

鹿島都市開発株式会社

[法人の概要]

平成24年7月1日現在

代表者名	代表取締役社長 替地享二(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	http://www.ektk.jp	E-mailアドレス	soumu@ektk.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)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21年度	平成22年度	平成23年度	内	容
事業1	ホテル事業	1,991,600	1,844,649	1,850,811	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	51.4%	49.4%	45.7%	
事業2	不動産事業	480,007	413,538	442,160	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、宅地の分譲・販売等を通して、市街地の形成に貢献している。
	全体事業に占める割合	12.4%	11.1%	10.9%	
事業3	施設管理事業	930,881	1,006,397	1,074,977	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	24.0%	27.0%	26.5%	
その他事業	事業1~3以外	469,665	466,724	686,250	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	12.1%	12.5%	16.9%	
全体事業		3,872,153	3,731,308	4,054,198	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 >

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、賑わいの拠点づくりに努め、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、皆様のお蔭をもちまして、創業40周年を迎えることができました。ホテル創業40周年を記念し、リーズナブルで質の高い様々な商品をご提供することに努め、皆様のご利用をお待ちしております。

また、その他の事業におきましても、地域の震災復興やインフラ整備をはじめ、各種生活関連施設の安全な管理運営により地域の生活向上に貢献するとともに、地域の皆様に親しまれ、地域に貢献する企業を目指して参ります。

平成25年2月 代表取締役社長 替地 享二

[経営状況] 鹿島都市開発株式会社 (単位:千円)

区 分		平成21年度	平成22年度	平成23年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	3,872,153	3,731,308	4,054,198	322,890	震災復興関連工事
	売上原価	3,551,421	3,387,666	3,656,731	269,065	〃
	売上総損益金額	320,732	343,642	397,467	53,825	
	販売費及び一般管理費	133,105	190,344	228,044	37,700	人件費増
	うち役員人件費(原価計上分含む)	8,657	8,540	8,219	△ 321	
	うち職員人件費(原価計上分含む)	1,098,642	1,137,002	1,238,928	101,926	
	営業損益金額	187,627	153,298	169,423	16,125	
	営業外収益	16,404	12,909	15,547	2,638	受取利息増
	営業外費用	41,093	34,544	30,043	△ 4,501	支払利息減
	経常損益金額	162,938	131,663	154,927	23,264	
	特別利益	27,854	40,882	122,521	81,639	原発事故風評被害賠償金
	特別損失	0	38,294	142,445	104,151	震災による販売用不動産評価損等
	法人税・住民税・事業税	4,688	2,344	2,344	0	
	当期純損益金額	186,104	131,907	132,659	752	
繰越利益剰余金	△ 7,457,164	△ 7,325,257	△ 7,192,598	132,659		
貸借対照表	資産	6,665,950	6,258,374	6,124,668	△ 133,706	
	流動資産	1,862,290	1,496,146	1,834,593	338,447	現金・預金増
	固定資産	4,803,660	4,762,228	4,290,075	△ 472,153	長期性預金減
	繰延資産	0	0	0	0	
	負債	12,642,314	12,102,831	11,836,466	△ 266,365	
	流動負債	837,239	810,942	951,719	140,777	災害損失引当金等増
	うち短期借入金	440,000	440,000	440,000	0	
	固定負債	11,805,075	11,291,889	10,884,747	△ 407,142	借入金返済
	うち長期借入金	11,066,308	10,626,308	10,186,308	△ 440,000	
	純資産	△ 5,976,364	△ 5,844,457	△ 5,711,798	132,659	
資本金	1,480,800	1,480,800	1,480,800	0		
利益剰余金等	△ 7,457,164	△ 7,325,257	△ 7,192,598	132,659		
県財政関与状況	補助金	0	0	0	0	
	委託料	587,551	648,990	658,536	9,546	
	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	587,551	648,990	658,536	9,546	
	財政的関与の割合(%)	15.17%	17.39%	16.24%	△ 1.1	
	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)	10,050,510	9,804,616	9,558,722	△ 245,894		
合計	10,050,510	9,804,616	9,558,722	△ 245,894		

主要経営指標	算式	平成21年度	平成22年度	平成23年度	増減P	備考
人件費比率	人件費/売上高	28.6%	30.7%	30.8%	0.1	
販売管理費比率	販売費・一般管理費/売上高	3.4%	5.1%	5.6%	0.5	
自己資本利益率	当期利益/自己資本	-3.1%	-2.3%	-2.3%	△ 0.1	
総資産回転率	売上高/総資産	0.6	0.6	0.7	0.1	
売上高経常利益率	経常利益/売上高	4.2%	3.5%	3.8%	0.3	
流動比率	流動資産/流動負債	222.4%	184.5%	192.8%	8.3	
借入金比率	借入金残高/総資本	172.6%	176.8%	173.5%	△ 3.3	

[組織]

7月1日現在の人数		平成22年		平成23年		平成24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	1	2	0	1	2	0	0
	非常勤理事・監事	13	3	0	13	3	0	13	3	0
	計	15	3	1	15	3	1	15	3	1
職員	管理職	32	0	0	34	0	0	42	0	0
	一般職	178	0	0	181	0	0	182	0	0
	嘱託・臨時職員等	74	0	0	87	0	0	91	0	0
	計	284	0	0	302	0	0	315	0	0
当期常勤職員の年齢構成		~20代	30代	40代	50代~	合計	平均年齢		プロパー職員平均勤続年数	
		29	54	79	62	224	42.4	歳	16.8 年	
									プロパー職員平均給与(年額)	
									4,438.6 千円	
									常勤役員平均報酬(年額)	
									1名のため個人情報となる報酬は非公開 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	11	13	20	65.0%
計画性	8	19	20	95.0%
組織運営健全性	9	18	20	90.0%
効率性	11	12	20	60.0%
財務健全性	10	13	20	65.0%
合計	49	75	100	75.0%

企業会計用

鹿島都市開発株式会社

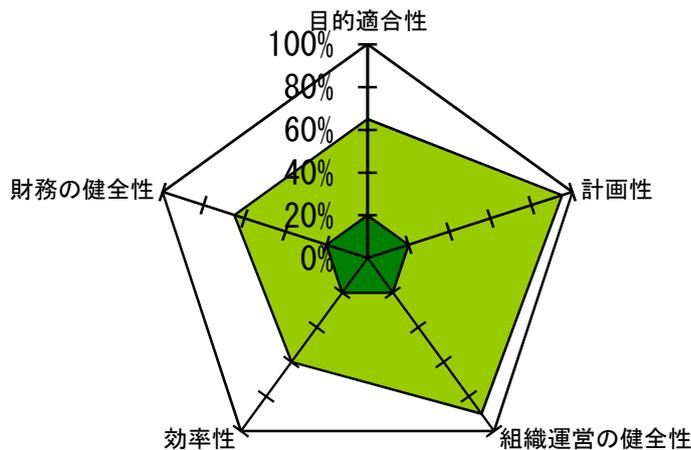
警戒指標

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整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的役割を担っており、設置目的に適合している。	平成22年度に新中期経営計画を策定し、目標達成に向けて計画と実績の差異の分析を行っている。 また、アンケート等により顧客の意見・要望等を把握し、サービスの向上に努めている。	業務の適正を確保するためコンプライアンス規程を作成している。 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。 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る。	施設管理事業の新規受託や震災復興に伴う業務量の増加などにより、人件費は増加している。 今後も業務量に応じた適切な人員配置とコスト管理を徹底し、収益性の向上に努めていく。	震災や原発事故による風評被害等によりホテル事業等において大きな影響を受けつつも、経常利益、当期利益ともに前年度を上回り、6期連続で黒字を確保した。 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できるよう努めていく。
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となり、地域に貢献する企業としての発展に努めていく。 また、全社一丸となった売上拡大への取組強化、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
<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いる。</p> <p>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。</p>	<p>平成22年度から26年度までの5年間を計画期間とする中期経営計画を策定しているほか、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。</p> <p>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。</p>	<p>公認会計士の会計経理業務への関与、多様な雇用制度の導入、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いる。</p> <p>引き続き、実効性を持った監査を実施するとともに、危機管理体制を整備するなど健全性の確保に努める必要がある。</p>	<p>営業力強化のための組織体制の見直し等に伴い販売管理費が増となったものの、金利動向を踏まえた資金の効率的な運用や業務委託費等のコスト削減に努め、県借入金の残高を着実に減少させている。</p> <p>引き続き、採算性、収益性の向上に努める必要がある。</p>	<p>東日本大震災や原子力発電所事故による風評被害の影響を受けつつも、経営の効率化や全社一丸となった営業努力等により前年度に比べ経常利益は増加し、6期連続で当期利益を計上し債務超過額を減少させている。</p> <p>引き続き、財務の健全性の向上に努める必要がある。</p>
<p>法人担当課の意見</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23年度についても、東日本大震災や原子力発電所事故による風評被害の影響を受けつつも、経営の効率化に一層努めたことなどから6期連続で黒字を計上している。</p> <p>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と県からの借入金の着実な償還を図っていくとともに、経営の安定化に向け、経営のあり方等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	H21実績	H22実績	H23目標値	H23実績	達成度(%)	H24目標値	
経営目標	事業成果	1 施設利用客数(販売客室数)	室	65,022	68,566	69,520	71,144	100.0%	73,900
		2 施設利用客数(温泉利用者数)	人	169,724	181,517	172,021	169,832	98.7%	172,008
	健全性	1 経常利益	千円	162,938	131,663	96,163	154,928	100.0%	94,418
		2 売上高総利益率	%	8.3	9.2	8.8	9.8	100.0%	8.3
	効率性	1 職員1人当たりの施設利用室数(宿泊)	室	644	753	799	818	100.0%	778
		2 職員1人当たりの施設利用室数(温泉)	人	1,613	1,995	1,977	1,952	98.7%	1,811
平均目標達成度							99.6%		

[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	緊急の改善措置が必要	
	<p>東日本大震災や東電福島原発事故の風評被害等の影響がある中、増収・増益の決算となり、経常利益155百万円を確保した。</p> <p>ホテル事業は全体で21百万円の売上総利益を計上したものの、経営の課題であるレストラン・宴会部門は、平成23年度も△102百万円と赤字が継続している。</p> <p>一方、不動産賃貸事業及び県・地元市を主な取引先としている設計管理事業及び施設管理事業は、それぞれ106百万円、165百万円、110百万円の売上総利益を計上している。</p> <p>特に、平成23年度は、震災復旧という特別な需要もあり、設計管理事業が大幅な増益となっているが、随意契約方式による事業受託は、発注者の意向により変更される可能性があることを考慮する必要がある。</p> <p>当該法人は経常利益を確保しているものの、その大半は不動産賃貸事業や設計管理事業等によるものであり、レストラン・宴会部門は、每期赤字を計上している。これまでも、レストラン・宴会部門について、直営方式による事業継続の見直しを求めてきたところであり、県の指導のもと是正を図ることが急務である。</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>引き続き、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>設計管理事業については、各種専門技術研修などへ参加し、技術力の向上を図るとともに、緻密な営業活動による情報収集に努め、契約方式の見直しに柔軟に対応する。</p> <p>レストラン・宴会部門については、一層の売上拡大を図るとともに、経費等のコスト削減目標を設定し、進行管理を的確に行うことにより、赤字の削減に努める。また、その運営形態については、専門家等からの意見聴取等を行い、望ましいあり方について検討を進める。</p> <p>県としては、これら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>				