

鹿島都市開発株式会社

[法人の概要]

平成16年7月1日現在

| | | | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------|--------|
| 代表者名 | 代表取締役社長 人見實徳(常勤) | 所管部(局)課 | 企画部 事業推進課 | |
| 所在地 | 茨城県鹿島郡神栖町大野原四丁目7番1号 | 電話番号 | 0299-92-3551 | |
| ホームページURL | http://www.kasimatoshikaihatu.jp | E-mailアドレス | ktk-kikaku@r5.dion.ne.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 | 出資比率 |
| | 1 | 茨城県 | 693,000 千円 | 46.8 % |
| | 2 | 株式会社関東銀行 | 74,000 千円 | 5.0 % |
| | 3 | 株式会社常陽銀行 | 74,000 千円 | 5.0 % |
| | 4 | 株式会社新生銀行 | 74,000 千円 | 5.0 % |
| | 5 | 茨城産業開発株式会社 | 50,000 千円 | 3.4 % |
| その他 | 52 団体 | | 515,800 千円 | 34.8 % |
| 設立目的 | 鹿島地域の都市づくりの一翼を担うため、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に携わり、計画的な都市開発及び近代的な生活環境整備を目的として設立されました。 | | | |

[事業の概要]

| 事業名 | 平成16年度事業費 | 内容 |
|------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業1 ホテル事業 | 2,432,530 千円 | 鹿島のシンボルタワーとして昭和47年6月に建設された鹿島セントラルホテルの運営を行っており、平成12年6月には新館をオープン、更に平成14年12月には温泉施設のオープンにより、鹿島を訪れる人々の常宿として、また、結婚披露宴や温泉など地域の人々の交流の場としてつらぎを提供しています。 |
| 事業2 不動産事業 | 446,520 千円 | 鹿島地域のビジネス拠点として、鹿島セントラルビルでの事務所及び店舗の賃貸、鹿島地区企業に勤める人々への住宅及び集合住宅地の賃貸、更に地域環境の創出の為、道路整備と併せた分譲地などの土地の販売や仲介等を行っています。 |
| 事業3 施設管理事業 | 1,085,139 千円 | 県立カシマ・サッカースタジアムや下水道施設など快適で潤いある暮らしを支える公共施設の管理を県及び市町から受託しています。 |

[組織]

| 7月1日現在の人数 | 平成14年 | | 平成15年 | | 平成16年 | | | | | |
|-------------|--------|-----|-------|-------|-------|--------|--------|-----|---|---|
| | 県派遣 | 県OB | 県派遣 | 県OB | 県派遣 | 県OB | | | | |
| 役員 | 常勤取締役 | 4 | 0 | 3 | 4 | 0 | 3 | 4 | 0 | 3 |
| | 非常勤取締役 | 15 | 3 | 0 | 15 | 3 | 0 | 14 | 0 | 3 |
| | 常勤監査役 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| | 非常勤監査役 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 |
| | 計 | 22 | 3 | 4 | 22 | 3 | 4 | 21 | 0 | 8 |
| 職員 | 管理職 | 35 | 3 | 0 | 37 | 3 | 0 | 37 | 3 | 0 |
| | 一般職 | 191 | 0 | 0 | 181 | 0 | 0 | 170 | 0 | 0 |
| | 臨時職員 | 9 | 0 | 0 | 15 | 0 | 0 | 17 | 0 | 0 |
| | 嘱託職員 | 6 | 2 | 0 | 6 | 2 | 0 | 5 | 2 | 0 |
| | 計 | 241 | 5 | 0 | 239 | 5 | 0 | 229 | 5 | 0 |
| 当期常勤職員の年齢構成 | 20代以下 | 30代 | 40代 | 50代以上 | 合計 | 平均年齢 | 平均勤続年数 | | | |
| | 41 | 87 | 49 | 52 | 229 | 39歳 7月 | 14年 月 | | | |

[収支の状況]

鹿島都市開発株式会社

(単位:千円)

| 区 分 | | 平成13年度 | 平成14年度 | 平成15年度 |
|-----------------------|-------------|------------|------------|------------|
| 収 支 の 状 況 | 収益合計 | 4,579,027 | 4,429,082 | 4,416,850 |
| | 売上高 | 4,475,538 | 4,298,789 | 4,322,637 |
| | 営業外収益 | 103,489 | 130,293 | 94,213 |
| | 費用合計 | 4,973,532 | 4,811,862 | 4,633,978 |
| | 営業費用 | 4,826,825 | 4,724,644 | 4,565,099 |
| | 営業外費用 | 146,707 | 87,218 | 68,879 |
| | うち管理費 | 231,023 | 247,650 | 227,320 |
| | うち人件費 | 1,617,513 | 1,470,376 | 1,371,960 |
| | 経常損益 | 394,505 | 382,780 | 217,128 |
| | 特別利益 | 0 | 0 | 0 |
| | 特別損失 | 0 | 0 | 0 |
| | 税引前当期損益 | 394,505 | 382,780 | 217,128 |
| | 法人税,住民税,事業税 | 0 | 0 | 0 |
| | 当期損益 | 394,505 | 382,780 | 217,128 |
| | 前期繰越損益 | 95,912 | 298,593 | 681,373 |
| 当期末処分利益・ 未処分損失 | 298,593 | 681,373 | 898,501 | |
| 利益処分額・損失 処理額 | 0 | 0 | 0 | |
| 次期繰越損益 | 298,593 | 681,373 | 898,501 | |
| 財 産 の 状 況 | 資産 | 17,028,583 | 16,614,292 | 15,928,385 |
| | 流動資産 | 3,183,717 | 2,891,325 | 2,940,101 |
| | 固定資産 | 13,157,652 | 13,065,984 | 12,431,522 |
| | 繰延資産 | 687,214 | 656,983 | 556,762 |
| | 負債 | 15,846,376 | 15,814,866 | 15,346,086 |
| | 流動負債 | 916,487 | 865,849 | 838,520 |
| | うち短期借入金 | 400,000 | 400,000 | 400,000 |
| | 固定負債 | 14,929,889 | 14,949,017 | 14,507,566 |
| | うち長期借入金 | 14,160,721 | 14,279,687 | 13,912,165 |
| | 資本 | 1,182,207 | 799,426 | 582,299 |

[財的関与の状況]

(単位:千円)

| 区 分 | | 平成13年度 | 平成14年度 | 平成15年度 |
|----------------------------|-------------|-----------|------------|------------|
| 財 的 関 与 状 況 | 補助金 | 0 | 0 | 0 |
| | 委託金 | 944,735 | 927,849 | 880,823 |
| | 貸付金 | 1,882,000 | 11,465,147 | 11,291,731 |
| | 計 | 2,826,735 | 12,392,996 | 12,172,554 |
| | 財政的関与の割合(%) | 21% | 21% | 20% |
| 損失補償・債務保証 | | | | |

[平成15年度の補助金等の目的・内容等]

| 支 出 項 目 | 目 的 ・ 内 容 ・ 効 果 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 補助金 | |
| 委託金 | <施設管理事業> サッカースタジアムや下水道施設などの公共施設の管理運営を受託 <設計管理事業> 環境整備の為の測量・設計施工監理の受託 <その他事業> 行政及び地域情報や交流事業また開発財産管理事務に関する受託 いずれも公共施設の適正な管理や公共事業の推進に寄与している。 |
| 貸付金 | |

[評価総括]

| 評価の視点 | 評価項目数 | 評点 | 満点 | 得点率 |
|----------|-------|-----|-----|--------|
| 計画性 | 4 | 6 | 8 | 75.0% |
| 目的適合性 | 4 | -1 | 10 | -10.0% |
| 組織運営の適正性 | 4 | 3 | 8 | 37.5% |
| 健全性 | 12 | -23 | 44 | -52.3% |
| 効率性 | 9 | 13 | 32 | 40.6% |
| 合計 | 33 | -2 | 102 | -2.0% |

企業会計用

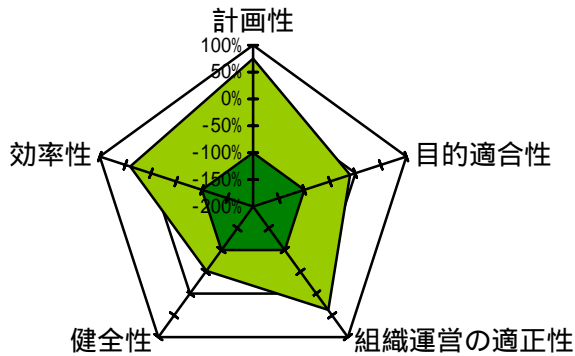
鹿島都市開発株式会社

警戒指標

借入金返済能力

自己資本比率

経営評価レーダーチャート



(評価の視点)

| | |
|----------|-------------------------------------------------|
| 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 |
| 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 |
| 組織運営の適正性 | 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 |
| 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 |
| 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 |

各評価項目については、「出資法人等経営評価指標及び評価基準等」を参照

[総合評価]

| | |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 取組みを強化すべき視点 | <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; padding: 5px;">計画性</div> <div style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; padding: 5px;">目的適合性</div> <div style="border: 2px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px;">組織運営の適正性</div> <div style="border: 2px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px;">健全性</div> <div style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; padding: 5px;">効率性</div> </div> |
| 総合的所見等 | <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; padding: 5px;">概ね良好</div> <div style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; padding: 5px;">改善の余地がある</div> <div style="border: 2px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px;">緊急の改善措置が必要</div> </div> |
| | <p>経営環境がより一層厳しさを増していることを十分認識し、策定中の新中期経営計画の立案に当たっては、既存計画と実績を比較し弾力的に見直しを図られたい。</p> <p>経営改善に当たっては、出資団体等経営改善専門委員会の指摘を受けての措置を確実に実施するとともに、特に鹿島セントラルビルの利用促進を図るため、地元市町や出資企業の協力を仰ぐことも検討されたい。</p> <p>また、当社が公共団体から受託している設計管理及び施設管理業務については、今後、入札制度等の導入により民間企業との競争が見込まれることから、更なる業務の効率化と経費の削減に努めコスト競争力を高める必要がある。</p> |

| | |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 総合的所見等に係る対応 | <p>抜本的な経営改善を図るため、新たに中期経営計画を策定することとし、経営コンサルタントの助言も得ながら、外注費の内製化などの徹底した経費削減策や新たな売上拡大策の取り組みを盛り込んだ計画を早急に策定するための作業を進めている。</p> <p>また、婚礼・宴会収入の拡大を図るため、アドバイザー契約したプライダルコンサルタントを講師に、婚礼担当職員の集中的な研修を継続的に行い、職員の接客技術及び婚礼企画力の向上を図るとともに、婚礼希望者の多様なニーズに応える新たなプライダルプランの研究やホテルの魅力アピールするコンセプトづくりを進めている。</p> <p>さらに、顧客志向の営業へ転化し、ホテル利用率の向上を図るため、現在顧客満足度調査を実施中であるとともに、地元市町、出資企業へも経営改善に資する協力要請を実施しているところである。</p> <p>設計管理、施設管理業務の民間企業との競争力を強化するため、更なる技術力の向上とコスト削減を徹底するよう指導している。</p> |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

< 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年設立以来、鹿島地域の発展のため、生活環境整備事業やホテル事業、地域の賑わいづくりの事業を展開し、当地域の都市づくりの一翼を担って参りました。また、この間、2002年のサッカーW杯では、メインの宿泊施設として、その成功に寄与することができました。

現在、弊社は、大変に厳しい経営状況にありますが、新中期経営計画を策定し、売上の確保と徹底したコストの削減に取り組むことによって、経営改革を図り、引き続き鹿島地域の発展と地域の賑わいづくりに貢献して参りたいと考えております。

平成17年2月 代表取締役社長 人見實徳

[法人の自己評価(経営概況, 経営上の課題, 対策等)]

| 計画性 | 目的適合性 | 組織運営の適正性 | 健全性 | 効率性 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 長期経営計画は新館開業後、売上等に乖離が生じたため、平成14年に改定しました。しかし、経常損益では目標を達成したものの平成15年度においても、売上は目標に達することができず引き続き厳しい経営状況にあることから、中期経営計画を新たに作成し、現実的な目標設定を行うとともに、これを達成させるため、売上の拡大や更なるコスト削減を図り、最終損失の縮小を図ります。 | 新館建設事業はW杯サッカーの招致や「地域振興の一環」として実施され、W杯の成功に寄与するとともに、地域の賑わいづくりに効果を上げていますが、事業という観点からは目標未達成となっており、更なる改善が必要であります。このため新たに経営管理室を設置し、当社の経営改善にあたって調査・提言を行うとともに、昨年度より設置している経営改善推進委員会を充実させ、売上・コストの両面から具体的対策を検討し、実行致します。 | 変化する業務の内容、業務量に対応した組織の見直しを絶えず実施し、課の統廃合等含め柔軟な組織体制を構築していきます。 | 経常損益で、4期連続赤字となっており、コスト削減等により最終損益で長期経営計画より良い数値となっています。しかしながら、事業計画時点から資金調達を大部分を借入で賄う計画であったため、借入金依存度が高く、過小資本となっていることから、売上の確保や更なるコスト削減に取り組んでまいります。 | 当社の事業は、ホテル、不動産、設計、施設管理事業で構成されているため、一概に言うことは難しいが、分析数値で見ると、人件費率は徐々に低下してはいるが、1人当り売上高は増加し始めており、効率性に改善が見られます。今後も効率性の改善に一層努めてまいります。 |
| 今後の事業展開の方向 | 今後、設計及び施設管理業などの受託業務においては、一般競争入札への移行や指定管理者制度の導入等により競争が激化する傾向にあることから、当社の経営の健全化にあたっては、ホテル及び不動産賃貸業の売上拡大や総コストの抑制を図ることが急務となっています。そのため、長期経営計画を抜本的に見直し、新たに中期経営計画を策定するとともに、経営改善推進委員会の提言を実施可能なものから実践し、客室稼働率のアップ、婚礼受注の拡大、テナント稼働率アップさせるなど売上の確保を図るとともに、コストを削減し、健全経営を目指してまいります。 | | | |

[法人を担当する課の意見]

| 計画性 | 目的適合性 | 組織運営の適正性 | 健全性 | 効率性 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 長期経営計画は、年次事業計画及び売上との乖離が生じているので、これまでの取組の検証を行うとともに、計画を達成するための経営改善方策を実施する必要があります。 | 各事業とも民間企業との競合など、事業環境の変化から事業別に将来的な事業継続の見極めを行い、事業の縮減、競争力の確保、新規事業分野への参入等総合的な検討を行う必要がある。 | ホテル業、設計管理業及び施設管理業など事業分野が異なることから、各事業内における組織の見直しは実施しているが、各事業における現状と将来における事業予測を踏まえた全社的な組織体制の見直しを図る必要がある。 | 平成12年度以降は、新館建設に伴う減価償却費の増加により当期損益が赤字計上となっているが、長期経営計画における当期損益の単年度黒字及び累積欠損一掃を実行するためには、あらゆる増収策の実施と事業全般におけるコスト削減と体質強化が急務となっている。 | 職員賞与の引き下げによる人件費の削減により、人件費率が低下するなど改善効果が表れているが、各事業分野における将来的業務量の把握や受注環境の変化に対応するため、業務量に見合った職員数の削減やパート職員の活用拡大などにより流動人件比率を高める対策が必要である。 |

| | 推進事項 | 取組み状況 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第三次行財政改革 大綱に係る取組状況 | <p>【ホテル事業】 長期経営計画の計画目標の達成をめざして経営の効率化・健全化を図り、単年度黒字計上時期(平成19年度)の前倒しに努めます。</p> <p>温泉施設を活用した営業の展開。</p> <p>本館利活用計画に基づき、企業研修やスポーツ合宿等の利用対象の拡大や宿泊利用商品の販売。</p> <p>県内外への積極的な営業活動。</p> | <p>社長を委員長とし、各事業部門の社員で構成する経営改善推進委員会を設置し売り上げ拡大とコスト削減の具体的方策の検討と取り組みを実施中。</p> <p>温泉を利用した宿泊パックや日帰りパックの販売開始が売上に寄与。</p> <p>本館利活用計画に基づき、多目的ホールを改修したダンスフロアを使用したダンス宿泊プランの販売が好調に推移しているため当該営業を継続。 さらに、引き続きスポーツ合宿の誘致に努力。</p> <p>ホテル事業における利用者の拡大を図るため営業範囲を拡大し、全社を挙げて集客営業を図る。</p> |
| | <p>【不動産事業】 現在保有している販売用地は単価等の見直しを積極的に行い、販売を促進。</p> <p>鹿島セントラルビル新館及び本館のテナント入居利用の促進。</p> | <p>単価の見直し等により不動産販売業の分譲用地の売却を検討中。</p> <p>新館及び本館のテナント入居利用が平成14年度末に対して158㎡(本館: 24㎡, 新館: 182㎡)増加。 インターネットを利用した営業活動では、3,548件のアクセス件数。</p> |
| | <p>【受託事業】 民間企業と競合する事業について継続の必要性の検討と継続する場合の技術力の向上や業務の効率化、経費削減、新規事業の開拓。</p> | <p>施設管理業は人件費及び外注委託費の抑制による経費削減を図るとともに、営業活動の展開により、昨年同様の売上額を確保。 受託事業における粗利益目標を設定し、経費の節減に努力。 施設管理においては、業務に必要な資格取得を積極的に進め、有資格者の確保に努力。</p> |
| | <p>【子会社の経営】 子会社である鹿島都市サービス(株)の必要性の検討と同社の業務内容や組織体制の見直し、経費削減等の推進。</p> | <p>親会社からの依存体質の脱却を図る方策及び独自事業比率の向上を図る新規事業を実施。</p> |
| 法人担当課の意見 | <p>平成14年度及び平成15年度の経営評価結果に対する取組状況</p> <p>平成16年度経営評価について5つの視点からの評価・分析及び今後の方針等</p> | <p>ホテルの集客力を高めるための一方策として、婚礼部門の専門家とコンサルタント契約を結び、ブライダル担当職員の育成強化を図るとともに、婚礼にかかるホテル運営ノウハウの獲得に努めている。</p> <p>年度売上実績額が年度事業計画額を下回るとともに、長期経営計画における売上計画と大きく乖離するなど、全事業において厳しい経営環境が続いているが、人件費の削減などの経費見直しにより、当期損益の損失額が抑制されている状況である。</p> <p>施設管理事業及び設計管理事業などの受託事業は、地方自治法改正や競争入札への移行等により、今後さらに厳しい状況が考えられるため、ホテル事業及び不動産賃貸事業の売上拡大が必要不可欠であり、経営改善方策については、「できるものから実施する」ではなく、あらゆる増収策を積極的に実施する必要がある。</p> |

| | | |
|--|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | 行革大綱の推進事項に係る取組状況及び今後の方針 | 鹿島都市開発(株)の経営収支改善は、ホテル婚礼部門の増収の成否に大きく依拠している。 従来の婚礼スタイルにとらわれることなく、今日のニーズの的確な把握と研鑽により常に魅力的な婚礼を提案していく知識と体制が必要であり、そのため、専門職員の育成、PR媒体の見直しと改善、同業他社の調査研究が急務である。 |
|--|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|