

鹿島都市開発株式会社

[法人の概要]

平成21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18年度	平成19年度	平成20年度	内 容	
事業1	ホテル事業	2,168,779	2,219,481	2,033,465	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	55.5%	55.3%	51.3%	
事業2	不動産事業	421,061	465,284	442,758	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	10.8%	11.6%	11.2%	
事業3	施設管理事業	884,431	808,519	854,266	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	22.6%	20.1%	21.5%	
その他事業	事業1~3以外	435,950	521,741	634,953	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	11.1%	13.0%	16.0%	
全体事業		3,910,221	4,015,025	3,965,442	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。

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,3期連続当期利益が増加するなど,徐々に経営改善の成果が表れてきております。

特に,鹿島セントラルビルについては,ホテル,テナント,温泉施設で構成され,これら全体の収益は,平成20年度に黒字となったところでございます。

今年度今後5ヶ年の中期経営計画を策定し,引き続き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,経営基盤の構築に取り組んで参ります。

平成22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18年度	平成19年度	平成20年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	3,910,221	4,015,025	3,965,442	49,583	ホテル売上減少
	売上原価	3,591,683	3,684,978	3,604,635	80,343	ホテル減価減少
	売上総利益	318,538	330,047	360,807	30,760	
	販売費及び一般管理費	145,149	170,584	151,945	18,639	人件費減
	うち役員人件費(原価計上分含む)	22,463	12,922	9,151	3,771	
	うち職員人件費(原価計上分含む)	1,051,427	1,067,038	1,019,675	47,363	退職給付費用減
	営業利益(損失)	173,389	159,463	208,862	49,399	
	営業外収益	13,728	16,652	33,417	16,765	受取利息増
	営業外費用	51,503	45,256	41,556	3,700	支払利息減少
	経常利益(損失)	135,614	130,859	200,723	69,864	
	特別利益	85,000	13,184	74,465	61,281	退職給付引当金取崩益等
	特別損失	149,426	520	79,485	78,965	販売用不動産評価損等
	法人税・住民税・事業税	7,032	2,290	2,290	0	
	当期利益(損失)	64,156	141,233	193,413	52,180	
前期繰越利益	8,042,070	7,977,914	7,836,681	141,233		
当期末処分利益	7,977,914	7,836,681	7,643,268	193,413		
利益処分・損失補填額				0		
次期繰越金	7,977,914	7,836,681	7,643,268	193,413		
貸借対照表	資産	7,791,600	7,516,784	7,075,883	440,901	
	流動資産	2,315,518	2,241,262	2,011,262	230,000	現預金・販売用不動産減
	固定資産	5,476,082	5,275,522	5,064,621	210,901	減価償却により減少
	繰延資産	0	0	0	0	
	負債	14,288,714	13,872,665	13,238,351	634,314	
	流動負債	845,878	894,373	937,651	43,278	一年以内返済予定長期借入金増
	うち短期借入金	367,522	408,695	527,074	118,379	一年以内返済予定長期借入金増
	固定負債	13,442,836	12,978,292	12,300,700	677,592	長期借入金・未払金減
	うち長期借入金	12,442,077	12,033,382	11,506,308	527,074	
	資本	6,497,114	6,355,881	6,162,469	193,412	
資本金	1,480,800	1,480,800	1,480,800	0		
利益剰余金等	7,977,914	7,836,681	7,643,269	193,412		
県財政関与状況	補助金	0	0	0	0	
	委託料	549,925	537,557	676,600	139,043	地盤沈下対策業務等増
	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	549,925	537,557	676,600	139,043	
	財政的関与の割合(%)	14.06%	13.39%	17.06%	3.7	
	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)	10,771,483	10,598,067	10,383,478	214,589		
合計	10,771,483	10,598,067	10,383,478	214,589		

主要経営指標	算式	平成18年度	平成19年度	平成20年度	増減P	備考
人件費比率	人件費 / 売上高	27.5%	26.9%	25.9%	1.0	
販売管理費比率	販売費・一般管理費 / 売上高	3.7%	4.2%	3.8%	0.4	
自己資本利益率	当期利益 / 自己資本	-1.0%	-2.2%	-3.1%	0.9	
総資産回転率	売上高 / 総資産	0.5	0.5	0.6	0.0	
売上高経常利益率	経常利益 / 売上高	3.5%	3.3%	5.1%	1.8	
流動比率	流動資産 / 流動負債	273.7%	250.6%	214.5%	36.1	
借入金比率	借入金残高 / 総資本	164.4%	165.5%	170.1%	4.5	

[組織]

7月1日現在の人数		平成19年			平成20年			平成21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	1	0	2	0	1	2	0	1	0	意向により辞退
	非常勤理事・監事	15	3	0	15	3	0	13	3	0	2	
	計	17	4	0	17	3	1	15	3	1	2	
職員	管理職	32	1	0	33	0	0	33	0	0	0	神栖給食センター等 新規受託増加に に伴い嘱託・臨時職員 共に増加
	一般職	175	0	0	172	0	0	173	0	0	1	
	嘱託・臨時職員等	42			53			82			29	
	計	249	1	0	258	0	0	288	0	0	30	
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		
		22	57	70	57		206	42.5 歳		17.5 年		

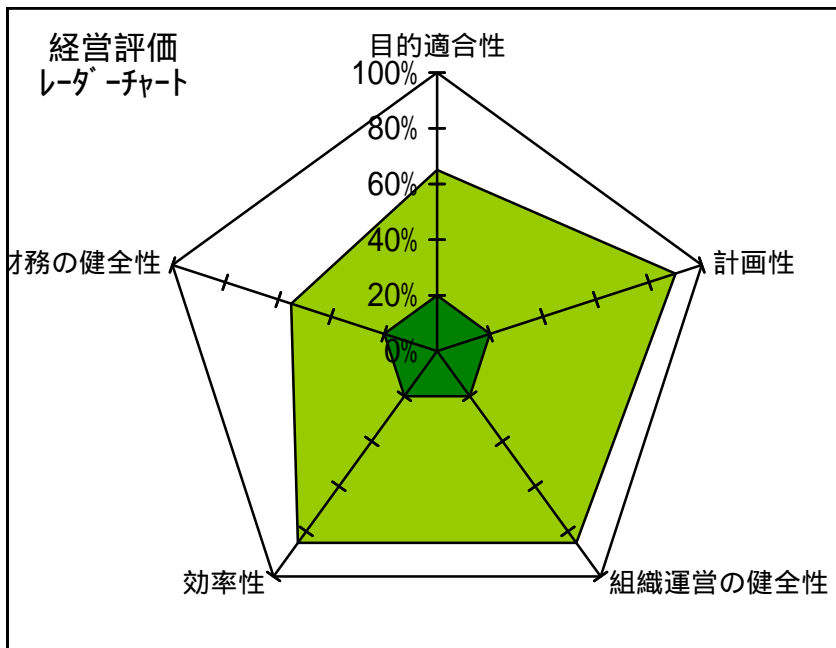
[評点集計]

評価の視点	評価項目数	評点	満点	得点率
目的適合性	11	13	20	65.0%
計画性	8	18	20	90.0%
組織運営健全性	9	17	20	85.0%
効率性	11	17	20	85.0%
財務健全性	10	11	20	55.0%
合計	49	76	100	76.0%

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、新会基標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まいります。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。	社員数は前年度並みですが、人件費並びに人件費比率は低下しており、効率性という面からは改善していると思われま。また、パートや再雇用により外注人件費や社員数の抑制を図っております。	経常利益、当期利益とも前年度比増益となり、財務体質は向上しております。また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、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
公共施設管理など当地域において、今後も果たす役割は大きい。民間との競合や、第三セクターの担う業務範囲等、事業環境の変化を踏まえた事業内容の将来的な方向性を検討する必要がある。	「改革工程表」等に基づく経営改善により、H18以降は当期利益を計上しているが、厳しい経済情勢を踏まえ、新たな中期経営計画を策定し、計画的な経営改善に努める必要がある。	業務ニーズにあわせた雇用制度導入や財務情報等の公開など健全化を図っているが、コンプライアンス確保のための社員研修の実施など、引き続き、健全化に努める必要がある。	人件費の抑制を図るとともに、仕入れ方法等の見直しにより原価低減を図るなど部門別原価管理に取り組んでいるが、より一層のコスト削減等に努める必要がある。	当期純損益は、H18以降黒字基調であるが、債務超過という状況にあり、今後、県貸付金の償還がピークを迎えることから、更なる売上拡大や経費節減等により利益の確保に努める必要がある。
<p>法人担当課の意見</p> <p>全社一丸となった経営改善により、H18以降の当期純損益は黒字基調で推移しているが、約61億円の債務超過という状況において、今後、県貸付金の償還がピークを迎えるなど、一層厳しい経営状況が見込まれている。</p> <p>このため、中・長期の収支見通しを踏まえ、新たな中期経営計画を策定し、計画的な経営改善を図るとともに、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や経費節減を進め、安定的な利益の確保に努めていく必要がある。</p>				

[経営目標]

区分	指標名	単位	H18実績	H19実績	H20 目標値	H20実績	達成度(%)	H21目標値	
経営目標	事業成果	1 施設利用客数 (販売客室数)	室	75,071	77,109	78,100	72,635	93.0%	77,560
		2 施設利用客数 (温泉利用者数)	人	167,092	179,088	174,810	182,160	100.0%	178,030
	健全性	1 経常利益	千円	135,614	130,859	142,916	200,723	100.0%	184,164
		2 売上高総利益率	%	8.1	8.2	8.5	9.1	100.0%	8.7
	効率性	1 職員1人当たりの施設利用室数(宿泊)	室	938	897	831	773	93.0%	767
		2 職員1人当たりの施設利用者数(温泉)	人	2,089	2,082	1,860	1,938	100.0%	1,763
平均目標達成度							97.7%		

[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	緊急の改善措置が必要	
総合的所見等	<p>3期連続で当期利益が黒字基調となるなど経営改善の成果はみられるものの、中核部門のホテル事業については、平成20年度も引き続き経常損失を計上していることから、宿泊部門・宴会部門について営業力の強化等を図るための人材の招へいや事業委託など新たな方策を検討する必要がある。</p> <p>不動産部門について、引き続き保有商品(土地)の早期売却を図り、ビルテナントを中心とした不動産賃貸など安定的に収益が見込める事業を強化すべきである。</p> <p>近年の経済情勢により経営環境は厳しい状況にあるが、改革工程表の目標達成に全力で取り組み、債務超過の解消に努める必要がある。</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>全社一丸となりコスト削減や売上確保に取組み、経営の改善を図り、引き続き黒字を確保するとともに、会社が地域振興の拠点としての役割を十分果たしていく。</p> <p>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顧客のニーズに対応したプランの充実等の取組みを強化するなど、一層の経営改善を図る。</p> <p>ホテル事業とビルテナント事業を合わせたビル全体の営業利益をみると黒字基調となっており、宿泊・宴会部門の事業委託については、収益が向上するような委託が想定できないことから、事業を継続しながら、債務超過の段階的解消に向けて各種方策を検討していく。</p>				