

鹿島都市開発株式会社

[法人の概要]

令和5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	https://www.ektk.jp/	E-mailアドレス	kikaku@ekch.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2年度	令和3年度	令和4年度	内 容	
事業1	施設管理事業	1,813,041	1,617,924	1,634,069	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	54.4%	48.4%	46.9%	
事業2	ホテル事業	619,122	836,773	1,017,073	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	18.6%	25.0%	29.2%	
事業3	設計管理事業	427,410	417,350	341,005	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	12.8%	12.5%	9.8%	
その他事業	事業1~3以外	474,271	472,193	489,560	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	14.2%	14.1%	14.1%	
全体事業		3,333,844	3,344,240	3,481,707	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 >

現在、弊社は、本年10月を目途にホテル事業及び不動産賃貸業を民間事業者へ譲渡する手続きを進めております。

特に弊社ホテル事業におきまして、売上の回復基調にあるとはいえ、コロナ以前にまで回復しておらず、また、原材料費の高騰や人手不足なども重なり、厳しい経営状況が続いております。さらに、この先必要となる新館の大規模修繕及び本館の解体に係る費用等の捻出が困難になることが見込まれることによるものです。

今後、事業譲渡が円滑に遂行できるよう、ホテル従業員をはじめ取引事業者やテナント入居者等に対するケア、譲渡条件等について譲受会社と綿密な調整を進めてまいります。

また、事業譲渡後の組織体制や新たな経営戦略の構築について検討を進めるとともに、引き続き、弊社の主要事業である都市環境の整備や公共施設の管理運営などの事業を通じて、地域の豊かな社会づくりに貢献する企業、地域の皆様に親しまれる企業を目指してまいります。

令和6年2月 代表取締役社長 中川 欽正

区 分		令和2年度	令和3年度	令和4年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	3,333,844	3,344,240	3,481,707	137,467	ホテル事業での売上の増
	売上原価	2,258,426	2,097,715	2,079,805	△ 17,910	
	売上総損益金額	1,075,418	1,246,525	1,401,902	155,377	
	販売費及び一般管理費	1,005,596	1,061,293	1,060,580	△ 713	
	うち役員人件費(原価計上分含む)	13,698	14,422	13,782	△ 640	
	うち職員人件費(原価計上分含む)	1,137,232	1,138,217	1,148,269	10,052	
	営業損益金額	69,822	185,232	341,322	156,090	
	営業外収益	29,517	37,545	10,082	△ 27,463	時短要請協力金の減
	営業外費用	13,158	13,153	12,887	△ 266	
	経常損益金額	86,181	209,624	338,517	128,893	
	特別利益	0	0	0	0	
	特別損失	0	1,446,149	0	△ 1,446,149	減損損失
	法人税・住民税・事業税	2,344	△ 5,890	17,469	23,359	法人税等調整額計上による増
	当期純損益金額	83,837	△ 1,230,635	321,048	1,551,683	
貸借対照表	資産	4,578,510	3,025,310	2,947,945	△ 77,365	
	流動資産	2,011,942	2,033,473	2,017,424	△ 16,049	
	固定資産	2,566,568	991,837	930,521	△ 61,316	減価償却による減
	繰延資産	0	0	0	0	
	負債	7,966,795	7,641,528	7,243,115	△ 398,413	
	流動負債	874,718	914,006	933,478	19,472	買掛金、未払費用の増
	うち短期借入金	380,300	380,300	380,300	0	
	固定負債	7,092,077	6,727,522	6,309,637	△ 417,885	
	うち長期借入金	6,465,108	6,084,808	5,704,508	△ 380,300	茨城県への返済
	純資産	△ 3,388,285	△ 4,616,218	△ 4,295,170	321,048	
	資本金	1,480,800	1,480,800	1,480,800	0	
	利益剰余金	△ 4,869,085	△ 6,097,018	△ 5,775,970	321,048	
	その他	0	0	0	0	
	県財政関与状況	補助金	0	0	0	0
委託料		1,455,644	1,270,712	1,259,266	△ 11,446	
貸付金		0	0	0	0	
その他(分担金・負担金・出資金等)		0	16,567	0	△ 16,567	時短要請協力金の減
合計		1,455,644	1,287,279	1,259,266	△ 28,013	
財政的関与の割合(%)		43.7%	38.0%	36.2%	△ 1.8	
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)	6,845,408	6,465,108	6,084,808	△ 380,300		
合計	6,845,408	6,465,108	6,084,808	△ 380,300		

主要経営指標	算式等	令和2年度	令和3年度	令和4年度	増減P	備考
人件費比率	人件費/売上高	34.5%	34.5%	33.4%	△ 1.1	
販売管理費比率	販売費・一般管理費/売上高	30.2%	31.7%	30.5%	△ 1.3	
自己資本利益率	当期利益/自己資本	-2.5%	-26.7%	-7.5%	19.2	
総資産回転率	売上高/総資産	0.7	1.1	1.2	0.1	
売上高経常利益率	経常利益/売上高	2.6%	6.3%	9.7%	3.5	
流動比率	流動資産/流動負債	230.0%	222.5%	216.1%	△ 6.4	
借入金比率	借入金残高/総資本	149.5%	213.7%	206.4%	△ 7.3	

[組織]

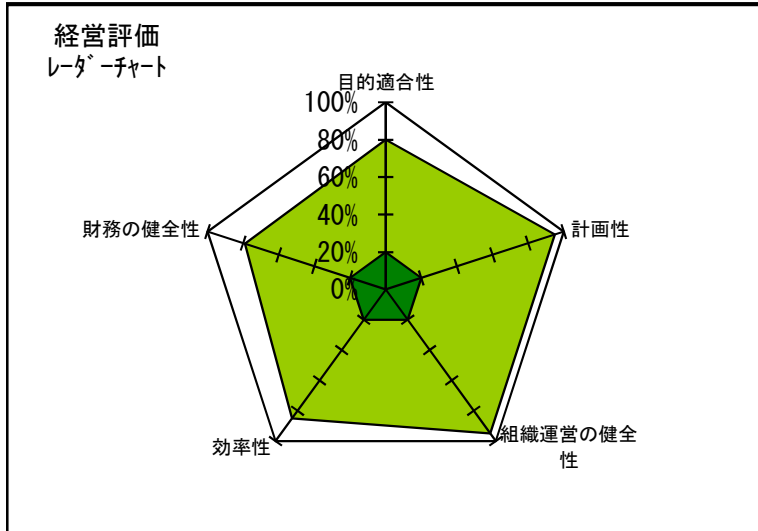
7月1日現在の人数		令和3年		令和4年		令和5年		増減数	増減理由			
		県派遣	県OB	県派遣	県OB	県派遣	県OB					
役員	常勤理事・監事	2	0	2	2	0	2	0				
	非常勤理事・監事	12	2	0	12	2	0	12	2	0		
	計	14	2	2	14	2	2	14	2	2	0	
職員	管理職	49	0	0	51	0	0	45	0	0	△ 6	退職等による減
	一般職	179	0	0	168	0	0	159	0	0	△ 9	退職等による減
	嘱託・臨時職員等	83			85			81			△ 4	
	計	311	0	0	304	0	0	285	0	0	△ 19	
当期	プロパー職員平均勤続年数	16.1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		5,978.0千円	プロパー職員平均給与(年額)	
			37	42	41	74	10	204	43.2歳	4,145.9千円		

[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	17	20	85%
財務健全性	9	15	19	79%
合計	47	86	99	87%

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。	令和3年度に第四次中期経営計画の見直しを行い、計画の目標達成に向け、PDCAサイクルに基づく、きめ細やかな進捗管理に努めている。	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。	経営改革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を受けながらもホテル事業における需要回復や令和3年度に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ことで、減価償却費が減少したことなどにより黒字を確保している。各事業において計画の進捗管理を徹底し、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	<p>新型コロナウイルスが5類へ移行するなど感染症の影響は縮小し、宿泊・飲食などの需要回復が見込まれるが、原材料・エネルギー価格の高騰など厳しい経営環境が続くことが懸念される。各事業において、中期経営計画の各項目を推進し、売上拡大、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。</p> <p>また、以前から抜本的改革が求められてきたホテル事業等を民間事業者に譲渡することで、当社の経営改善を図っていく。</p> <p>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。</p>			

【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の運営を行っている。また、物価高騰に対応し、メニューの見直し等を行っているが、引き続き設立目的に応じた事業を実施しながら、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等に努める必要がある。	5年に1度策定している中期経営計画は、コロナ禍の影響を受け、実績と計画に大きな乖離が生じたため、令和3年度に見直しを行い、見直した中期経営計画に基づき、経営改善に努めている。今後も培ってきたノウハウ等を活かし、従来の契約継続や新規契約受託に向けた積極的な広報活動を行い、引き続き経営改善に努める必要がある。	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、県借入金の残高を着实に減少させており、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、当期利益を計上し、債務超過額を減少させたものの、借入金への依存度はまだ高い水準である。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>令和3年度は固定資産の減損処理により当期純損失となったものの、ホテル事業の売上も回復傾向にあり、売上拡大や経費削減などの経営改善努力を行った結果、令和4年度は黒字を計上している。</p> <p>しかしながら、以前からホテル事業については抜本的な改革が求められており、依然としてコロナ禍前の水準までは回復していない状況にある。そのため、ホテル機能の維持や地域共生、従業員の雇用継続等を条件に、ホテル事業等を譲渡することにより、民間資本を活用して地域を代表するホテルを残すとともに、法人の経営改善を図る必要がある。ホテル事業等譲渡後は、残存する施設管理事業・設計管理事業・土地管理事業において、培ってきたノウハウ等を活かし、従来の契約継続や新規契約受託に向けた積極的な広報活動を行うことにより、当期純利益の確保に努めるとともに、県からの無利子借入金の償還や債務超過額の解消を進めていく必要がある。</p>				

【経営目標】

区分	指標名	単位	R2実績	R3実績	R4目標値	R4実績	達成度(%)	R5目標値
事業成果	1 施設利用客数（販売客室数）	室	28,747	31,309	48,800	45,756	93.8%	54,351
	2 施設利用客数（温泉利用客数）	人	126,909	160,491	153,165	166,910	100.0%	173,246
健全性	1 売上総利益	千円	1,075,418	1,246,526	1,198,566	1,401,902	100.0%	1,224,652
	2 売上総利益率	%	32.3%	37.3%	36.5%	40.3%	100.0%	36.2%
効率性	1 職員一人当たりの施設利用室数（宿泊）	室	464	513	800	934	100.0%	1,109
	2 職員一人当たりの施設利用客数（温泉）	人	2,047	2,631	2,511	3,406	100.0%	3,536
平均目標達成度							99.0%	

【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>令和4年度は、ホテル事業において、鹿島臨海コンビナートの定期修理に伴う宿泊需要の増加等により、180百万円増収(前期比21.5パーセント増)のほか、不動産事業、施設管理事業でも増収となり、経常利益は法人全体で338百万円(前期比61.5パーセント増)、当期純利益は321百万円となった。</p> <p>法人は、これまで経営改善に向けて様々な取組を進めてきたが、ホテル事業については、今後運転資金を確保し、将来必要な大規模修繕の費用捻出が困難との見込みから、ホテル事業等を譲渡し、併せて鹿島セントラルビルの売却により、民間資本による施設の維持と法人の経営改善を図る方針を打ち出し、現在、事業譲渡等の公募を行っているところである。</p> <p>ホテル事業等の譲渡に当たっては、利用者や関係者等にできる限り影響がないように留意しながら進められた。</p> <p>また、ホテル事業等の譲渡後においては、引き続き、これまでに培った技術力を生かし、施設管理事業や設計管理事業を中心に、地域のインフラを支える企業として社会に貢献するとともに、県からの無利子借入金の計画的な償還や債務超過の解消に向けて、継続的な収益の確保や効率的な事業運営による経営改善に努められた。</p> <p>〔 県所管課は、円滑なホテル事業等の譲渡を支援し、県貸付金の計画的な償還や債務超過の解消に向けて適切に指導監督をされたい。 〕</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>法人は、見直しを行った第四次中期経営計画に基づき、売上拡大や経費削減に努めた結果、令和4年度は、法人全体として経常利益及び当期純利益ともに増益となり、コロナ禍から回復傾向にはあるものの、コロナ禍以前(令和元年度)と比較すると、完全に回復したとは言えない状況が続いている。</p> <p>特にホテル事業においては、令和4年度はレストランでの販売価格の見直しやニーズに合わせた宿泊プランの提供などにより増収とはなったが、直近5年間で赤字が続いており、施設管理事業などの他事業がホテル事業の赤字を補填する経営状況となっている。</p> <p>現在の経営状況では、今後見込まれる大規模修繕費用の捻出が困難であることに加え、将来的に必要な運転資金の確保が困難となるおそれがあることから抜本的な経営改革が求められており、今回ホテル事業等を譲渡することにより、民間資本を活用して地域を代表するホテルを残すとともに、経営改善を図る。</p> <p>また、譲渡に当たっては、従業員の雇用確保や高速バスターミナルの機能維持などを条件にするとともに、譲渡日前後においても営業を継続し、ホテル利用者に影響がないよう優先交渉権者と調整を行う。</p> <p>事業譲渡後は、残存する施設管理事業・設計管理事業等においては、黒字を見込んでおり、これまで蓄積したノウハウを生かし、地域のインフラに貢献していくとともに、債務超過の解消に向け、今後も継続的な収益確保ができるよう努めていく。</p> <p>県としては、ホテル事業等の譲渡が円滑に進むよう法人と連携するとともに、事業譲渡後も残存する事業で法人が継続的・安定的に経営できるよう県貸付金の償還計画の見直しを始め、計画的な償還や債務超過の解消に向け、引き続き指導を行っていく。</p>				