

鹿島都市開発株式会社

[法人の概要]

平成25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	平成25年1月1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22年度	平成23年度	平成24年度	内容	
事業1	ホテル事業	1,844,649	1,850,811	2,000,227	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る。
	全体事業に占める割合	49.4%	45.7%	48.0%	
事業2	不動産事業	413,538	442,160	380,582	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る。
	全体事業に占める割合	11.1%	10.9%	9.1%	
事業3	施設管理事業	1,006,397	1,074,977	1,101,054	下水道施設, 温浴施設, 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	27.0%	26.5%	26.4%	
その他事業	事業1~3以外	466,724	686,250	688,007	住みよい地域づくりのため環境整備事業などの設計・施工監理や鹿島開発に係る開発財産等の管理業務を受託している。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	12.5%	16.9%	16.5%	
全体事業		3,731,308	4,054,198	4,169,870	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まいりました。

鹿島セントラルホテルにおきましては, 震災と原子力災害の影響を乗り越えた経験と開業40年で培ったブランドを最大限に発揮し, お客様のニーズに合った様々な商品をご提供することに努め, 皆様のご利用をお待ちしております。

また, その他の事業におきましても, 地域の震災復興やインフラ整備をはじめとし, 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, 地域の皆様に親しまれ, 地域に貢献する企業を目指してまいります。

平成26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22年度	平成23年度	平成24年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	3,731,308	4,054,198	4,169,870	115,672	震災復興関連
	売上原価	3,387,666	3,656,731	3,743,602	86,871	
	売上総損益金額	343,642	397,467	426,268	28,801	
	販売費及び一般管理費	190,344	228,044	224,292	△ 3,752	人件費減
	うち役員人件費(原価計上分含む)	8,540	8,219	8,023	△ 196	
	うち職員人件費(原価計上分含む)	1,137,002	1,238,928	1,313,234	74,306	
	営業損益金額	153,298	169,423	201,976	32,553	
	営業外収益	12,909	15,548	15,993	445	受取利息増
	営業外費用	34,544	30,043	26,621	△ 3,422	支払利息減
	経常損益金額	131,663	154,928	191,348	36,420	
	特別利益	40,882	122,521	108,093	△ 14,428	原発事故風評被害賠償金
	特別損失	38,294	142,445	0	△ 142,445	
	法人税・住民税・事業税	2,344	2,344	7,587	5,243	
当期純損益金額	131,907	132,660	291,854	159,194		
繰越利益剰余金	△ 7,325,257	△ 7,192,597	△ 6,900,743	291,854		
貸借対照表	資産	6,258,374	6,124,668	5,948,713	△ 175,955	
	流動資産	1,496,146	1,834,593	1,789,838	△ 44,755	現金・預金減
	固定資産	4,762,228	4,290,075	4,158,875	△ 131,200	長期性預金増
	繰延資産	0	0	0	0	
	負債	12,102,831	11,836,466	11,368,657	△ 467,809	
	流動負債	810,942	951,719	919,711	△ 32,008	災害損失引当金等減
	うち短期借入金	440,000	440,000	440,000	0	
	固定負債	11,291,889	10,884,747	10,448,946	△ 435,801	借入金返済
	うち長期借入金	10,626,308	10,186,308	9,746,308	△ 440,000	
	純資産	△ 5,844,457	△ 5,711,798	△ 5,419,944	291,854	
資本金	1,480,800	1,480,800	1,480,800	0		
利益剰余金等	△ 7,325,257	△ 7,192,598	△ 6,900,744	291,854		
県財政関与状況	補助金	0	0	0	0	
	委託料	648,990	658,536	624,668	△ 33,868	
	貸付金	0	0	0	0	
	その他(分担金・負担金)	0	0	0	0	
	合計	648,990	658,536	624,668	△ 33,868	
	財政的関与の割合(%)	17.4%	16.2%	15.0%	△ 1.3	
	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)	9,804,616	9,558,722	9,312,828	△ 245,894		
合計	9,804,616	9,558,722	9,312,828	△ 245,894		

主要経営指標	算式等	平成22年度	平成23年度	平成24年度	増減P	備考
人件費比率	人件費/売上高	30.7%	30.8%	31.7%	0.9	
販売管理費比率	販売費・一般管理費/売上高	5.1%	5.6%	5.4%	△ 0.2	
自己資本利益率	当期利益/自己資本	-2.3%	-2.3%	-5.4%	△ 3.1	
総資産回転率	売上高/総資産	0.6	0.7	0.7	0.0	
売上高経常利益率	経常利益/売上高	3.5%	3.8%	4.6%	0.8	
流動比率	流動資産/流動負債	184.5%	192.8%	194.6%	1.8	
借入金比率	借入金残高/総資本	176.8%	173.5%	171.2%	△ 2.3	

[組織]

7月1日現在の人数			平成23年			平成24年			平成25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	1	0	1	△ 1	
	非常勤理事・監事		13	3	0	13	3	0	13	3	0	0	
	計		15	3	1	15	3	1	14	3	1	△ 1	
職員	管理職		34	0	0	42	0	0	44	0	0	2	
	一般職		181	0	0	182	0	0	188	0	0	6	
	嘱託・臨時職員等		87	0	0	91	0	0	85	0	0	△ 6	
	計		302	0	0	315	0	0	317	0	0	2	
当期	プロパー職員平均勤続年数	17.0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)	
			31	52	78	70	1	232	42.8歳	1名のため個人情報となる報酬は非公開			
												プロパー職員平均給与(年額)	
												4,383.9千円	

[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	12	20	60%
計画性	8	19	20	95%
組織運営健全性	10	17	20	85%
効率性	11	13	20	65%
財務健全性	9	16	19	84%
合計	47	77	99	78%

企業会計用

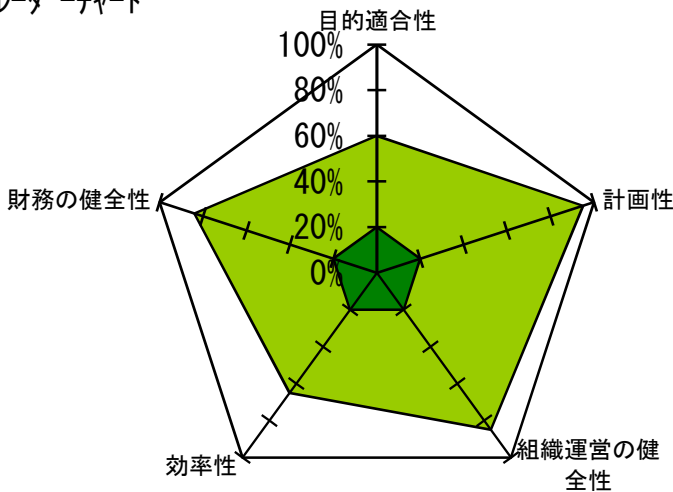
鹿島都市開発株式会社

警戒指標

借入金依存度

債務超過

経営評価
レーダーチャート



《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し、目標達成に向けて計画と実績の差異の分析を行っている。 また、アンケート等により顧客の意見・要望等を把握し、サービスの向上に努めている。	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。 更にホームページにおいて財務状況の他、中期経営計画等を掲載し情報公開を図っている。	震災や原発事故による影響から回復傾向となり、震災復興に伴う業務量の増加などにより、人件費は増加している。 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。	震災による復興需要や各種チケット等の販売強化を行ったことで、経常利益、当期利益ともに前年度を上回り、7期連続で黒字を確保した。 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く。
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への取組強化、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いる。 引き続き、設立目的に合致した事業を展開しながら、経営環境の変化に応じ、事業の見直しや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年間を計画期間とする中期経営計画を策定しているほか、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、職員の人材育成・能力開発、危機管理体制の整備などに努めている。 引き続き、実効性を持った監査を実施するとともに、危機管理体制の十分な整備、コンプライアンスの確保など健全性の確保に努める必要がある。	震災復興関連の業務の増大に伴い人件費が増となったものの、金利動向を踏まえた資金の効率的な運用や業務委託費等のコスト削減に努め、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。	原子力発電所事故による風評被害の影響が残る中、経営の効率化や全社一丸となった営業努力等により前年度に比べ経常利益は増加し、7期連続で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、平成24年度についても、原子力発電所事故による風評被害の影響が残る中、経営の効率化に一層努めたことなどから7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	H22実績	H23実績	H24目標値	H24実績	達成度(%)	H25目標値	
経営目標	事業成果	1 施設利用客数 (販売客室数)	室	68,566	71,144	73,900	74,771	100.0%	75,900
		2 施設利用客数 (温泉利用者数)	人	181,517	169,832	172,008	168,470	97.9%	171,100
	健全性	1 経常利益	千円	131,663	154,928	94,418	191,347	100.0%	120,859
		2 売上高総利益率	%	9.2	9.8	8.3	10.2	100.0%	9.0
	効率性	1 職員1人当たりの施設利用室数 (宿泊)	室	753	818	778	787	100.0%	791
		2 職員1人当たりの施設利用室数 (温泉)	人	1,995	1,952	1,811	1,773	97.9%	1,782
平均目標達成度							99.3%		

[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	<p>概ね良好</p> <p>改善の余地あり</p> <p>改善措置が必要</p> <p>緊急の改善措置が必要</p>				
	<p>平成24年度は全体として経常利益191百万円を確保し、また、特別利益として原発事故風評被害賠償金108百万円を計上するなどにより、当期純利益は292百万円となっている。 不動産賃貸事業及び県・地元市を主な取引先としている設計管理事業並びに施設管理事業については、それぞれ売上総利益105百万円、199百万円、100百万円を計上し、また、経常利益はそれぞれ83百万円、168百万円、38百万円を計上している。 一方、ホテル事業は全体で28百万円の売上総利益を計上したが、経営の課題であるレストラン・宴会部門は、目標を下回り、ホテル事業全体の経常損失は85百万円となっている。 県及び法人は、レストラン・宴会部門について、赤字解消に向けて、抜本的な改善策を早急に検討し、実行に移されたい。</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>法人は、引き続き、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。 レストラン部門では、地産地消に取り組み、県産食材や旬の食材を積極的に取り入れたメニューを提供するとともに、季節毎の各種フェアや女性向け・家族向けのバイキングなどを実施し、利用客の増加を図っていく。 また、宴会部門では、歓送迎会・忘年会のほか、七五三・節句などのメモリアルイベントに対応したきめ細かなプランを提供するとともに、ビアホールやディナーショーなど話題性の高いイベントの実施や様々なニーズに対応した婚礼商品を販売し、宴会・婚礼の受注増に努めていく。 さらに、経費削減を図るため、競争入札の拡大により、品質を確保しながら低価格の仕入れを徹底するほか、効率的な人員体制の確立、費用対効果に優れた広告宣伝活動の実施などに取り組んでいく。 県としては、これら法人の取組が円滑に実施されるよう、引き続き指導し、レストラン・宴会部門の収支改善を進め、赤字解消を図っていく。</p>				