

## 鹿島都市開発株式会社

[法人の概要]

平成23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://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20年度	平成21年度	平成22年度	内 容	
事業1	ホテル事業	2,033,465	1,991,600	1,844,649	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る。	
	全体事業に占める割合	51.3%	51.4%	49.4%		
事業2	不動産事業	442,758	480,007	413,538	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る。	
	全体事業に占める割合	11.2%	12.4%	11.1%		
事業3	施設管理事業	854,266	930,881	1,006,397	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る。	
	全体事業に占める割合	21.5%	24.0%	27.0%		
その他事業	事業1~3以外	634,953	469,665	466,724	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る。	
	全体事業に占める割合	16.0%	12.1%	12.5%		
全体事業		3,965,442	3,872,153	3,731,308	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, 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。

昨年の東日本大震災では, 臨時の避難所としても御利用されたほか, 上水道が復旧するまでの間, 温浴施設の利用を通して地域の皆様の生活の利便性向上に寄与する事ができました。また, 被害を受けた鹿島セントラルビルの早期復旧により, 不動産賃貸業, ホテル事業などを通じて地域の皆様や地域企業のニーズに迅速に応えるべく努めて参りました。

今後もこれまで培ってきた当社の事業や社員の技術力を最大限に活かし, 震災の復興やインフラの整備をはじめ, 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, 良質で安価なサービスの提供により, 地域の皆様に親しまれ, 地域に貢献する企業を一層目指して参ります。

平成24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20年度	平成21年度	平成22年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	3,965,442	3,872,153	3,731,308	△ 140,845	ホテル、不動産販売減
	売上原価	3,604,635	3,551,421	3,387,666	△ 163,755	原材料等減
	売上総損益金額	360,807	320,732	343,642	22,910	
	販売費及び一般管理費	151,945	133,105	190,344	57,239	人件費増
	うち役員人件費(原価計上分含む)	9,151	8,657	8,540	△ 117	
	うち職員人件費(原価計上分含む)	1,019,675	1,098,642	1,137,002	38,360	
	営業損益金額	208,862	187,627	153,298	△ 34,329	
	営業外収益	33,417	16,404	12,909	△ 3,495	受取利息減
	営業外費用	41,556	41,093	34,544	△ 6,549	支払利息減
	経常損益金額	200,723	162,938	131,663	△ 31,275	
	特別利益	74,465	27,854	40,882	13,028	退職給付引当金戻入益増
	特別損失	79,485	0	38,294	38,294	災害損失等増
	法人税・住民税・事業税	2,290	4,688	2,344	△ 2,344	
	当期純損益金額	193,413	186,104	131,907	△ 54,197	
繰越利益剰余金	△ 7,643,268	△ 7,457,164	△ 7,325,257	131,907		
貸借対照表	資産	7,075,883	6,665,950	6,258,374	△ 407,576	
	流動資産	2,011,262	1,862,290	1,496,146	△ 366,144	長期性預金へ振替
	固定資産	5,064,621	4,803,660	4,762,228	△ 41,432	減価償却により減少
	繰延資産	0	0	0	0	
	負債	13,238,351	12,642,314	12,102,831	△ 539,483	
	流動負債	937,651	837,239	810,942	△ 26,297	
	うち短期借入金	527,074	440,000	440,000	0	
	固定負債	12,300,700	11,805,075	11,291,889	△ 513,186	
	うち長期借入金	11,506,308	11,066,308	10,626,308	△ 440,000	借入金返済
	純資産	△ 6,162,468	△ 5,976,364	△ 5,844,457	131,907	
資本金	1,480,800	1,480,800	1,480,800	0		
利益剰余金等	△ 7,643,268	△ 7,457,164	△ 7,325,257	131,907		
県財政関与状況	補助金	0	0	0	0	
	委託料	676,600	587,551	648,990	61,439	設計業務等増
	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	676,600	587,551	648,990	61,439	
	財政的関与の割合(%)	17.06%	15.17%	17.39%	2.2	
	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)	10,383,478	10,050,510	9,804,616	△ 245,894		
合計	10,383,478	10,050,510	9,804,616	△ 245,894		

主要経営指標	算式	平成20年度	平成21年度	平成22年度	増減P	備考
人件費比率	人件費/売上高	25.9%	28.6%	30.7%	2.1	
販売管理費比率	販売費・一般管理費/売上高	3.8%	3.4%	5.1%	1.7	
自己資本利益率	当期利益/自己資本	-3.1%	-3.1%	-2.3%	0.9	
総資産回転率	売上高/総資産	0.6	0.6	0.6	0.0	
売上高経常利益率	経常利益/売上高	5.1%	4.2%	3.5%	△ 0.7	
流動比率	流動資産/流動負債	214.5%	222.4%	184.5%	△ 37.9	
借入金比率	借入金残高/総資本	170.1%	172.6%	176.8%	4.2	

[組織]

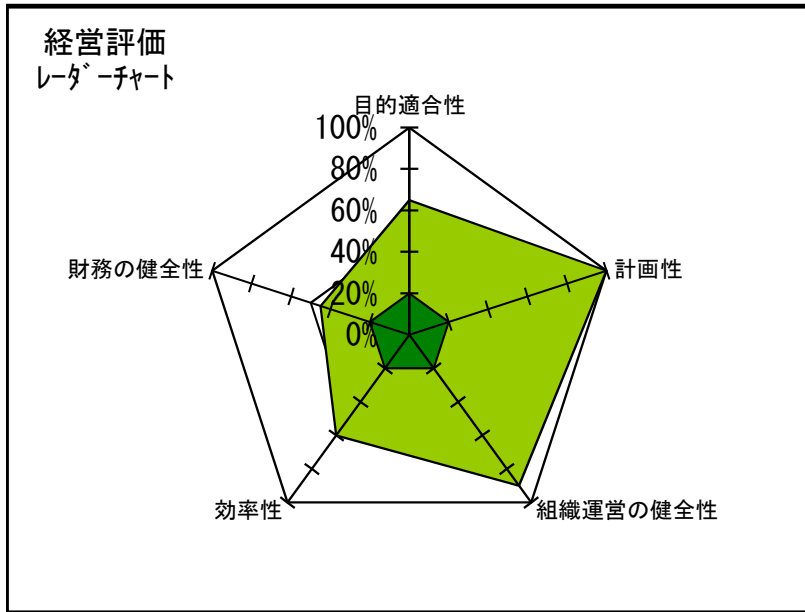
7月1日現在の人数		平成21年		平成22年		平成23年		増減数	増減理由	
		県派遣	県OB	県派遣	県OB	県派遣	県OB			
役員	常勤理事・監事	2	0	1	2	0	1	2	0	
	非常勤理事・監事	13	3	0	13	3	0	13	3	
	計	15	3	1	15	3	1	15	3	
職員	管理職	33	0	0	32	0	0	34	0	
	一般職	173	0	0	178	0	0	181	0	
	嘱託・臨時職員等	82	0	0	74	0	0	87	0	
	計	288	0	0	284	0	0	302	0	
当期常勤職員の年齢構成		~20代	30代	40代	50代~	合計	平均年齢		プロパー職員平均勤続年数	
		25	58	71	61	##	42.4	歳	17.2 年	
									プロパー職員平均給与(年額)	4,192.4 千円
									常勤役員平均報酬(年額)	3,759.0

[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	20	20	100.0%
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	9	20	45.0%
合計	49	72	100	72.0%

企業会計用

鹿島都市開発株式会社	
<b>警戒指標</b>	借入金依存度 借入金返済能力
<b>債務超過</b>	



《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、下水道施設の維持管理業務や道路及び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いたしました。また、新中期経営計画における経営目標達成に向けて計画と実績の差異を分析し、顧客満足度調査などを通じた得た情報を基に更なるサービスの向上に努めていく。	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ている。また、業務の適正を確保するためコンプライアンス規程の策定、公認会計士による会計監査等を行っている。さらに、ホームページにおいて財務状況及び中期経営計画等を公表している。	雇用創出事業等の受入などにより人件費は増加しております。また、営業強化を目的とした組織の変更に伴い、一般管理費も増加しております。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。	震災の影響等により減収となりましたが、5期連続で当期利益を計上しております。平成23年度においても震災の影響は避けられない状況ではあるが、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な努めていく。
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と情報発信に努める。 また、新館ビル収支が大幅に黒字転換したことから引き続き新館改善計画を実施し、より収益性の向上に取り組んでいく。 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いく。 また、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
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。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22年度から26年度までの5年間で計画期間とする新たな「中期経営計画」を策定したほか、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。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、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が、引き続き、リスク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。	売上拡大に向けた施設管理業務の新規受託等に伴う職員数の増や、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えたものの、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。引き続き、採算性、収益性の向上に努める必要がある。	国内景気の停滞に加え、東日本大震災によるホテル本館の休業や宴会のキャンセルの影響もあり売上高が減少するなど、平成21年度に比べ経常利益は減少しているが、当期利益を計上し債務超過額を減少させている。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>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、また、平成22年度についても、新たに策定した中期経営計画や鹿島セントラルビル新館改善対策に基づく取り組みの結果、5期連続で黒字を計上している。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	H20実績	H21実績	H22目標値	H22実績	達成度(%)	H23目標値	
経営目標	事業成果	1 施設利用客数 (販売客室数)	室	72,635	65,022	70,470	68,566	97.3%	69,520
		2 施設利用客数 (温泉利用者数)	人	182,160	169,724	160,550	181,517	100.0%	172,021
	健全性	1 経常利益	千円	200,723	162,938	139,159	131,663	94.6%	96,163
		2 売上高総利益率	%	9.1	8.3	8.8	9.2	100.0%	8.8
	効率性	1 職員1人当たりの施設利用客数(宿泊)	室	773	644	774	753	97.3%	799
		2 職員1人当たりの施設利用客数(温泉)	人	1,938	1,613	1,764	1,995	100.0%	1977
平均目標達成度							98.2%		

[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>減収・減益の決算となったが、経常利益132百万円を確保した。                      ホテル部門のうち、宿泊部門の売上総利益が112百万円であるのに対し、レストラン・宴会部門は△117百万円と今年度も多額の赤字を計上している。                      他方、県及び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101百万円、106百万円の売上総利益(直接の人員費・諸経費等の負担後、間接費配賦前)となっている。                      しかしながら、当該事業の発注方式は、発注者の意向によって左右されるものであり、現在の随意契約方式が見直される可能性もあることから、今後も現在のような売上総利益を確保し続けられるか否か見通しは極めて不透明である。                      このような状況の中で、設計管理事業、施設管理事業及び宿泊部門からの利益に依存し、多額の赤字を毎期計上しているレストラン・宴会部門の直営方式による事業の継続は、速やかに是正する必要がある。</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>法人は、改革工程表及び中期経営計画に基づき、売上拡大に向けた取り組みの強化や経費削減を着実に実行し、当期利益を確保していく。                      とりわけ、レストラン・宴会部門を含むホテル事業については、東日本大震災や原子力発電所事故の長期化によって厳しい経営環境が予想されることから、一層の収支改善に向けて取り組んでいく。                      また、設計管理事業や施設管理事業を通じて、引き続き、鹿島地域の都市づくりの一翼を担っていくこととしているが、これまで蓄積された多くのノウハウを活かして、技術力の向上や受託先の新規開拓に向けた営業の強化を図っていく。                      県としては、これら法人の取り組みが円滑に実施されるよう引き続き指導していく。</p>				