

## 鹿島都市開発株式会社

[法人の概要]

令和4年7月1日現在

代表者名	代表取締役社長 中川 欽正(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	<a href="https://www.ektk.jp/">https://www.ektk.jp/</a>	E-mailアドレス	<a href="mailto:kikaku@ekch.jp">kikaku@ekch.jp</a>	
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	鹿島都市開発株式会社役員持株会	116,500	7.9%
	3	株式会社日本カストディ銀行	74,000	5.0%
	4	株式会社常陽銀行	72,000	4.9%
	5	株式会社筑波銀行	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	令和元年度	令和2年度	令和3年度	内 容	
事業1	施設管理事業	1,951,671	1,813,041	1,617,924	下水道施設、給食センター、余暇施設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	44.8%	54.4%	48.4%	
事業2	ホテル事業	1,457,755	619,122	836,773	鹿島地域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	33.5%	18.6%	25.0%	
事業3	設計管理事業	439,304	427,410	417,350	住みよい地域づくりのため、環境整備事業などの設計・施工監理を受託している。
	全体事業に占める割合	10.1%	12.8%	12.5%	
その他事業	事業1~3以外	507,952	474,271	472,193	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、市街地の形成に寄与している。また、鹿島開発に係る開発財産等の管理業務を受託している。
	全体事業に占める割合	11.7%	14.2%	14.1%	
全体事業		4,356,682	3,333,844	3,344,240	指定管理者
	全体割合	100.0%	100.0%	100.0%	

&lt; 鹿島都市開発株式会社 から県民のみなさまへ &gt;

弊社は昭和44年の創業以来、鹿島地域における都市機能の充実や生活環境の整備に併せ、地域の賑わいづくりに努めるなど、まちづくりの拠点となれるよう様々な事業を展開してまいりました。

鹿島セントラルホテルにつきましては、令和4年6月1日に、開業50周年を迎えました。これもひとえに、地域の皆様、企業の方々のおかげであったと、改めて思う次第であり、感謝申し上げます。次の50年、100年に向けて、おもてなしの心で、お客様に最高のサービスを提供し、賑わいや憩いの場として、多くの方々に楽しんでもらえるホテルとしてあり続けてまいります。

また、企業の地域拠点としてのオフィス賃貸、都市環境の整備や公共施設の管理運営などの事業につきましても、これまで培った技術力と豊富な実績を活かし、地域の豊かな社会づくりに貢献する企業、地域の皆様に愛される企業を目指してまいります。

令和5年2月 代表取締役社長 中川 欽正

[経営状況] 鹿島都市開発株式会社 (単位:千円)

区 分		令和元年度	令和2年度	令和3年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	4,356,682	3,333,844	3,344,240	10,396	ワクチン会場使用料等
	売上原価	2,716,652	2,258,426	2,097,715	△ 160,711	収益認識会計基準の適用による経費減
	売上総損益金額	1,640,030	1,075,418	1,246,525	171,107	
	販売費及び一般管理費	1,251,613	1,005,596	1,061,293	55,697	
	うち役員人件費(原価計上分含む)	12,231	13,698	14,422	724	
	うち職員人件費(原価計上分含む)	1,280,531	1,137,232	1,138,217	985	
	営業損益金額	388,417	69,822	185,232	115,410	
	営業外収益	12,654	29,517	37,545	8,028	
	営業外費用	10,714	13,158	13,153	△ 5	
	経常損益金額	390,357	86,181	209,624	123,443	ワクチン会場使用料等
	特別利益	18,303	0	0	0	
	特別損失	12,199	0	1,446,149	1,446,149	減損損失による増
	法人税・住民税・事業税	123,833	2,344	△ 5,890	△ 8,234	法人税等調整額の計上による減
	当期純損益金額	272,628	83,837	△ 1,230,635	△ 1,314,472	
貸借対照表	資産	5,025,691	4,578,510	3,025,310	△ 1,553,200	
	流動資産	2,310,870	2,011,942	2,033,473	21,531	
	固定資産	2,714,821	2,566,568	991,837	△ 1,574,731	減損損失による減
	繰延資産	0	0	0	0	
	負債	8,497,813	7,966,795	7,641,528	△ 325,267	
	流動負債	998,099	874,718	914,006	39,288	
	うち短期借入金	380,300	380,300	380,300	0	
	固定負債	7,499,714	7,092,077	6,727,522	△ 364,555	
	うち長期借入金	6,845,408	6,465,108	6,084,808	△ 380,300	茨城県への返済
	純資産	△ 3,472,122	△ 3,388,285	△ 4,616,218	△ 1,227,933	
	資本金	1,480,800	1,480,800	1,480,800	0	
	利益剰余金	△ 4,952,922	△ 4,869,085	△ 6,097,018	△ 1,227,933	減損損失
	その他	0	0	0	0	
	県財政関与状況	補助金	0	0	0	0
委託料		1,515,201	1,455,644	1,270,712	△ 184,932	収益認識会計基準の適用による減
貸付金		0	0	0	0	
その他(分担金・負担金・出資金等)		0	0	16,567	16,567	コロナ時短要請協力金
合計		1,515,201	1,455,644	1,287,279	△ 168,365	
財政的関与の割合(%)		34.8%	43.7%	38.0%	△ 5.7	
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)	7,225,708	6,845,408	6,465,108	△ 380,300		
合計	7,225,708	6,845,408	6,465,108	△ 380,300		

主要経営指標	算式等	令和元年度	令和2年度	令和3年度	増減P	備考
人件費比率	人件費/売上高	29.7%	34.5%	34.5%	△ 0.1	
販売管理費比率	販売費・一般管理費/売上高	28.7%	30.2%	31.7%	1.6	
自己資本利益率	当期利益/自己資本	-7.9%	-2.5%	-26.7%	△ 24.2	
総資産回転率	売上高/総資産	0.9	0.7	1.1	0.4	
売上高経常利益率	経常利益/売上高	9.0%	2.6%	6.3%	3.7	
流動比率	流動資産/流動負債	231.5%	230.0%	222.5%	△ 7.5	
借入金比率	借入金残高/総資本	143.8%	149.5%	213.7%	64.2	

[組織]

7月1日現在の人数		令和2年		令和3年		令和4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	0	2	0	0			
	非常勤理事・監事	12	2	12	2	12	2	0			
	計	14	2	14	2	14	2	0			
職員	管理職	48	0	49	0	51	0	2	昇格による増		
	一般職	189	0	179	0	168	0	△ 11	退職等による減		
	嘱託・臨時職員等	92	0	83	0	85	0	2			
	計	329	0	311	0	304	0	△ 7			
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						平均年齢		常勤役員平均報酬(年額)
		~20代	30代	40代	50代	60代	合計	43.0歳	6,286.0千円	プロパー職員平均給与(年額)	
		42	42	48	78	9	219			3,651.3千円	

[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	16	20	80%
計画性	8	19	20	95%
組織運営健全性	10	19	20	95%
効率性	11	13	20	65%
財務健全性	9	10	19	53%
合計	47	77	99	78%

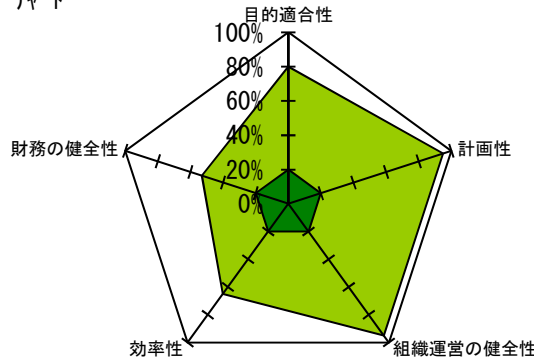
企業会計用

鹿島都市開発株式会社

警戒指標

借入金依存度
当期純損失
債務超過

経営評価  
レーダーチャート



《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。	令和2年度に第四次中期経営計画を策定して持続的成長を目指し事業を推進してきたところであるが、新型コロナウイルス感染症の影響により、当初の計画より大きな乖離が生じたため、令和3年度に中期経営計画の見直しを行った。計画の目標達成に向け、PDCAサイクルに基づく、きめ細やかな進行管理に努めている。	業務の適正を確保するためコンプライアンス規定を作成している。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。さらにホームページにおいて財務状況のほか、中期経営計画等を掲載し情報公開を行っている。	営業推進本部会議を定期的に開催し、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。	新型コロナウイルス感染症の影響が長期に及ぶと予想されることから、主に鹿島セントラルビル新館において、固定資産の減損処理を行った。その結果、債務超過額は増加となったものの、令和4年度以降は減価償却費が減少し増益の要因となるため、当期純利益が黒字に転じるとともに経常収支の改善が進むものと思料される。各事業において計画の進行管理を徹底し、確実に利益を確保できるよう努めている。
今後の事業展開の方向及び法人の将来展望	ワクチン接種が促進され経済活動が正常化に向かう動きがみられることから、新型コロナウイルス感染症の影響は緩やかに回復すると想定されるものの、原材料の高騰など先行きは依然として不透明な状況が続いているところである。各事業において、引き続き新型コロナウイルス感染症防止対策に万全を期すとともに、ウィズコロナ・ポストコロナを見据えた事業のあり方を構築していく。さらに、中期経営計画の各項目を推進し、売上の拡大、コストの削減等を図り、確実に利益を確保していくことで、長期借入金の返済、債務超過の計画的解消に努めていく。当社としては、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となり、地域に貢献する企業としての発展に努めていく。			

[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
<p>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。</p> <p>また、新型コロナウイルス感染症への対応を継続するとともに、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。</p>	<p>令和4年2月に見直しを行った中期経営計画をもとに、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に努め、引き続き目標の達成に向けた経営改善に努める必要がある。</p> <p>また、近隣へのビジネスホテルの進出や新型コロナウイルス感染症による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を強化する必要がある。</p>	<p>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。</p>	<p>人件費率の抑制など資金の効率的な運用に努め、県借入金の高率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。</p>	<p>経営の効率化及び営業努力の結果、経常利益は黒字を確保したものの、固定資産の減損処理を行ったことで債務超過額は増加しており、引き続き、財務の健全性の向上に努める必要がある。</p>
<p><b>法人担当課の意見</b></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年度から令和2年度までは、毎年度黒字を計上している。令和3年度については、施設管理事業や設計管理事業などで利益を確保し、経常利益では黒字を確保したものの、固定資産の減損処理を行い、特別損失を計上したため、約12億円の当期純損失となった。</p> <p>今後もニーズを的確に捉え、サービス向上など売上拡大への取組を継続するとともに、ホテル事業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に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	R1実績	R2実績	R3目標値	R3実績	達成度(%)	R4目標値	
経営目標	事業成果	1 施設利用客数（販売客室数）	室	62,682	28,747	43,320	31,309	72.3%	48,800
		2 施設利用客数（温泉利用客数）	人	168,341	126,909	149,450	160,491	100.0%	153,165
	健全性	1 売上総利益	千円	1,640,030	1,075,418	1,108,241	1,246,526	100.0%	1,198,566
		2 売上総利益率	%	37.6%	32.3%	32.9%	37.3%	100.0%	36.5%
	効率性	1 職員一人当たりの施設利用室数（宿泊）	室	979	464	699	513	73.4%	800
		2 職員一人当たりの施設利用客数（温泉）	人	2,630	2,047	2,410	2,631	100.0%	2,511
平均目標達成度							91.0%		

[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
	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	
総合的所見等	<p>令和3年度は、ホテル事業における東京オリンピック・パラリンピック開催に伴う利用増等により、経常利益は210百万円（前期比143.2パーセント増）を確保したものの、固定資産の減損処理を行ったため1,446百万円の特別損失を計上した結果、当期純利益は△1,231百万円（前期差△1,314百万円）となった。</p> <p>令和4年2月に中期経営計画を見直したところであるが、経常利益は目標を達成したのに対し、減損処理の影響により当期純利益は目標を大幅に下回る結果となり、令和4年3月期末における債務超過額が4,616百万円（前期比36.2パーセント増）となったことから、計画目標の達成に向けて、より一層の経営改善に取り組まなければならない。</p> <p>ホテル事業のうちレストラン・宴会部門については、婚礼組数が令和2年度から若干の回復を見せているものの、引き続き新型コロナウイルス感染症の影響等により非常に厳しい経営環境が続くものと見込まれる。メニューや価格の見直しに継続的に取り組むほか、関係業者との連携強化やホームページ・SNS等を活用したPR、地元企業へのセールス活動の強化等により、売上げの拡大に注力していきたい。</p> <p>宿泊部門については、競合する周辺のホテルに対する優位性を広くアピールし、多様なニーズに対応した宿泊プランの提供やサービスの充実等に努めるとともに、周辺市町村・関係団体等とも連携しながら幅広くセールス活動を展開し、宿泊稼働率の向上に全力で取り組まなければならない。</p> <p>施設管理事業、設計管理事業及びその他の事業については、法人の経営を支える重要な役割を果たしていることから、更なる受注拡大により売上げの確保に努められたい。</p> <p>〔県所管課は、法人の中期経営計画の進捗管理について適切に指導監督するとともに、ホテル事業の収支改善に向けて、専門会社のノウハウ活用を拡大するよう、法人との検討を進められたい。〕</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>法人は、令和4年2月に見直しした第四次中期経営計画に基づき、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。</p> <p>ホテル事業については、引き続き新型コロナウイルス感染症対策に万全を期した上で、多様なニーズに対応したホテル商品の提供により、ホテル利用者の増加を図る。レストラン・宴会部門については、各レストランにおいてメニュー数の絞り込みや価格の見直しを行い利益率の改善を進めるとともに、地元の食材を活かしたメニューのフェアを開催し、売上拡大に努める。婚礼については、フォトウエディングなどの新たなニーズに応えるプライダルプランを提供するとともに、婚礼関係業者等との連携強化やホームページ・SNSを活用した効果的な情報発信により受注拡大を図る。</p> <p>宿泊部門については、自社ホームページやネットエージェントを活用し、利用者のさらなる取り込みを行うとともに、合宿向けプランなどの宿泊プランの充実を図る。また、インバウンドを取り扱うエージェントとの連携強化や、茨城県や旅行業者が主催する相談会に参加し、宿泊客確保に向けた取組を強化する。</p> <p>ホテル事業以外の事業については、各種専門的技術の研修や技術資格の取得などにより技術力の向上や競争力の強化に努めるとともに、新規受託に向けた情報収集や積極的な営業活動を展開して受注拡大を図る。</p> <p>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などについても、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>				