

経済振興委員会 報告資料

福岡タワー西側用地における ホテル開発について

令和4年2月

港湾空港局

福岡タワー西側用地におけるホテル開発について

1 経緯

H19. 7. 31 市と百道浜プロパティとの間で土地売買契約を履行

※ その後、不動産市況の悪化により、ホテル運営会社が離脱するなどにより、事業が進捗せず。また、事業者側と事業計画について協議を進めたが、事業の実現が確実であると判断できず。

H29. 5. 17 買戻権行使

6. 13 百道浜プロパティが、市を相手方とする所有権の確認の訴えを提起

9. 7 市が、百道浜プロパティを相手方とする土地の明渡し等の訴えを提起

H31. 1. 28 福岡地方裁判所が和解勧告

3. 13 議会において和解議案可決

3. 25 福岡地方裁判所において和解成立

2 和解条件及び遵守状況

成立した和解条項において、下記Ⅰ～Ⅳのスケジュールに従って、事業を進めることが条件とされ、遵守できなかつた場合は、再売買予約契約に係る予約完結権（市が土地を再取得する権利）を行使することができる旨が定められている。

	スケジュール		状況
Ⅰ	基本計画書の提出 ホテルオペレーターとの基本合意書の提出 基本設計の開始	R2. 3. 25 迄	R2. 3. 19 履行済み オペレーターは、プリンスホテル
Ⅱ	建設業者との請負契約書の提出 実施設計の開始	R3. 3. 25 迄	R3. 3. 17 履行済み 建設業者は、鹿島建設
Ⅲ	金融機関との融資契約書の提出 ホテルの建築工事の着工（杭打ち）	R4. 3. 25 迄	—
Ⅳ	ホテルの開業	R6. 3. 25 迄 (※)	—
(※) ただし、次に掲げる場合に限り、本件 ホテルの開業期限を延長 することができる。 天災又はリーマンショックに類する世界的な金融・市場環境の重大な変動が生じた場合で、福岡市がやむを得ないと合理的に判断するとき。			

3 事業の進捗状況等

- R 3. 4月～
- ・スケジュールⅢの遵守（融資契約書の写しの提出、着工（杭打ち））に向けて、複数の金融機関との協議を進めたが、デルタ株による感染者数の急増、緊急事態宣言の再発令により、観光・宿泊業を取り巻く環境が悪化し、金融機関において融資の判断ができない状態に至る。
 - ・資金の目途が立たないため、実施設計が中断。

〔 ※ その後、ワクチン接種の加速化等により、新規感染者数が減少傾向。緊急事態宣言区域の縮小や解除により、宿泊利用数が回復傾向。 〕

- 8月上旬
- ・事業者が協議を行っていた金融機関のうち一社が本事業への融資について検討を再開。
- 10月末
- ・特定目的会社の資本力強化のため、楽天カードが出資に参加する方向で調整を開始。
 - ・金融機関が本事業への融資の意向を表明。
- R 4. 1月末
- ・楽天カードの出資が決定

4 事業者からの申出

ホテルの早期開業に向けて作業を進めているが、新型コロナウイルス感染症の影響により、半年以上の中断期間が生じたこと、ポストコロナを見据えた、より安全で魅力あるホテルづくりのための今後の関係者との調整期間等を考慮すると、「令和4年3月25日までの融資契約の締結、着工（杭打ち）」、「令和6年3月25日までの開業」は困難である。

和解条項の開業期限の延長規定を考慮の上、2年間の予約完結権行使の留保をお願いしたい。

いただいた期間の中で、より魅力のある、また、感染症に対応するホテルづくりを進めるとともに、可能な限り前倒しのスケジュールでホテルを開業したい。

5 市の対応方針

新型コロナウイルス感染症によるホテル業界に対する甚大な影響を考慮し、和解条項に基づいて、**開業期限を2年間延長**する。（延長後の開業期限：令和8年3月25日）

なお、令和4年3月25日迄の条件（金融機関との融資契約の締結、着工（杭打ち））が遵守できない事態が生じるが、開業期限の延長に伴い、**予約完結権の行使を留保**する。

（理由）

- ① 新型コロナウイルス感染症により、**ホテル業界はリーマンショック以上の甚大な影響**を受けている。
- ② 事業者は、百道浜に相応しいホテルづくりを鋭意進めており、事業の実現可能性は高い。
- ③ スケジュールⅢの不遵守を理由として予約完結権を行使するよりも、**このまま事業を継続させることが、市及び市民の利益**につながる。
- ④ 以上のことから、和解条項に基づいて、開業期限を延長することはやむを得ないと判断できる。

6 事業者における今後のスケジュール

令和4年2月～	各事業者のコロナ禍の経験を踏まえた、より魅力のある、安全安心なホテルづくりの更なる検証
4月～	上記検証を踏まえた事業収支の計算
6月～	事業者間において建設費の調整・確定
12月～	各事業者において契約手続（社内決裁・契約書作成）
令和5年4月～	実施設計の再開（設計図面の作成）
令和6年3月	金融機関との融資契約の締結 ホテルの着工（杭打ち）
令和8年3月	ホテルの開業

※ 各スケジュールについて、可能な限り前倒しで実現し、早期のホテル開業を目指す。

7 本件事業概要

事業者	百道浜プロパティ特定目的会社
運営会社	株式会社プリンスホテル
設計施工	鹿島建設株式会社
敷地面積	3,968 m ²
建築規模等	地上20階／地下1階、高さ76m、延床面積20,725m ²
施設用途	主用途 ホテル（客室232室） その他 レストラン、ラウンジ 等
総事業費	140～150億円
主な出資者	SBIホールディングス株式会社、楽天カード株式会社、株式会社グリーンホテル・ズ・コーポレーション

(イメージパース)



デザイン等は変更になる可能性があります。