

# 中期経営計画（見直し版）

（令和4年度～令和6年度）

鹿島都市開発株式会社

令和4年2月

## 目 次

1. 中期経営計画の見直しについて	・・・	2
2. 基本方針	・・・	3
3. 経営目標	・・・	3
①コストコントロールの徹底による利益率の改善		
②新しい付加価値、高付加価値のサービスの提供		
③各種団体との連携・営業の強化		
④人材の育成・確保		
⑤徹底した衛生管理の実施		
⑥債務超過の解消及び長期借入金の返済		
4. 目標達成に向けた主な取り組み	・・・	4
ホテル事業	・・・	4
不動産事業	・・・	6
受託事業	・・・	7
総務関係	・・・	8

## 1. 中期経営計画の見直しについて

当社は、令和2年4月に第四次中期経営計画を策定し、持続的成長を目指し、事業を推進してまいりましたが、令和2年2月以降の新型コロナウイルス感染症の拡大による経済活動の規制、人の移動制限により甚大な影響を受けました。

令和2年度は各事業において、きめ細やかなマネジメントによる効率的な運営及び経費削減に努め黒字化に至りましたが、計画策定時から当社を取り巻く経済、社会環境が大きく変化したため、事業の見直しが必要となりました。

また、令和6年度までをコロナ禍からの回復期と位置づけ、新たな事業展開と飛躍に向けて経営基盤を再構築する必要があると考え、中期経営計画の見直しを行いました。

### 中期収支計画

(単位：百万円)

	R 2 実績	R 3 予算	R 4 予算	R 5 計画	R 6 計画
売上高 (A)	3,333	3,364	3,282	3,434	3,592
ホテル事業	619	817	897	1,036	1,165
不動産事業	399	413	408	423	452
受託事業					
施設管理	1,813	1,808	1,649	1,649	1,649
設計管理	427	250	250	250	250
土地管理	75	76	77	76	76
売上原価 (B)	2,258	2,256	2,083	2,153	2,191
売上総利益 (C) = (A) - (B)	1,075	1,108	1,199	1,281	1,401
販売費・一般管理費 (D)	1,005	1,109	1,109	1,147	1,165
営業利益 (E) = (C) - (D)	70	-1	90	134	236
営業外収益 (F)	29	9	10	0	0
営業外費用 (G)	13	9	10	0	0
経常利益 (H) = (E) + (F) - (G)	86	-1	90	134	236
特別利益 (I)	0	0	0	0	0
特別損失 (J)	0	0	0	0	0
法人税等 (K)	2	2	2	22	56
当期純利益 (L) = (H) + (I) - (J) - (K)	84	-3	88	112	180
(参考) 債務超過額	3,388	3,392	3,304	3,192	3,012
長期借入金年度末残高	6,845	6,465	6,085	5,705	5,325

## 2. 基本方針

コロナ禍から回復し、新たな事業展開と成長するための経営基盤の構築

## 3. 経営目標

- ①コストコントロールの徹底による利益率の改善  
コスト意識の浸透を図り、各事業のあり方をゼロベースで見直し、利益率の改善を進めることで、継続的かつ効率的な事業運営を図る。
- ②新しい付加価値、高付加価値のサービスの提供  
新型コロナウイルスを踏まえた顧客（自治体を含む）ニーズに対応し、既存事業の競争力の強化及び新たな事業の創出を図る。
- ③各種団体との連携・営業の強化  
外部の関係するパートナーとの連携や営業を強化し、需要の発見や取り込みに注力するとともに、Win-Winの関係を構築することで、地域の発展に資する。
- ④人材の育成・確保  
地域の豊かな社会づくりに貢献するため、ポストコロナに対応した人材の育成を図りつつ、新たな人材の確保を進める。
- ⑤徹底した衛生管理の実施  
感染状況が落ち着くも（ウィズコロナ期）、感染の再拡大（第6波）が懸念される状況下でも、顧客や社員の安全・安心に配慮した衛生管理を徹底する。
- ⑥債務超過の解消及び長期借入金の返済  
経費削減と売上拡大を図り、利益を確保し、債務超過の解消及び県からの長期借入金の返済を確実に実施する。

## 4. 目標達成に向けた主な取り組み

### <ホテル事業>

令和2年2月以降、新型コロナウイルスの影響により、ホテル事業は甚大な影響を受けております。

今後は、新型コロナウイルスの感染防止対策に万全を期すとともに、ウィズコロナ・ポストコロナを見据えた事業を展開してまいります。

また、レストランの営業形態の見直し、婚礼や宴会の様々な様式に対応したプランや変化する宿泊客の動向を把握しながら事業を進め、ホテル事業単独での黒字化を目指します。

- ①コストコントロールの徹底による利益率の改善
  - ・自動チェックイン・アウトシステムの導入検討
  - ・予約システムの一元化検討
  - ・1階レストランの一元化検討
  - ・組織の集約化検討
  - ・ホームメイド商品の販路拡大
  - ・各レストランのメニュー数の絞り込みや価格の見直し・実施
  - ・不採算レストランのテナント化検討・実施
  - ・宴会場の客室化及びテナント化検討・実施
  
- ②新しい付加価値、高付加価値のサービスの提供
  - ・多様なニーズに対応したホテル商品の提供
  - ・多様な支払方法に対応した決済システムの導入（キャッシュレス決済）
  - ・新たな営業方法の検討
  - ・各レストランメニューの見直し・開発・提供
  - ・モールの飾り付けの実施とイベントの同時開催
  - ・フェア、イベントの見直し・実施
  - ・情報発信の強化（HPの充実と定期的な更新、SNSの活用等）
  
- ③各種団体との連携・営業強化
  - ・鹿行5市の観光部署及び観光協会との連携強化
  - ・茨城空港との連携強化
  - ・各種関係団体やエージェント関係との連携による営業強化
  - ・ホテル関連業者等で構成するセントクラブとの連携強化
  - ・モニターの活用
  
- ④人材の育成・確保
  - ・セミナー、講習会等へ参加し、自己のスキルアップを図る

#### ⑤徹底した衛生管理

- ・フロント及び各レストラン等入店時における検温、アルコール消毒の実施
- ・ポストコロナの新しい生活様式に合わせた、感染症対策の実施
- ・従業員の徹底した衛生管理

ホテル事業等における主要指標目標

(単位：％、組、千人)

	R 2 実績	R 3 予算	R 4 予算	R 5 計画	R 6 計画
宿泊稼働率（％）	26.5	40.0	45.0	50.0	55.0
婚礼組数（組）	10	15	32	35	45
利用者数（千人）	352	479	526	578	635

※利用者数は、ホテル及びセントラルモールなどの関連施設の利用延人数。

## <不動産事業>

不動産事業については、当ビルの立地の優位性や交通網、複合ビルとしての利便性を積極的にPRし、テナントの入居促進を図るとともに、顧客満足度を高める維持管理に努め、継続的な入居を図ります。

### ①コストコントロールの徹底による利益率の改善

- ・管理コストの削減による共益費原価をコントロールし利益率の向上
- ・建物や設備の適宜適切な維持管理の実施
- ・LED化による消費電力の削減

### ②新しい付加価値、高付加価値のサービスの提供

- ・顧客満足度向上を図るため、入居テナントへのヒアリング等を実施
- ・複合ビルの特性を活かした他社物件との差別化を図った物件提供（セキュリティー環境等）
- ・情報発信の強化（HPの充実と定期的な更新等）

### ③各種団体との連携・営業強化

- ・地元、都内の不動産業者への訪問による物件紹介、仲介依頼の実施
- ・当ビル入居者や鹿島地域の立地企業等を定期的に訪問し、関連会社の進出などの情報収集に努める

### ④人材の育成・確保

- ・セミナー、講習会等へ参加し、自己のスキルアップを図る

### ⑤徹底した衛生管理

- ・共用部における消毒液の設置
- ・従業員の徹底した衛生管理

鹿島セントラルビル（新館・本館）テナント稼働率目標（単位：％）

	R 2 実績	R 3 予算	R 4 予算	R 5 計画	R 6 計画
テナント稼働率	75.7	84.7	82.7	84.7	84.7

## <受託事業>

施設管理事業については、顧客からの高い信頼を得られるよう各種専門的技術や技能・資格を活かした安全管理の徹底と、適切なコストで維持管理ができるよう努めます。

さらに、新規受託に向けて情報収集に努め、営業活動を展開します。

設計管理事業については、顧客からの高い信頼を更に得られるよう、引き続き、鹿島開発以来培ってきた技術や蓄積した知識を有効に活用し、道路や下水道等のインフラ整備や維持管理にかかる設計・積算・工事監理等のコンサルタント業務の受託に努めます。

土地管理事業については、引き続き適切な管理運営に努めます。

- ①コストコントロールの徹底による利益率の改善
  - ・可視化できるコストの削減
  - ・効率的な業務コントロールによる、適正な労働時間の管理
- ②新しい付加価値、高付加価値のサービスの提供
  - ・視察、講習会、研修等へ参加し、技術力や知識の向上を図り、時代のニーズに合ったサービスを提供
- ③各種団体との連携・営業強化
  - ・各種協会へ加入し、情報収集に努める
  - ・地域特性に精通した当社の優位性を活かした営業活動
- ④人材の育成・確保
  - ・セミナー、講習会等へ参加し、自己のスキルアップを図る
- ⑤徹底した衛生管理
  - ・従業員の徹底した衛生管理

受託事業等における主要指標目標

(単位：件、百万円)

	R 2 実績	R 3 予算	R 4 予算	R 5 計画	R 6 計画
施設管理受託件数	15	17	17	17	17
設計管理契約金額	427	250	250	250	250



<総務関係>

①人材の育成・確保

- ・ 専門機関等と連携し階層別研修などを実施
- ・ 人材確保専任の設置
- ・ 衛生管理者の育成
- ・ インターン等の職場体験の実施

②徹底した衛生管理

- ・ 従業員の徹底した衛生管理
- ・ 精神衛生の管理やフォローの実施