

## 鹿島都市開発株式会社

[法人の概要]

令和7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	<a href="https://www.ektk.jp/">https://www.ektk.jp/</a>	E-mailアドレス	<a href="mailto:k-bco@ektk.jp">k-bco@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	鹿島都市開発株式会社役員持株会	121,500	8.2%
	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	関東鉄道株式会社など	448,300	30.3%	
設立目的	住宅団地や工業団地の造成事業を通じて、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4年度	令和5年度	令和6年度	内容	
事業1	施設管理事業	1,634,069	1,670,138	1,755,534	下水道施設、学校給食共同調理場及び余暇施設等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	46.9%	47.9%	60.7%	
事業2	ホテル事業	1,017,073	1,054,274	512,119	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	29.2%	30.2%	17.7%	
事業3	設計管理事業	341,005	270,188	339,152	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	9.8%	7.7%	11.7%	
その他事業	事業1～3以外	489,560	492,814	285,624	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	14.1%	14.1%	9.9%	
全体事業	3,481,707	3,487,414	2,892,429	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年の創業以来、鹿島地域における都市機能の充実や生活環境の整備、地域の賑わいづくりに取り組み、まちづくりの一端を担う企業として歩んでまいりました。

令和6年10月には、近年の事業環境の変化を受け、ホテル事業及び不動産賃貸業を譲渡し、経営資源の見直しを行いました。これにより、今後の事業展開を見据えた体制づくりを図り、より効率的で安定した経営基盤の整備を進めております。

今後は、都市整備や公共施設の管理運営などの受託事業を中心に、創業以来培ってきた技能・技術・ノウハウを活かしながら、地域のニーズや社会環境の変化に応じた事業を進めてまいります。こうした取り組みを通じて、引き続き地域とともに歩み、地域社会への貢献と社会的責務を着実に果たしてまいります。

令和8年2月 代表取締役社長 中川欽正

企業会計用

[経営状況] 鹿島都市開発株式会社

(単位:千円)

区 分		令和4年度	令和5年度	令和6年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	3,481,707	3,487,414	2,892,429	△ 594,985	事業譲渡の為
	売上原価	2,079,805	2,130,451	1,996,437	△ 134,014	同上
	売上総損益金額	1,401,902	1,356,963	895,992	△ 460,971	同上
	販売費及び一般管理費	1,060,580	1,081,949	693,608	△ 388,341	同上
	うち役員人件費(原価計上分含む)	13,782	13,789	14,359	570	
	うち職員人件費(原価計上分含む)	1,148,269	1,178,511	1,064,181	△ 114,330	事業譲渡の為
	営業損益金額	341,322	275,014	202,384	△ 72,630	
	営業外収益	10,082	9,003	7,063	△ 1,940	
	営業外費用	12,887	10,496	12,240	1,744	
	経常損益金額	338,517	273,521	197,207	△ 76,314	
	特別利益	0	0	1,114,460	1,114,460	固定資産売却益
	特別損失	0	0	45,275	45,275	譲渡損・退職給付費用を計上
	法人税・住民税・事業税	17,469	16,061	△ 2,793	△ 18,854	
当期純損益金額	321,048	257,460	1,269,185	1,011,725	固定資産売却益	
貸借対照表	資産	2,947,945	2,846,164	2,067,515	△ 778,649	
	流動資産	2,017,424	1,975,208	1,860,068	△ 115,140	現金預金の減少
	固定資産	930,521	870,956	207,447	△ 663,509	売却資産簿価分
	繰延資産	0	0	0	0	
	負債	7,243,115	6,883,874	4,836,040	△ 2,047,834	
	流動負債	933,478	965,262	668,423	△ 296,839	短期借入金計上額の変更
	うち短期借入金	380,300	380,300	140,000	△ 240,300	同上
	固定負債	6,309,637	5,918,612	4,167,617	△ 1,750,995	借入金返済
	うち長期借入金	5,704,508	5,324,208	3,764,508	△ 1,559,700	同上
	純資産	△ 4,295,170	△ 4,037,710	△ 2,768,525	1,269,185	固定資産売却益
	資本金	1,480,800	1,480,800	1,480,800	0	
	利益剰余金	△ 5,775,970	△ 5,518,510	△ 4,249,325	1,269,185	
	その他	0	0	0	0	
県財政関与状況	補助金	0	0	0	0	
	委託料	1,259,266	1,216,687	1,663,707	447,020	施設管理事業受託額増
	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	1,259,266	1,216,687	1,663,707	447,020	
	財政的関与の割合(%)	36.2%	34.9%	57.5%	22.6	
	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)	6,084,808	5,704,508	3,904,508	△ 1,800,000		
合 計	6,084,808	5,704,508	3,904,508	△ 1,800,000		

主要経営指標	算式等	令和4年度	令和5年度	令和6年度	増減P	備 考
人件費比率	人件費/売上高	33.4%	34.2%	37.3%	3.1	
販売管理費比率	販売費・一般管理費/売上高	30.5%	31.0%	24.0%	△ 7.0	
自己資本利益率	当期利益/自己資本	-7.5%	-6.4%	-45.8%	△ 39.5	事業譲渡の為
総資産回転率	売上高/総資産	1.2	1.2	1.4	0.2	
売上高経常利益率	経常利益/売上高	9.7%	7.8%	6.8%	△ 1.0	
流動比率	流動資産/流動負債	216.1%	204.6%	278.3%	73.6	短期借入金計上額の変更
借入金比率	借入金残高/総資本	206.4%	200.4%	188.9%	△ 11.6	

[組織]

7月1日現在の人数			令和5年		令和6年		令和7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	2	0	0		
	非常勤理事・監事	12	2	0	11	2	0	11	2	0		
	計	14	2	2	13	2	2	13	2	0		
職員	管理職	45	0	0	44	0	0	34	0	△ 10		
	一般職	159	0	0	159	0	0	106	0	△ 53		
	嘱託・臨時職員等	81	0	0	81	0	0	76	0	△ 5		
	計	285	0	0	284	0	0	216	0	△ 68		
当期	プロパー職員平均勤続年数	19.3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	47.4 歳	6,217.5 千円		
										プロパー職員平均給与(年額)		
										4,021.9 千円		

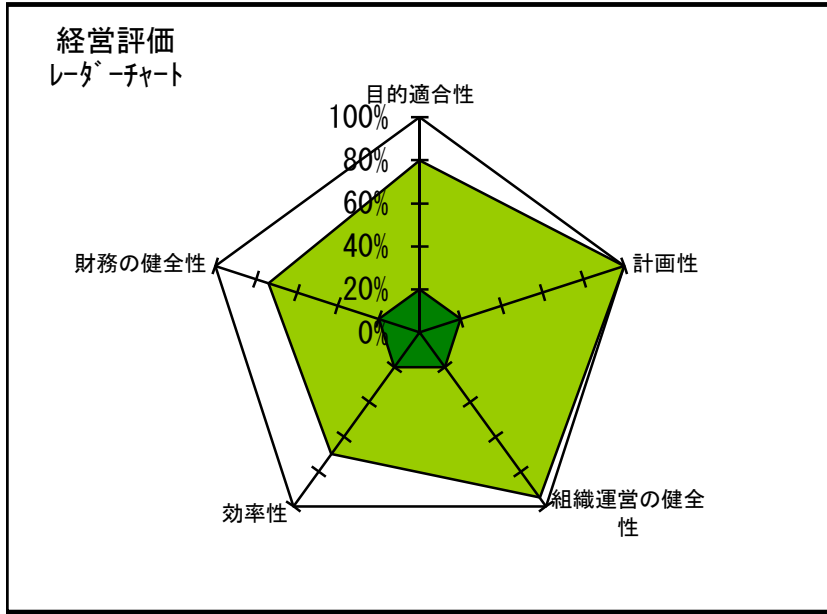
[評点集計]

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	20	20	100%
組織運営健全性	10	19	20	95%
効率性	11	14	20	70%
財務健全性	9	14	19	74%
合計	47	83	99	84%

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
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。	ホテル事業等譲渡による事業縮小を反映した内容で、R7～R11年度を期間とする中期経営計画を策定した。計画の目標達成に向け、PDCAサイクルに基づき、きめ細やかな進行管理に努めている。	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（月1開催）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。	従前より、抜本的な改革を求められていたホテル事業等の譲渡を実行した。ホテル事業等の譲渡に伴い、売上高は前期比で減収となったものの、コスト構造の見直しがなされたことにより、収益性は一定程度維持された。特に、譲渡により固定費の圧縮が図られたことにより、営業利益は安定的に確保されている。
今後の事業展開の方向及び法人の将来展望	令和6年10月に実施したホテル事業及び不動産賃貸業の譲渡をうけ、より効率的で持続可能な事業体制への転換を図った。令和7年度は中期経営計画の初年度として、収益性と財務健全性の両立を基本方針として、安定的な経営基盤の確立に向けた取り組みを進めていく。今後は、施設管理事業及び設計管理事業を中心に、継続的な収益確保・新規受注獲得に向けた営業強化や人材育成に努める。			

[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
令和6年10月に鹿島セントラルビルを売却したものの、引き続き施設管理事業等における公共施設の維持管理業務やインフラ事業などを通して、地域社会へ貢献していく必要がある。	事業縮小に応じて策定した令和7年度～令和11年度の中期経営計画に基づき、これまで培ってきたノウハウを活かし、契約継続に努めるとともに、新規契約の獲得に向け、人材育成や営業活動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。	人材費の抑制など資金の効率的な運用に努め、県借入金残高を着実に減少させており、今後は縮小した事業において、引き続き適正な人員配置やコストカットに努め、採算性、収益性の向上を図る必要がある。	令和6年度は鹿島セントラルビルの売却益により、当期利益が大幅に増加したことに伴い、債務超過額も大幅に減少させたものの、借入金への依存度はい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6年10月にホテル事業等及び鹿島セントラルビルの売却を実施したことにより、令和6年度は当該売却益により当期純利益は約12億円の大幅な増益となっている。それに伴い、令和6年度末に県からの借入金の繰上償還を実施した。</p> <p>令和7年度以降は事業縮小に応じて策定した中期経営計画により、中心事業となる施設管理事業及び設計管理事業において、従来の契約継続に尽力するとともに、より収益性を高めるため、新規契約受託に向けた営業活動の強化や研修の実施による人材育成に努める。また、収益性を高めることにより、債務超過の解消や県からの無利子貸付金の償還を進めていく必要がある。</p>				

[経営目標]

区分	指標名	単位	R4実績	R5実績	R6目標値	R6実績	達成度(%)	R7目標値	
経営目標	事業成果	1 施設利用客数（販売客室数）	室	45,756	49,647	27,175	26,844	98.8%	-
		1 施設管理事業受託件数	件	-	-	-	-	-	17
		2 施設利用客数（温泉利用客数）	人	166,910	172,164	87,275	86,604	99.2%	-
		2 設計管理事業売上高	千円	-	-	-	-	-	240,000
	健全性	1 売上総利益	千円	1,401,902	1,356,963	764,728	895,992	100.0%	369,756
		2 売上総利益率	%	40.3	38.9	28.7	31.0	100.0%	17.6
	効率性	1 職員一人当たりの施設利用室数（宿泊）	室	934	1,013	485	559	100.0%	-
		1 無利子借入金計画的償還	千円	-	-	-	-	-	140,000
		2 職員一人当たりの施設利用客数（温泉）	人	3,406	3,514	1,558	1,804	100.0%	-
		2 販売管理費効率性（売上高/販売管理費）	%	-	-	-	-	-	1,274.8
平均目標達成度							99.7%		

[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
	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	
総合的所見等	<p>令和6年度は、鹿島セントラルビル（ホテル事業・不動産賃貸業）の事業譲渡を10月に実施したことにより、ホテル事業等が減収した結果、法人全体の売上高は2,892百万円（前期比17.1パーセント減）、経常利益は197百万円（前期比27.9パーセント減）となったが、事業譲渡に伴う特別利益1,114百万円を計上したことから、当期純利益は1,269百万円（前期比1,012百万円増）となった。</p> <p>今期は、中期経営計画（令和7年度から令和11年度）の初年度に当たることから、新たに策定した計画の経営課題を十分に踏まえ、これまで培った技術力を生かし、施設管理事業や設計管理事業の受注拡大と、効率的な事業運営により販売費及び一般管理費の抑制に努め、県からの無利子借入金の計画的な返済と債務超過の解消を図るとともに、地域のインフラを支える企業として社会貢献に努められたい。</p> <p>（ 県所管課は、ホテル事業等の譲渡後の新たな運営体制を支援し、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>令和6年度は年度途中でホテル事業・不動産賃貸業を譲渡したことにより、売上高は減少しているが、鹿島セントラルビル等の資産売却により、当期純利益は大幅増となった。</p> <p>令和7年度は中期経営計画の初年度であることに加え、令和6年10月にホテル事業等譲渡してから初めての事業年度にあたることから、策定した経営計画通りに遂行できているか、現状を見極めつつ、施設管理事業等における新たな受注確保に向け、より一層の営業力の確保に努める。</p> <p>また、引き続き地域のインフラを支える企業として安定的に運営していくために、若手を中心とした人材確保に注力し、競争力の強化に努めていく。</p> <p>県としては、従業員の採用や給与を含めた新たな運営体制を支援するとともに、令和6年度末に見直した償還計画に基づいた計画的な償還や債務超過の解消に向け、引き続き指導を行う。</p>				