有地維持管理	1	3	
スタジアム修繕	8	6	
公債費(スタジアム県債償還)	6	6	スタジアム増築等約64億
その他	2	3	
単年度収支	5	△6	
翌年度への繰越金	22	16	スタジアム県債償還等充当

IV 公募入札の概要

1. 公募入札の方式

◆プロポーザル総合評価方式の入札を予定

譲渡価格のほか、ホテルの運営実績や今後のホテルの運営計画、各施設の改修計画や地域への貢献の方針などを点数化して評価し、最も高い点を獲得した者が落札する方式

⇒説明会でのご意見や、県議会調査特別委員会の議論を踏まえながら、令和6年3月末の譲渡を目指して公募を実施

2. 民間譲渡の対象

◆建物【所有：鹿島都市開発(株)】

鹿島セントラルホテル 新館

鹿島セントラルホテル 本館

鹿島セントラルモール

温浴施設（ゆの華）

◆土地【所有：茨城県】

ホテル、駐車場等の敷地

◆営業権等

鹿島都市開発(株)ホテル部門、不動産賃貸部門

3. 公募入札の主な条件（案）等

- ◆鹿島都市開発の従業員のうち、移籍を希望する者を雇用すること。
- ◆売却物件を主にホテル業及び不動産賃貸業の用途に使用すること。
- ◆売却物件について5年間は所有権を移転または貸付けないこと。
- ◆高速バスターミナルとしての機能を維持すること。

ご清聴ありがとうございました。
