

## 外郭団体評価調書【株式会社用】

## 1. 基本情報

平成30年7月1日 現在

団体名 所在地	新潟地下開発株式会社		
	新潟市中央区西堀前通6番町894番地1		
代表者(職・氏名) (所属・職)	代表取締役社長 岡澤 修	電話番号	025-224-2288
		ホームページ	<a href="http://www.nishibori-rosa.co.jp">http://www.nishibori-rosa.co.jp</a>
市所管課	商業振興課	電子メール	<a href="mailto:rosa@nishibori-rosa.co.jp">rosa@nishibori-rosa.co.jp</a>
基本財産 (基本金)	100,000 千円	設立年月日	昭和47年 4月13日
出資者	氏名・団体等名称	出資等額	出資等比率
	新潟市	52,615 千円	52.6 %
	(株)大和	20,736 千円	20.7 %
	(株)三越	20,245 千円	20.2 %
	新潟商工会議所	5,794 千円	5.8 %
	その他(12団体)	千円 610 千円	% 0.6 %
設立目的	自動車保有台数の急増への対応と古町西堀地区の活性化のため、駐車場及び商業施設の管理運営を行うことを目的とする。		
経営理念 経営方針	地下ショッピングモール「西堀ローサ」の企画運営会社として、地域社会の発展に貢献し、市民に親しまれる地下街を目指しています。		

## 2. 主要事業

事業名 ①			事業概要				
店舗賃貸業			地下施設内にショッピングセンター・「西堀ローサ」設置 レディースファッションを中心にアクセサリ、軽食等				
事業区分	主体区分	収支区分	単位	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度(予算)
—	—	収入額	千円	189,818	175,667		
活動指標・成果目標			単位	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
①ローサ賃料(含む共益費)収入の確保	計画	千円		124,416	108,744	49,355	41,142
	実績			120,989	107,191	48,622	
			達成・未達成の理由等	テナント売上減による賃料収益の減	テナント売上減による賃料収益の減	テナント売上減による賃料収益の減	
②テナント売上げ	計画	千円		245,876	215,223	212,764	196,898
	実績			216,422	196,583	206,031	
			達成・未達成の理由等	来店客数の減	来店客数の減	主に中央区役所移転効果により売上増加したが、来店客数が微増に留まったため	

事業名 ②			事業概要				
事業区分	主体区分	収支区分	単位	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
—	—		千円				
活動指標・成果目標			単位	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
	計画	千円					
	実績						
			達成・未達成の理由等				

事業名 ③			事業概要				
事業区分	主体区分	収支区分	単位	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
活動指標・成果目標			単位	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
	計画						
	実績						
			達成・未達成の理由等				

## 3. 組織等の状況

## (1) 役職員数の状況

(単位：人)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
役員数	7	6	6	6
常勤	1	1	1	1
市派遣				
市職員OB				
プロパー役員	1	1	1	1
他団体からの派遣				
非常勤	6	5	5	5
市兼任	1	1	1	1
市職員OB				
他団体兼任				
その他	4	4	4	4
職員数	4	4	4	2
常勤	4	4	4	2
市派遣				
市職員OB				
プロパー職員	4	4	4	2
他団体からの派遣				
非常勤	0	0	0	0
市兼任				
市職員OB				
他団体兼任				
その他臨時・嘱託等				
見直し等の取組み				

## (2) 職員の状況（市派遣職員を除く。）

(単位：人)

		平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
職員の状況	管理職	1	1	1	1
	一般職	3	3	3	1
	合計	4	4	4	2
年齢構成	20代以下	0	0	0	
	30代	0	0	0	
	40代	0	0	0	
	50代	4	4	4	2
	60代以上	0	0	0	
	合計	4	4	4	2

## (3) 役員報酬・職員給与等の状況

(決算 単位：千円)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度予算
報酬・給与等	22,333	22,648	21,218	17,750
内 市職員分	0	0	0	0
役員	7,200	7,200	7,200	7,200
常勤	7,200	7,200	7,200	7,200
内 市職員分				
非常勤				
内 市職員分				
職員	15,133	15,448	14,018	10,550
常勤	15,448	15,448	14,018	10,550
内 市職員分				
非常勤				
内 市職員分				
平均年収（市職員を除く。）				
常勤役員	7,200	7,200	7,200	7,200
常勤職員	3,862	3,862	3,505	5,275
見直し等の取り組み				

## (4) 給与等の適正化の状況（市派遣職員を除く。）

現在の給与体系		今後の見直し予定	
●	団体独自の給与体系	有	予定時期 年度～
	市の給与体系を準用	●	無
	その他〔 〕		その他〔 〕

## 4. 財務の状況

## (1) 損益計算書

(決算 単位：千円)

		平成27年度	平成28年度	平成29年度	
経常 損益	営業 損益	営業収益(売上高)	220,768	205,485	143,383
		営業費用	216,233	216,856	217,321
		売上原価			
		事業費			
		販売費・一般管理費	216,233	216,856	217,321
	営業損益	4,535	▲ 11,371	▲ 73,938	
	営業外 損益	営業外収益	272	173	278
		営業外費用	1,711	614	0
		営業外損益	▲ 1,439	▲ 441	278
	経常損益	3,096	▲ 11,812	▲ 73,660	
損特 益別	特別利益	0	0	0	
	特別損失	0	0	22	
	特別損益	▲ 110	0	▲ 22	
税引前当期損益		2,986	▲ 11,812	▲ 73,682	
法人税、住民税及び事業税		180	180	180	
法人税等調整額		▲ 5,904	▲ 3,548	▲ 22,651	
当期損益		8,710	▲ 8,444	▲ 51,211	
前期繰越損益		▲ 288,190	▲ 279,480	▲ 287,924	
当期末処分損益		▲ 279,480	▲ 287,924	▲ 339,135	
処利 分益	利益処分額	0	0	0	
	次期繰越損益	▲ 279,480	▲ 287,924	▲ 339,135	

(参考)

(決算 単位：千円)

(別掲) 人件費	27,268	27,322	25,453
役員分	7,200	7,200	7,200
職員分	20,068	20,122	18,253

## (2) 貸借対照表

(決算 単位：千円)

		平成27年度	平成28年度	平成29年度
資産の部	資産の部合計	1,022,109	969,421	898,215
	流動資産	85,875	87,673	51,883
	現金預金	64,429	68,477	29,967
	受取手形	0	0	
	未収金	0	0	
	有価証券	0	0	
	その他流動資産	21,446	19,196	21,916
	固定資産	936,234	881,748	846,332
	有形固定資産	859,241	804,798	767,862
	無形固定資産	76,883	76,840	78,360
その他投資等	110	110	110	
負債の部	負債の部合計	1,201,589	1,157,345	1,137,350
	流動負債	63,508	23,157	115,408
	短期借入金	32,512	0	90,000
	その他流動負債	30,996	23,157	25,408
	固定負債	1,138,081	1,134,188	1,021,942
	長期借入金	900,000	900,000	810,000
その他固定負債	238,081	234,188	211,942	
純資産の部	純資産の部合計	▲ 179,480	▲ 187,924	▲ 239,135
	資本金	100,000	100,000	100,000
	法定準備金	0	0	0
	剰余金	▲ 279,480	▲ 287,924	▲ 339,135
	うち当期末処分損益 (当期損益)	▲ 279,480	▲ 287,924	▲ 339,135
		0	0	▲ 51,211
負債の部及び純資産の部合計		1,022,109	969,421	898,215

## (3) 市財政支出等の状況

(決算 単位：千円)

		平成27年度	平成28年度	平成29年度
市財政支出等の合計		0	0	0
補助金	補助金	0	0	0
	事業費補助金			
	運営費補助金			
	設備投資に係る補助金			
	負担金			
	交付金			
	委託料	0	0	0
	内 随意契約額※	0	0	0
	貸付金(期中借入額)			
	出資・出捐金(追加額)			
その他				
貸付金残高		900,000	900,000	900,000
損失補償契約に係る債務残高				
損失補償限度額				
その他財政援助の状況 (税や使用料の減免、建物の無償貸与等)				

※ 随意契約額とは、市との一者随意契約による委託料及び非公募による指定管理者料をいう。

(市財政支出等がある場合) 目的、内容、必要性、増減理由等

貸し付けについては、平成18年度に整理回収機構が関与して作成した、経営再建計画成立の条件として、市が劣後債務契約を締結したもの

## 5. 経営改善状況（評価指標）

※ 評価基準に満たない場合は、網掛けセルに太字斜字体が表示されます。

## （1）財務の健全性

指標		平成27年度	平成28年度	平成29年度
経常損益		3,096 千円	▲ 11,812 千円	▲ 73,660 千円
当期損益		8,710 千円	▲ 8,444 千円	▲ 51,211 千円
自己資本比率	純資産	17.6 %	19.4 %	26.6 %
	純資産＋負債			
流動比率	流動資産	135.2 %	378.6 %	45.0 %
	流動負債			
固定長期適合率	固定資産	97.7 %	93.2 %	108.1 %
	固定負債＋純資産			
借入金依存度	借入金	91.2 %	92.8 %	100.2 %
	資産の部合計			
剰余金（欠損金）	純資産 － 資本金（基本金）	▲ 279,480 千円	▲ 287,924 千円	▲ 339,135 千円
資金運用	基本財産としての 有価証券の保有	有	→	① 運用方針を明文化し、それによって運用している。 ② 資金運用利率は市場金利の水準を確保している。 ③ 資金運用に関する情報収集に努めている。 ④ 元本割れのリスクはない。
		● 無		

## （2）団体の自立性

指標		平成27年度	平成28年度	平成29年度
市職員比率	常勤職員数（市職員）	0.0 %	0.0 %	0.0 %
	常勤職員数			
財政的依存度	市財政支出	0.0 %	0.0 %	0.0 %
	経常収益			
運営費補助比率	市運営費補助金	0.0 %	0.0 %	0.0 %
	経常収益			
随意契約比率	市随意契約額	-	-	-
	市委託料			

## (3) 経営の効率性

指標		平成27年度	平成28年度	平成29年度
総資本経常利益率	経常利益	0.3 %	▲ 1.2 %	▲ 8.2 %
	資産の部合計			
売上高経常利益率	経常利益	1.4 %	▲ 5.7 %	▲ 51.4 %
	売上高			
総資本回転率	売上高	0.2	0.2	0.2
	資産の部合計			
職員1人当たり 売上高	売上高	55,192 千円	51,371 千円	35,846 千円
	職員数			
職員1人当たり 経常利益	経常利益	774 千円	▲ 2,953 千円	▲ 18,415 千円
	職員数			
売上高販管費比率	販売費及び一般管理費	97.9 %	105.5 %	151.6 %
	売上高			
職員1人当たり 管理費	販売費及び一般管理費	54,058 千円	54,214 千円	54,330 千円
	職員数			
人件費比率	人件費	12.4 %	13.3 %	17.8 %
	売上高			
役員人件費比率	役員人件費	26.4 %	26.4 %	28.3 %
	人件費			



(4) 経営の適正性

① 中長期計画の策定状況	
有	計画名称〔 〕 計画期間 平成～ 平成 年度
概要・数値目標	
● 無	未策定理由〔 年度毎に策定する「事業計画運営方針」で対応している。 〕

② 経理の適正化の取組み			
専門家による監事・監査役就任		専門家による会計指導	
有	就任時期 年度～ 依頼先職種〔 〕	● 有	依頼時期 平成19 年度～ 依頼先職種〔 監査法人・税理士 〕
● 無		無	

③ 事務処理改善の取組み	
有	取組内容 年度～ 〔 〕
● 無	

④ 人材育成の取組み	
● 有	取組内容 年度～ 〔 ・少人数体制のため担当外業務も把握でき、適切な対応ができる能力を身につける事が出来るように取り組んでいる 〕
無	

⑤ 情報公開に関する規定の整備状況		
有	策定時期 平成 年度～ 規定名称〔 〕	定款等 年度～
● 無	未整備理由 〔 当社は行政機関と異なり情報公開法の制度適用は対象外であり、IR活動としてステークホルダーのみなさまへの説明責任を果たしていく。 〕	● 事業内容 平成17 年度～
		● 役員名簿 平成20 年度～
		役員報酬 年度～
		事業報告 年度～
		● 損益計算書 平成25 年度～
		● 貸借対照表 平成25 年度～
		事業計画書 年度～
		予算概要 年度～

改善対応区分  
 A:改善対応済(引き続き継続して実施するものも含む)  
 B:改善の取組の効果が始まっている  
 C:改善の取組に着手  
 D:改善の取組に向けて検討中  
 E:今は実施せず今後の課題とする

6. 経営改善状況（個別の取組み）

（1）前年度までの評価における【改善指示事項】の改善状況

改善指示事項		古町地区全体の役割・機能について、まちなか再生本部での方針に沿った、団体としての今後の施設運営方針、あり方を中長期的な計画として明確にする必要がある。（平成24年度総合評価においても改善指示事項として提示）					
改善・対応区分		A	●	B	C	D	E
当該区分の理由		再開発事業の会議等に積極的に参加し、情報共有を行っているため					
今後の具体的な取組み・対応方針等 (Aの場合は以下記入不要)		引き続き再開発事業への積極的な参加をし、ローサとして担うべき役割を把握し、今後の経営、運営計画に取り込んで行く。					
今後の改善・対応	工程	実施事項	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
		古町地区全体を見据えた活動	継続実施	継続実施			
今後の改善・対応	成果指標	活動指標・成果目標	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
		情報交換会議の実施	計画	5	5		
			実績	5			
			進捗コメント	再開発プロジェクト、古町活性化関連会議は継続して積極的に参加。			
		賃料徴収方法変更テナント数	計画				
			実績				
進捗コメント	退店防止とのバランスを考慮しながら交渉を継続して行く。						

改善指示事項		最低基本賃料の設定や共益費の徴収方法の見直し、採算の取れないテナントの入れ替えに向けて優良テナントのリーシングにさらに取り組み、収入の増加を図る必要がある。					
改善・対応区分		A	B	●	C	D	E
当該区分の理由		優良（人気）テナントの誘致がきわめて困難なため					
今後の具体的な取組み・対応方針等 (Aの場合は以下記入不要)		大都市圏に限らず、地方都市の人気ブランドの開拓を強化する。また食物販関連企業のリーシングも強化して行く。業績および営業姿勢の悪い店舗は退店勧告を含む、厳しい態度で臨む。					
今後の改善・対応	工程	実施事項	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
		安定賃料収入の確保	売上歩合賃料の最低保証賃料設定	固定賃料の活用			
今後の改善・対応	成果指標	活動指標・成果目標	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
		交渉可能テナントの確保	計画	10	5		
			実績	5			
			進捗コメント	中央区役所移転効果により数店舗が出店。			
		賃料徴収方法変更テナント数	計画	5	5		
			実績	0			
進捗コメント	退店防止とのバランスを考慮しながら交渉を継続して行く。						

改善指示事項		テナントリーシングの強化等により民間からの賃料収入の向上に努め、収入増を図る必要がある。					
改善・対応区分		A	B	●	C	D	E
当該区分の理由		出店意欲のある企業が少なく苦戦状態が続いているため					
今後の具体的な取組み・対応方針等 (Aの場合は以下記入不要)		サウンディング型市場調査での意見・提案を参考に、ローサ活性化の方向性を検討していく。					
今後の改善・対応	工程	実施事項	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
		リーシング活動	再開発事業を見据えたシーリング	食関連店舗重点のリーシング			
今後の改善・対応	成果指標	活動指標・成果目標	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
		既存交渉テナント	計画	3	3		
			実績	3			
		進捗コメント	業種変更や取扱い品目縮小による効率のよい経営体系を交渉継続中。				
		計画					
		実績					
進捗コメント							

改善指示事項		テナントとの連携などサービス向上に向けた取組みに努め、施設を活性化することが望まれる。					
改善・対応区分		A	●	B	C	D	E
当該区分の理由		ローサの認知度およびイメージアップに繋げることができたため					
今後の具体的な取組み・対応方針等 (Aの場合は以下記入不要)		特殊な技術や商品を取り揃える店舗を中心にローサのイメージアップに努めて行く。積極性、協調性に欠ける店舗の徹底指導も強化して行く。					
今後の改善・対応	工程	実施事項	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
		ソフト面のレベルアップ	市民参加によるイベントや展示会の開催	中央区役所との連携した市民サービスの実施			
今後の改善・対応	成果指標	テナント参加型の教育	ミステリーショッパーや表彰などメリハリをつけ緊張感を持たせる。	ローサの一員であるという協調性、モラル向上を重点指導する。			
		活動指標・成果目標	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
		インナーキャンペーンの実施	計画	4	2		
			実績	2			
		進捗コメント	第三者審査によるディスプレイコンテストや接客態度チェックを継続実施。				
		計画					
実績							
進捗コメント							

改善指示事項		地下街の活性化と古町地区の活性化は密接している。まちづくり会社として行政や商店街関係者と一丸となって、古町活性化に取り組み続けることが必要である。					
改善・対応区分		A	●	B	C	D	E
当該区分の理由		再開発事業の会議等に積極的に参加し、情報共有を行っているため					
今後の具体的な取組み・対応方針等 (Aの場合は以下記入不要)		古町再開発ビルとの接続によるローサの重要性を念頭に、イベント開催など古町全体の活性化について提言を行って行く。					
今後の改善・対応	工程	実施事項	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
		地方都市有力飲食関連店舗の積極誘致	一般物販店舗の3割(8店舗)を飲食関連	食物販店舗を中心にリーシングを強化していく。			
	古町商店街空き店舗の誘致強化	大和跡地再開発に協力体制をとる(商業エリア)	リーシング活動の際には地上商店街の空物件の紹介も行う				
成果指標	活動指標・成果目標	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度		
		計画	5	2			
	キーテナント候補及び交渉	実績	1				
		進捗コメント	食物販と並行して生活関連雑貨、IT商品扱い店舗など交渉中。				
	成果指標	計画					
			実績				
進捗コメント							

改善指示事項		具体的な収入の増収策については、団体の強み、弱みを自己分析したうえで、現状に即した増収策に取り組む必要がある。					
改善・対応区分		A	●	B	C	D	E
当該区分の理由		賃料交渉は即刻退店に繋がるため、慎重に行う必要がある					
今後の具体的な取組み・対応方針等 (Aの場合は以下記入不要)		地域の標準賃料を提示したうえで、管理コストの高い地下街として根気よく交渉を続けていく。状況により退店も止む負えない。					
今後の改善・対応	工程	実施事項	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
		テナント営業体制の改善	テナント個別面談の実施	改善指導の実施	改善困難テナントの入れ替え		
	賃料徴収方法変更	各テナントへ打診	不採算テナントの入れ替え	不採算テナント入れ替え継続			
成果指標	活動指標・成果目標	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度		
		計画	25	20	10		
	営業改善指導の実施テナント数	実績	20				
		進捗コメント	不採算の思われる店舗への取扱い商品の見直し、販売体制の改善を引き続き指導を行う				
	賃料徴収方法変更テナント数	計画	5	10	5		
		実績	2				
進捗コメント	改善の見込みのない店舗は退店勧告も含んだ厳しい態度で臨む。						

<b>改善指示事項</b>		古町の地盤低下、ローサの魅力不足等からくるテナントの赤字状況、団体の赤字体質等の改善は継続課題であり、団体だけでなく市の関係課も含めて根本的な検討・協議を行う必要がある。					
<b>改善・対応区分</b>		A	●	B	C	D	E
<b>当該区分の理由</b>		今後のローサの方向性を新潟市と定期的に協議をしているため					
<b>今後の具体的な取組み・対応方針等</b> (Aの場合は以下記入不要)		サウンディング型市場調査を実施した結果を踏まえて、現実的に可能かどうか見極めた上で段階的に計画を検討して行く。					
今後の改善・対応	<b>実施事項</b>		平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
	周辺事業者との意見交換会開催	市と連携し会議開催	継続開催	継続開催			
	ローサの魅力づくり	緊急を要する設備改修の実施	再開発ビルとの連携	設備改修の継続実施			
成果指標	<b>活動指標・成果目標</b>		平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
	意見交換会開催件数	計画	3	4	4		
		実績	10				
		進捗コメント	当社から定期的にテナントの経営状況やリーシング情報を報告している。				
	西堀ローサ設備改善実施箇所	計画	共用部/店舗設備	共用部/店舗設備	共用部/店舗設備		
進捗コメント		多々ある設備改善箇所の中から法令遵守を第一に優先順位をつけて実施。					

改善対応区分  
 A:改善対応済(引き続き継続して実施するものも含む)  
 B:改善の取組の効果が始まっている  
 C:改善の取組に着手  
 D:改善の取組に向けて検討中  
 E:今は実施せず今後の課題とする

(2) 【その他改善を要する事項】の改善状況

①	今後の改善・対応	今後改善を要する事項		ローサ施設全体の設備の老朽化対策について、安全第一に優先順位をつけて行う。また消防法など法令で定められている設備改修は優先して行う。					
		改善・対応区分		A	B	C	●	D	E
		当該区分の理由		費用負担が莫大で思うように進まない。					
		今後の具体的な取組み・対応方針等 (Aの場合は以下記入不要)		法令で定める設備改修から行って行く。					
		工程		実施事項	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
		成果指標		活動指標・成果目標		平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
					計画				
					実績				
					進捗コメント				
計画									
実績									
進捗コメント									

## 7. 評価の結果

## 【団体の評価コメント】

<b>財務の健全性</b>	<p>昨年の中央区役所移転により、約半数のテナントで売上や来客数の増加が見られるが、施設の老朽化による修繕費が高むなど、財務内容は依然として厳しい状況が続いている。その中でこれからの魅力ある古町をアピールしリーシング活動を強化しテナント入れ替えを積極的に行い、賃料収入の安定に繋げていく。また、新潟市からの借入9億円の返済をどのようにしていくかも課題である。</p>
<b>団体の自立性</b>	<p>古町再開発ビル完成後の姿が見えてきた。完成後は、再開発ビルとローサ、古町地区の商店街とがより一層連携して行かなければならないのは必須であり、ローサはその中心的役割を担う必要がある。</p>
<b>経営の効率化・適正性</b>	<p>厳しい経営環境の中、サウンディング型市場調査で企業、団体から得られた提案を精査し、「モノ」から「コト」への店舗展開も含め検討するなど、行政機関と協議をしながら、効率良くかつ適正な運営方法へ改善していく。</p>
<b>その他</b>	<p>安全上施設の老朽化した設備の改修、改善が早期に求められている。優先順位や必要経費など難問山積であるが、できることから着手して行く。また中央区役所移転により多様な目的の市民が施設を利用する。案内標示やセキュリティなどの強化も市民サービスの一環としてとらえていく。</p>
<b>総括的な所見</b>	
<p>開業40年を経過し、新潟市、県全体の経済活性化の重要な施設であった。現在は厳しい経営環境ではあるが、日本海側唯一の地下街であり、古町地区の交流と交通の結節点としてこれからも担う役割は大きい。サウンディング型市場調査を実施し、有効な事業方法の提案を頂いたため、新しい古町地区の活性化に寄与する施設となるべく、社内での検討や関係者との議論を加速させ、今後の方向性を固めていきたい。</p>	

## 【所管課による評価】

<b>現状に対する評価</b>	<p>近年の節約・低価格志向の高まりや消費行動の多様化から、全国的に小売業は苦戦しており、西堀ローサのテナント売上高も漸減傾向である。同社の賃料収入も減少している中で、徹底的な経費削減とテナントリーシングの継続を行い、利益確保を目指したが、営業利益・経常利益ともに赤字となり、営業収益の確保や更なる経費削減の指導を引き続き行っていく必要がある。</p>
<b>課題及び改善すべき事柄</b>	<p>中央区役所移転により、約半数のテナントの売上や来店客数が増加したが、同社の収入であるテナント賃料を増加させるまでには至らなかった。大和跡地再開発ビルのオープンも控え、サンクンガーデンと接続されることで、西堀ローサの付加価値が高まることも考えられることから、賃料形態を含め、抜本的な運営方法の見直しを行う必要もある。</p>
<b>今後の指導方針</b>	<p>新潟の顔ともいえる古町地区において、地区全体を見据えた同社の公共的な役割や市の施策と連携した取り組みを進めていく必要がある。また、同社が実施したサウンディング型市場調査により提案された案を基に、古町地区の新しいまちづくりに適合する施設となるために、実現可能性の検討など、西堀ローサの在り方を固めていくよう指導していく。更に、同社へは賃料収入の安定的な確保や適時適切なリーシング活動の指導・支援を行っていくと共に、客層の掘り起しや西堀ローサ全体の一体感を生み出す取り組みを実行するよう指導していく。</p>

## 【総合評価】

概ね良好	改善の余地がある	改善が必要	● 抜本的な対応が必要
<b>総括的な所見</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・団体は、改善指示事項に対して可能な限り真摯に対応していることは認められる。</li> <li>・中央区役所の移転効果により若干の来客数の増加はあるものの市関連テナントの撤退により売上高は大幅に減少しており改善していない。最低基本賃料の設定や共益費の見直しなどの増収策は実施可能な状況にない。</li> <li>・テナントリーシングの強化による増収策は、実現可能な状況にない。</li> <li>・再開発事業の会議など古町活性化に関連する会議等に参加し情報共有に努めるなど改善努力は行われている。</li> <li>・限られた予算の中で優先順位を付けて改修を行う必要性は認識しているが、主に資金面の問題から法令で要求される水準以上の特段の対策は実施されておらず改善していない。</li> <li>・現状の経営環境や限られた予算の中で、団体が実施すべき課題に対する認識や評価は適切である。</li> </ul>			
<b>改善指示事項</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・団体の今後のあり方について、筆頭株主である市が積極的に関与し早急な方針決定を行い、抜本的な改善策を立案することが最優先されるべきである。</li> <li>・既存株主の責任を明確化した上で早急に再建に着手すべきである。</li> </ul>			

## 【総合評価を受けての団体としての決意】

<p>平成31年 2月 22日 代表取締役社長 岡澤 修</p> <p>古町地区では大和跡地再開発ビルと広場が整備され、新潟三越の閉店が決定したものの、跡地購入者が決まり、西堀ローサ周辺の環境が今後大きく変わっていく。その中で、西堀ローサは古町地区の交流の結節点として重要な役割を担うことを認識し、西堀ローサの活性化について、株主や周辺商店街と議論を深めていく。</p> <p>今後はコト消費型の店舗や、新潟の文化・特産品の情報発信を行う店舗など、サウンディング型市場調査で頂いた提案を基にテナント誘致を行うほか、大和跡地再開発ビル開業を見据えたビジネス関連店舗の誘致も積極的に行っていく。</p>
---



## 【総合評価における改善指示事項への対応方針】

改善指示事項		団体の今後のあり方について、筆頭株主である市が積極的に関与し早急な方針決定を行い、抜本的な改善策を策定することを最優先すべきである。				
今後の改善・対応	今後の具体的な取組み・対応方針等	経営健全化方針の策定と取組の実施				
	実施事項・計画	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	
	経営健全化方針の策定	計画策定	進捗管理	継続	継続	
	経営健全化に向けた取り組みの実施		取組実施	継続	継続	
	活動指標・成果目標	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	
	成果指標	取組実施件数	計画	0	5	4
実績						
		計画				
		実績				

改善指示事項		既存株主の責任を明確化した上で早急に再建に着手すべきである。				
今後の改善・対応	今後の具体的な取組み・対応方針	古町地区で動き出している新しいまちづくりに合わせた西堀ローサの活性化について、周辺商店街や株主と連携を密にして、具体策の検討と取組を実施する				
	実施事項・計画	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	
	西堀ローサに関する周辺商店街等との意見交換	意見交換会の枠組構築	古町活性化協議会でのローサ検討	継続	継続	
	株主との意見交換	意見交換会の枠組構築	株主との意見交換会開催	継続	継続	
	活動指標・成果目標	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	
	成果指標	周辺商店街・株主との意見交換開催件数	計画	0	10	10
実績						
具体策の実践件数		計画	0	2	2	2
		実績				