

鹿島都市開発株式会社

[法人の概要]

令和元年7月1日現在

代表者名	代表取締役社長 埴 秀雄(常勤)	県所管部課	政策企画部地域振興課	
所在地	神栖市大野原四丁目7番1号	電話番号	0299-92-3551	
ホームページURL	http://www.ektk.jp	E-mailアドレス	soumu@ektk.jp	
資本金（基本財産）	1,480,800	千円	設立年月日	昭和44年7月7日
主な出資者	出資順位	出資者名	出資額(千円)	出資比率
	1	茨城県	693,000	46.8%
	2	鹿島都市開発(株)役員持株会	116,500	7.9%
	3	日本トラスティ・サービス信託銀行(株)	74,000	5.0%
	4	(株)常陽銀行	72,000	4.9%
	5	(株)筑波銀行	72,000	4.9%
	その他		453,300	30.6%
設立目的	鹿島セントラルホテルの経営，住宅団地や工業団地の造成事業等を通じて，鹿島地域の計画的な都市開発及び近代的な生活環境整備を目的とする。			

[事業の概要]

(単位：千円)

事業名	平成28年度	平成29年度	平成30年度	内容	
事業1	施設管理事業	1,604,637	1,805,505	1,845,798	下水道施設，温浴施設，給食センターなど快適で潤いのある暮らしを支える公共施設の管理を受託している。
	全体事業に占める割合	38.0%	43.3%	42.8%	
事業2	ホテル事業	1,867,565	1,561,484	1,588,768	鹿島のシンボルとして建設した鹿島セントラルホテル新館・本館，さらには温泉施設などの経営を通じて，都市機能の充実を図り，賑わいの場や快適で安らげる場を提供している。
	全体事業に占める割合	44.2%	37.4%	36.9%	
事業3	不動産事業	387,944	392,472	388,710	鹿島セントラルビルでの事務所及び店舗の賃貸を通じて，商業・業務の拠点としての機能を充実させるほか，宅地の分譲・販売を通じ，市街地の形成をし，鹿島地域の都市基盤の整備を行っている。
	全体事業に占める割合	9.2%	9.4%	9.0%	
その他事業	事業1～3以外	363,932	413,999	485,681	住みよい地域づくりのため環境整備事業などの設計・施工監理や鹿島開発に係る開発財産等の管理業務を受託している。その他に鹿島セントラルモールの管理を受託し，市民や企業等への情報提供や各種催しを行っている。
	全体事業に占める割合	8.6%	9.9%	11.3%	
全体事業	4,224,078	4,173,460	4,308,957	指定管理者	○
全体割合	100.0%	100.0%	100.0%		

< 鹿島都市開発株式会社 から県民のみなさまへ >

弊社は昭和44年創業以来，鹿島地域における都市機能の充実や生活環境の整備とあわせ，地域住民の賑わいづくりに努めるなど，街づくりの拠点となるよう様々な事業を行って参りました。

鹿島セントラルビルにおきましては，鹿島地域のシンボルとしての存在を生かし，企業の拠点としてオフィス賃貸を行うほか，セントラルモールにおいてイベントを開催し，各種団体等に発表の場を提供して参ります。また，ホテル内の各施設において，おもてなしの心を大切に高品質なサービスを提供しておりますので，皆様のご利用をお待ちしております。

さらに，その他の事業におきましても，これまで培った技術力を活かし，都市環境の整備や公共施設の管理運営などを通じて，地域社会に貢献するとともに，地域住民に親しまれる企業を目指して参ります。

令和2年2月 代表取締役社長 埴 秀雄

[経営状況] 鹿島都市開発株式会社 (単位：千円)

区 分		平成28年度	平成29年度	平成30年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	4,224,078	4,173,460	4,308,957	135,497	設計、宿泊の増収
	売上原価	3,695,104	3,619,469	2,627,181	△ 992,288	会計区分の変更による
	売上総損益金額	528,974	553,991	1,681,776	1,127,785	
	販売費及び一般管理費	233,990	258,817	1,281,083	1,022,266	会計区分の変更による
	うち役員人件費(原価計上分含む)	11,220	13,391	13,720	329	
	うち職員人件費(原価計上分含む)	1,410,217	1,364,489	1,311,927	△ 52,562	退職による人員減
	営業損益金額	294,984	295,174	400,693	105,519	
	営業外収益	3,074	8,067	1,834	△ 6,233	
	営業外費用	3,136	1,897	1,660	△ 237	
	経常損益金額	294,922	301,344	400,867	99,523	
	特別利益	4,342	0	0	0	
	特別損失	0	0	778	778	
	法人税・住民税・事業税	25,215	22,714	△ 37,652	△ 60,366	繰延税金資産計上による
	当期純損益金額	274,049	278,630	437,741	159,111	
貸借対照表	資産	5,078,479	5,031,771	5,108,566	76,795	
	流動資産	2,189,593	2,279,248	2,410,980	131,732	前渡金の発生による
	固定資産	2,888,886	2,752,523	2,697,586	△ 54,937	減価償却による減
	繰延資産	0	0	0	0	
	負債	9,539,599	9,214,262	8,853,316	△ 360,946	長期借入金の減
	流動負債	871,766	937,011	980,345	43,334	未払費用の増加
	うち短期借入金	342,944	380,300	380,300	0	
	固定負債	8,667,833	8,277,251	7,872,971	△ 404,280	
	うち長期借入金	7,986,308	7,606,008	7,225,708	△ 380,300	短期借入金へ振替
	純資産	△ 4,461,120	△ 4,182,491	△ 3,744,750	437,741	
	資本金	1,480,800	1,480,800	1,480,800	0	
	利益剰余金	△ 5,941,920	△ 5,663,291	△ 5,225,550	437,741	
	その他	0	0	0	0	
	県財政関与状況	補助金	0	0	0	0
委託料		1,173,409	1,345,709	1,388,619	42,910	指定管理に伴う増
貸付金		0	0	0	0	
その他(分担金・負担金・出資金等)		0	0	0	0	
合計		1,173,409	1,345,709	1,388,619	42,910	
財政的関与の割合(%)		27.8%	32.2%	32.2%	△ 0.0	
損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末)		0	0	0	0	
借入金残高(期末)		8,329,252	7,986,308	7,606,008	△ 380,300	
合計	8,329,252	7,986,308	7,606,008	△ 380,300		

主要経営指標	算式等	平成28年度	平成29年度	平成30年度	増減P	備考
人件費比率	人件費/売上高	33.7%	33.0%	30.8%	△ 2.3	
販売管理費比率	販売費・一般管理費/売上高	5.5%	6.2%	29.7%	23.5	
自己資本利益率	当期利益/自己資本	-6.1%	-6.7%	-11.7%	△ 5.0	
総資産回転率	売上高/総資産	0.8	0.8	0.8	0.0	
売上高経常利益率	経常利益/売上高	7.0%	7.2%	9.3%	2.1	
流動比率	流動資産/流動負債	251.2%	243.2%	245.9%	2.7	
借入金比率	借入金残高/総資本	164.0%	158.7%	148.9%	△ 9.8	

[組織]

7月1日現在の人数		平成29年		平成30年		平成31年		増減数	増減理由		
		県派遣	県OB	県派遣	県OB	県派遣	県OB				
役員	常勤理事・監事	2	0	2	2	0	2	0			
	非常勤理事・監事	12	2	0	12	2	0	0			
	計	14	2	2	14	2	2	0			
職員	管理職	61	0	0	52	0	0	53	0	1	
	一般職	184	0	0	177	0	0	181	0	4	
	嘱託・臨時職員等	109			99			96		△ 3	
	計	354	0	0	328	0	0	330	0	2	
当期	プロパー職員平均勤続年数	15.7年	常勤職員(嘱託・臨時職員を除く)の年齢構成	~20代	30代	40代	50代	60代	合計	平均年齢	常勤役員平均報酬(年額)
				36	45	71	70	12	234		43.4歳
											プロパー職員平均給与(年額)
											3,856.2千円

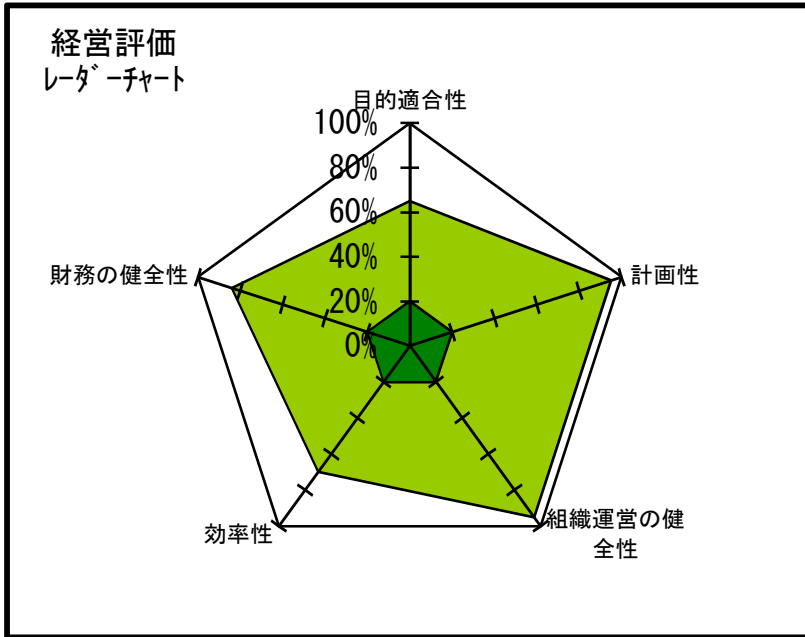
[評点集計]

評価の視点	評価項目数	評点	満点	得点率
目的適合性	9	13	20	65%
計画性	8	19	20	95%
組織運営健全性	10	19	20	95%
効率性	11	14	20	70%
財務健全性	9	16	19	84%
合計	47	81	99	82%

企業会計用

鹿島都市開発株式会社

警戒指標	
	借入金依存度
債務超過	



《評価の視点》

目的適合性	法人が行っている事業と当初の設立目的が適合しているか
計画性	経営目的、経営方針が各種計画に反映され、計画・実行・見直しが行われているか
組織運営健全性	組織、人事、財務等の内部管理体制が適切に整備・運用され、かつ情報公開による透明性の確保が適切か
効率性	組織の管理運営上における人的・物的な経営資源が有効活用されているか
財務健全性	法人の財務体質が健全であるか、また、各事業の採算性がとれているか

[法人の自己評価（経営概況、経営上の課題・対策等）]

目的適合性	計画性	組織運営健全性	効率性	財務健全性
鹿島セントラルビルの運営を通じて鹿島地域のビジネス及び賑わいの拠点として、また公共施設の維持管理業務や道路・下水道などのインフラ設備に関するコンサルタント業務を受託することで街づくりの中核を担っており、地域社会へ貢献している。	平成27年度に第3次中期経営計画を策定し、実績の差異の分析と目標達成の計画を立てている。	業務の適正を確保するためコンプライアンス規程を作成している。 また、公認会計士による会計監査により業務監査体制の強化を図っている。 更にホームページにおいて財務状況の他、中期経営計画等を掲載し情報公開を図っている。	営業推進本部会議を定期的開催し、経営資源を最大限活用した増収策のほか、業務量に応じた適切な人員配置とコスト管理を徹底し、収益性の確保に努めている。	指定管理者制度に伴う業務拡大により当期利益で13期連続黒字を確保した。 今後も長期借入金の返済、債務超過の計画的解消に向けて確実に利益を確保出来るよう努めている。
今後の事業展開の方向	新しい鹿島地域の都市づくり、賑わいづくり、より豊かな生活環境の整備という従来の役割を果たしながら、地域企業との連携により、これまで以上に地域と一体になり、地域に貢献する企業としての発展に努めていく。 また、全社一丸となった売り上げ拡大の取り組み強化、コスト意識の徹底等により確実に利益を確保し、長期借入金の返済、債務超過の計画的解消に努めていく。			

[法人担当課の意見]

目的適合性	計画性	組織運営健全性	効率性	財務健全性
鹿島地域の都市づくりの一翼を担い、生活環境整備や公共施設の管理運営の受託のほか、商業・業務の拠点施設である鹿島セントラルビルを運営しており、引き続き設立目的に合致した事業を展開していく必要がある。 また、近年の会社を取り巻く経営環境の変化を踏まえた事業内容の見直しや事業の効果測定の実施などに努める必要がある。	中期経営計画をもとに、引き続き、提供するサービス等に対する顧客満足度及び顧客ニーズの把握と目標の達成に向けた経営改善に努めるとともに、現計画の実績の分析など、来期の計画改定に向けた準備を進める必要がある。 また、近隣へのビジネスホテルの進出の影響が大きい宿泊稼働率やホテル利用者数については、目標達成に向けた取組みを強化する必要がある。	公認会計士の会計経理業務への関与、職員の人材育成や能力開発、コンプライアンスの確保、事業内容や財務情報等の公表拡大などに努めており、引き続きリスク管理体制の十分な整備など組織運営健全性の確保に努める必要がある。	人件費率の抑制など資金の効率的な運用に努め、県借入金残高を着実に減少させており、引き続き人員の適正な配置に努めるなど、採算性、収益性の向上を図る必要がある。	経営の効率化及び営業努力の結果、13期連続で当期利益を計上し、債務超過額を減少させるとともに借入金比率を抑制させており、引き続き、財務の健全性の向上に努める必要がある。
<p>法人担当課の意見</p> <p>売上拡大や経費削減などの経営改善努力により、平成18年度以降、毎年度黒字を計上しており、平成30年度についても、収益の増加や経営の効率化に一層努めたことなどから、13期連続で黒字を計上している。 今後もニーズを的確に捉え、売上拡大への取組を継続するとともに、ホテル部門の経営の安定化を図るため、専門会社のノウハウ活用も含め将来を見据えた経営のあり方の検討を進めることにより、当期利益の確保に努め、債務超過額の計画的な解消と県からの借入金の着実な償還を図っていく必要がある。</p>				

[経営目標]

区分	指標名	単位	H28実績	H29実績	H30目標	H30実績	達成度(%)	R1目標値	
経営目標	事業成果	1 施設利用客数(販売客室数)	室	72,617	59,720	63,168	67,875	100.0%	67,350
		2 施設利用客数(温泉利用客数)	人	162,100	153,468	156,700	158,399	100.0%	173,485
	健全性	1 経常利益	千円	294,921	301,344	282,593	400,867	100.0%	366,271
		2 売上高総利益率	%	12.50%	13.30%	38.7%	39.0%	100.0%	37.7%
	効率性	1 職員1人当たりの施設利用室数(宿泊)	室	886	728	902	970	100.0%	1,005
		2 職員1人当たりの施設利用室数(温泉)	人	1,977	1,872	2,239	2,263	100.0%	2,589
平均目標達成度							100.0%		

[総合評価]

取組みを強化すべき視点	目的適合性	計画性	組織運営健全性	効率性	財務健全性
総合的所見等	概ね良好	改善の余地あり	改善措置が必要	大いに改善を要する	
	<p>平成30年度は、不動産事業を除いた5事業(ホテル事業、施設管理事業、設計管理事業、土地管理事業、地域交流事業)において増収となったことから、当期純利益は438百万円(前期比57.1パーセント増)となった。中期経営計画に照らして施設管理及び設計管理等の受託事業の増加により全体の売上目標はほぼ達成されているが、ホテル事業では未達となっている。 ホテル事業の売上高は、課題であったレストラン・宴会部門は婚礼の減少などにより822百万円(前期比4.1パーセント減)となったが、コンビナートの定期修理に伴う宿泊者増により、ホテル事業全体で1,589百万円(前期比1.7パーセント増)となった。 宿泊部門については、競合する他のホテルとの差別化を図るとともに、インバウンドを含めた宿泊客のニーズを的確に捉え更なるサービス向上に努めるなど宿泊客確保に向けた取組を早急に強化されたい。 また、レストラン・宴会部門については、店舗によっては売上が増加しているものの、全体としては売上高が減少しており、早期の収支改善に努められたい。 引き続き、施設管理事業、不動産事業等における営業活動の強化にも努められたい。 (県所管課は、早期収支改善に向け、ホテル事業における専門会社のノウハウの活用等について、法人と検討を速やかに進められたい。)</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>法人は、第四次中期経営計画を策定の上、当該計画に基づき、各事業とも売上拡大や経費削減に努め、経常利益の確保に取り組んでいく。 ホテル事業については、宿泊部門において、インターネット等の宿泊予約サイトの充実・強化に努めるとともに、ビジネス、レジャー、インバウンド等のニーズに合わせたプランの充実を図るほか、ファミリー層やインバウンドを取り込むため、宴会場の一部をそのニーズに対応した客室として改修を進めるなど、宿泊客確保に向けた取組強化に努める。 レストラン・宴会部門については、引き続き仕入れ管理の徹底や機動的な人員体制の確立などによる売上原価の縮減に取り組むとともに、北海道フェア・九州フェアによる人気メニューの定番化や、婚礼のほか同窓会、歓送迎会、記念パーティー等の受注を増やすための地元の各種団体や進出企業へのセールスの強化などにより利用者数の増加を図り、早期の収支改善に努める。 県としては、引き続き、計画の実施状況や成果を踏まえながら、専門会社のノウハウの活用等についても、法人と検討を進めつつ、法人の取組が円滑に実施されるよう、引き続き指導し、経営の安定化を図っていく。</p>				