

第56期
(令和6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
	・ 宿泊	
	・ 宴会	
	・ レストラン	
	・ 温泉	
	・ 売店	
	2. 不動産事業	4
	・ 賃貸業	
	・ 販売・仲介業	
	3. 受託事業	5
	(1) 施設管理事業	
	(2) 設計管理事業	
	(3) 土地管理事業	
III	ホテル事業等の譲渡について	6
IV	第56期（令和6年度）収支計画	8

第56期 事業計画

I 基本方針

当期の我が国経済は、コロナ禍からの回復による押し上げ効果は一巡するものの、タイトな労働需給を背景とした名目賃金の上昇、物価上昇率の鈍化、企業の設備投資に対する前向きな姿勢といったプラス要因により、緩やかな景気回復が予想されております。一方、米国景気の大幅な悪化や中東・ウクライナ情勢の緊迫化など海外経済を中心に下振れリスクも懸念されているところです。

また、日本経済がコロナ禍での落ち込みから回復に向かう中、多くの企業で人手不足感が強まっており、当社においても同様の傾向が見られ、今後もこの傾向は継続していくと思われま

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るとともに、企業の鹿島地域の拠点としての不動産(オフィス)の賃貸、都市環境の整備や公共施設の管理運営などの事業を適切に行い、地域の豊かな社会づくりに貢献する企業、地域住民に親しまれる企業を目指してまいります。

さらに、当社従業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。

併せて、従前より抜本的改革が求められてきたホテル事業及び不動産賃貸業（以下「ホテル事業等」という。）を10月（予定）に民間事業者へ譲渡して、当社の経営改善を図ってまいります。このため、ホテル事業等の円滑な譲り渡しに向け、既存予約者（10月以降の宿泊や宴会等の予約者をいう。以下同じ。）、当社従業員及び既存取引事業者（以下「従業員等」という。）やテナント入居者へのケアや譲受会社との調整を進めるとともに、事業譲渡後の当社の組織体制、新たな経営戦略及び当社従業員の待遇改善などについて検討を行ってまいります。

なお、当期は、第四次中期経営計画の最終年度に当たることから、計画項目の成果を的確に精査を行うとともに、次期計画の策定を進めてまいります。

II 事業別計画概要

1. ホテル事業

ホテル事業各部門においては、当期9月末（予定）のグランドフィナーレに向けた各種プランの造成やフェア、イベントなどを通してホテル利用者の増加を図り、収益の維持・拡大に努めるとともに、事業譲渡に際し、既存予約者や従業員等の円滑な引継ぎが行えるよう、準備を進めてまいります。

部門区分		事業の概要	令和6年度予算	
宿泊		<ul style="list-style-type: none"> ・SNS等を活用した情報収集の実施による課題発見と改善 ・各種プランの周知、各時期に応じたプランの提供による、稼働率の向上 ・ツインルームの稼働率向上に繋がるプランの策定 ・海外エージェントと連携し、近隣ゴルフ場を活用したプランの周知による利用者増 ・既存予約者に対する適切な対応 	売上	180百万円 (334百万円)
			新館 販売室数	16,256室 (29,995室)
			本館 販売室数	10,919室 (19,358室)
			全館 販売室数	27,175室 (49,353室)
			全館 稼働率	50.0% (45.4%)
宴会		<ul style="list-style-type: none"> ・ターゲティング戦略に基づいた効率的なセールス活動の実施 ・歓送迎会プラン、サマーパーティープラン等の各種宴会プランの提供による受注拡大 ・多様化する婚礼ニーズに対応するための提案力の強化 ・ブライダル情報サイトの活用、他ブライダル施設への積極的な視察による情報収集の強化 ・ホームページ・SNSを活用した効果的な情報発信 ・新たな広告媒体の検討 ・既存予約者に対する適切な対応 	102百万円 (223百万円)	
レストラン		<ul style="list-style-type: none"> ・販売価格見直しの検討 ・季節の食材を取り入れた新メニューの提供 ・各種フェアの開催 	99百万円 (216百万円)	
内訳	セピア クレール	<ul style="list-style-type: none"> ・情報発信の強化による受注拡大 ・ホテルクオリティを活かしたメニューの提供 	50百万円 (85百万円)	
	桃鹿楼	・個室を活かした少人数での慶事等の利用促進	27百万円 (55百万円)	
	榎	・会席メニューの見直しによる団体等からの受注拡大	22百万円 (44百万円)	
温泉		<ul style="list-style-type: none"> ・委託先に対する適切な管理・運営 ・顧客増に繋がる支援の強化 	87百万円 (175百万円)	
売店(アイリス)		<ul style="list-style-type: none"> ・各種イベントと連携した外部販売の実施 ・県産品、地元産品コーナーの充実 	32百万円 (65百万円)	
ホテル事業計			500百万円 (1,014百万円)	

※令和6年度予算につきましては、当期4月から9月までの予算額となっております。

また、()内の数値につきましては、前期の見込額となっております。

2. 不動産事業

立地の優位性や交通網、複合ビルとしての利便性をPRするとともに、顧客満足度を高める維持管理に努め、テナントの入居の継続・促進を図り、収益向上に努めてまいります。

また、事業譲渡に際し、テナント入居者の円滑な入居継続に向けた準備を進めてまいります。

事業区分	事業の概要		令和6年度予算
賃貸業	新館 本館	〈既入居テナント向け〉 ・困りごと等に対するヒアリングの実施 ・事業譲渡に関する適切な情報提供 〈入居テナントの誘致〉 ・弾力的な賃料設定やフリーレント期間の設定 ・中小企業、地元を中心に事業展開する企業をターゲットとしたホームページによる情報発信、地元不動産業者への情報提供の実施	200 百万円 (414 百万円)
販売・仲介業	・時価、周辺取引等の動向の注視 ・事業用地の販売に向けた検討		0 百万円 (0 百万円)
不動産事業計			200 百万円 (414 百万円)

※令和6年度予算につきましては、当期4月から9月までの予算額となっております。

また、()内の数値につきましては、前期の見込額となっております。

3. 受託事業

これまでの信頼や実績をベースに、更なる技術力や知識を高めることにより、人材の確保・育成を図り、より一層の地域への貢献、受注拡大に向けた競争力の強化に努めてまいります。

また、デジタル化の実施に向けた検討を進め、業務の効率化や生産性の向上を図ってまいります。

(1) 施設管理事業

関係法令の遵守を基本に、緊急時や災害時にも対応できるよう、委託された施設の適切な管理運営に努めてまいります。

(2) 設計管理事業

地域特性に精通した当社の優位性を活かし、スムーズな設計、施工管理に努めてまいります。

(3) 土地管理事業

鹿島開発関連用地の維持管理に関する各種業務の円滑な遂行に努めてまいります。

事業区分	事業の概要	令和6年度予算
施設管理事業	<ul style="list-style-type: none">・一般競争入札等に幅広く対応するための人材確保・専門的技術研修や各種資格習得支援等の人材育成・技術力の向上と社内の相互支援体制強化・新規受託の方向性の検討	1,692 百万円 (1,682 百万円)
設計管理事業	<ul style="list-style-type: none">・積極的な営業活動の実施による民間からの受注拡大・技術力、培ってきたノウハウを活かした円滑な受託業務の遂行	200 百万円 (258 百万円)
土地管理事業	<ul style="list-style-type: none">・鹿島開発関連用地の処分に伴う調査、管理などの円滑な遂行・周辺地権者等からの要望への迅速な対応・経費節減、事務の適切な遂行	74 百万円 (79 百万円)

※ () 内の数値につきましては、前期の見込額となっております。

Ⅲ ホテル事業等の譲渡について

当社は、これまで、経営改善に向けた様々な取り組みを進めてまいりましたが、コロナ禍の影響による宿泊稼働率の低下や宴会等の大幅な減少が続いていたことに加え、将来的には築20年を超える新館の大規模修繕費用も必要となり、キャッシュ残高も枯渇する見込みであるなど経営状況が厳しく、抜本的な改革が求められていたところです。

こうした課題に対応し、かつ鹿島地域を代表するホテルを残すため、昨年10月に事業譲渡の方針を決定し、同月31日から当社と茨城県（以下、「県」という。）が共同で公募型プロポーザル入札を開始しました。

今後、学識経験者やホテル経営等専門家、地元関係者などを構成員とした選定委員会で、提案者からのプロポーザル（企画提案）を審査した後に、当社及び県において、従業員の雇用条件や取引事業者等との取引継続及びテナント入居者の入居継続に向けた条件など（以下「雇用条件等」という。）の各種調整を実施した上で、事業譲渡等の契約を締結してまいります。

なお、これらを円滑に進めるため、ホテル従業員等やテナント入居者に対し、ヒアリングの実施や雇用条件等の説明を行い、不安解消に努めてまいります。

（1）譲渡対象資産

当社が経営するホテル事業・不動産賃貸業の事業及び所有する鹿島セントラルビル本館・新館・付属建物並びに県が所有する土地

（2）事業譲渡総価額の最低価額及び譲渡予定日

・最低価額 22億円

（当社と県で売却資産の固定資産税評価額にて按分）

・譲渡予定日 令和6年10月1日

（3）主な契約の条件

- ・当社ホテル従業員等のうち、移籍を希望する者を雇用すること。
- ・上記譲渡対象資産を主として現行用途に使用すること。
- ・契約締結後5年間は譲渡対象資産を第三者に対して譲渡禁止。
- ・高速バス停留所としての機能維持。 等

(4) 今後のスケジュール (仮)

令和5年10月31日 公募入札開始

令和6年 3月 6日 公募入札終了

3月 選定委員会開催 (優先交渉権者決定)

4月～ 優先交渉権者と諸調整

5月～7月 事業譲渡等契約締結

7月～8月 当社従業員等・テナント入居者説明会／当社従業員意向調査

9月 臨時株主総会 (特別決議)

10月1日 事業譲渡日

IV 第56期（令和6年度）収支計画

（単位：百万円）

	令和5年度見込み (A)	令和6年度予算 (B)	増減 (B - A)
売上	3,447	2,666	▲780
売上原価	2,153	1,901	▲252
売上総利益	1,294	765	▲529
販売費・一般管理費	1,080	651	▲429
営業利益	214	114	▲100
営業外収益	8	4	▲4
営業外費用	10	4	▲6
経常利益	212	114	▲98
特別利益	0	1,178	1,178
特別損失	0	0	0
法人税等	11	2	▲9
法人税等調整額	0	0	0
当期純利益	201	1,289	1,088

※令和6年度予算につきましては、ホテル事業及び不動産事業の不動産賃貸業は当期4月から9月までの予算額、他の事業につきましては当期の予算額となっております。

また、令和5年度見込みは全事業の見込額となっております。

なお、特別利益につきましては、ホテル事業及び不動産賃貸業の最低譲渡価額を当社及び茨城県の固定資産税評価額にて按分し、当社譲渡対象資産の簿価を差し引いた額を計上しております。