

第54期
(令和4年度)
事業計画書

鹿島都市開発株式会社

目 次

I	基本方針	2
II	事業別計画概要	3
	1. ホテル事業	3
	(1) 宿泊	
	(2) 宴会	
	(3) レストラン	
	(4) 温泉	
	(5) 売店	
	2. 不動産事業	8
	(1) 賃貸業	
	(2) 販売・仲介業	
	3. 受託事業	9
	(1) 施設管理事業	
	(2) 設計管理事業	
	(3) 土地管理事業	
III	第54期（令和4年度）収支計画	10

第54期 事業計画

I 基本方針

当社の前期の経営状況につきましては、株主をはじめ、顧客企業や地域の皆様のご支援、ご協力を賜るとともに、経営の効率化に努めてきたところですが、新型コロナウイルス感染症の影響や緊急事態宣言等の発出に伴い、ホテル事業は、宿泊客の減少、レストランの営業時間短縮や酒類提供の禁止等により、大きく影響を受けました。

当期の我が国経済は、緊急事態宣言の解除とワクチン接種が進んでいることを受け、対面型サービスを中心に個人消費は緩やかに持ち直すと期待され、景気の緩やかな回復傾向が続くと予想されております。

このような中、当期につきましては、引き続き、当社経営理念に基づき、賑わいや憩いの場の提供と高品位なサービスの提供に努めますとともに、都市環境の整備や公共施設の管理運営を適切に行ってまいります。

当期は、第四次中期経営計画の3年目に当たりますが、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、計画との乖離が生じたため、当期～令和6年度について見直しを行い、ウィズコロナ・ポストコロナに対応した計画のもと、新たな事業展開と飛躍に向けての経営基盤を再構築し、進行管理に努めてまいります。

さらに、各社員への経営理念の浸透や目的意識の徹底を図るとともに、効率的運営体制の構築を進め、売上拡大や経費削減を図り、利益の確保に努めてまいります。

II 事業別計画概要

1. ホテル事業

ホテル事業につきましては、ウィズコロナ・ポストコロナの新しい生活様式に合わせた、感染症対策を実施し、お客様の安全・安心の確保に努めてまいります。

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応じたプランを提供するとともに、多様なニーズに対応したホテル商品を提供し、受注拡大を図ってまいります。

さらに、新たな宿泊プランの提供やキャッシュレス決済の導入に努めるとともに、鹿行5市の観光部署及び観光協会との連携を密にし、セールス活動を展開してまいります。

各レストランにおいては、メニュー数の絞り込みや価格の見直しを行い、適切なコストコントロールに努めるとともに、ホームメイド商品のネット販売等を検討し、販路拡大を図ってまいります。

また、セントラルモールにおける装飾の実施と同時イベントの充実に努めるとともに、各種団体への発表の場の提供等により、ホテル利用者増を図ってまいります。

さらに、業務提携業者と共同事業を展開し、自社ホームページやSNS、業務提携業者の運営するインターネットサイト等を活用し、広くPRに努めてまいります。

上記の他、自動チェックイン・アウトシステムの導入、予約システムの一元化等について検討してまいります。

		令和4年度予算	令和3年度見込み	増 減
ホテル事業売上		897 百万円	800 百万円	97 百万円
内 訳	宿泊部門	310 百万円	239 百万円	71 百万円
	宴会部門	125 百万円	169 百万円	▲ 44 百万円
	レストラン部門	236 百万円	178 百万円	58 百万円
	温泉部門	149 百万円	146 百万円	3 百万円
	売店部門	77 百万円	68 百万円	9 百万円

(1) 宿泊

	令和4年度予算	令和3年度見込み	増 減
宿泊部門売上	310 百万円	239 百万円	71 百万円
新館販売室数	28,884 室	20,832 室	8,052 室
本館販売室数	19,916 室	11,808 室	8,108 室
全館販売室数	48,800 室	32,640 室	16,160 室
全館稼働率	45.0 %	30.1 %	14.9 %

宿泊部門につきましては、宿泊プランの見直しや各種エージェントとの連携を密にし、幅広い客層の集客を図ってまいります。

さらに、ホームページ等を活用し、さらなる情報発信の強化に努め、利用者増を図ってまいります。

①ビジネス客の取り込み

宿泊プランの充実を図り、朝食付きプラン、素泊りプラン等様々なニーズに合った各種プランを提供し、利用者増に努めてまいります。

また、自社ホームページやネットエージェントを十分に活用し、利用者のさらなる取り込みを図ってまいります。

②土日祝日対策

スポーツエージェントや旅行会社との連携強化を図るとともに、春休み、GW、夏休み、年末年始等のシーズンプランを提供し、稼働率の向上に努めてまいります。

さらに、一般社団法人アントラーズホームタウンDMOや鹿行地域の市及び観光協会等と連携を図り、周遊プランの策定を進め、セールスを展開してまいります。

③インバウンド

新型コロナウイルスの動向に注視しながら、インバウンドを取り扱うエージェントへの営業活動を展開していくとともに、茨城県や旅行業者の主催する相談会に参加し情報収集及びセールスを展開してまいります。

(2) 宴会

	令和4年度予算	令和3年度見込み	増 減
宴会部門売上	125 百万円	169 百万円	▲ 44 百万円

婚礼につきましては、多様なニーズに対応したプランの提供に努めるとともに、婚礼関係業者等との連携強化やホームページ・SNSを活用し、効果的な情報発信により受注拡大を図ってまいります。

また、一般宴会につきましては、地元企業や各種団体等への積極的なセールス活動に努め、受注拡大を図ってまいります。

① 婚礼

ブライダルプランナーの資格取得やセミナー等へ参加しプランナーの育成に努めるとともに、関係業者から情報収集を図り、多様化する婚礼スタイルに対応する商品開発に努めてまいります。

また、自社ホームページやマイナビウエディングサイト、SNS等で魅力的な情報を発信してまいります。

さらに、ブライダルイベントを開催するとともに、常設のブライダルPRコーナーを拡充し、受注拡大を図ってまいります。

② 一般宴会

当地域への進出企業や各種団体等へ積極的なセールス活動を展開し、ウィズコロナ・ポストコロナの新しい生活様式に合わせた感染症対策に対応した、歓送迎会、ビアガーデン、忘新年会等の各種宴会プランを提供し、受注拡大を図ってまいります。

(3) レストラン

		令和4年度予算	令和3年度見込み	増 減
レストラン部門売上		236 百万円	178 百万円	58 百万円
内 容	セピア・クレール	73 百万円	56 百万円	17 百万円
	プラネート	61 百万円	48 百万円	13 百万円
	桃鹿楼	52 百万円	39 百万円	13 百万円
	楨	50 百万円	35 百万円	15 百万円

レストラン部門につきましては、和食、洋食、中華、鉄板焼の各レストランにおいて、メニュー数の絞り込みや価格の見直しを行うとともに、モニターを活用し、幅広い意見を取り入れ、各種フェアやイベントを開催してまいります。

① カジュアルレストラン「セピア」・ティーラウンジ「クレール」

セピアでは、季節の食材や県産食材等を取り入れた新メニューの開発に努め、クオリティーの高いメニューの提供に努めてまいります。

クレールでは、テイクアウトメニューとして、軽食等を新たに提供するとともに、価格の見直しを行い、受注拡大を図ってまいります。

② スカイレストラン・スカイラウンジ・鉄板焼・ローズルーム

スカイレストランでは、夜景、眺望等その特徴を十分にPRし、記念日等のイベント利用に特化した高級かつ良質な料理の提供に努めてまいります。

スカイラウンジでは、カクテル等の新メニューの提供や宿泊客・宴会場利用後の二次会の利用者増に努めてまいります。

鉄板焼では、茨城県産銘柄黒毛和牛である常陸牛等、厳選食材を活用した魅力的なメニューの提供に努め、受注拡大を図ってまいりますとともに、ローズルームでは従来の会食形態の変化に対応し、家族の慶事を兼ねた会食や少人数のウェディング等の受注拡大を図ってまいります。

③ 中国料理「桃鹿楼」

地域の食材を使用したメニューの提供や定番メニューの充実を図ってまいりますとともに、利用者増に努めてまいります。

また、個室を活用し、顔合わせ等の会食を促進し、受注拡大を図ってまいります。

④ 日本料理「槇」

季節毎の地元特産品を使用したメニューの提供や会席メニュー等を充実し、会食や接待等の利用促進に努め、受注拡大を図ってまいります。

(4) 温泉

	令和4年度予算	令和3年度見込み	増 減
温泉部門売上	149 百万円	146 百万円	3 百万円

ポイントサービスや日替り湯、割引イベントの開催等を実施し、新規客の獲得とリピーター客の利用者増を図るとともに、地元情報誌への広告掲載やSNS等で情報提供に努めてまいります。

(5) 売店「アイリス」

	令和4年度予算	令和3年度見込み	増 減
売店部門売上	77 百万円	68 百万円	9 百万円

利用者のニーズに応えられるよう、県産品や地元産品の販売コーナーを充実し、PRに努めてまいります。

さらに、ホテルメイド商品の販路拡大と新商品の提供を積極的に展開し、受注拡大を図ってまいります。

また、近隣地域で行われるイベントへの出店、各種イベントとの連携や外部販売を積極的に展開し、店舗外においても受注拡大を図ってまいります。

2. 不動産事業

	令和4年度予算	令和3年度見込み	増 減
不動産事業売上	408 百万円	394 百万円	14 百万円
内 賃貸業	408 百万円	394 百万円	14 百万円
内 販売・仲介業	0 百万円	0 百万円	0 百万円

(1) 賃貸業

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り、収益向上に努めてまいります。

新館につきましては、引き続き、顧客満足度を高める維持管理に努めるとともに、店舗スペースへの入居募集に注力し、特に若者に影響力や集客力のある、テナント企業の誘致を図ってまいります。

本館につきましては、建設経過年数に鑑み、弾力的な賃料設定やフリーレント期間を設け、入居しやすい環境を醸成し、中小企業や地元を中心に事業展開する企業をターゲットとし、ホームページによる情報発信や地元不動産業者への情報提供を行い、入居セールスを積極的に展開してまいります。

(2) 販売・仲介業

販売につきましては、地価や周辺取引等の動向に注視しながら販売するとともに、土地の仲介業も積極的に行ってまいります。

3. 受託事業

		令和4年度予算	令和3年度見込み	増 減
受託事業売上		1,976 百万円	2,104 百万円	▲ 128 百万円
内 容	施設管理事業	1,649 百万円	1,606 百万円	43 百万円
	設計管理事業	250 百万円	421 百万円	▲ 171 百万円
	土地管理事業	77 百万円	77 百万円	0 百万円

(1) 施設管理事業

一般競争入札、指名競争入札、公募型プロポーザル方式、指定管理者制度等に柔軟に対応できるよう創業当初より培ってきたノウハウの伝承を含む専門的技術の研修、各種資格の取得等の人材育成に努め、競争力の強化を図ってまいります。

また、関係法令の遵守を基本としながら、緊急時や災害時にも迅速かつ的確な対応を行えるよう一層の技術力の向上と社内の相互支援体制の強化を図るとともに、エネルギー効率や環境にも配慮した管理運営に努めてまいります。

さらに新規受託につきましては、日常の業務や顧客先への営業活動を通じて、十分な情報収集、調査を行い、その業務内容等を吟味した上で受託の方向性を検討してまいります。

(2) 設計管理事業

これまでの信頼や実績を維持しつつ、地域特性に精通した当社の優位性を生かし、積極的に営業活動を展開するとともに、民間からの受注拡大も図ってまいります。

また、技術力や知識を生かし、顧客からの信頼を高め、スムーズな設計、施工管理を行うとともに、住みよいまちづくりに貢献できるよう努めてまいります。

(3) 土地管理事業

茨城県保有の鹿島開発関連用地の管理及び処分の推進を図るため、境界立会、登記業務、工事設計、工事発注、工事検査に至るまで、地域に精通した各種業務を的確に行ってまいります。

また、各種業務の確実な遂行のため、人材育成、経費削減にも努めてまいります。

Ⅲ 第54期（令和4年度）収支計画

（単位：百万円）

	令和3年度予算	令和3年度見込み (A)	令和4年度予算 (B)	増減 (B-A)
売上	3,364	3,298	3,282	▲ 16
売上原価	2,256	2,117	2,083	▲ 34
売上総利益	1,108	1,181	1,199	18
販売費・ 一般管理費	1,109	1,065	1,109	44
営業利益	▲ 1	116	90	▲ 26
営業外収益	9	28	10	▲ 18
営業外費用	9	12	10	▲ 2
経常利益	▲ 1	132	90	▲ 42
特別利益	0	0	0	0
特別損失	0	0	0	0
法人税等	2	8	2	0
法人税等調 整額	0	0	0	0
当期純利益	▲ 3	124	88	▲ 36