

鹿島都市開発株式会社

[法人の概要]

平成27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	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24年度	平成25年度	平成26年度	内 容	
事業1	ホテル事業	2,000,227	1,898,290	1,830,237	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	48.0%	48.1%	48.3%		
事業2	施設管理事業	1,101,054	1,108,713	1,207,246	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	26.4%	28.1%	31.8%		
事業3	不動産事業	380,582	419,672	381,964	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	9.1%	10.6%	10.1%		
その他事業	事業1~3以外	688,007	518,223	372,414	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	16.5%	13.1%	9.8%		
全体事業		4,169,870	3,944,898	3,791,861	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参りました。

鹿島セントラルホテルにおきましては, 食材等の価格上昇の中で, 安価な商品づくりと高品質な商品・サービスの提供に努めるほか, 豊富な県産品を活用し, 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, これまでの地域のインフラ整備をはじめとし, 各種生活関連施設の効率的な管理運営により地域社会に貢献するとともに, 地域の皆様に親しまれる企業を目指して参ります。

平成28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24年度	平成25年度	平成26年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	4,169,870	3,944,898	3,791,861	△ 153,037	震災復興関連業務の減
	売上原価	3,743,603	3,607,186	3,512,916	△ 94,270	売上と連動して減
	売上総損益金額	426,267	337,712	278,945	△ 58,767	
	販売費及び一般管理費	224,292	234,960	229,998	△ 4,962	保守修繕費の減
	うち役員人件費(原価計上分含む)	8,023	7,844	8,158	314	
	うち職員人件費(原価計上分含む)	1,313,234	1,299,745	1,291,840	△ 7,905	
	営業損益金額	201,975	102,752	48,947	△ 53,805	
	営業外収益	15,993	8,367	5,295	△ 3,072	受取利息の減
	営業外費用	26,621	13,053	4,308	△ 8,745	支払利息の減
	経常損益金額	191,347	98,066	49,934	△ 48,132	
	特別利益	108,093	159,404	153,822	△ 5,582	原発事故風評被害賠償金の減
	特別損失	0	34,458	5,646	△ 28,812	長期未払金一括返済清算金の減
	法人税・住民税・事業税	7,587	2,344	2,694	350	
	当期純損益金額	291,853	220,668	195,416	△ 25,252	
貸借対照表	資産	5,948,713	5,445,463	5,249,904	△ 195,559	
	流動資産	1,789,838	1,803,888	1,507,462	△ 296,426	長期性預金への振替による減
	固定資産	4,158,875	3,641,575	3,742,442	100,867	販売用不動産の振替による増
	繰延資産	0	0	0	0	
	負債	11,368,657	10,652,899	10,253,765	△ 399,134	
	流動負債	919,711	798,050	841,801	43,751	消費税率引上げによる未払消費税の増
	うち短期借入金	440,000	431,894	431,894	0	
	固定負債	10,448,946	9,854,849	9,411,964	△ 442,885	借入金返済による減
	うち長期借入金	9,746,308	9,161,040	8,729,146	△ 431,894	
	純資産	△ 5,419,944	△ 5,207,436	△ 5,003,861	203,575	
	資本金	1,480,800	1,480,800	1,480,800	0	
利益剰余金等	△ 6,900,744	△ 6,688,236	△ 6,484,661	203,575		
県財政関与状況	補助金	0	0	0	0	
	委託料	655,902	635,624	781,736	146,112	労務単価上昇による委託料増
	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	655,902	635,624	781,736	146,112	
	財政的関与の割合(%)	15.7%	16.1%	20.6%	4.5	
	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)	9,312,828	9,066,934	8,821,040	△ 245,894		
合計	9,312,828	9,066,934	8,821,040	△ 245,894		

主要経営指標	算式等	平成24年度	平成25年度	平成26年度	増減P	備考
人件費比率	人件費/売上高	31.7%	33.1%	34.3%	1.2	
販売管理費比率	販売費・一般管理費/売上高	5.4%	6.0%	6.1%	0.1	
自己資本利益率	当期利益/自己資本	-5.4%	-4.2%	-3.9%	0.3	
総資産回転率	売上高/総資産	0.7	0.7	0.7	△ 0.0	
売上高経常利益率	経常利益/売上高	4.6%	2.5%	1.3%	△ 1.2	
流動比率	流動資産/流動負債	194.6%	226.0%	179.1%	△ 46.9	
借入金比率	借入金残高/総資本	171.2%	176.2%	174.5%	△ 1.7	

[組織]

7月1日現在の人数		平成25年			平成26年			平成27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	1	0	1	1	0	1	1	0	1	0	
	非常勤理事・監事	13	3	0	13	3	0	13	3	0	0	
	計	14	3	1	14	3	1	14	3	1	0	
職員	管理職	44	0	0	52	0	0	54	0	0	2	
	一般職	188	0	0	181	0	0	179	0	0	△ 2	
	嘱託・臨時職員等	85			86			81			△ 5	
	計	317	0	0	319	0	0	314	0	0	△ 5	
当期	プロパー職員平均勤続年数	17.9年	常勤職員(嘱託・臨時職員を除く)の年齢構成						平均年齢	常勤役員平均報酬(年額)		
			~20代	30代	40代	50代	60代	合計		1名のため個人情報となる報酬は非公開 千円		
			39	49	78	64	3	233	42.2歳	プロパー職員平均給与(年額) 4,150.1千円		

[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	18	20	90%
組織運営健全性	10	18	20	90%
効率性	11	12	20	60%
財務健全性	9	12	19	63%
合計	47	72	99	73%

企業会計用

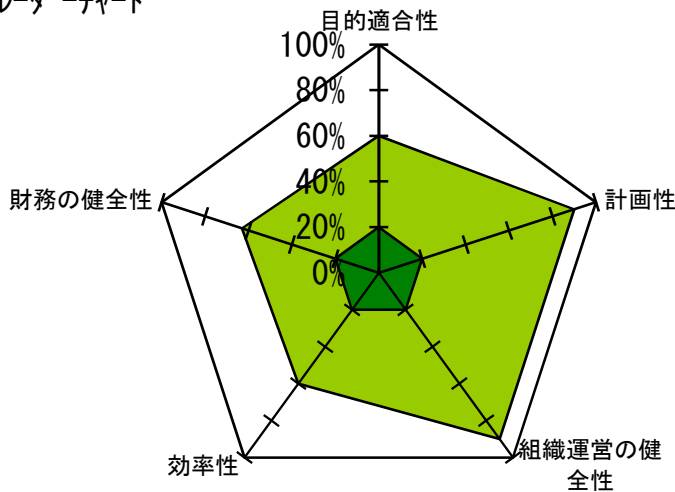
鹿島都市開発株式会社

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。今後は平成27年度を初年度とした5ヶ年の中期経営計画により目標達成に努めていく。	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。	震災復興関連の需要も一段落し、業務量に応じた人員配置などにより人件費は減少したが、一方で、消費税増税や燃料費の高騰により経費が増加したことにより、経常利益が減少した。 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。	前年に引き続き積極的に各種チケット等の販売を実施するほか、（一財）民間都市開発推進機構への長期未払金の一括返済により金利が軽減され当期利益で9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に努めていく。
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27年度から平成31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いる。 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。	消費税増税や燃料費の高騰により経費が増となったものの、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。	消費税増税や燃料費の高騰などの影響を受けながらも、経営の効率化や全社一丸となった営業努力に努めた結果、前年度に比べ経常利益は減少したものの、9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26年度についても、消費税増税や燃料費の高騰などの影響を受けながらも、経営の効率化に一層努めたことなどから9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	H24実績	H25実績	H26目標値	H26実績	達成度(%)	H27目標値	
経営目標	事業成果	1 施設利用客数 (販売客室数)	室	74,771	73,352	77,500	73,543	94.9%	75,310
		2 施設利用客数 (温泉利用者数)	人	168,470	161,024	166,515	163,010	97.9%	165,265
	健全性	1 経常利益	千円	191,347	98,066	114,473	49,933	43.6%	297,295
		2 売上高総利益率	%	10.2	8.6	8.7	7.4	84.6%	13.5
	効率性	1 職員1人当たりの施設利用室数(宿泊)	室	787	764	852	817	95.9%	846
		2 職員1人当たりの施設利用室数(温泉)	人	1,773	1,677	1,830	1,811	99.0%	1,857
平均目標達成度							86.0%		

[総合評価] ※総合的所見等中()書きは、経営評価チームが県所管課に向けた意見

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>平成26年度の当期純利益は、原発事故風評被害賠償金(154百万円)などにより、195百万円(前期比11.4パーセント減)を計上した。 ホテル事業の売上高は、宿泊部門で495百万円(同2.3パーセント増)となったが、経営の課題であるレストラン・宴会部門は962百万円(同7.0パーセント減)となっており、同事業全体では減収となった。 今後は、平成27年度に策定した中期経営計画(平成27年度から平成31年度まで)に基づき、ホテル事業の早期の収支改善に努められたい。 (県所管課は、計画の進捗を注視し、ホテル事業における専門会社のノウハウの活用等について、法人と検討を進められたい。)</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>法人は、中期経営計画に基づき、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。 特に、レストラン・宴会部門については、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とともに、機動的な人員体制を確立し、人件費の抑制に努めるほか、リーフレットや新聞広告等の発行時期や頻度を見直し、広告費用の削減を図っていく。 また、県としては、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等について、法人と検討を進めつつ、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、経営の安定化を図っていく。</p>				