

鹿島都市開発株式会社

[法人の概要]

平成22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 なる 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	日本トラスティ・サービス信託銀行(株)	74,000	5.0%
	3	(株)常陽銀行	72,000	4.9%
	4	(株)筑波銀行	72,000	4.9%
	5	鹿島都市開発(株)役員持株会	66,500	4.5%
その他		503,300	34.0%	
設 立 的 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19年度	平成20年度	平成21年度	内 容	
事業1	ホテル事業	2,219,481	2,033,465	1,991,600	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	55.3%	51.3%	51.4%	
事業2	不動産事業	465,284	442,758	480,007	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	11.6%	11.2%	12.4%	
事業3	施設管理事業	808,519	854,266	930,881	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	20.1%	21.5%	24.0%	
その他 事業	事業1~3以外	521,741	634,953	469,665	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	13.0%	16.0%	12.1%	
全体事業		4,015,025	3,965,442	3,872,153	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。

また、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、全社一丸となり経営改善に取り組んで参りました結果、4期連続当期利益を計上するなど、経営改善の成果が表れてきております。

今後も新たに策定した5カ年の中期経営計画に基づき、経営基盤の構築に取り組むとともに、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参ります。

平成23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19年度	平成20年度	平成21年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	4,015,025	3,965,442	3,872,153	△ 93,289	ホテル売上減
	売上原価	3,684,978	3,604,635	3,551,421	△ 53,214	水道光熱費等減
	売上総損益金額	330,047	360,807	320,732	△ 40,075	
	販売費及び一般管理費	170,584	151,945	133,105	△ 18,840	支払諸税等減
	うち役員人件費(原価計上分含む)	12,922	9,151	8,657	△ 494	
	うち職員人件費(原価計上分含む)	1,067,038	1,019,675	1,098,642	78,967	むつみ荘・神橋第三給食センター・神橋衛生プラント新規受託
	営業損益金額	159,463	208,862	187,627	△ 21,235	
	営業外収益	16,652	33,417	16,404	△ 17,013	受取利息減
	営業外費用	45,256	41,556	41,093	△ 463	
	経常損益金額	130,859	200,723	162,938	△ 37,785	
	特別利益	13,184	74,465	27,854	△ 46,611	退職給付引当金戻入金減
	特別損失	520	79,485	0	△ 79,485	販売用不動産評価損等計上なし
	法人税・住民税・事業税	2,290	2,290	4,688	2,398	
	当期純損益金額	141,233	193,413	186,104	△ 7,309	
繰越利益剰余金	△ 7,836,681	△ 7,643,268	△ 7,457,164	186,104		
貸借対照表	資産	7,516,784	7,075,883	6,665,950	△ 409,933	
	流動資産	2,241,262	2,011,262	1,862,290	△ 148,972	現預金・販売用不動産減
	固定資産	5,275,522	5,064,621	4,803,660	△ 260,961	減価償却により減少
	繰延資産	0	0	0	0	
	負債	13,872,665	13,238,351	12,642,314	△ 596,037	
	流動負債	894,373	937,651	837,239	△ 100,412	一年以内返済予定長期借入金減
	うち短期借入金	408,695	527,074	440,000	△ 87,074	
	固定負債	12,978,292	12,300,700	11,805,075	△ 495,625	一年以内返済予定長期借入金等へ振替
	うち長期借入金	12,033,382	11,506,308	11,066,308	△ 440,000	
	純資産	△ 6,355,881	△ 6,162,468	△ 5,976,364	186,104	
資本金	1,480,800	1,480,800	1,480,800	0		
利益剰余金等	△ 7,836,681	△ 7,643,268	△ 7,457,164	186,104		
県財政関与状況	補助金	0	0	0	0	
	委託料	537,557	676,600	587,551	△ 89,049	地盤沈下対策業務委託減収
	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	537,557	676,600	587,551	△ 89,049	
	財政的関与の割合(%)	13.39%	17.06%	15.17%	△ 1.9	
	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)	10,598,067	10,383,478	10,050,510	△ 332,968		
合計	10,598,067	10,383,478	10,050,510	△ 332,968		

主要経営指標	算式	平成19年度	平成20年度	平成21年度	増減P	備考
人件費比率	人件費/売上高	26.9%	25.9%	28.6%	2.7	
販売管理費比率	販売費・一般管理費/売上高	4.2%	3.8%	3.4%	△ 0.4	
自己資本利益率	当期利益/自己資本	-2.2%	-3.1%	-3.1%	0.0	
総資産回転率	売上高/総資産	0.5	0.6	0.6	0.0	
売上高経常利益率	経常利益/売上高	3.3%	5.1%	4.2%	△ 0.9	
流動比率	流動資産/流動負債	250.6%	214.5%	222.4%	7.9	
借入金比率	借入金残高/総資本	165.5%	170.1%	172.6%	2.6	

[組織]

		平成20年			平成21年			平成22年			増減数	増減理由
7月1日現在の人数		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	1	0	
	非常勤理事・監事	15	3	0	13	3	0	13	3	0	0	
	計	17	3	1	15	3	1	15	3	1	0	
職員	管理職	33	0	0	33	0	0	32	0	0	△ 1	
	一般職	172	0	0	173	0	0	178	0	0	5	臨時職員を正社員へ昇格
	嘱託・臨時職員等	53	/	/	82	/	/	74	/	/	△ 8	
	計	258	0	0	288	0	0	284	0	0	△ 4	
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		
		19	63	71	57	210		42.5	歳	17.1 年		
										プロパー職員平均給与(年額)		
										4,240.0 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	11	13	20	65.0%
計画性	8	19	20	95.0%
組織運営健全性	9	17	20	85.0%
効率性	11	15	20	75.0%
財務健全性	10	10	20	50.0%
合計	49	74	100	74.0%

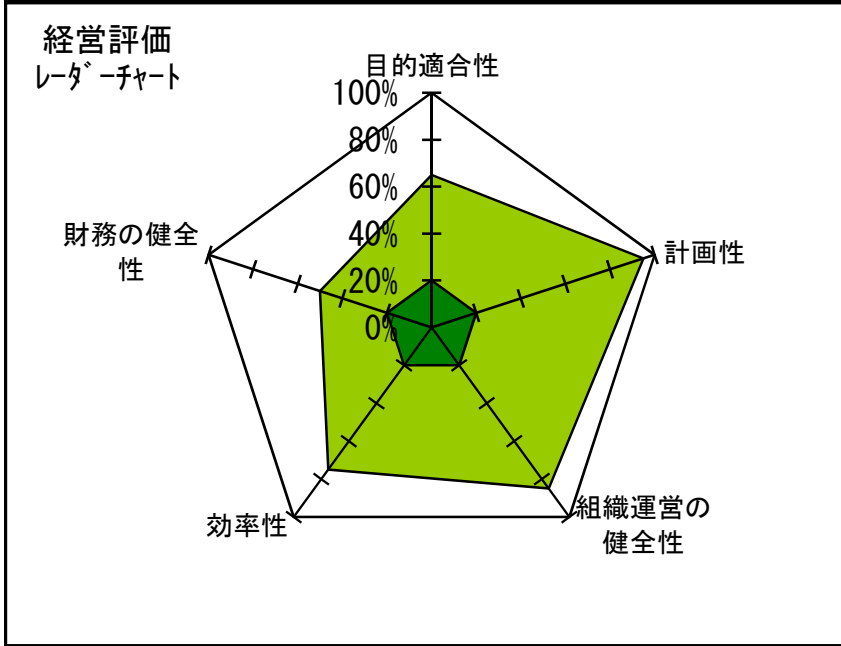
企業会計用

鹿島都市開発株式会社

警戒指標

借入金依存度

債務超過



《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されてきた他、ビジネス利用の定着もはかられてきました。それに加え鹿島地域のシンボルとして地域へ貢献しており、設置目的に適合しております。	過去5年間の前中期経営計画の評価を行うとともに、平成22年度～26年度の新中期経営計画を策定し、この経営目標を達成するため、全社一丸となって業績の改善に努めてまいります。	様々な業務ニーズに対応するため、多様な雇用制度を導入し、人件費の抑制に努めてまいります。また取締役会やホームページにおいて、財務状況や組織体制等の情報を公開しております。	新たに施設を受託したことにより人件費等は増加しておりますが、役員人件費並びに一般管理費等は減少しております。また業務量に応じた適切な人員配置とコスト管理を徹底することでコスト削減に努めてまいります。	新型インフルエンザの流行等のなかインターネット販売の強化及び経費削減等に努め、前年度並みの利益を計上致しました。長期借入金の返済等にむけて、確実に利益を確保できるよう努めてまいります。
今後の事業展開の方向	ホテル事業については、ビジネス以外の新たな顧客の獲得や地域のニーズに対応したきめ細かい商品づくり、及びそれらの情報発信に努め、テナント入居とともに新館ビルの一層の収益性を改善できるよう、合理性の追求とマネージメントの見直しを図って参ります。不動産事業については、ビジネスチャンスとなる事務所拠点としてPRし、テナント入居の一層の促進に努めて参ります。受託事業については、引き続き顧客からの高い信頼性を得られるよう各種専門的技術・資格等を活かした安全管理の徹底及び適切なコストでの維持管理に努めて参ります。			

[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
鹿島地域の都市づくりの一翼を担い、セントラルビル運営や公共施設の管理運営を行っているが、ホテル事業等民間と競合する事業の実施や第3セクターとしての業務範囲など、将来に向けた会社のあり方を検討する必要がある。	提供サービス等の顧客満足度及び顧客ニーズの把握に努めるとともに、H22年度から26年度までの5年間で中期経営計画とする新たな「中期経営計画」を策定した。なお、厳しい経済情勢や新型インフルエンザなどの影響により、「改革工程表」における宿泊稼働率などの目標が未達成であることから、引き続き計画的な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、多様な雇用制度の導入、コンプライアンス確保のための社員研修の実施など健全化に努めているが、引き続き、財務情報等の公表拡大などに努める必要がある。	販売管理費は額・比率とも、抑制が図られており、売上拡大に向けて施設管理業務の新規受託に努めたものの、施設管理業務の受託に伴い人件費等が増加した。引き続き、採算性、収益性の向上に努める必要がある。	H21年度の売上げの減などにより、経常利益は前年度に比べ減少しているが、H18年度以降、当期利益を計上し、債務超過額も徐々に減少している状況である。引き続き、売上げ拡大とコスト削減に取り組み、債務超過の計画的な解消と県貸付金の着実な償還に努める必要がある。
<p>法人担当課の意見</p> <p>「改革工程表」や「経営改善計画」に基づき、全社一丸となった経営改善に取り組んだ結果、H18年度以降、4期連続で当期純利益を計上し、債務超過額は約59億円、県からの借入金の未償還残高は約101億円と徐々に減少している。引き続き、新たに策定した「中期経営計画」や「改革工程表」に基づき、引き続き、ホテル部門や施設管理、設計管理等の各分野で売上拡大への取り組みを強化し、継続して利益の確保できるよう体質強化をすることで、経営の安定化に努めていくとともに、会社の経営のあり方について、将来を見据えた検討をしていく必要がある。</p>				

[経営目標]

区分	指標名	単位	H19実績	H20実績	H21目標値	H21実績	達成度(%)	H22目標値	
経営目標	事業成果	1 施設利用客数 (販売客室数)	室	77,109	72,635	77,560	65,022	83.8%	70,470
		2 施設利用客数 (温泉利用者数)	人	179,088	182,160	178,030	169,724	95.3%	160,550
	健全性	1 経常利益	千円	130,859	200,723	184,164	162,938	88.5%	139,159
		2 売上高総利益率	%	8.2	9.1	8.7	8.3	95.4%	8.8
	効率性	1 職員1人当たりの施設利用客数(宿泊)	室	897	773	767	644	84.0%	774
		2 職員1人当たりの施設利用者数(温泉)	人	2,082	1,938	1,763	1,613	91.5%	1764
平均目標達成度							89.8%		

[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
	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	<p>平成21年度決算では、不動産賃貸・販売事業や施設管理事業の収益により、全体として約1億8千6百万円の当期利益を計上した。</p> <p>しかしながら、ホテル事業については、新型インフルエンザの流行等が影響し、客室稼働率の低下、飲食部門の利用者減などにより部門別営業損失が約1億1千1百万円と前年度に比べ損失が約26百万円増加している。</p> <p>厳しい県の財政状況を考慮すると、県からの無利子借入金の償還実行担保のためには、ホテル事業のうちレストラン部門及び宴会部門の黒字化を早急に図る必要があることから、県は、ホテル事業の運営の外部委託を含め抜本的な経営改善策を早急に検討しなければならない。</p> <p>外国債による資金運用についてはリスクが伴うことから、資金全体額の一定の範囲で慎重に運用されたい。</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>法人は、新たな中期経営計画に基づき、より一層の営業強化を目指し、引き続き当期利益を確保することで経営の安定化を図っていく。特に、新館については売上増と人件費等のコスト削減の改善対策を講じ、ホテル事業とビルテナントの賃貸事業を合わせた新館ビル全体の収支改善を図っていく。</p> <p>県としては、これらの法人の取り組みが円滑に実施されるよう支援し、今後も県貸付金の着実な償還を確保していく。</p> <p>なお、ホテル事業の外部委託については、平成22年度の収支改善状況を見極めるとともに、レストラン部門などにおいて有利な条件での引き受け先があるかどうかも含め検討を進めていく。</p>				