

小田原市宿泊等施設の売払いについて

1 小田原市宿泊等施設に係る経緯について

(1) 施設建設に至る経緯

- 昭和 63 年 4 月 オレンジの輸入自由化に伴う対応策として、国は、全国的にみかん園地の転換を促進。これを受け、市では、転換跡地利用方策として、建設計画を持っていた雇用促進事業団（旧独立行政法人雇用・能力開発機構）に誘致活動を行う。
- 平成 元年 1 月 神奈川県かんきつ園転換地総合利用対策委員会設置
- 平成 元年 2 月 神奈川県知事及び小田原市長が、労働大臣及び雇用促進事業団理事長ほかに誘致に関する陳情書を提出
- 平成 元年 10 月 地元地権者によるリフレッシュセンター誘致委員会設立
- 平成 2 年 2 月 神奈川県かんきつ園転換地総合利用対策委員会で、根府川地区の開発が基本的に承認される
- 平成 2 年 3 月 市議会に「みかん園転換跡地利用対策委員会」設置
雇用促進事業団理事長から小田原市長あてに勤労者リフレッシュセンター設置について通知
神奈川県知事から小田原市長あてに勤労者リフレッシュセンター設置の決定について通知
- 平成 2 年 8 月 地権者と雇用促進事業団が土地売買契約を締結
- 平成 5 年 7 月 着 工
- 平成 9 年 10 月 スパウザ小田原完成
- 平成 10 年 3 月 スパウザ小田原営業開始

(2) 本市への施設譲渡等に係る経緯

- 平成 14 年 8 月 雇用・能力開発機構から市に対し、スパウザ小田原の譲渡依頼
- 12 月 取得を前提とした検討に入ることを公表（議員説明会・記者会見）
- 平成 15 年 1 月 市が取得するにあたり、貸付企業を公募することを公表
- 4 月～5 月 健康リフレッシュ施設運営事業提案競技審査会を開催、3 社に絞込み、優先順位を決定
- 6 月 市議会に「スパウザ小田原問題調査特別委員会」設置
- 8 月 ヒルトン・インターナショナル社と事業協定を締結
- 10 月 雇用・能力開発機構及び労働福祉事業団（現独立行政法人労働者健康福祉機構）と売買契約を締結
- 売買金額：850,940 千円（税込）
（内訳）雇用・能力開発機構 816,972,500 円

労働福祉事業団 33,967,500 円

- 12月 小田原ヒルトン株式会社と賃貸借契約を締結
(契約期間：平成16年2月1日～平成21年1月31日)
- 平成16年 2月 ヒルトン小田原リゾート&スパ ソフトオープン
4月 ヒルトン小田原リゾート&スパ グランドオープン
- 平成21年 2月 小田原ヒルトン株式会社との賃貸借契約を更新
(契約期間：平成21年2月1日～平成26年1月31日)

(3) 施設の売払いに至る経緯

- 平成15年12月、小田原ヒルトン(株)と賃貸借契約を締結し、平成16年2月から以後8年間にわたって「ヒルトン小田原リゾート&スパ」として営業を続けている。
- ホテル施設を行政がオーナーとして所有し続けることは、維持修繕費の増嵩などの理由から、望ましい姿ではなく、将来的には、運営能力や経営基盤のしっかりとしたホテル事業者に施設を譲渡すべきものと考えてきた。
- 賃貸借契約の次回更新時期(平成26年1月)を見据え、施設の老朽化に伴う修繕計画を検討する必要性が生じていることや、議会における議論において当該施設の早期売払いについてのご意見をいただいていることなどを踏まえ、平成22年1月から、ヒルトン社と施設管理に係る情報交換や、施設売払いも視野に課題整理等を行ってきた。
- ヒルトン社では、現行の賃料負担が経営に影響していること、ヒルトン・スタンダードに不適な施設となっていること、収益性の向上に向けた大規模な改修を行う必要性があること等から、ホテルの営業を続けていくためには、自ら施設を取得する必要があると認識するに至った。
- 東日本大震災に伴う小田原ヒルトン(株)の経営悪化に対し、平成23年市議会9月定例会において賃料の請求権放棄に関する議案が可決された。その際、総務常任委員会審査報告書において、施設売払いに向け、第1交渉権者である小田原ヒルトン(株)との交渉を早急に進める旨の要望がなされた。
- その後、小田原ヒルトン(株)の資金繰りの状況が改善されるなど、最悪の事態は避けられる見通しとなり、また、本市とのパートナーシップがより強化されたことにより、ヒルトン社としては投資環境が整ったとして、施設取得の意向が示された。
- 平成23年市議会12月定例会において、施設の売却に関連する議案を提案したが、ヒルトン社から「法律上及び会計上の問題が発生したため、時間的な猶予をいただきたい」との申し出があり、議案を撤回・訂正した。
- 本年10月19日にヒルトン社の前任の運営最高責任者から、議案撤回の原因とされた課税債務の内容(不動産取得税及び登録免許税の算定基準となる数値に誤りがあり、正しい基準での税負担が約8億円となることにより、購入の是非について再検討せざるを得なかった)及び問題解決が図られたことについて記者発表がなされた。

2 施設売却のスキームについて

(1) 施設売却にあたっての基本的な考え方

- ・ 本市では、スパウザ小田原の所期の建設目的・趣旨を尊重し、滞在型健康リフレッシュ施設を中心に、地域振興や観光などを含めて、公用・公共を目的とした多様な事業展開を行うことを目的に、平成15年10月当該施設を取得した。
- ・ したがって、施設売却後についても、所期の行政目的を実現させていくためには、他の用途ではなく、将来にわたって末永くホテル経営が継続されていくことが様々な協力をしてきた片浦地域の希望であり、市民全体の福利のために有益である。
- ・ 小田原ヒルトン(株)は、これまでの約8年間に、当該施設におけるホテル経営により、市財政への直接的な貢献に加え、雇用の創出、市内企業との取引、都市セールスへの貢献、片浦地域、さらには本市全体の活性化に多大な貢献をしてきており、所期の行政目的は実現されている、と言える。
- ・ しかし、一方で、建設から15年が経過し、施設保有を継続する場合の維持管理費用が本市の財政を悪化させることが明らかになってきている。
- ・ また、ヒルトン社としては、ホテル施設の陳腐化を防ぐためには、自ら施設を取得して、より魅力あるリゾートホテルとして再生していく必要があると考えている。
- ・ 宿泊等施設の売却にあたっては、上記を踏まえ、『①市民に財政的な負担をかけずに、②適正な売買価格で売却し、③売却後も長期的・安定的に運営がなされていくこと』を基本に据える必要がある。

(2) 売却スキームの概要

- 施設売却の在り方について、弁護士等の専門家に相談の上、新しい売却スキームを検討した。新しい売却スキームの概要は以下のとおり。
 - ・ 小田原ヒルトン(株)との間で、所有権移転時期を3年後(平成27年末)とする売買契約(売買価額9億円)を締結する。
 - ・ 所有権移転までの間は、実際の売買があった場合と同様、施設の維持管理や修繕などの危険負担は全てヒルトン社が負うものとするとともに、賃料は固定資産税相当額とする。

3 財政面における検討事項

(1) 投資回収について

当該施設の建設に伴う周辺基盤整備に要した費用等の本市の投資に対しては、旧スパウザの固定資産税や小田原ヒルトン(株)からの賃料収入により回収が済んでいることに加え、差し引き10億円余の利益が生じている。さらに、残高5億8,000万円余の整備基金を保有している。

【収入】

- ・ 旧スパウザ時代の固定資産税等(概算) 1,500,000,000円

・ヒルトン賃料収入からの一般会計繰出金	1,710,000,000円
収入合計	3,210,000,000円

【支出】

・農道等周辺整備費（市費分）	1,996,035,000円
・勤労者リフレッシュ施設経営分析業務委託料	5,880,000円
・施設取得時の基金繰替運用未償還金（H23年度末）	172,000,000円
支出合計	2,173,915,000円

【差引】 1,036,085,000円

※ このほかに、宿泊等施設整備基金（H23年度末残高581,419,188円）がある。

（2）施設診断の結果について

計画的な施設改修に向け、施設の現況を評価し、改修の優先順位や機器類の予想寿命を把握するため、平成22年度に小田原ヒルトン(株)と共同で施設診断を実施したところ、今後5年間で約21億5千万円の改修が必要との調査結果であった。

（概算改修費用内訳）

空調・衛生設備9億7千万円、中央監視設備6億2千万円、外壁改修2億6千万円、 屋上及び屋根2億2千万円、その他8千万円	合計約21億5千万円
--	------------

（3）国等への違約金について

本市が施設を取得した際の「雇用・能力開発機構」（厚生労働省が継承）及び「労働福祉事業団（現独立行政法人労働者健康福祉機構）」との売買契約（第12条）において、10年間の所有権移転が禁止されている。この規定に抵触する場合、255,282,000円の違約金が発生するが、今回の売却スキームの所有権移転時期は、国等との契約を守り、指定期間満了（H26年1月末）後のため、当該規定には抵触しない。

4 売買価格における検討事項

（1）不動産鑑定評価について

適正な売却価格を求めるために、ヒルトン社との合意の下、不動産鑑定を実施した。その際、ホテル事業に係る不動産鑑定は一般的な不動産とは異なり、事業性の分析が重要になるなど特殊性が非常に強いため、十分なホテル鑑定の実績を持つ不動産鑑定機関に鑑定評価を依頼した。

（2）一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価

- ・平成23年度に鑑定を実施した結果、鑑定評価額は9億円であった。
- ・なお、当該不動産鑑定評価の妥当性を検証するため、日本不動産研究所と同様に十分なホテル鑑定の実績を持つ大和不動産鑑定株式会社によりセカンド・オピニオン（第三者評価）を実施したところ、鑑定評価額の決定に至るプロセスについては問題なく、

本件鑑定評価額は概ね妥当との結果が示されている。

- ・ 平成24年度において、時点修正を実施した結果、時点修正率は0%（鑑定評価額9億円に変更なし）とされている。

（3）株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価

- ・ 平成24年度に新たな専門機関による鑑定を実施した結果、鑑定評価額は8億8,200万円であった。

5 事業面及び法令面の検証結果等について

本件取引全体が適正であるかどうかについて、事業面及び法令面の検証を実施した。

（1）事業面の検証結果について（デロイト・トーマツ・ファイナンシャル・アドバイザー(株)）

ア 随意契約方式と競争入札方式との優位性比較調査

- ・ 本件では、他用途への転換が困難なリゾートホテル物件が対象であり、かつ対象ホテルの賃借人である小田原ヒルトン(株)が購入者候補になるという点において、さらに適正な売却条件に加えて、売却後における市民への社会的及び経済的な面における継続的な貢献に主眼が置かれている点において、必ずしも「競争入札方式」が馴染まない、特殊かつ限定的なケースに該当する。
- ・ 本件売買における随意契約方式のメリットとしては、
 - ① 情報の非対称性が存在していないため、契約時には不合理な契約条件の排除が可能であるとともに、売却後においては、突発的な修繕費の発生等に対し、買主は予見可能性が高いことから、的確な対応が可能であり、結果として安定的運営に繋がる。
 - ② 経営と所有が一体化することにより、賃料負担がなくなり、経営が安定化する点や、追加投資等に対する意思決定が速やかに実施できるなど、第三者である新オーナーの意向を受けることなく、長期・安定的なホテル経営を行うことが可能となる。
 - ③ これまでの小田原ヒルトン(株)の実績から、売却後においても市民に継続的に社会的及び経済的な面において貢献可能な相手方であることが担保されている。
- ・ 以上を踏まえ、賃借人である小田原ヒルトン(株)が売却の相手方となる前提においては、結果として市民の社会的及び経済的な利益に帰する結果になることが期待される。したがって、随意契約方式を採用することに一定の合理性がある。

イ 小田原ヒルトン(株)の契約相手方としての適正性の調査

- ・ 本件の購入者には、①運営及びチェーン力、②安定性、③継続性、④市民への貢献性の要件が求められる。
- ・ 小田原ヒルトン(株)は、世界でも有数のホテルチェーン（ヒルトン・ワールドワイド社）に属する会社であり、チェーン全体では世界4位の客室規模を有し、グローバル

に 通用するブランド力を有するとともに、関東圏で数多くのホテルを展開しており、同エリアに対する営業基盤が確立している。

- ・ 小田原ヒルトン(株)はここ数年継続した利益をあげており、チェーン全体での収益額は相当額に上る。
- ・ ヒルトン社は、チェーン全体ではホテル数及び客室数ともに拡大傾向にあり、国内における運営ホテルも大部分が営業を継続している。
- ・ これまでの運営を通じ、市民優待や雇用の創出、地元業者の採用、地産品のPRなど、社会的・経済的な面から数多くの貢献実績を有しており、今後も同様の姿勢が伺える。
- ・ 以上のとおり、小田原ヒルトン(株)は、いずれの要件も充足していることから、購入者としての必要要件は満たしている。

(2) 法令面の検討の概要について (西村あさひ法律事務所)

ア 随意契約の適正性について

- ・ 本物件については、昭和63年頃から、本物件の所在する片浦地域の振興さらには市全体の振興を目的として、ヒルトン小田原リゾート&スパの前身であるスパウザ小田原の誘致活動を小田原市が行っている事情から明らかなように、リゾートホテル施設として適切に運用されることが、本物件売却後も小田原市にとって重大な関心事である。したがって、かかる適切な施設運営を行うことが合理的に期待できる者に対して本物件を売却することが確保されなければならない、これを一般競争入札で実現するのは困難である。
- ・ 本件取引が維持・管理費用の増大を回避するために、本物件の早期売却を前提とした取引であることに鑑みれば(本物件の保有を継続する場合の維持・管理費用の増大が、小田原市の財政を悪化させることへの危惧は合理的であると考え)、本件取引を行わないまま、本件賃貸借契約を継続するものの、2年後の更新時期には一般競争入札又は指名競争入札による売却を行う場合と比較して、小田原ヒルトン(株)との本件取引が有利であるかどうか論点となる。

イ 売却スキームの妥当性について

- ・ 本件売却スキームは、賃料減額を行うだけでなく、それと引換えに、本件賃貸借契約の残余期間の修繕の負担を全て小田原ヒルトン(株)とし、かつ、本件売買に係る売買契約を締結するものであるから、本件取引全体として、賃料減額に見合う評価がどうであるかが論点となる。
- ・ 上記アと同様に、本件取引が競争入札シナリオと比較して有利なものと判断される場合には、本件賃料減額に見合う対価が本件取引全体で得られているという評価が可能か否かの問題についても、可能との判断に到ることができる。

ウ 法令面の検証における判断

<定量的判断に係るもの>

- ・ 競争入札シナリオにおいて、本件取引と同額水準の収入を得るためには、現状の本物件の客観的な価値である約9億円より約4億円高い金額で落札される必要があるところ、本物件には小田原ヒルトン(株)の賃貸借という負担が付いていることから、この負担が入札価格を押し下げる要因となり得るとい事情が一方では存在し、他方約6億円をかけた修繕が入札価格を押し上げる要因ともなり得る。したがって、定量的判断のみにより、本件取引が競争入札シナリオより明らかに有利であるとまで言い切ることは必ずしも適切とは言えない。

<定性的判断に係るもの>

- ・ 本件取引により小田原ヒルトン(株)に売却した場合には、本物件がリゾートホテル施設として今後長期的かつ安定的に運営されることが期待される一方、競争入札シナリオの場合は、ホテル事業法人が本物件の競争入札に参加しない可能性も高く、本物件がリゾートホテル施設として今後長期的かつ安定的に運営される可能性が低下するリスクが相当程度あるため、定性的判断においては、本件取引の方が競争入札シナリオより有利であることが明らかである。

<総合的判断>

- ・ 定量的判断において、本件取引が小田原市の財政にマイナスの影響を与えると判断することはできず、定量的判断及び定性的判断の双方をあわせ考慮すると、むしろ本件取引の方が競争入札シナリオと比較して小田原市に有利であることが明らかであると考えることには相当程度の理由があるので、法律上の論点に関し、地方自治法等に抵触しない。

6 施設売却における本市の判断

- ・ 国民の健康増進、みかん減対策としての地域振興策などの国策に対し、県・市・地域社会が協力することによって当該施設が建設された経緯を踏まえ、健康リフレッシュ事業を中心に、地域振興や観光などを含む多様な事業展開が図られる施設として、将来にわたって存続していくことが、当該施設のあるべき姿である。
- ・ 売払い先については、市政や市財政、あるいは市民福利に有益であるなど、本市との協働によるまちづくりに貢献できる豊富な実績、確固たる経営基盤を有する民間事業者である必要がある。
- ・ ヒルトン小田原リゾート&スパは、過去の実績においても市財政への直接的な貢献に加え、これまで約60,000人の市民が利用している市民優待の実施をはじめ、約100名の市民の雇用、市内業者約80社との取引、ワールド・トラベル・アワード受賞による世界的な都市セールスなど、地域活性化への貢献は多大である。
- ・ ヒルトン社では、小田原ヒルトン(株)の全株式を取得して経営基盤を強化した上で、ホテル施設を買い取る意向であり、その際は多額の再投資をすることを約束するなど、

長期にわたってヒルトン小田原リゾート&スパを運営していく意思を有している。このため、これまで全く付き合いのない第三者に売却することによる様々なリスクを考慮すると、現賃借人であり、施設を売却する際の第1交渉権者たる小田原ヒルトン(株)に本施設を売却することが妥当である。

- ・ ヒルトン社の再投資によって、ヒルトン小田原リゾート&スパが生まれ変わり、国内外からの観光客が長期的に増加することは、小田原市により多くの雇用機会や商業機会を提供することに寄与できる。
- ・ 今後、片浦・早川地域は、本市におけるホスピタリティゾーン、県西地域のリゾートエリアとしてますます交流人口の拡大に寄与することが期待されるが、世界的なブランドであるヒルトン社が施設を取得することにより、この地に根を下ろして、さらなる協働によるまちづくりに参画してもらうことが、本市の将来にとって有益である。
- ・ 加えて、ヒルトン社では、地元とのつながりを重視し、これまで災害発生時の協力体制の構築や社員等による地域貢献活動など、地元自治会等との協力・連携体制の中で、経営を続けている。
- ・ 地元自治会においても、地域活動や防災対策等におけるヒルトン社との協力・連携体制が欠かせないことから、ヒルトン社が施設を購入することを強く望み、施設の売払い後も、これまでヒルトン社と築き上げてきた協力関係を引き続き継続してほしいとの要望がなされている。

以上さまざまな要素を踏まえて、事業面、法令面における専門家の検証を実施したところ、事業面においては小田原ヒルトン(株)に随意契約で売り払うことに一定の合理性があること及び購入者としての必要要件を満たしているとの結論に至った。また、法令面においては随意契約の適正性や売却スキームの妥当性などを含めた検証を行ったが、今回の売却の方が現賃貸借契約の満期を待って競争入札を実施するよりも、本市に有利であることは明らかであるとされ、地方自治法等法律上の論点に抵触しないものとされた。

したがって、宿泊等施設については、随意契約により小田原ヒルトン(株)に売却することが最も合理的であると判断した。

7 基本合意事項（売買契約及び賃貸借変更契約の概要）について

(1) 売買契約

ア 売払い物件の概要

- | | |
|---------|-------------------------------------|
| (ア) 所在地 | 小田原市根府川字ノグロ583番地1ほか |
| (イ) 土地 | 231,645.00 m ² (市街化調整区域) |
| (ウ) 建物 | 51,709.44 m ² (延床面積) |
| | 本館棟 地上12階、地下1階 |
| | バーデ棟 地上3階、地下1階 |
| | スポーツ棟 地上2階、地下1階 |

その他 コテージ5棟、屋外レストラン、屋外施設
従業員宿舎(根府川ハイツ 2,057.90 m² RC4階建32戸)

(エ) 売払い対象外の物件

・久野、栄町、寿町の従業員宿舎（現行の賃貸借契約を継続する）

イ 売払い予定価格

900,000,000円＋（消費税及び地方消費税）

ウ 契約の相手先

小田原市根府川583番地の1 小田原ヒルトン株式会社（以下「乙」という。）

※ 売買契約書のほか、ヒルトン・インターナショナル社を含めた3者により、
売買契約における遅延損害金及び違約金に係る保証契約（ヒルトン・インター
ナショナル社の連帯保証）を締結する予定である。

エ 契約の締結及び売買代金の支払

本件物件の売払いに係る議会の議決を経た後、売買契約を締結する。売買代金の
支払いについては、平成27年12月末を目途とする。

オ 用途指定

施設の建設目的・趣旨を尊重し、滞在型健康リフレッシュ施設として、地域振興
や観光など多様な事業展開を行う。売買契約締結日から5年間は引き続きこの計画
用途に供しなければならない。

カ 所有権移転の禁止

売買契約締結日から5年間。

(2) 賃貸借変更契約

ア 賃貸借期間

平成27年12月31日（ただし、売買契約に基づく乙の物件取得と同時に終了する）。

イ 賃料

190,000,000円（消費税及び地方消費税は別）。

ウ 物件の管理等

本物件に関する修繕費用は、全て乙の負担とする。

8 今後のスケジュールについて（予定）

平成24年11月28日	市議会12月定例会に事件議案及び補正予算案を提案
12月12日	議会の議決を経た後、売買契約を締結するとともに、賃貸借契約を変更
平成27年12月末	売買代金の納付により所有権を移転