

旧JR九州本社ビル活用事業における優先交渉権者の決定について

1 優先交渉権者の決定

- (1) 提案企業 オデッセイアセットマネジメントリミテッド（特別目的会社を設立予定。）
 (2) 用途規模 ホテル（90～100室規模）、その他（レストラン&バー、カフェベーカリー）
 (3) 事業費 30億円 ※うち4割はオデッセイグループにて確保
 (4) 事業期間 30年以上を検討（貸付期間10年の契約更新により対応）
 (5) 賃料提案 無償貸付
 (6) 開発予定 2020年春頃着工、2021年夏頃竣工
 (7) その他
 ・雇用創出 80名
 ・租税公課 償却資産税約800万円／各年、その他法人住民税
 ※事業者提出の企画提案書による

2 審査状況

- (1) 公募件数 3件
 (2) 各社得点及び提案概要

提案企業(点数)	提案概要
オデッセイアセット マネジメントリミテ ッド(429点)	※詳細は上記のとおり
A社(350点)	[用途規模] ホテル(95室 一部ドミトリ形式)、レストラン、ベーカリー、 メディアスペース(映画等イベント開催、レンタルスペース) [改修計画] 外壁は一部タイル外観に復元、その他は剥落危険性のみ補修 (重層的時間としての「風化」の利用)、地階～1階の一部床面 撤去(吹抜け構造)による空間創出 [その他] 総事業費14億円 雇用創出40名
B社(287点)	[用途規模] ホテル(58室、一部ドミトリ形式)、観光案内所、飲食物販テナ ント、貸個室、指令室展示、交流スペース [改修計画] 現況外観のまま補修(外壁塗装・モルタル補修7,820千円) [その他] 収支計画書に人件費、公租公課の計上なし [その他] 総投資額10億円 雇用創出14名(清掃アルバイト含む)

3 今後のスケジュール

- ・令和2年4月1日以降 SPCとの市有財産貸借契約の締結

事業背景について

- Odysseyは香港を拠点とする資産運用会社であり、国内外における豊富な投資実績を有しています。
- 2018年6月に、日本国内の特色ある宿泊施設に特化した投資ファンド「Odyssey Japan Boutique Hospitality Fund」を立ち上げ、約200億円を調達し、旅館・ホテル・歴史的建造物などを対象に日本での投資事業を拡大しています。
- その中でも本プロジェクトは「Odyssey Japan Hospitality Fund」を象徴する事業であることに加え、アジアで5つ星ホテルを含めたラグジュアリーホテルを展開するホテル運営会社、Wharf Hotelsの日本初のホテルであることから、旧JR九州本社ビルを世界レベルのブティック・ホテルとして蘇らせ、今後全国で展開する新たなホテルブランドの旗艦店として運営します。
- 北九州市の統計によると、2018年に市内へ訪れた外国人観光客が約69.1万人と、5年間で約310%増加し、同期間において門司港地区には毎年約200～250万人の観光客が訪れました。本事業を通じて門司港の新たなランドマークとなる滞在拠点を開発し、滞在期間の延長を促し、さらなる来訪を誘引することで、門司港の消費創出および活性化を図ります。

事業スキームについて

- 本事業用に新たな特別目的会社「旧JR九州本社ビル開発会社（仮称）」を設立し、Odysseyが当会社に投資します。
- 当社が開発や運営を含め本事業の主体となり、本物件の賃貸借契約に加え、工事請負契約やホテル運営委託契約など本事業に関わる契約の契約先となります。
- 初期事業費用は当社を経由し、約6割を金融機関からの融資で調達し、約4割をOdysseyが当社に投資した資金で支払う予定です。
- 運営開始後はホテル事業からの売上が発生し、事業に関わる費用は当該売上から支払います。



旧JR九州本社ビル活用事業者審査委員名簿一覧

分 野	氏 名	主 な 役 歴
観 光 振 興	井 上 善 海	門司港レトロ長期計画検討委員 等
建 築 保 全	宮 武 正 三	一級建築士、九州工業大学非常勤講師
地 域 振 興	松 本 元 吉	門司港レトロ倶楽部 等
まちなみ景観	城 水 悦 子	景観アドバイザー、門司港まちなみづくり協議会 等
経 営 ・ 財 務	齊 藤 久 美	コンサルティング会社社長、中小企業診断士 等

※選定過程において各分野委員に期待する役割

〔 観 光 振 興 〕 レトロまちづくりプラン等との整合性の審査 ほか

〔建築工事監修〕 建築基準法等への対応内容の審査 ほか

〔 地 域 振 興 〕 門司港レトロ観光における有益性の審査 ほか

〔まちなみ景観〕 周辺景観に配慮した改修計画の審査 ほか

〔経営・財務〕 資金調達計画及び事業収支計画の審査 ほか