

鹿島セントラルビル（ホテル事業・不動産賃貸業）
事業譲渡及び敷地（県有地）売却に関する公募要領

鹿島都市開発株式会社

茨城県

令和5年10月

公募の概要

茨城県神栖市に存する鹿島セントラルビルは、鹿島地区に欠如していた宿泊機能を補完するために、昭和 47 年に建設され、その後、平成 12 年に鹿島地域のシンボルとして鹿島セントラルビル新館を開業し、当地域の主たる宿泊施設として利用されている。また、鹿島セントラルビルを中心に、不動産賃貸業を展開し、鹿島地域における商業等の核の形成に貢献してきた。

しかしながら、高経年化に伴う維持管理コストの増加や民間ホテルとの競合など、ホテル事業を取り巻く経営環境は厳しさを増しており、今後も鹿島セントラルビルが鹿島地域のシンボルとして高品位なサービスを持続的に提供し続けるためには、民間事業者の有する企画力、資金力、ノウハウ等を生かした経営が必要であると判断した。

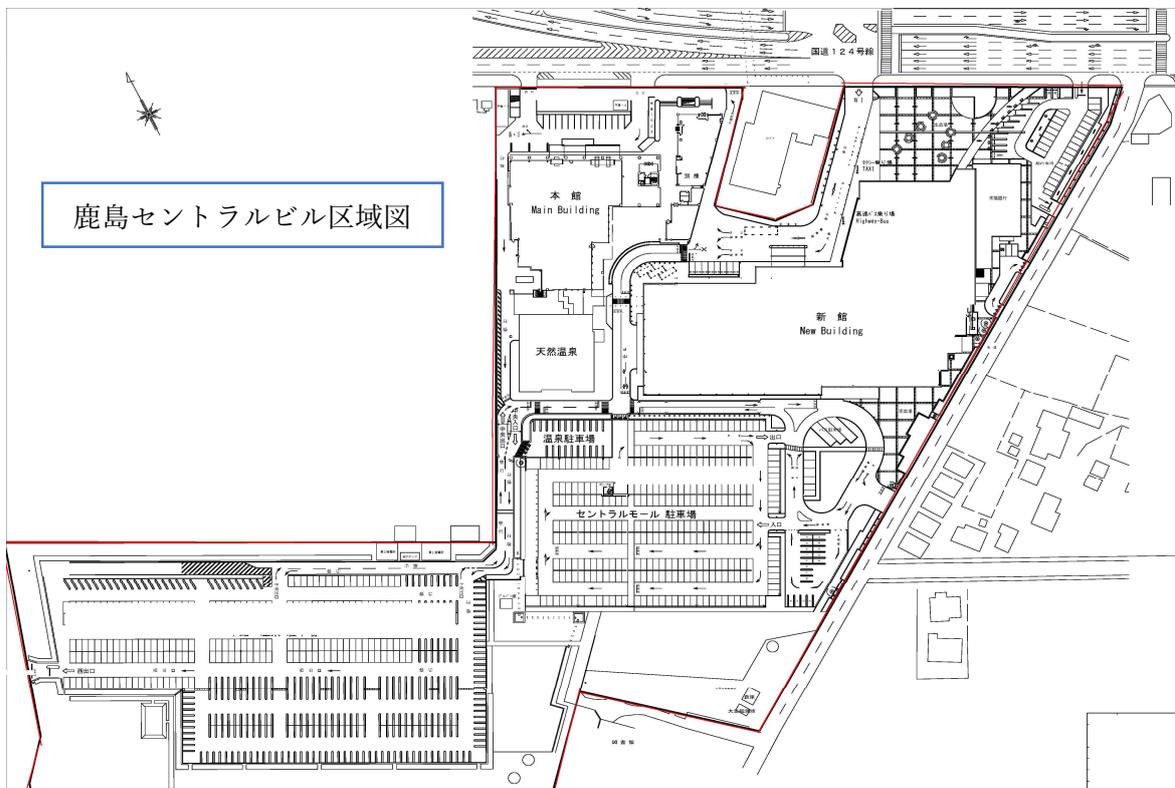
今回の公募は、当該施設を「ホテル事業等」として長期的に活用する意向のある企画提案者を募り、譲渡価額に関する提案だけではなく、ホテル事業等を含む多様なサービスの提供を通して、地域経済の活性化を図るという観点から、公募型プロポーザル方式により事業譲渡先の選定を行うものである。

なお、選定においては、企画提案により審査し、最も相応しいと認められる事業者を優先交渉権者とする。

鹿島セントラルビル位置図



鹿島セントラルビル区域図



鹿島セントラルビル(鹿島セントラルホテル) 施設概要

項目	
鹿島セントラルビル本館	
所在地	茨城県神栖市大野原4丁目182番地38
開設年月	昭和47年4月
築後年数	50年 (令和5年1月1日現在)
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付地上16階建
床面積	22,366.85㎡(公簿面積)
駐車場	515台、うち契約車両専用206台
鹿島セントラルビル新館	
所在地	茨城県神栖市大野原4丁目182番地30、182番地38
開設年月	平成12年3月
築後年数	22年 (令和5年1月1日現在)
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下1階付地上16階建
床面積	33,198.10㎡(公簿面積)
駐車場	299台、大型バス3台、契約車両専用17台
天然温泉 美人の湯	
所在地	茨城県神栖市大野原4丁目182番38、182番40
開設年月	平成14年12月
築後年数	20年 (令和5年1月1日現在)
建物構造	鉄骨造2階建
床面積	800.75㎡(課税床面積)
駐車場	20台
温泉権	
源泉名	神住の湯1号井
湧出地	茨城県神栖市大野原4丁目182番1号
湧出方法	掘削・動力揚湯
源泉名	神住の湯2号井
湧出地	茨城県神栖市大野原4丁目182番1号
湧出方法	未使用

鹿島セントラルビル(ホテル事業・不動産賃貸業)事業譲渡及び
敷地(県有地)売却に関する公募要領

1 目的

この要領は、鹿島都市開発株式会社(以下「当社」という。)が経営するホテル事業・不動産賃貸業の事業譲渡(以下「本事業譲渡」という。)及び鹿島セントラルビル本館・新館・付属建物(以下、「鹿島セントラルビル」という。)並びに茨城県が所有する土地(以下「本件土地」という。)を、引き続きホテル等での長期的な利活用を前提として民間事業者等に一括で譲渡、売却を行うため、茨城県公有財産事務取扱規則(昭和39年茨城県規則第21号)に定めるもののほか、申込、契約事業者の決定及び契約条件等について必要な事項を定めるものである。

なお、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し、随意契約を行う。

2 公募要領等の構成

本公募要領は、以下の(1)～(3)までの資料により構成される。

- (1) 鹿島セントラルビル(ホテル事業・不動産賃貸業)事業譲渡及び敷地(県有地)売却に関する公募要領(以下「公募要領」という。)
- (2) 鹿島セントラルビル(ホテル事業・不動産賃貸業)事業譲渡及び敷地(県有地)売却に関する提案要領(以下「提案要領」という。)
- (3) 鹿島セントラルビル(ホテル事業・不動産賃貸業)事業譲渡及び敷地(県有地)売却に関する様式集(以下「様式集」という。)

3 本公募における対象資産の概要及び最低価額等

本公募により譲渡及び売却を予定する資産の概要等は以下のとおりである。

(1) 譲渡対象資産

当社が経営するホテル事業・不動産賃貸業(以下「本事業」という。)、鹿島セントラルビル、本事業を構成する一部の資産等及び別表3に記載の当社流動資産並びに3(5)に定める事業譲渡日時点で有効な契約等の権利義務(以下「譲渡対象契約」という。)。なお、別表1に記載の資産を含むがこれに限らない。

(2) 譲渡対象債務

譲渡日時点において存在し、当社が本事業のみに関して負担する別表2に記載の各債務とする。但し、当社は通常の業務遂行の方法で事業活動を行うことにより、別表2に記載される個別の譲渡対象債務を弁済し、又は新たに譲渡対象債務となる本事業のみに関する債務を負担することができるものとする。

なお、譲渡対象契約及び事業譲渡契約書で別途定める場合を除き、当社が負ってい

る一切の債務は承継されない。

(3) 売却対象資産

茨城県が所有する土地及び建物一式（別表5及び5-1に記載の資産。）。

(4) 譲渡総価額の最低価額

3(1)に定める資産の譲渡価額、及び3(3)に定める資産の売却価額の合計額（以下「譲渡総価額」という。）は、2,200,000,000円以上（消費税及び地方消費税等相当額を除く。）とする。

また、別表3に記載の当社流動資産の売却価額及び譲渡対象債務の総額は、入札価額の算定の対象外とする。

なお、当社流動資産についての譲渡日の前日（以下「本調整基準日」という。）時点の帳簿価額及び本調整基準日時点の譲渡対象債務の総額を算定して精算するものとする。

(4) 事業譲渡契約及び県有財産売買契約

事業譲渡契約は、当社と契約事業者により締結するものとし、県有財産売買契約は、茨城県と契約事業者により締結するものとする。

(5) 事業譲渡及び売却予定日

令和6年10月1日（予定）

※公募手続きの状況及び12(1)に定める優先交渉権者との調整状況等により変更となる場合がある。

※譲渡対象資産及び売却対象資産の引渡しは、引渡し時点における現状有姿によるものとする。

4 公募参加資格

本公募に参加する資格を有する者は、公募要領等、質問回答及び公募要領等に関連又は付随するものとして、当社及び茨城県が提示した一切の資料において定める全ての条件（以下「当社提示条件」という。）の遵守を確保するとともに、当社提示条件を満たした事業計画を自ら立案し遂行できる能力を示す法人格を有する者とする。

(1) 応募者について

ア 応募者の構成

応募者は、単独の法人（以下「応募法人」という。）又は複数の法人（代表企業、協力会社等）によって構成されるグループ（以下「コンソーシアム」という。）とし、コンソーシアムを構成する法人をコンソーシアム構成員という。

イ 応募者等

応募者及び協力会社を総称して応募者等という。

ウ 応募者の代表企業

コンソーシアムにあたっては、代表企業を1者定めるとともに、代表企業はコンソ

ーシアムを代表して本公募手続きを行うものとする。単体企業による応募者は、応募企業が代表企業となる。なお、コンソーシアムを構成する代表企業以外の協力会社等は、委任状（様式は提案要領に定める。）により、本公募手続きに係る権限を代表企業に委任する。

（２）応募者等を構成する法人に求める資格

応募者等を構成する法人は、以下の全てを満たしていること。

- ア 単体企業については、宿泊施設¹運営及び不動産賃貸業の実績を国内で５年以上有すること。コンソーシアムについては、代表企業又は構成員のうちいずれかの者が宿泊施設運営の実績を国内で５年以上有すること、及び代表企業又は構成員のうちいずれかの者が不動産賃貸業の実績を国内で５年以上有すること。
- イ 応募者等を構成する全ての法人は、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。
- ウ 応募者等を構成する全ての法人は、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- エ 応募者等を構成する全ての法人は、公募開始日から優先交渉権者決定の日までの期間に、茨城県建設工事等請負業指名停止等措置要領及び茨城県物品調達等登録業者指名停止基準に基づく指名停止を受けていないこと。
- オ 応募者等を構成する全ての法人は、役員（役員として登記され、又は届出がされていないが、事実上経営に参画している者を含む。）が、茨城県暴力団員排除条例（平成 22 年条例第 36 号）第 2 条第 1 号から第 3 号までに規定する暴力団員又は暴力関係者（暴力団の構成員及び暴力団に協力し、又は関与する等これと交わりを持つ者をいう。）と認められる者でないこと。
- カ 応募者等を構成する全ての法人は、法人税、消費税及び地方消費税、都道府県税、市町村税を滞納していないこと。
- キ その他茨城県知事が不適切と認める者でないこと。

5 公募要領等に関する説明会及び現地見学会の開催

当社及び茨城県は、公募要領等に関する説明会及び現地見学会を以下のとおり開催する。

¹ 宿泊施設とは、旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号（以下「法」という。））第 2 条第 2 項に定める「旅館・ホテル営業」に供する施設のほか、宿泊機能を有する研修施設等をいう。（法第 2 条第 3 項及び 4 項に定める「簡易宿泊営業」及び「下宿営業」のほか、住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）第 2 条第 3 項に定める「住宅宿泊事業」を除く。）

なお、宿泊施設の運営実績については、日本国内のものに限る。

(1) 開催日時

令和5年11月14日(火)10時から

(2) 開催場所

茨城県神栖市大野原4丁目7番11号

鹿島セントラルホテル 新館2階 鳳凰の間

(3) 申込方法

本公募への参加意欲のある法人であって、説明会等への参加を希望する場合は、当社のホームページに掲載する参加申込書を令和5年11月10日(金)17時までに当社事務局(下記19参照。)宛に電子メールにて送信すること。

(4) 留意事項

参加者は、1企業4名以内とする。また、現地見学会において、口頭による質問は受け付けない。質問については、下記6に従うものとする。

6 本公募に係る質問事項

当社及び茨城県は、公募要領等及び7に従い開示する守秘義務対象資料に関する質問の回答を行う。

公募要領等に関する質問を希望する者は質問書(様式は提案要領に定める。)に質問の内容を簡潔に記入し、受付期間内に電子メールにより、19に定める当社事務局(電子メールアドレス)宛に送信するものとする。

なお、その他の方法(持参、郵送又は宅配便による書類の提出、口頭、電話等)による質問は受け付けない。

(1) 受付期日

令和6年2月14日(水)17時まで(必着)

(2) 回答の公表・開示

公募要領及び提案要領における参加資格要件等に関する質問への回答を当社及び茨城県のホームページ上で原則として質問を受けた日から2週間以内に順次公表する予定である。また、守秘義務対象等に関する質問への回答については、7に従い守秘義務誓約書を提出した者に電子メールにて回答する予定である。なお、提出された質問への回答については、同じく守秘義務誓約書の提出があった者に対して、質問者を特定できないようにした上で、公表又は開示する。

回答書の記載事項は、本公募要領の追加または修正とみなす。

7 守秘義務対象資料の配布

本公募への参加意欲のある法人であって、守秘義務情報の開示を希望する者は、守秘義務誓約書を提出するものとする(様式は提案要領に定める。)

(1) 守秘義務誓約書受付期日

令和5年11月1日（水）から令和6年1月31日（水）17時まで（必着）

(2) 提出先

下記19に記載の両事務局

(3) 提出方法

提案要領に従って作成し、事前に電子データを両事務局宛電子メールにより送信した上で、その原本を両事務局宛にそれぞれ1部ずつ速やかに郵送または宅配便により提出すること。

(4) 守秘義務対象資料配布方法

電子データにより配布する。また、電子データが存在しない資料については、当社事務局（下記19参照。）より連絡するものとする。

(5) 留意事項

守秘義務誓約の期間終了後又は開示者から要請があった者は、保持する守秘義務情報を速やかに破棄するものとする。

8 参加資格証明書等の提出等

本公募への参加意欲のある法人は、提案要領4（1）ア～エに定める参加資格証明書等を提出するものとする（様式及び添付書類は提案要領に定める。）。

提出があった法人には、当社及び茨城県の連名で、下記19に記載の当社事務局より審査結果通知書を送付するものとする。

(1) 受付期間

令和5年11月1日（水）から令和6年1月31日（水）まで

(2) 提出先

下記19に記載の両事務局

(3) 提出方法

提案要領に従って作成し、事前に電子データを両事務局宛電子メールにより送信した上で、その原本を両事務局宛にそれぞれ1部ずつ速やかに郵送または宅配便により提出すること。

また、提案要領4（1）ウに定める添付資料については、原本を当社事務局宛、写しを茨城県事務局宛に提出すること。

9 競争的対話

当社及び茨城県は、希望者を対象として、競争的対話を行うものとする。競争的対話は、質問の受付及び回答を行うことにより、本事業に対する理解を深め、より良い提案を促すことを目的とする。

(1) 開催日時

令和5年12月1日（金）10時から令和6年2月14日（水）16時まで

(2) 開催方法

WEBでの開催を予定している。

詳細は、別途当社事務局より連絡するものとする。

(3) 申込方法

7に定める守秘義務誓約書を提出した法人であって、競争的対話を希望する場合は、当社のホームページに掲載する参加申込書を、希望する日時の5営業日前までに当社事務局宛（下記19参照。）に電子メールにて送信すること。

(4) 留意事項

競争的対話で出た質疑応答については、当該参加企業の機密事項に係るものを除き、原則6(2)に基づき、当社及び茨城県のホームページにて公表するものとする。

10 個別現地見学について

当社及び茨城県は、希望者を対象として以下の期間中、個別での現地見学を行うことにより、本事業に対する理解を深め、より良い提案を促すことを目的として、個別現地見学を受け入れるものとする。

(1) 受け入れ期間

令和5年12月1日（金）から 令和6年2月14日（水）まで

(2) 開催方法

当社帯同により、見学を希望する箇所のみとする。

(3) 申込方法

7に定める守秘義務誓約書を提出した法人であって、個別視察を希望する場合は、当社のホームページに掲載する参加申込書を、希望する日時の7営業日前までに当社事務局宛（下記19参照。）に電子メールにて送信すること。

(4) 留意事項

個別視察において、口頭における質問は受け付けない。当日の質問については、6に従うものとする。

11 企画提案書類等の提出及び作成について

応募者等を構成する法人のうち、代表企業となることを希望する者（以下「審査申請者」という。）は、提案要領に定める提出書類を下記（1）の期限内に提出すること。

なお、提出書類の作成にあたっては、提案要領に従い作成すること。

提出期間内に企画提案書類等を提出しない者又は参加資格がないと認められた者は、審査の対象から除外する。

(1) 提出期間

令和6年3月6日（水）17時（必着）

(2) 提出書類

提案要領 4 (2) に定める書類

(3) 提出先

下記 19 に示す両事務局

(4) 提出方法

原本 15 部を当社事務局宛に郵送又は宅配便により提出すること。

また、各情報が保存されている CD-R 又は DVD-R を両事務局宛に 1 部ずつ提出すること。

(5) 留意事項

- ・企画提案書類の提出後の修正、差し替え、再提出は認めない。ただし、この規定は審査過程における企画提案書類の記載内容の明確化を目的として、当社及び茨城県が応募者に対して企画提案書類の修正指示を行うことを妨げるものではない。
- ・提出書類については、返却しない。
- ・企画提案書類の著作権は、全て応募者等が保有する。なお、当社及び茨城県は、必要に応じて外部に開示する場合及び茨城県情報公開条例（平成 12 年条例第 5 号）第 6 条第 1 項の規定に基づく開示請求がなされた場合は、これを無償で使用する事ができるものとする。
- ・優先交渉権者の応募提案書類及び関係書類は、必要に応じて、外部に開示される場合がある。また、茨城県情報公開条例第 6 条第 1 項の規定に基づく開示請求がなされたときは、公にすることにより、当該法人又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものを除き、開示の対象とする。ただし、本公募の審査期間中は、同条例第 7 条第 5 号の規定に基づき、開示の対象としない。
- ・提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者等が負うものとする。

12 プロポーザルの審査方法及び結果通知

(1) 審査方法

審査は当社及び茨城県が別途設置する選定委員会が行う。なお、選定委員会を構成する委員は非公表とする。選定委員会は、選定基準に基づき提案書類の審査を行い、審査参加者の得点及び順位を決定し、第一位の審査参加者を最優秀提案者として選定する。また、第二位の審査参加者を次点優秀提案者とする。

当社及び茨城県は、選定委員会から受けた最優秀提案者及び次点優秀提案者の報告を基に、最優秀提案者を優先交渉権者として決定する。また、次点優秀提案者を次

点交渉権者とする。

なお、企画提案書類の提出後、応募者等によるプレゼンテーションを実施する。

ア プレゼンテーションの開催日

令和6年3月中旬（日時・場所、集合場所等については、企画提案書類を提出した応募者等に対して、当社事務局より連絡する。）

(2) プレゼンテーションの留意事項

- ・プレゼンテーションへの参加者数は5名までとする。出席者については、事前に19に示す当社事務局宛に報告すること。（任意様式）
- ・提案者自ら説明することとし、その際の説明内容は、原則として提出された企画提案書類の範囲にとどめることとする。

(3) 採用結果の通知等

採用された代表企業に対しては、採用された旨を文書（以下「採用通知」という。）により当社及び茨城県の連名で、当社事務局より通知し、採用された代表企業の住所・名称は当社及び茨城県のホームページに掲載する。

また、採用されなかった代表企業に対しては、採用されなかった旨を文書（以下「不採用通知」という。）により当社及び茨城県の連名で、当社事務局より通知する。

なお、審査結果に対する異議は受け付けないが、不採用通知を受けた者は通知を受けた日から起算して18に示す5営業日以内に書面により、説明を求めることができる。

(4) 優先交渉権者決定後の手続き

ア 優先交渉権者に決定された事業者は、当社及び茨城県と書面によりその旨を確認するものとする。

イ 12(4)アの書面確認ができない場合、又は4に定める資格条件に該当しなくなった場合、若しくは書面確認後に事業譲渡契約及び県有地売買仮契約の締結に至らないことが明らかとなった場合には、当社及び茨城県は次点交渉権者を新たな優先交渉権者とすることができる。この場合、当該手順により選定された新たな優先交渉権者と12(4)アの手続きを実施する。

13 応募の辞退

11に示す企画提案書類等の提出後、公募手続きの途中で辞退する場合は、辞退届（様式は提案要領に定める。）の原本を19に示す両事務局宛にそれぞれ1部ずつ提出すること。

14 応募の無効

次のいずれかに該当する場合、応募を無効とし、審査の対象から除外する。

(1) 参加資格がない者が提案したとき。

- (2) 提出書類に虚偽の内容が記載されているとき。
- (3) 提出書類が不足しているとき。
- (4) 提出書類が提案要領に従って記載されていないとき。
- (5) 提出書類の提出方法、提出先、提出期限に適合しないとき。
- (6) 2通以上の提出書類を提出したとき。
- (7) 応募手続きにおいて不正な行為があったとき。
- (8) 3(4)に定める譲渡総価額を下回る金額で提案したとき。
- (9) その他公募に関する条件に違反したとき。
- (10) 提出書類で金額の訂正がされているとき。

15 契約条件

(1) 共通事項

ア 契約事業者は、主として現行用途（ホテル、賃貸オフィス、温浴施設等）以外への用途変更を行ってはならない。ただし、当社及び茨城県と契約事業者が協議の上、承認を得た場合はこの限りではない。なお、譲渡対象資産の改修、増築又は建替えを行う場合においても上記と同様の取り扱いとする。

イ 契約事業者は、事業譲渡契約及び県有財産売買契約の後5年間において、譲渡対象資産及び売却対象資産の全部若しくは一部を第三者へ譲渡してはならない。また、譲渡対象資産及び売却対象資産に地上権、抵当権その他の担保を目的とする権利を設定してはならない。ただし、当社及び茨城県と契約事業者が協議の上、承認を得た場合はこの限りではない。

ウ 契約事業者は、茨城県暴力団排除条例（平成22年茨城県条例第36号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員等に該当する者及び次に掲げる者であってはならない。また、暴力団員等にその活動のために利用させるなど、公序良俗に反する用途に使用してはならない。

(ア) 暴力団員が、事業主又は役員となっている者

(イ) 暴力団員以外の者が代表取締役を務めているが、実質的には暴力団員がその運営を支配している者

(ウ) 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用している者

(エ) 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約、資材、原材料等の購入契約等を締結している者

(オ) 暴力団又は暴力団員に経済上の利益や便宜を供与している者

(カ) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難されるべき関係を有している者

エ 契約事業者は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特

殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に使用してはならない。また、これらの用途に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、若しくは第三者に貸与してはならない。

オ 契約事業者は、悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染等により近隣環境を損なうと予想させる用途に使用してはならない。

カ 当該区域は、茨城県景観形成条例（平成6年茨城県条例第40号）第10条（旧28条）第1項の対象区域であるため、開発及び建築行為を行う場合、契約事業者は茨城県景観形成条例に定める届け出を要する。

キ 契約事業者は、契約締結に関して当社及び県に提出する書類に虚偽の記載やそのほか不正な手段により譲受してはならない。

ク 契約事業者は、地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用途をしてはならない。

ケ 契約事業者は、政治的用途及び宗教的用途に使用してはならない。

コ 契約事業者は、契約締結後5年間は第三者との合併、会社分割、株主構成等の重要な変更を行う場合、予め当社及び茨城県に通知しなければならない。

(2) セントラルビル（ホテル事業等）譲渡に係る事項

ア 契約事業者は、本事業の一体的な経営及び他ホテル運営等で培った専門的ノウハウを生かした多様なサービスを提供すること。

イ 契約事業者は、地域振興拠点として地域住民による活動やイベント等に協力し、地域との交流に努めること。

ウ 契約事業者は、関東鉄道株式会社、京成バス株式会社、JRバス関東株式会社等が運営する高速バス停留所としての機能を維持すること。

エ 契約事業者は、事業譲渡後5年間において、提案内容の遵守状況や譲渡契約内容が確実に履行されているか当社及び茨城県が確認できるよう、事業経営計画、会社法（平成17年度法律第86号）第435条に基づく計算書類、年次報告書（アニュアルレポート）等の報告を行うこと。

オ 譲渡対象資産の一部に、鹿島開発50年記念碑及び寄付者名板が存在する。契約事業者は、当該記念碑等を維持管理すること。ただし、特段の事由により移転等が必要になった場合は、当社及び茨城県と契約事業者が協議の上、承認を得ること。

カ 契約事業者は、事業活動を通じて、地域雇用の促進・地域産業の活性化に努めること。

キ 契約事業者は、当社に雇用され、当該施設に配属されている従業員のうち、譲渡後も引き続き就労することを希望する者については、継続して雇用すること。

ク 本公募開始後も、ホテル事業の予約受注は停止しない。優先交渉権者は譲渡までの期間に予約受付された内容も譲渡対象であることを理解し、譲渡後速やかに運営が開始できるよう、優先交渉権者決定後、予約に関する協議を当社と行うものとする。

(3) 県有財産売却に係る事項

- ア 本件土地には、別表 7 及び参考図 3 に示す占有物件が存在しており、茨城県は各占有物件について公有財産使用許可契約（許可期間 1 年）を締結している。契約事業者は本契約を承継すること。
- イ 本件土地には、別表 8 及び参考図 3 に示すタクシー関連施設が存在している。当該物件については、契約事業者と神栖市タクシー組合乗り場運営委員会において協議のうえ、取り扱いを決定することとする。
- ウ 茨城県は、本件土地内の参考図 3 に示す位置において、大気測定局舎（鹿島事務所局）（以下「局舎」という。）を設置し、大気汚染防止法に基づき大気汚染状況の常時測定を行っている。契約事業者は局舎の敷地（約 28 m²）について茨城県と土地賃貸借契約を茨城県の規定により算出した賃料により締結するとともに、茨城県または茨城県の委託事業者が局舎に定期的に立ち入り、作業することを認めること。
- なお、茨城県が局舎を使用する期間は令和 11 年 3 月 31 日までとし、使用期間を変更する場合、茨城県は契約事業者と協議を行う。局舎の使用終了後は茨城県が局舎を撤去する。
- エ 本件土地内の参考図 3 に示す位置において、茨城県が所有する倉庫を当社が業務の用に供している。当該物件については、契約事業者と当社において、協議の上、取り扱いを決定することとする。
- オ 本件土地には、参考図 3 に示す位置に国土地理院が管理する三角点が存在している。測量のために当該敷地内に調査員が立ち入り作業することを認めること。
- カ 参考図 4 に示す位置において、隣接する民有地（神栖市大野原 4 丁目 182 番 10、同番 52、同番 53）の工作物の一部が本件土地内に越境して存在している。また、参考図 3 に示す位置において、当社所有の工作物が同民有地へ越境して存在している。これらの越境物の取扱いについて茨城県及び当社と当該物件所有者との間で覚書を締結しており、契約事業者は本覚書の内容を承継すること。
- キ 契約締結後、本件土地に 15（3）アに示す占有物以外の埋設物等が判明した場合、県は一切の責任を負わない。

(4) 契約不適合責任

3（1）及び別表 3 に定める資産は、契約締結時における現状有姿で譲渡するものであり、当社は契約事業者に対し、一切の契約不適合責任を負わないものとする。

3（3）に定める資産は、契約締結時における現状有姿で譲渡するものであり、茨城県は本件土地が契約の内容に適合しないものであることが判明した時は、当該引渡しの日から 2 年間に限り、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 566 条に規定する担保の責任を負うものとする。

契約事業者は、当社に対して本目的物の種類や品質、数量、形状等が提示図面等と異なる場合及び茨城県に対して公募面積と異なる場合において、これらを理由とし

て履行の追完、売払代金の減額、損害賠償請求、事業譲渡契約又は県有財産売買契約の解除をすることはできないものとする。

(5) 契約条件違反に係る違約金等

契約事業者が、事業譲渡後5年間に上記15(1)ア、イの契約条件に違反したと当社及び茨城県が認める場合、当社及び茨城県は契約事業者から譲渡代金の20パーセント相当の違約金を徴収することができ、併せて茨城県は契約事業者への催告を要せず直ちに土地を買い戻すこともできるものとする。

この場合において、譲渡代金の20パーセント相当の違約金の他、土地の引渡し日以降、茨城県が定める土地使用料相当額を申し受ける。

また、当該違約金の額を超える損害等について、損害賠償その他の請求を行うことを妨げられない。

16 契約相手方の決定方法

(1) 事業譲渡契約における決定方法及び取引実行条件

ア 当社は、優先交渉権者と諸条件の詳細について協議を行い、協議が整った場合は、優先交渉権者と事業譲渡契約を締結する。なお、本事業譲渡は、会社法(平成17年法律第86号)第467条第1項第2号の規定により事業譲渡に関する議案が当社株主総会において可決されたとき及び16(4)に定める売却対象資産に関する議案が茨城県議会において可決された場合(以下「取引・契約実行条件」という。)、取引を実行するものとし、いずれかで否決された場合には本契約は解除する。

(2) 事業譲渡契約における支払方法

ア 本事業譲渡の対価(以下「本譲渡価額」という。)は、譲渡総価額を令和4年度固定資産税評価額により当社の持分である事業・建物分(以下「本譲渡基準価額」という。)と茨城県の持分である土地分(以下「土地売却価額」という。)で按分(83.1:16.9)を行い、本調整基準日時点における譲渡対象債務として見込まれる金額(以下「本譲渡対象債務見込額」という。)から、本調整基準日時点の譲渡対象債務の総額を控除した額に、本調整基準日時点の流動資産の帳簿価額を加算した金額(以下「本調整額」という。)が正の値の場合は、その額を加算し、又は本調整額が負の値の場合は、本譲渡基準価額から本調整額の絶対値を控除した金額とする。

イ 契約事業者は、本譲渡基準価額から本譲渡対象債務見込額を控除した金額を、当社の発行する請求書により、当社の指定する金融機関に原則として一括払いにて支払うものとする。

ウ 当社及び契約事業者は、以下に定める方法により、本調整額を精算する。

(ア) 本譲渡価額が、本譲渡基準価額に本調整額を加算した金額となる場合は、契約事業者は、当社が本譲渡価額に係る消費税及び地方消費税相当額(以下「本消費税額」という。)を決定した後、当社の発行する請求書により、当社の指定する

金融機関に本調整額に相当する額及び本消費税額を支払うものとする。

(イ) 本譲渡価額が、本譲渡基準価額から本調整額の絶対値を控除した金額となる場合で、本調整額の絶対値に相当する額が本消費税を上回るときは、当社は、契約事業者に対し、本調整額の絶対値に相当する額から本消費税額を控除した額を支払うものとする。

(ウ) 本譲渡価額が、本譲渡基準価額から本調整額の絶対値を控除した金額となる場合で、本消費税額が本調整額の絶対値に相当する額を上回るときは、契約事業者は、本消費税額から本調整額の絶対値に相当する額を控除した額を、当社の発行する請求書により、当社の指定する金融機関に支払うものとする。

エ 契約事業者は、契約保証金として、事業譲渡契約の締結時に本譲渡基準価額の 20 パーセント相当額を当社に支払うものとする。

オ 本事業譲渡の取引実行に際し、契約保証金は本譲渡基準価額の支払いに充当するものとし、契約を解除した時（取引・契約実行条件に基づいた契約解除は除くものとする。）は、当該契約保証金は当社に帰属するものとする。

(3) 事業譲渡契約の解除

事業譲渡契約の締結日から取引実行前までに、主に次のいずれかに該当することとなった場合、当社は事業譲渡契約を解除できるものとする。

ア 契約事業者が、4（2）に定める契約事業者としての資格を欠いたとき。

イ 契約事業者が、本公募に際して提出した書類等に虚偽その他不正の行為があったとき。

ウ 契約事業者が、事業譲渡契約書上の義務に重要な点において違反したとき。

エ 当社の責めに帰すことができない事由により、令和 7 年 3 月 31 日までに、取引が実行されなかったとき。

(4) 県有財産売買契約における決定方法

茨城県は、優先交渉権者と諸条件の詳細について協議を行い、協議が整った場合、優先交渉権者から改めて見積書を徴取し、見積書内の内容を精査の上、随意契約による仮契約を締結する。かかる仮契約は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 96 条第 1 項第 8 号の規定により売却対象資産に関する議案が茨城県議会において可決されたとき及び会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 467 条第 1 項第 2 号の規定により事業譲渡に関する議案が当社株主総会において可決されたときに本契約に移行するものとし、いずれかで否決された場合には、仮契約は解除する。

(5) 県有財産売買契約における支払方法

ア 契約事業者は、契約保証金として、県有財産売買仮契約の締結時に土地売却価額の 20 パーセント相当額を茨城県の発行する納入通知書により、茨城県の指定する金融機関に原則として一括で納入するものとする。

イ 16（5）アに定める契約保証金は、16（6）に定める場合を除き、本契約移行後の

土地売却価額の支払いに充当するものとする。

ウ 契約事業者は 16（４）に定める手続きを経て本契約に移行後、土地売却価額から 16（５）アに定める契約保証金を除いた金額を、茨城県の発行する納入通知書により、茨城県の指定する金融機関に原則として一括で納入するものとする。

（６）県有財産売買契約における解除

県有財産売買仮契約締結日以降、契約事業者が次のいずれかに該当することとなった場合、茨城県は仮契約及び本契約を解除できるものとする。

なお、本契約への移行までの間に契約解除となった場合、茨城県が受領した契約保証金は、茨城県に帰属するものとする。

ア 契約事業者が、４（２）に定める契約事業者としての資格を欠いたとき。

イ 契約事業者が、茨城県が指定する納入期限までに 16（５）に定める金額を支払わず、茨城県からの催告にも応じないとき。

ウ 契約事業者が、本公募に際して提出した書類等に虚偽その他不正の行為があったとき。

17 その他留意事項

（１）事業譲渡契約締結に至る上記の全ての手続きのうち、応募者等として実施する行為に関しては、応募者自らの責任と費用負担によりこれを行う。

（２）本公募に関する全ての事務手続きは原則として書面（電子メールを含む。）によるものとし、使用する言語は日本語とする。応募者等は、資格に関わる資料の付属資料として英語の資料を提出することができるが、その場合、関連部分については日本語による正確な翻訳を添付するものとする。なお、本公募における解釈においては常に日本語が優先される。

（３）優先交渉権者の決定後、優先交渉権者である応募者等を構成する法人名を公表する。

なお、応募者等は、企画提案書類の提出を行った日から、優先交渉権者等の決定について当社及び茨城県が公表する日までの間、企画提案書類の提出を行った事実、提案内容等の本公募に係る全ての事項について、応募者等自らが公表することを禁止する。

（４）企画提案書類、質問回答、審査等における通貨は円、単位は計量法（平成４年法律第 51 号）に定めるものとする。

（５）本公募要領に関して用いる日時は、日本基準とする。

18 公募後のスケジュール

公募開始後、事業譲渡に至るまでのスケジュールは概ね以下のとおりである。なお、以降の配布期間や受付期間は営業日のみとし、それ以外の日は除外されるものとする。営業日とは、茨城県の休日を定める条例（平成元年条例第7号）第1条に掲げる茨城県の休日以外の日をいう。

時期	内容
令和5年10月31日	公募開始日
令和5年11月1日～ 令和6年1月31日	参加資格証明書及び守秘義務誓約書提出期間
令和5年11月14日	公募要領等に関する説明会及び現地見学会 ※参加申込書のみ要提出。
令和5年12月1日～ 令和6年2月14日	競争的対話 ※守秘義務誓約書のみ要提出。
令和5年12月1日～ 令和6年2月14日	個別視察 ※守秘義務誓約書のみ要提出。
令和6年2月14日	質問受付締切
令和6年3月6日	提案審査の応募提案書類受付期限
令和6年3月中旬	プレゼンテーション
令和6年3月末	最優秀提案者の選定、優先交渉権者の決定
令和6年5～7月	事業譲渡契約及び県有財産売買仮契約書の締結
令和6年9月	土地売却に係る議案の県議会議決、臨時株主総会
令和6年10月1日	事業譲渡及び土地引渡し予定日

19 事務局等

本公募の事務を担当する部局（以下「事務局」という。）は以下のとおりとする。また、本要領において事務局宛に提出することとされている書類のうち、企画提案書15部（紙提出分）は以下の当社事務局宛に送付するものとし、企画提案書以外の書類については、特段の定めが無い場合は、下記記載の当社事務局及び茨城県事務局宛にそれぞれ1部送付するものとする。

当社事務局：鹿島都市開発株式会社 総務企画部 企画課

〒314-0144 茨城県神栖市大野原4丁目7番1号

電話：0299-92-3551 電子メールアドレス：t-kcb@ektk.jp

茨城県事務局：茨城県 政策企画部 地域振興課

〒310-8555 茨城県水戸市笠原町978番6

電話：029-301-2730 電子メールアドレス：chikei3@pref.ibaraki.lg.jp

別表1 当社所有の譲渡対象資産

資産名	詳細、数量等
固定資産	
鹿島セントラルビル本館	関連建物一式 (床面積 22,366.85 m ²)
ホテル	
客室数	123室
部屋タイプ	シングル 13.5 m ² 80室 DXシングル 19.8 m ² 15室 ダブル 16.1 m ² 4室 ツイン 21.5 m ² 8室 DXツイン 23.1 m ² 12室 ファミリールーム 52.8 m ² 1室 トリプル 28.4 m ² 1室 スイート 52.8 m ² 1室 ロイヤルスイート 52.8 m ² 1室
トイレ・洗面所	各室設置 (ユニットバス、トイレ、洗面所)
宴会場	大宴会場 300 m ²
貸テナント	
賃貸対象面積	4,977.76 m ² (宴会場 300 m ² 含む)
賃貸面積	3,675.71 m ² (令和5年6月30日現在)
入居社数	19社 (令和5年6月30日現在)
入居率	73.84% (令和5年6月30日現在)
付属建物 (別棟)	床面積 1,702.44 m ² (CAD求積) 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
付属建物 (平屋1)	床面積 50.40 m ² (課税床面積) 鉄骨造
付属建物 (平屋2)	床面積 32.89 m ² (課税床面積) 木造
供給処理施設の状況	
電 気	鹿島セントラルビル新館より配電
上水道	敷地内専用水道 (井戸)
下水道	神栖市公共下水道へ放流
ガス	プロパンガス
鹿島セントラルビル新館	関連建物一式 (床面積 33,198.10 m ²)
ホテル	

客室数	174室		
部屋タイプ	シングル (A)	20.3 m ²	85室
	シングル (B)	23.8 m ²	16室
	DX シングル	26.8 m ²	8室
	ツイン	26.5 m ²	51室
	DX ツイン	38.3 m ²	4室
	コネクトツイン	26.5 m ²	6室
	ハンディキャップ	26.5 m ²	2室
	ジュニアスイート	64.8 m ²	1室
	ロイヤルスイート	117.8 m ²	1室
トイレ・洗面所	各室設置 (ユニットバス、トイレ、洗面所)		
宴会場	大宴会場	370 m ²	2部屋
	大宴会場	250 m ²	2部屋
	小宴会場	75 m ²	2部屋
	小宴会場	71 m ²	1部屋
	小宴会場	60 m ²	1部屋
	小宴会場	56 m ²	2部屋
	小宴会場	75 m ²	1部屋
	和室宴会場	60 m ²	1部屋
	和室宴会場	56 m ²	1部屋
レストラン	洋食	「カジュアルレストラン セピア」	66席
	中華	「中国料理 桃鹿楼」	82席
	和食	「日本料理 榎」	70席
	洋食	「スカイレストラン プラネート」	30席
	バー	「スカイラウンジ バー」	30席
	鉄板焼	「鉄板焼 楓」	10席
喫茶ラウンジ	「ティーラウンジ クレール」		34席
売店	「売店 アイリス」		店舗部分 158 m ²
貸テナント			
賃貸対象面積	5,258.39 m ² (一部宴会場 221 m ² 含む)		
賃貸面積	4,634.59 m ² (令和5年6月30日現在)		
入居社数	24社 (令和5年6月30日現在)		
入居率	88.14% (令和5年6月30日現在)		
供給処理施設の状況			
電気	国道124号引込柱より受電		
上水道	神栖市上水道及び敷地内専用水道 (井戸)		

	下 水 道	神栖市公共下水道へ放流
	ガ ス	プロパンガス
	天然温泉 美人の湯	関連建物一式 (床面積 800.75 m ²)
	施設の供給状況	
	電 気	鹿島セントラルビル新館より配電
	上 水 道	鹿島セントラルビル本館高架水槽より配水
	下 水 道	神栖市公共下水道へ放流
	ガ ス	未使用
	コージェネ設備	720kw、355kw
	構築物	付帯構築物一式
	什器備品	ホテル事業・不動産賃貸業の用に供する什器備品一式 (一部の美術品を除く)
	無形固定資産	
	温泉権	
	神住の湯 1 号井	
	温泉採掘許可	平成 7 年 3 月 31 日薬指令第 50 号 口径 244.5mm、193.7mm、142.9mm 深度 10m、290m、200m 深度計 500m
	温 泉 許 可	令和 14 年 12 月 13 日 薬指令第 71 号、72 号、73 号、74 号
	湧 出 量	平成 31 年 1 月 22 日 130L/min
	泉 温	17.9℃ (気温 : 11.7℃)
	泉 質	ナトリウム - 塩化物冷鉱泉 (高張性 - 弱アルカリ性 - 冷鉱泉)
	供 給 先	天然温泉 美人の湯
	送 湯 方 法	陸上ポンプ (ポンプ室内源泉貯湯槽経由)
	神住の湯 2 号井	
	温泉採掘許可	平成 7 年 3 月 31 日薬指令第 51 号 口径 374.7mm、311.2mm、244.5mm、193.7mm、142.9mm 深度 30m、220m、250m、700m、300m 深度計 1,500m
	温 泉 許 可	未使用

			湧出量	平成7年11月30日 55L/min
			泉温	30.0℃ (気温 12.0℃)
			泉質	ナトリウム - 塩化物強塩泉 (高張性 - 弱アルカリ性 - 低温泉)
			供給先	未使用
			送湯方法	未使用

別表2 承継対象債務

回数券等に係る債務	
温泉回数券	債務の詳細な金額は守秘義務誓約書を提出後に開示するものとする。
予約金	
商品券	
ご利用券	
預託金返還債務	
ビルテナント	
ビル駐車場	

別表3 当社所有の譲渡対象資産（流動資産）

流動資産	
商品	菓子類（売店アイリス）一式
材料	食料品、飲料品一式
貯蔵品	用度品・印刷物、重油一式

別表4 鹿島都市開発株式会社が登記予定の建物

以下の建物については、事業譲渡契約締結前に、当社が登記を行う。

建物登記	鹿島セントラルビル本館 附属建物（平屋1）
	鹿島セントラルビル本館 附属建物（平屋2）
	天然温泉 美人の湯
表題変更登記	鹿島セントラルビル本館 附属建物（別棟）
滅失登記	鹿島セントラルビル本館 更衣室

別表5 茨城県所有の売却対象資産（土地）

地番	地目	公簿面積（㎡）	測量図面積（㎡）
神栖市大野原4丁目182番1	山林	23,602	23,602.05
神栖市大野原4丁目182番13	宅地	503.30	—
神栖市大野原4丁目182番29	山林	7,341	—
神栖市大野原4丁目182番30	宅地	19,968.27	—
神栖市大野原4丁目182番38	山林	12,183	12,183.96
神栖市大野原4丁目182番40	山林	1,006	1,006.87
神栖市大野原4丁目182番50	宅地	111.13	111.13
神栖市大野原4丁目182番57	山林	1,401	1,401.52

別表5-1 茨城県所有の売却対象資産（建物）

名称	数量	所在地、構造等
倉庫	1棟	神栖市大野原4丁目182-29 鉄筋コンクリート造（延床面積：29.87㎡）

別表6 茨城県が登記予定の建物

以下の建物については、県有財産売買仮契約締結前に、茨城県が登記を行う。

建物登記	倉庫（神栖市大野原4丁目182-29、鉄筋コンクリート造）

別表7 売却対象資産の占用物件

事業者名	占用物件	諸元
東京電力パワーグリッド(株)	電柱等	本柱6本、支線5本、支線柱1本 支柱1本
NTT東日本(株)	電気通信線路設備 水道管	本柱3本、支線1条 外口径5cm 長さ330m
(株)タイヨー	上水管 汚水管 雨水管 下水マンホール	外口径6.05cm 長さ73m 外口径21.6cm 長さ64.5m H=126cm W=106cm 長さ68m 0.865㎡ 2箇所 3.23㎡ 1箇所
神栖市	防火水槽	1箇所

別表8 タクシー関連施設

事業者名	占用物件	諸元
神栖市タクシー組合 乗り場運営委員会	休憩所	9.77㎡ 金属サイディング造平屋建
神栖市タクシー組合 乗り場運営委員会	井戸等 (仮設トイレ含む)	1箇所

参考図目録

番号	図面名	本公募要領の 項目番号
1	譲渡対象資産位置図（鹿島都市開発株式会社）	3（1）、別表1
2	売却対象資産位置図（茨城県）	3（3）、別表5
3	占用物件等位置図	15（3）ア～オ、 別表7～8
4	工作物等越境状況図	15（3）カ