

## 鹿島都市開発株式会社

[法人の概要]

平成29年7月1日現在

|           |  |                     |  |           |
|-----------|--|---------------------|--|-----------|
| 代表者名      | 代表取締役社長 塙 秀雄(常勤)   | 県所管部課               | 企画部事業推進課   |           |
| 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="http://www.ektk.jp">http://www.ektk.jp</a>                  | E-mailアドレス          | <a href="mailto:soumu@ektk.jp">soumu@ektk.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)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26年度     | 平成27年度    | 平成28年度    | 内 容       |   |
|-------|------------|-----------|-----------|-----------|---|
| 事業1   | ホテル事業      | 1,830,237 | 1,881,822 | 1,867,565 | 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 | 48.3%     | 49.5%     | 44.2%     |   |
| 事業2   | 施設管理事業     | 1,207,246 | 1,150,160 | 1,604,637 | 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 | 31.8%     | 30.2%     | 38.0%     |   |
| 事業3   | 不動産事業      | 381,964   | 395,555   | 387,944   | 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 | 10.1%     | 10.4%     | 9.2%      |   |
| その他事業 | 事業1~3以外    | 372,414   | 375,919   | 363,932   | 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 | 9.8%      | 9.9%      | 8.6%      |   |
| 全体事業  |            | 3,791,861 | 3,803,456 | 4,224,078 | 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。

鹿島セントラルホテルにおきましては, 鹿島地域のシンボルとしての存在を生かし, 賑わいや憩いの場を提供するとともに, おもてなしの心を大切として, 高品位なサービスの提供に努めて参りますので, 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。

平成30年2月 代表取締役社長 塙 秀雄

[経営状況] 鹿島都市開発株式会社 (単位:千円)

| 区 分                    |                  | 平成26年度      | 平成27年度      | 平成28年度      | 増減数       | 増減理由         |
|------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|--------------|
| 損益の状況                  | 売上高              | 3,791,861   | 3,803,456   | 4,224,078   | 420,622   | 指定管理等に伴う増    |
|                        | 売上原価             | 3,512,916   | 3,278,314   | 3,695,104   | 416,790   | 指定管理等に伴う増    |
|                        | 売上総損益金額          | 278,945     | 525,142     | 528,974     | 3,832     |              |
|                        | 販売費及び一般管理費       | 229,998     | 232,541     | 233,990     | 1,449     |              |
|                        | うち役員人件費(原価計上分含む) | 8,158       | 8,162       | 11,220      | 3,058     |              |
|                        | うち職員人件費(原価計上分含む) | 1,291,840   | 1,301,992   | 1,410,217   | 108,225   | 指定管理等に伴う増    |
|                        | 営業損益金額           | 48,947      | 292,601     | 294,984     | 2,383     |              |
|                        | 営業外収益            | 5,295       | 3,361       | 3,074       | △ 287     |              |
|                        | 営業外費用            | 4,308       | 5,248       | 3,136       | △ 2,112   |              |
|                        | 経常損益金額           | 49,934      | 290,714     | 294,922     | 4,208     |              |
|                        | 特別利益             | 153,822     | 0           | 4,342       | 4,342     |              |
|                        | 特別損失             | 5,646       | 19,677      | 0           | △ 19,677  | PCB廃棄物処理費用の減 |
|                        | 法人税・住民税・事業税      | 2,694       | 2,344       | 25,215      | 22,871    |              |
|                        | 当期純損益金額          | 195,416     | 268,693     | 274,049     | 5,356     |              |
| 貸借対照表                  | 資産               | 5,249,904   | 5,051,580   | 5,078,478   | 26,898    |              |
|                        | 流動資産             | 1,507,462   | 1,741,605   | 2,189,592   | 447,987   | 投資有価証券より振替の増 |
|                        | 固定資産             | 3,742,442   | 3,309,975   | 2,888,886   | △ 421,089 | 投資有価証券より振替の減 |
|                        | 繰延資産             | 0           | 0           | 0           | 0         |              |
|                        | 負債               | 10,253,765  | 9,786,749   | 9,539,599   | △ 247,150 |              |
|                        | 流動負債             | 841,801     | 771,813     | 871,766     | 99,953    |              |
|                        | うち短期借入金          | 399,894     | 399,894     | 342,944     | △ 56,950  |              |
|                        | 固定負債             | 9,411,964   | 9,014,936   | 8,667,833   | △ 347,103 | 借入金返済による減    |
|                        | うち長期借入金          | 8,729,146   | 8,329,252   | 7,986,308   | △ 342,944 |              |
|                        | 純資産              | △ 5,003,861 | △ 4,735,169 | △ 4,461,120 | 274,049   |              |
|                        | 資本金              | 1,480,800   | 1,480,800   | 1,480,800   | 0         |              |
|                        | 利益剰余金            | △ 6,484,661 | △ 6,215,969 | △ 5,941,920 | 274,049   |              |
|                        | その他              | 0           | 0           | 0           | 0         |              |
|                        | 県財政関与状況          | 補助金         | 0           | 0           | 0         | 0            |
| 委託料                    |                  | 781,736     | 775,569     | 1,173,409   | 397,840   | 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                     |                  | 781,736     | 775,569     | 1,173,409   | 397,840   |              |
| 財政的関与の割合(%)            |                  | 20.6%       | 20.4%       | 27.8%       | 7.4       |              |
| 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)              |                  | 8,821,040   | 8,575,146   | 8,329,252   | △ 245,894 |              |
| 合計                     | 8,821,040        | 8,575,146   | 8,329,252   | △ 245,894   |           |              |

| 主要経営指標   | 算式等           | 平成26年度 | 平成27年度 | 平成28年度 | 増減P   | 備考 |
|----------|---------------|--------|--------|--------|-------|----|
| 人件費比率    | 人件費/売上高       | 34.3%  | 34.4%  | 33.7%  | △ 0.8 |    |
| 販売管理費比率  | 販売費・一般管理費/売上高 | 6.1%   | 6.1%   | 5.5%   | △ 0.6 |    |
| 自己資本利益率  | 当期利益/自己資本     | -3.9%  | -5.7%  | -6.1%  | △ 0.5 |    |
| 総資産回転率   | 売上高/総資産       | 0.7    | 0.8    | 0.8    | 0.1   |    |
| 売上高経常利益率 | 経常利益/売上高      | 1.3%   | 7.6%   | 7.0%   | △ 0.7 |    |
| 流動比率     | 流動資産/流動負債     | 179.1% | 225.7% | 251.2% | 25.5  |    |
| 借入金比率    | 借入金残高/総資本     | 173.9% | 172.8% | 164.0% | △ 8.8 |    |

[組織]

| 7月1日現在の人数 |              | 平成27年 |                       | 平成28年 |     | 平成29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      | 1     | 0                     | 1     | 0   | 2     | 0   | 1   |           |                |
|           | 非常勤理事・監事     | 13    | 3                     | 13    | 3   | 12    | 2   | △ 1 |           |                |
|           | 計            | 14    | 3                     | 14    | 3   | 14    | 2   | 0   |           |                |
| 職員        | 管理職          | 54    | 0                     | 56    | 0   | 61    | 0   | 5   |           |                |
|           | 一般職          | 179   | 0                     | 193   | 0   | 184   | 0   | △ 9 |           |                |
|           | 嘱託・臨時職員等     | 81    | 0                     | 90    | 0   | 109   | 0   | 19  | 指定管理等に伴う増 |                |
|           | 計            | 314   | 0                     | 339   | 0   | 354   | 0   | 15  |           |                |
| 当期        | プロパー職員平均勤続年数 | 16.8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  |           | 千円             |
|           |              |       | 34                    | 49    | 81  | 71    | 10  | 245 | 43.5歳     | プロパー職員平均給与(年額) |
|           |              |       |                       |       |     |       |     |     |           | 4,700.0千円      |

[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

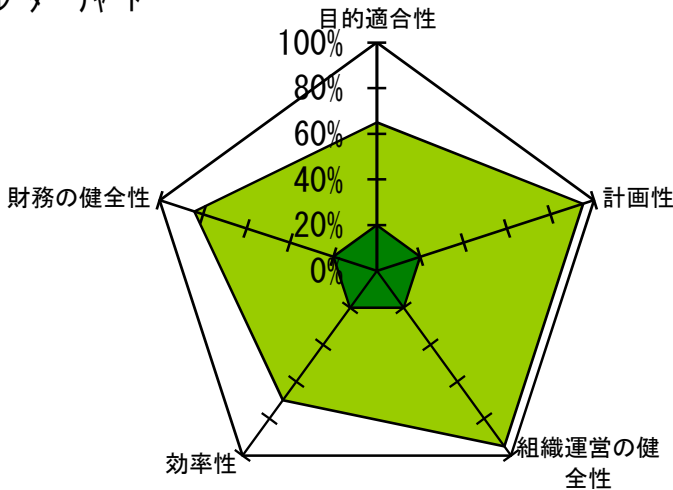
鹿島都市開発株式会社

警戒指標

借入金依存度

債務超過

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。 | 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。<br>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。<br>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く。 | 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く。 | 指定管理者制度に伴う業務拡大により当期利益で11期連続黒字を確保した。<br>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く。 |
| 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。<br>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いる。<br>引き続き、設立目的に合致した事業を展開していくとともに、経営環境の変化に応じ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。   | 平成27年度から平成31年度までの5年間を計画期間とする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ている。<br>引き続き、宿泊稼働率やホテル利用者数の向上など、目標の達成に向けて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、民間企業等出身者の登用、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いる。<br>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。 | 人件費比率や販売管理費比率の抑制を進めたほか、資金の効率的な運用に努め、県借入金の残高を着実に減少させている。<br>引き続き、採算性、収益性の向上に努める必要がある。 | 経営の効率化及び全社一丸となった営業努力に努めた結果、11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いる。<br>引き続き、財務の健全性の向上に努める必要がある。 |
| <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年度以降、毎年度黒字を計上しており、平成28年度についても、経営の効率化に一層努めたことなどから11期連続で黒字を計上している。<br/>また、平成29年4月には館内にFree Wi-Fiを整備し、更なるサービス向上に努めているところである。<br/>引き続き、売上拡大への取り組みを強化し、当期利益の確保に努めることで、債務超過額の計画的な解消や県からの借入金の着実な償還を図っていくとともに、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た経営のあり方等について、将来を見据えた検討を行っていく必要がある。</p> |   |  |  |   |

[経営目標]

| 区分      | 指標名  | 単位                   | H26実績 | H27実績   | H28目標値  | H28実績   | 達成度(%)  | H29目標値 |         |
|---------|------|----------------------|-------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|
| 経営目標    | 事業成果 | 1 施設利用客数(販売客室数)      | 室     | 73,543  | 73,596  | 75,535  | 72,617  | 96.1%  | 74,753  |
|         |      | 2 施設利用客数(温泉利用客数)     | 人     | 163,010 | 171,043 | 173,125 | 162,100 | 93.6%  | 163,320 |
|         | 健全性  | 1 経常利益               | 千円    | 49,933  | 290,714 | 328,419 | 294,921 | 89.8%  | 277,573 |
|         |      | 2 売上高総利益率            | %     | 7.4     | 13.8    | 13.4    | 12.5    | 93.3%  | 12.9    |
|         | 効率性  | 1 職員1人当たりの施設利用室数(宿泊) | 室     | 817     | 836     | 846     | 886     | 100.0% | 901     |
|         |      | 2 職員1人当たりの施設利用室数(温泉) | 人     | 1,811   | 1,944   | 1,857   | 1,977   | 100.0% | 1,968   |
| 平均目標達成度 |      |                      |       |         |         |         | 95.5%   |        |         |

[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28年度は、施設管理事業の増収などから、当期純利益は274百万円(前期比2.0パーセント増)となった。<br/>ホテル事業の売上高は、宿泊部門でインバウンドの減少や近隣へのホテル新設の影響などにより514百万円(前期比3.8パーセント減)となり、同事業全体でも14百万円の減収となった。課題であるレストラン・宴会部門の売上高は、サッカー関連や記念祝賀会などの宴会の増加で、977百万円(前期比3.1パーセント増)となったものの、レストランにおける売上高は減少しており、新たな収支改善策の実施に取り組まれない。<br/>また、宿泊客の確保に向けた新たな取組を行うなどホテル事業の早期の収支改善に努めるとともに、不動産事業、施設管理事業における営業活動の強化にも努められたい。<br/>〔 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、引き続き、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。<br/>ホテル事業における宿泊部門については、インターネット等の宿泊予約サイトの充実・強化を図るとともに、ビジネス、レジャー、インバウンドなど、様々なニーズに対応したプランの企画、販売に努める。<br/>また、レストランの収支改善については、新たなメニューの提供などにより売上の確保を図るとともに、品質を確保しながら、競争入札の拡大による仕入れ管理の徹底や機動的な人員体制を確立し、人件費の抑制に努めるほか、費用対効果に優れた広告宣伝活動を実施するなど、経費の削減を図っていく。<br/>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>            |         |         |           |       |