

鹿島都市開発株式会社

[法人の概要]

令和3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	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	鹿島都市開発株式会社役員持株会	116,500	7.9%
	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		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30年度	令和元年度	令和2年度	内 容	
事業1	施設管理事業	1,845,798	1,951,671	1,813,041	下水道施設、教育余暇施設、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	42.8%	44.8%	54.4%	
事業2	ホテル事業	1,588,768	1,457,755	619,122	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	36.9%	33.5%	18.6%	
事業3	設計管理事業	371,356	439,304	427,410	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	8.6%	10.1%	12.8%	
その他事業	事業1~3以外	503,035	507,952	474,271	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	11.7%	11.7%	14.2%	
全体事業		4,308,957	4,356,682	3,333,844	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に併せ、地域の賑わいづくりに努めるなど、まちづくりの拠点となれるよう様々な事業を展開してまいりました。

鹿島セントラルホテルにつきましては、鹿島地域のシンボルとしての存在を活かし、今後とも、新型コロナウイルス感染症の感染防止対策に万全を期しつつ、宿泊や飲食などにご利用いただくお客様を、おもてなしの心でお迎えし、高品位なサービスを提供してまいります。皆様のご来館をお待ちしております。

さらに、企業の地域拠点としてのオフィス賃貸、都市環境の整備や公共施設の管理運営などの事業につきましても、これまで培った信用・技術力を活かし、地域の豊かな社会づくりに貢献する企業、地域住民に親しまれる企業を目指してまいります。

令和4年2月 代表取締役社長 中川 欽正

区 分		平成30年度	令和元年度	令和2年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	4,308,957	4,356,682	3,333,844	△ 1,022,838	コロナ禍の影響
	売上原価	2,627,181	2,716,652	2,258,426	△ 458,226	売上減に伴うもの
	売上総損益金額	1,681,776	1,640,030	1,075,418	△ 564,612	
	販売費及び一般管理費	1,281,083	1,251,613	1,005,596	△ 246,017	
	うち役員人件費(原価計上分含む)	13,720	12,231	13,698	1,467	
	うち職員人件費(原価計上分含む)	1,311,927	1,280,531	1,137,232	△ 143,299	
	営業損益金額	400,693	388,417	69,822	△ 318,595	売上減に伴うもの
	営業外収益	1,834	12,654	29,517	16,863	
	営業外費用	1,660	10,714	13,158	2,444	
	経常損益金額	400,867	390,357	86,181	△ 304,176	売上減に伴うもの
	特別利益	0	18,303	0	△ 18,303	
	特別損失	778	12,199	0	△ 12,199	
	法人税・住民税・事業税	△ 37,652	123,833	2,344	△ 121,489	課税所得マイナスの為
当期純損益金額	437,741	272,628	83,837	△ 188,791		
貸借対照表	資産	5,108,566	5,025,691	4,578,510	△ 447,181	
	流動資産	2,410,980	2,310,870	2,011,942	△ 298,928	
	固定資産	2,697,586	2,714,821	2,566,568	△ 148,253	減価償却
	繰延資産	0	0	0	0	
	負債	8,853,316	8,497,813	7,966,795	△ 531,018	
	流動負債	980,345	998,099	874,718	△ 123,381	
	うち短期借入金	380,300	380,300	380,300	0	
	固定負債	7,872,971	7,499,714	7,092,077	△ 407,637	
	うち長期借入金	7,225,708	6,845,408	6,465,108	△ 380,300	茨城県への返済
	純資産	△ 3,744,750	△ 3,472,122	△ 3,388,285	83,837	
	資本金	1,480,800	1,480,800	1,480,800	0	
	利益剰余金	△ 5,225,550	△ 4,952,922	△ 4,869,085	83,837	
	その他	0	0	0	0	
県財政関与状況	補助金	0	0	0	0	
	委託料	1,388,619	1,515,201	1,455,644	△ 59,557	
	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	1,388,619	1,515,201	1,455,644	△ 59,557	
	財政的関与の割合(%)	32.2%	34.8%	43.7%	8.9	
	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)	7,606,008	7,225,708	6,845,408	△ 380,300		
合計	7,606,008	7,225,708	6,845,408	△ 380,300		

主要経営指標	算式等	平成30年度	令和元年度	令和2年度	増減P	備考
人件費比率	人件費/売上高	30.8%	29.7%	34.5%	4.8	
販売管理費比率	販売費・一般管理費/売上高	29.7%	28.7%	30.2%	1.4	
自己資本利益率	当期利益/自己資本	-11.7%	-7.9%	-2.5%	5.4	
総資産回転率	売上高/総資産	0.8	0.9	0.7	△ 0.1	
売上高経常利益率	経常利益/売上高	9.3%	9.0%	2.6%	△ 6.4	
流動比率	流動資産/流動負債	245.9%	231.5%	230.0%	△ 1.5	
借入金比率	借入金残高/総資本	148.9%	143.8%	149.5%	5.7	

[組織]

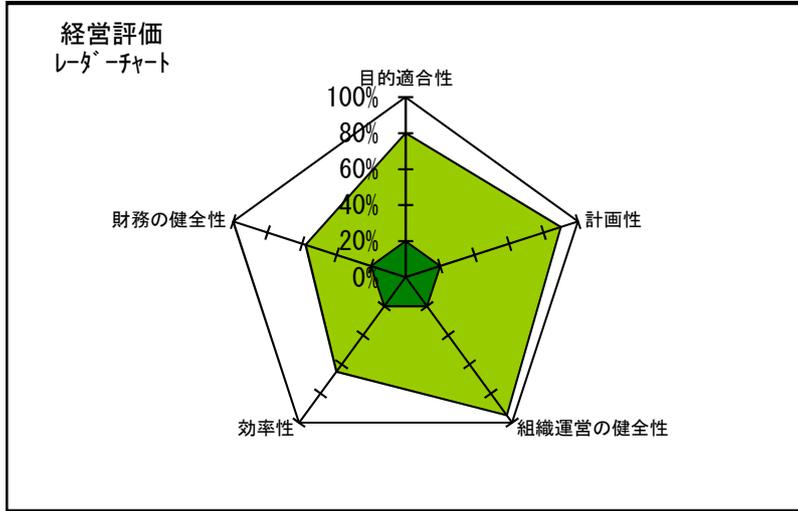
7月1日現在の人数		令和元年			令和2年			令和3年			増減数	増減理由
		県派遣	県OB	合計	県派遣	県OB	合計	県派遣	県OB	合計		
役員	常勤理事・監事	2	0	2	2	0	2	2	0	2	0	
	非常勤理事・監事	12	2	0	12	2	0	12	2	0	0	
	計	14	2	2	14	2	2	14	2	2	0	
職員	管理職	53	0	0	48	0	0	49	0	0	1	昇格による増
	一般職	181	0	0	189	0	0	179	0	0	△ 10	退職等による減
	嘱託・臨時職員等	96	0	0	92	0	0	83	0	0	△ 9	退職等による減
	計	330	0	0	329	0	0	311	0	0	△ 18	
当期	プロパー職員平均勤続年数	15.6年	常勤職員(嘱託・臨時職員を除く)の年齢構成	~20代	30代	40代	50代	60代	合計	平均年齢	常勤役員平均報酬(年額)	
			43	40	57	75	13	228	43.2歳	5,956.5千円		
											プロパー職員平均給与(年額)	
											3,666.7千円	

[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	18	20	90%
組織運営健全性	10	19	20	95%
効率性	11	13	20	65%
財務健全性	9	11	19	58%
合計	47	77	99	78%

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
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。	令和2年度に第四次中期経営計画を策定し、実績との差異分析と目標達成の計画を立てている。	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。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。	営業推進本部会議を定期的に開催し、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。	指定管理者制度に伴う業務拡大や不採算部門の廃止等により、当期純利益で15期連続黒字を確保した。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る。
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
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おり、引き続き設立目的に合致した事業を展開していく必要がある。 また、新型コロナウイルス感染症への対応を継続するとともに、近年の会社を取り巻く経営環境の変化を踏まえ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。	中期経営計画をもとに、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、引き続き目標の達成に向けた経営改善に努める必要がある。 また、近隣へのビジネスホテルの進出や新型コロナウイルス感染症による影響が大きい宿泊稼働率やホテル利用者数については、目標達成に向けた取組を強化する必要がある。	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、コンプライアンスの確保、事業内容や財務情報等の公表拡大などに努めており、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。	人件費率の抑制など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おり、引き続き人員の適正な配置に努めるなど、採算性、収益性の向上を図る必要がある。	経営の効率化及び営業努力の結果、15期連続で当期利益を計上し、債務超過額を減少させた一方で、借入金比率は上昇しており、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、令和2年度については、新型コロナウイルス感染症の影響によりホテル事業の売上は大きく落ち込んだものの、施設管理事業や設計管理事業などで利益を確保し、15期連続で黒字を計上している。 今後もニーズを的確に捉え、サービス向上など売上拡大への取組を継続するとともに、ホテル事業の経営の安定化を図るため、専門会社のノウハウ活用も含め将来を見据えた経営のあり方の検討を進めることにより、当期利益の確保に努め、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必要がある。</p>				

【経営目標】

区分	指標名	単位	H30実績	R1実績	R2目標値	R2実績	達成度(%)	R3目標値	
経営目標	事業成果	1 施設利用客数（販売客室数）	室	67,875	62,682	41,186	28,747	69.8%	43,320
		2 施設利用客数（温泉利用客数）	人	158,399	168,341	96,551	126,909	100.0%	149,450
	健全性	1 売上総利益	千円	1,681,776	1,640,030	1,184,166	1,075,418	90.8%	1,108,241
		2 売上総利益率	%	39.0%	37.6%	34.4%	32.3%	94.0%	32.9%
	効率性	1 職員一人当たりの施設利用客数（宿泊）	室	970	979	606	464	76.5%	699
		2 職員一人当たりの施設利用客数（温泉）	人	2,263	2,630	1,420	2,047	100.0%	2,410
平均目標達成度							88.5%		

【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2年度は、ホテル事業において新型コロナウイルス感染症の影響などにより839百万円の減収（前期比57.5パーセント減）となったほか、不動産事業、施設管理事業及び設計管理事業においても減収となった結果、法人全体では黒字を確保したものの、当期純利益は84百万円（前期比69.2パーセント減）となった。</p> <p>中期経営計画を策定しているものの、経営環境が大きく変動し、従前の中期経営計画との乖離も見られ、令和3年3月期末における債務超過額は3,388百万円となっている状況から、PDCAサイクルを実行しながら経営改善に取り組まなければならない。</p> <p>ホテル事業のうち課題となっているレストラン・宴会部門については、新型コロナウイルス感染症の影響により引き続き非常に厳しい経営環境が継続すると見込まれるため、機動的な人員配置やテイクアウトメニューの一層の充実など、収益を確保するための対策に注力されたい。</p> <p>宿泊部門については、鹿島セントラルホテルの優位性を広くアピールし、競合する他のホテルとの差別化を図るとともに、宿泊客のニーズを的確に捉え、新たな利用プランなどのサービスの提供により、宿泊客確保に向けた取組に全力を尽くされたい。</p> <p>法人の経営において、ホテル事業以外の収益も重要な役割を果たしていることから、施設管理事業及び設計管理事業において更なる受託の確保に努めるとともに、不動産事業の売上確保に向けた営業活動の強化にも取り組まなければならない。</p> <p>〔 県所管課は、経営改善状況についてモニタリングを行いながら、早期の収支改善に向け、ホテル事業の専門会社のノウハウ活用を拡大するよう、法人と検討を速やかに進められたい。 〕</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>法人は、新型コロナウイルス感染症などによる経営環境の変化に合わせ、第四次中期経営計画の見直しを検討するとともに、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>ホテル事業については、引き続き新型コロナウイルス感染症対策に万全を期したうえで、IT企業と連携した戦略的情報発信などによりホテル利用者数の増加を図る。レストラン・宴会部門においては、コスト意識の浸透を図り、各事業のあり方を見直し、利益率の改善を進めるとともに、季節の食材と地元の特産品を活かした商品提供や、記念パーティーなどの受注に向けたセールスの強化などにより売上拡大を図る。また、一部レストランのテナント化の検討を進めるなど経営形態の見直しを図り、早期の収支改善に努める。</p> <p>宿泊部門については、自社ホームページやネット予約を効果的に活用し、利用者のさらなる取り込みを図るとともに、ニーズに応じたきめ細やかなプランの提供やSNSなどによる情報発信を行うほか、インバウンドを取り扱うエージェントへの営業活動や、茨城県や旅行業者が主催する相談会に参加し、情報収集及びセールスを展開するなど、宿泊客確保に向けた取組強化に努める。</p> <p>ホテル事業以外の事業については、各種専門的技術の研修や技術資格の取得などにより技術力の向上や競争力の強化に努めるとともに、新規受託に向けた情報収集や積極的な営業活動を展開して受注拡大を図る。</p> <p>県としては、引き続き、計画の実施状況や成果を踏まえながら、専門会社のノウハウの活用などについても、法人と検討を進めつつ、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>				