

第11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3日 (火)

○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

- 鹿島セントラルビル等の事業譲渡については、調査特別委員会（第2回及び第3回）での審議を踏まえ、公募を実施し、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）を優先交渉権者として決定した（第8回調査特別委員会において報告済）。
- その後、県、鹿島都市開発株式会社、同社の3者で、譲渡に向けた調整を進め、県有地等については、令和6年第3回定例会において県有財産の売却処分に係る議案を提出することから、現在の状況及び今後の予定について報告するもの。

2 前回の報告内容

- 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公募を実施したところ、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ことから、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での審査、鹿島都市開発株式会社の臨時取締役会での決議を経て、令和6年4月3日にフォートレス・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）を優先交渉権者として決定。
- 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 取組状況

- 優先交渉権者決定後、県、鹿島都市開発株式会社、優先交渉権者との間で、従業員の雇用継続に関する調整や、入居するテナント及び既存の取引業者との契約承継に係る調整、予約システムの引継ぎなどの多岐にわたる協議を実施してきた。
- 特に重要である従業員の雇用継続に向けては、4月22日、23日に優先交渉権者も同席のもと実施したホテル等の従業員向けの説明会や、複数回の個別ヒアリングなど、丁寧な調整を行ってきた。
- 県有財産の売却処分に係る議案を第3回定例会に提出する（鹿島都市開発株式会社所有資産等については、別途、臨時株主総会を開催し、決議を行う予定）。

4 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、鹿島都市開発株式会社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式会社分とする。

(参考 1) 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。

(3) 売却予定先

八重桜合同会社（特別目的会社）

所在地：東京都港区西新橋一丁目1番1号 EP コンサルティングサービス内

代表社員：八重桜一般社団法人

※ 当該法人は、フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社が、本取引における資金調達や他の資産との隔離を目的として新たに組成したものであり、同社が支配する特別目的会社である。当該法人が、譲渡対象資産を取得し、グループとして長期的に保有、運営を行っていく予定。

5 今後の予定

時期	内容
令和6年9月	・ 県議会第3回定例会 県有財産売却の議案提出 ・ 鹿島都市開発（株）臨時株主総会開催（譲渡の承認）
10月	・ 県有財産売却の議案 議決 ・ 譲渡実施、譲渡先による営業開始

(参考2) 譲受事業者等概要

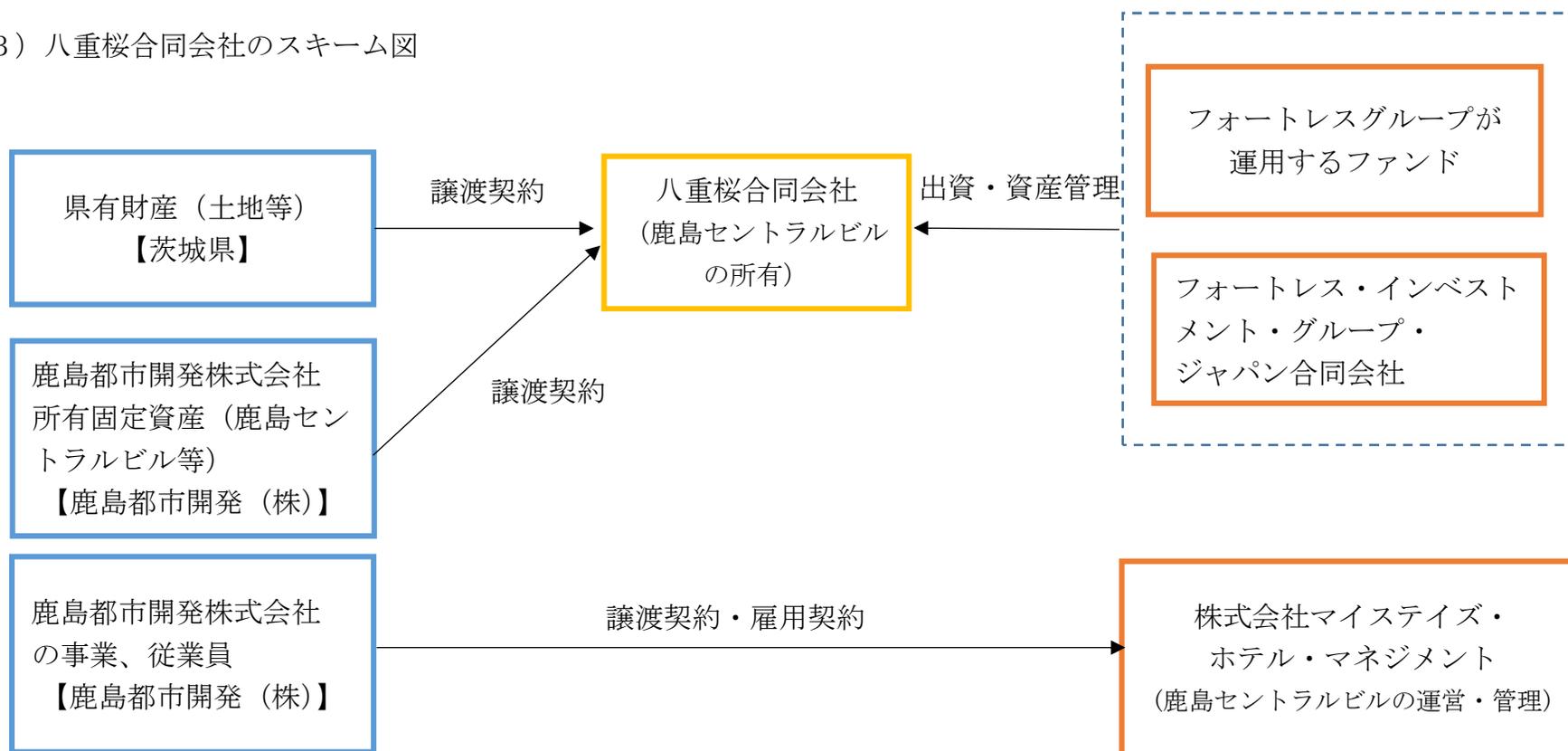
(1) フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社

- ・ 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

(2) 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

(3) 八重桜合同会社のスキーム図



(参考3) 譲受事業者による運営方針等

(1) 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

(2) 投資方針

- 譲受後およそ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

(3) 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

(4) 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