

## 鹿島都市開発株式会社

[法人の概要]

平成17年7月1日現在

代表者名	代表取締役社長 川村重信(常勤)	県所管部課	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	<a href="http://www.kasimatoshikaihatu.jp">http://www.kasimatoshikaihatu.jp</a>	E-mailアドレス	<a href="mailto:ktk-soumu@r2.dion.ne.jp">ktk-soumu@r2.dion.ne.jp</a>	
資本金	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	株式会社関東つくば銀行	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図ることを目的とする。			

[事業の概要]

事業名	平成17年度事業費	内容
事業1 ホテル事業	2,331,310 千円	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、癒しの場を提供している。
事業2 不動産事業	444,643 千円	鹿島セントラルビルでの事務所及び店舗の賃貸により業務機能の提供を図るとともに、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、道路整備と併せた土地の分譲等により、鹿島地域の都市基盤の整備を行っている。
事業3 施設管理事業	966,010 千円	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から受託している。

[組織]

7月1日現在の人数	年度	平成15年		平成16年		平成17年		
		県派遣	県OB	県派遣	県OB	県派遣	県OB	
役員	常勤取締役	3	0	3	0	3	1	1
	非常勤取締役	16	0	15	0	15	0	1
	常勤監査役	1	0	1	0	1	0	1
	非常勤監査役	2	0	2	0	2	0	0
	計	22	0	21	0	21	1	3
職員	管理職	37	3	37	3	38	3	0
	一般職	181	0	170	0	165	0	0
	臨時職員	15	0	17	0	14	0	0
	嘱託職員	6	0	5	0	6	0	2
	計	239	3	229	3	223	3	2
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	
	27	89	51	48	215	40歳 1月	14年 9月	

## [収支の状況]

鹿島都市開発株式会社

(単位:千円)

区 分		平成14年度	平成15年度	平成16年度
収 支 の 状 況	売上高	4,298,789	4,322,637	4,043,063
	売上原価	4,476,994	4,337,779	4,125,651
	売上総利益	-178,205	-15,142	-82,588
	販売費及び一般管理費	247,650	227,320	230,541
	うち管理費	72,005	63,141	56,989
	うち人件費	175,645	164,179	173,552
	営業利益	-425,855	-242,462	-313,129
	営業外収益	130,293	94,213	96,896
	営業外費用	87,218	68,879	64,032
	経常利益	-382,780	-217,128	-280,265
	特別利益	0	0	0
	特別損失	0	0	0
	税引前当期純利益	-382,780	-217,128	-280,265
	法人税, 住民税, 事業税	0	0	0
	当期純利益	-382,780	-217,128	-280,265
	前期繰越金	-298,593	-681,373	-898,501
当期未処分利益	-681,373	-898,501	-1,178,766	
利益処分・損失補填額	0	0	0	
次期繰越金	-681,373	-898,501	-1,178,766	
財 産 の 状 況	資産	16,614,292	15,928,385	15,144,755
	流動資産	2,891,325	2,940,101	2,848,044
	固定資産	13,065,984	12,431,522	11,838,714
	繰延資産	656,983	556,762	457,997
	負債	15,814,866	15,346,086	14,842,722
	流動負債	865,849	838,520	795,515
	うち短期借入金	400,000	400,000	400,000
	固定負債	14,949,017	14,507,566	14,047,207
	うち長期借入金	14,279,687	13,912,165	13,544,643
資本	799,426	582,299	302,033	

## [財的関与の状況]

(単位:千円)

区 分		平成14年度	平成15年度	平成16年度
財 的 関 与 状 況	補助金	0	0	0
	委託金	927,849	880,823	875,326
	貸付金			
	計	927,849	880,823	875,326
	財政的関与の割合(%)	22%	20%	22%
損失補償・債務保証				

## [平成16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> 下水道施設などの公共施設の管理運営 <設計管理事業> 生活環境整備のための測量・設計施工監理 <その他事業> 行政及び地域情報の提供事業, 地域交流事業, 開発財産管理事業など
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	11	-23	40	-57.5%
効率性	9	7	32	21.9%
合計	32	-8	98	-8.2%

## 企業会計用

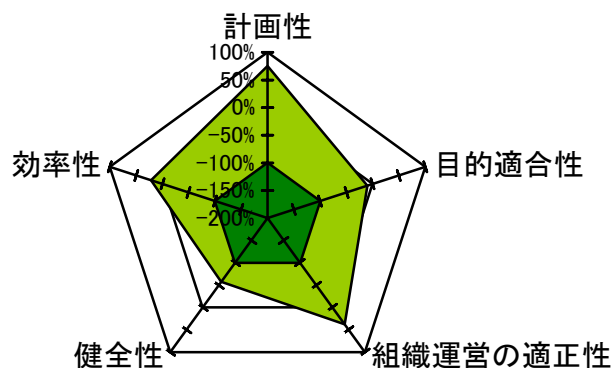
鹿島都市開発株式会社

### 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

### [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
<p>長期経営計画を新館開業を踏まえて平成14年度に改正。その後、平成16年度の経常損益が目標と乖離していたことから、新たに中期経営計画を策定し、経営改善に努めている。</p>	<p>新館は鹿島地域の都市づくりの一翼を担う目的で整備したもので、ワールドカップサッカーの成功や地域の賑わいづくりに寄与している。しかしながら、収支面では厳しい状況となっていることから、更なる改善が必要となっており、売上増・コスト削減の両面から改善策を実施していく。</p>	<p>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、課の統廃合を行ってきた。業務内容がホテル事業、施設管理事業などで柔軟な人員配置が難しい面もあるが、今後も、最適な人員配置、組織体制の構築に努める。</p>	<p>新館については、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、自己資本比率が低い状況となっている。今後は、新たに策定した中期経営計画に基づき、売上の確保や更なるコスト削減に取り組む。</p>	<p>人件費の抑制に努めた結果、人件費率は徐々にではあるが低下しており、施設等の利用率も向上していることから、今後とも効率的な事業運営に取り組んでいく。</p>
<p>今後の事業展開の方向</p>	<p>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、引き続き技術力の向上や営業力強化に努める。 また、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おり、新たに策定した中期経営計画に沿って、分析・検証及び進捗管理を行い、健全経営に取り組んでいく。</p>			

[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
<p>平成16年度から、経営管理室を設置し、長期経営計画の進行管理を行うとともに、年次事業計画と売上実績とに乖離が生じたため、改めて平成17年度を初年度とする5年間の中期経営計画を策定した。</p> <p>今後は経営改善が急務であることから、中期経営計画の着実な実践を進める必要がある。</p>	<p>各事業とも鹿島開発を県と一体となって進めるために実施してきたもので工業集積などの地域の現状を見ると大きな成果があったと考えられる。</p> <p>しかしながら、民間企業との競合など、事業環境は変化していることから、事業量等を勘案し、将来的な方向性を検討する必要がある。</p>	<p>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、大幅な人事異動は難しい面もあるが、今後とも、随時組織体制を見直し、機動的な人員配置に努める必要がある。</p>	<p>厳しい経営状況にあることから、累積損失が拡大傾向にある。特にホテル部門の収支改善が重要なことから、婚礼宴会の確保に加え、一般宴会、宿泊等についても営業を強化し、経営改善を図る必要がある。</p>	<p>給与、賞与の引き下げによる人件費の削減により、人件費率が低下しつつあるが、社員数の削減やパート社員の活用拡大などにより、将来の業務量や受注環境の変化等に対応できる体制を構築していく必要がある。</p>
<p>第三次行財政改革大綱に係る取組状況</p>	<p>推進事項</p>		<p>取組み状況</p>	
	<p>【ホテル事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。</li> <li>○ 温泉施設を活用した営業の展開。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 県内外への積極的な営業活動。</li> </ul>		<p>平成17年度を初年度とする中期経営計画を策定し、経営改善に努めている。</p> <p>温泉付き宿泊パック等のPRに努め、利用率が減少する週末の宿泊利用者等の拡大を図っている。</p> <p>ダンス宿泊プランの販売が好調のためこれらの営業を更に強化するとともに、引き続きスポーツ合宿や企業研修の誘致に努める。</p> <p>インターネット予約サイトの有効活用やブライダルフェア、レストランフェア等の開催、地元立地企業への営業などにより積極的なPR活動を実施している。</p>	
	<p>【不動産事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> </ul>		<p>分譲単価を見直し、営業を強化して分譲用地の早期処分を図っている。</p> <p>テナント専門不動産会社の活用や地元立地企業への営業により積極的な営業活動を図っている。</p>	
<p>【受託事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。</li> </ul>		<p>施設管理業については、人件費及び外注委託費の抑制による経費削減や業務に必要な資格取得者の確保に努める。</p>		

	<p>【子会社の経営】</p> <p>○ 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>親会社への依存体質を脱却する一方策として、旅行代理店業務を開始した。親会社からの委託費の減額により平成16年度は当期損失を計上したことから、経費削減に努め、経営の健全性の確保に努める。</p>
<p>法人担当課の意見</p>	<p>抜本的な経営改善を図るため策定した中期経営計画に基づき、経営改善策の早急かつ着実な実践が必要である。</p> <p>このためには、従来の営業方針にとらわれることなく、積極的な営業を展開する必要がある。</p> <p>会社の中心事業であるホテル部門の売上向上のためには、顧客のニーズを的確に把握し、サービスの向上によるホテルそのものの魅力アップを図るべきである。</p> <p>また、受託事業部門については、技術力の向上や外注委託費の削減に加え、業務量の変化に対応した機動的な人員配置を行う必要がある。</p>	

[総合評価]

<p>取組みを強化すべき視点</p>	<p>計画性      目的適合性      組織運営の適正性      健全性      効率性</p>				
	<p>概ね良好      改善の余地がある      緊急の改善措置が必要</p>				
<p>総合的所見等</p>	<p>ホテル事業の売上総利益は、依然として大幅な赤字(361百万円)を計上しており、このまま経営改善が進まない場合には、今後債務超過に陥ることなどが懸念され、相当に厳しい経営状態にある。</p> <p>昨年度策定した中期経営計画において、18年度単年度黒字化を目指すと言われているが、経営改善への取り組み姿勢は、内容・スピード等においてまだ十分とは言えず、県からの111億円の無利子融資を受けていることに鑑み、リストラを含む徹底的なコスト削減など、危機感をもって思い切った改善策を断行されたい。また、会計上必要な賞与引当金、退職給付引当金、役員退職引当金の計上を実施する必要がある。</p> <p>なお、減損会計導入に伴い、ホテル事業等の減損の有無及び減損がある場合の額について把握する必要がある。</p> <p>当社が受託していたカシマサッカースタジアムの管理運営については、指定管理者の公募の結果、18年度から(株)鹿島アントラーズ・エフ・シーが指定管理者として内定したことから、当面経営全体への影響を最小限に留めるよう、人員の合理化や配置の見直しなど、最善の措置を講じるべきである。</p>				

<p>総合的所見等に係る対応</p>	<p>抜本的に経営状況を改善するため、常勤とした代表取締役社長を中心に、毎週役員会を開催するなど、全社を挙げて中期経営計画に基づく経営改善策の推進に取り組んでいる。</p> <p>ホテル部門については、宿泊稼働率が徐々に向上しつつあるものの、婚礼宴会の受注が厳しい状況にあるため、婚礼宴会の受注拡大策の外、順調な一般宴会の受注を更に拡大するための営業を強化している。</p> <p>施設管理部門や設計管理部門の受託部門については、民間事業者の参入等により、受注環境が厳しくなっていることから、更なる技術力の向上と再委託費の圧縮による受託コストの削減等により、競争力の一層の強化を図るよう指導している。</p> <p>会計上必要な各種引当金の計上については、会計監査人との連携により、適正に実施するよう指導していく。</p> <p>固定資産の減損損失については、減損の有無及び減損がある場合の額の確定に向けた作業を指導していく。</p> <p>カシマサッカースタジアムの指定管理者とならなかったが、鹿島セントラルモールや地元市の公の施設の指定管理者となったことから、今後も受注状況等の変化に応じ、施設管理部門の人員配置について最善の措置を講じるよう指導していく。</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、鹿島地域都市機能の充実や生活環境の整備とあわせ、賑わいの拠点づくりに努め、県と一体となって鹿島地域の街づくりの一翼を担ってまいりました。

現在は、大変厳しい経営状況にありますが、引き続き鹿島地域の街づくりを進めていくため、人員の合理化や徹底的なコスト削減、顧客満足度調査に基づくサービスの向上など、中期経営計画に基づく経営改革を進め、全社を挙げて経営の健全化を進めてまいります。

平成18年2月 代表取締役社長 川村重信