

## 鹿島都市開発株式会社

[法人の概要]

平成20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	<a href="http://ektk.jp">http://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	株式会社常陽銀行	74,000	5.0%
	3	株式会社関東つくば銀行	74,000	5.0%
	4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	74,000	5.0%
	5	関東鉄道株式会社	50,000	3.4%
その他		515,800	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目的とする。			

[事業の概要]

(単位:千円)

事業名	平成17年度	平成18年度	平成19年度	内	容
事業1	ホテル事業	2,160,721	2,168,779	2,219,481	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ます。
	全体事業に占める割合	55.1%	55.5%	55.3%	
事業2	不動産事業	441,039	421,061	465,284	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,市街地の形成を通じ,鹿島地域の都市基盤の整備を行っています。
	全体事業に占める割合	11.3%	10.8%	11.6%	
事業3	施設管理事業	961,852	884,431	808,519	下水道施設,温浴施設,給食センターなど快適で潤いある暮らしを支える公共施設の管理を受託しています。
	全体事業に占める割合	24.5%	22.6%	20.1%	
その他事業	事業1~3以外	356,270	435,950	521,741	住みよい地域づくりのため環境整備事業などの設計・施工管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ます。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ます。
	全体事業に占める割合	9.1%	11.1%	13.0%	
全体事業		3,919,882	3,910,221	4,015,025	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年設立以来,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,県と一体となって鹿島地域の街づくりの一翼を担って参りました。

現在,弊社は平成18年度に策定した改革工程表や経営改善計画に基づき,日々の業務を通じ,全社一丸となり経営改善に取り組んでおります。その結果,2期連続当期利益(3期連続経常利益)を計上するなど,徐々に経営改善の成果が表れてきております。

今後も,鹿島地域の街づくりに貢献するとともに,当地域や当地域を訪れる方々の要望に応えられるよう,経営の効率化を一層進め,収益の確保と安定した経営基盤の構築に取り組んで参ります。

平成21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17年度	平成18年度	平成19年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	3,919,882	3,910,221	4,015,025	104,804	
	売上原価	3,569,059	3,591,683	3,684,978	93,295	外注費増
	売上総利益	350,823	318,538	330,047	11,509	
	販売費及び一般管理費	212,256	145,149	170,584	25,435	
	うち役員人件費	29,896	22,463	12,922	9,541	人員減
	うち職員人件費	1,186,311	1,051,427	1,067,038	15,611	賞与引当金繰入額増
	営業利益(損失)	138,567	173,389	159,463	13,926	
	営業外収益	4,662	13,728	16,652	2,924	受取利息増
	営業外費用	59,710	51,503	45,256	6,247	雑損失減
	経常利益(損失)	83,519	135,614	130,859	4,755	
	特別利益	0	85,000	13,184	71,816	重油契約和解金減
	特別損失	6,946,822	149,426	520	148,906	過年度損益修正損
	法人税・住民税・事業税	0	7,032	2,290	4,742	
	当期利益(損失)	6,863,303	64,156	141,233	77,077	
	前期繰越利益	1,178,767	8,042,070	7,977,914	64,156	
当期末処分利益	8,042,070	7,977,914	7,836,681	141,233		
利益処分・損失補填額				0		
次期繰越金	8,042,070	7,977,914	7,836,681	141,233		
貸借対照表	資産	8,095,099	7,791,600	7,516,784	274,816	
	流動資産	2,197,572	2,315,518	2,241,262	74,256	売掛金減
	固定資産	5,884,340	5,476,082	5,275,522	200,560	減価償却減
	繰延資産	13,187	0	0	0	
	負債	14,656,369	14,288,714	13,872,665	416,049	
	流動負債	787,097	845,878	894,373	48,495	
	うち短期借入金	367,522	367,522	408,695	41,173	一年以内返済額増
	固定負債	13,869,272	13,442,836	12,978,292	464,544	
	うち長期借入金	12,809,599	12,442,077	12,033,382	408,695	
	資本	6,561,270	6,497,114	6,355,881	141,233	当期利益分
資本金	1,480,800	1,480,800	1,480,800	0		
利益剰余金等	8,042,070	7,977,914	7,836,681	141,233	当期利益分	
県財政関与状況	補助金	0	0	0	0	
	委託料	783,604	549,925	537,557	12,368	受託減
	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	783,604	549,925	537,557	12,368	受託減
	財政的関与の割合(%)	19.99%	14.06%	13.39%	0.7	受託減
	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)	10,944,899	10,771,483	10,598,067	173,416	返済により減	
合計	10,944,899	10,771,483	10,598,067	173,416	返済により減	

主要経営指標	算式	平成17年度	平成18年度	平成19年度	増減P	備考
人件費比率	人件費 / 売上高	31.0%	27.5%	26.9%	0.6	
販売管理費比率	販売費・一般管理費 / 売上高	5.4%	3.7%	4.2%	0.5	
自己資本利益率	当期利益 / 自己資本	104.6%	-1.0%	-2.2%	1.2	
総資産回転率	売上高 / 総資産	0.5	0.5	0.5	0.0	
売上高経常利益率	経常利益 / 売上高	2.1%	3.5%	3.3%	0.2	
流動比率	流動資産 / 流動負債	279.2%	273.7%	250.6%	23.1	
借入金比率	借入金残高 / 総資本	162.8%	164.4%	165.5%	1.1	

[組織]

7月1日現在の人数		平成18年		平成19年		平成20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	3	0	2	2	1	0	2	0	0
	非常勤理事・監事	16	2	0	15	3	0	15	3	0
	計	19	2	2	17	4	0	17	3	1
職員	管理職	37	1	0	32	1	0	33	0	0
	一般職	141	0	0	138	0	0	134	0	0
	嘱託・臨時職員等	70	0	0	79	0	0	91	0	0
	計	248	1	0	249	1	0	258	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		
		40	66	69	83	258	42.8 歳	18.2 年		

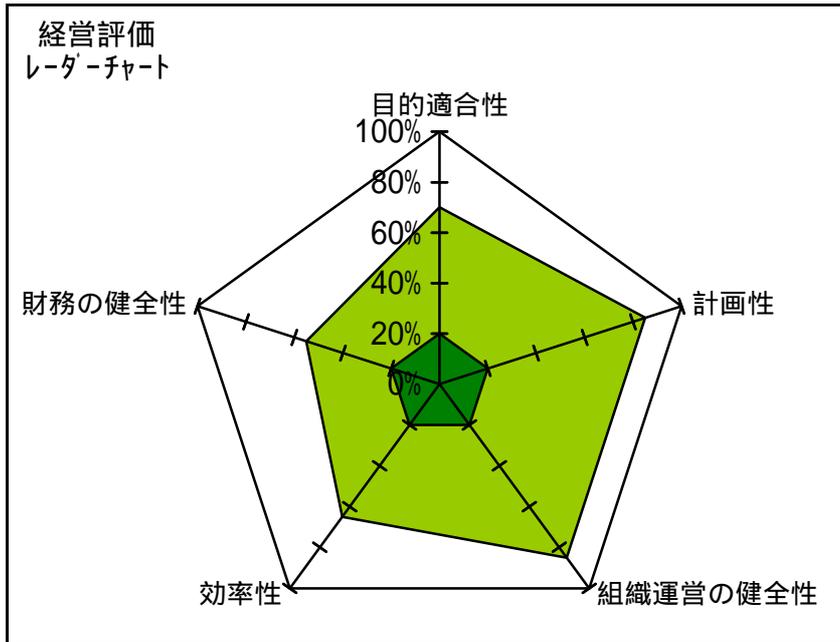
[ 評点集計 ]

評価の視点	評価項目数	評点	満点	得点率
目的適合性	10	14	20	70.0%
計画性	8	17	20	85.0%
組織運営健全性	9	17	20	85.0%
効率性	10	13	20	65.0%
財務健全性	10	11	20	55.0%
合計	47	72	100	72.0%

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
W杯サッカーを契機に新館を建設したことにより、植樹祭での天皇皇后両陛下の宿泊利用やJリーグのメイン宿泊施設として利用してきたほか、ビジネス利用の定着も図られてきました。それに加え、鹿島地域のシンボルとしても寄与しており、設置目的に適合しております。	平成17年に中期経営計画を策定し、新会計基準の適用などにより、平成19年2月には経営改善計画書を策定しました。これらの計画に基づき適宜、経営の見直しを行っております。	日々変化する業務内容に対応するため、課の統廃合等を行うとともに社員数・人件費の抑制に努めております。また、取締役会やホームページなどにおいて財務状況や組織体制等の情報を公開しております。	社員数及び人件費比率が年々低下しており、徐々に経営状態が改善しております。なお、ホテル事業、施設管理事業については、パートや再雇用により従業員を増やし、外注人件費の縮減や社員数の抑制を図っております。	平成18年度以降、当期利益を計上するなど財務体質は向上しております。各部門の採算性についても改善策を講じ、新館建設に伴う借入金の返済資金確保に努めております。
今後の事業展開の方向	ホテル事業については、お客様の声を取り入れた企画商品の開発や顧客ニーズに基づく営業戦略の展開を通じ、より一層の営業体制の強化を図るとともに、社長を筆頭とした営業推進に取り組み、売上の増加に努めて参ります。受託事業については、技術力の一層の向上を図り、公募型プロポーザル方式や発注者ニーズに対応しながら競争力を強化し、受注の拡大に努めて参ります。また、原価管理を徹底し、経費の縮減を図るとともに、業績の拡大を図るよう全社をあげて努めて参ります。			

[ 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
県と一体的に各種事業を展開し、地域振興等に大きな成果があったと考えられるが、民間との競合等、事業環境の変化を踏まえ、事業内容の将来的な方向性を検討する必要がある。また、鹿島地域の商業・業務核機能を担うため健全経営を持続する経営体制づくりが急務である。	大幅な債務超過という状況にあるため、県議会に提出した「改革工程表」の着実な実施が求められている。 また、非常に厳しい経営状況を十分認識し、「経営改善計画」を確実に実施し経営改革に努める必要がある。	各事業間の人事異動等機動的な人員配置に努める必要がある。「経営改善計画」にある社員の職務成果の評価制度整備を進め、働き甲斐のある会社・職場への変革は課題であり、着実に取組む必要がある。	正社員数削減策の一方で、社員のインセンティブ確保のための賞与増加の実施等により人件費率は横ばいとなっている。売上の確保や効率性の向上のため、人材活用等について改善を進める必要がある。	経常損益はH17からプラスとなったが長期借入金返済能力向上のため、売上拡大、利益の安定確保が必須である。売上高経常利益率は微減、売上総利益率は改善したが、総資本利益率が低いため、特に資産を有するホテル、不動産事業の収益構造改善による利益確保が求められる。
法人担当課の意見	H17年度決算への減損会計の適用により経常利益は黒字基調に転換したものの、長期借入金を安定的に返済するためには、今後、更なる売上拡大、利益の安定確保に努め、返済資金の内部留保に努める必要がある。 会社においては、H18年度策定した「経営改善計画（H19～H21）」に基づいた経営改革の着実な実施や第4次行革大綱の推進事項にかかる取組み実現のため、県出資団体等調査特別委員会に提出した改革工程表に基づいたホテル部門や施設管理、設計管理等の各分野での売上拡大及び経費節減を着実に進める必要がある。			

[ 経営目標 ]

区分	指標名	単位	H17実績	H18実績	H19 目標値	H19実績	達成度(%)	H20目標値	
経営目標	事業成果	1 施設利用客数 (販売客室数)	室	70,274	75,071	76,092	77,109	100.0%	78,100
		2 施設利用客数 (温泉利用者数)	人	165,689	167,092	164,940	179,088	100.0%	174,810
	健全性	1 経常利益	千円	83,519	135,614	159,976	130,859	81.8%	142,916
		2 売上高総利益率	%	8.9	8.1	8.3	8.2	98.8%	8.5
	効率性	1 職員1人当たりの施設利用室数(宿泊)	室	781	938	885	897	100.0%	831
		2 職員1人当たりの施設利用者数(温泉)	人	1,841	2,089	1,918	2,082	100.0%	1,860
平均目標達成度							96.8%		

[ 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	
総合的所見等に係る対応	<p>2期連続で当期利益を計上したが、平成17年度に実施した減損処理により約57億円の減損損失が発生し、約64億円の債務超過という厳しい状況は変わらないことから、引き続き売上の確保や経費削減に努められたい。 特に、ホテル事業で抜本的な改善が図られていないため、赤字事業を抜本的に改善する必要がある。 改革工程表の目標達成は当然のこととし、引き続き営業強化と経費削減等に努められたい。</p> <p>県議会へ提出した改革工程表を踏まえ策定した経営改善計画に基づき、全社一丸となって経営改善に取り組み、黒字基調で推移しているが、依然として債務超過という厳しい経営状況にある。引き続き、経営体制の改革及びホテル事業の改善を推進し、売上の確保を図るとともに経費削減等を図り、財務体質が着実に改善されるよう指導していく。 特に、ホテル事業については、毎月開催する経営改革推進会議での検討結果を踏まえるとともに、専門家等の意見を参考にしながら、社会ニーズにあった対応策の早期の実行に努め、不採算の解消を図るよう指導していく。また、将来の経営状況等を踏まえながら、今後の方向性等について検討を進める。</p>				