

外郭団体評価調書【株式会社用】

1. 基本情報

令和2年7月1日 現在

| | | | |
|---------------------|---|-----------|---|
| 団体名 | 新潟地下開発株式会社 | | |
| 所在地 | 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 | http://www.nishibori-rosa.co.jp |
| 市所管課 | 経済部商業振興課 | 電子メール | rosa@nishibori-rosa.co.jp |
| 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 % |
| | | 千円 | % |
| その他(12団体) | 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 | | 店舗賃貸業 | | | | | |
|-------------------|---|-------|---------|---------|--|---------|-----------|
| 事業概要 | (概要) 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ー、軽食等 | | | | | | |
| | (市政へどのように寄与・貢献するのか) 地下通路、地下施設と一体となった建物を適切に管理し、安全な地下空間を確保するとともに、西堀ローサの運営を通じて中心市街地の活性化に貢献する。 | | | | | | |
| 事業区分 | 主体区分 | 収支区分 | 単位 | 平成29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度(予算) |
| - | - | 収入額 | 千円 | 115,329 | 105,908 | 102,795 | 92,649 |
| 活動指標① | 年度 | 単位 | 計画 | 実績 | 達成・未達成の理由 | | |
| ローサ賃料(含む共益費)収入の確保 | R2 | 千円 | 32,811 | | | | |
| | R1 | 千円 | 37,367 | 36,205 | 大型店の退店による売上高減によるもの。 | | |
| | H30 | 千円 | 41,142 | 39,970 | テナント売上の減少による賃料収益の減少によるもの。 | | |
| | H29 | 千円 | 49,355 | 48,622 | テナント売上の減少による賃料収益の減少によるもの。 | | |
| 活動指標② | 年度 | 単位 | 計画 | 実績 | 達成・未達成の理由 | | |
| テナント売上げ | R2 | 千円 | 111,878 | | | | |
| | R1 | 千円 | 152,589 | 142,217 | 全国チェーン展開の売上高の高い店舗の撤退及び年度末には新型コロナウイルス問題によるもの。 | | |
| | H30 | 千円 | 196,898 | 187,682 | 店舗の退店によるもの。後任店舗の導入はできたものの、売上グロスがカバーできないため。 | | |
| | H29 | 千円 | 212,764 | 206,031 | 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。 | | |
| 活動指標③ | 年度 | 単位 | 計画 | 実績 | 達成・未達成の理由 | | |
| | R2 | | | | | | |
| | R1 | | | | | | |
| | H30 | | | | | | |
| | H29 | | | | | | |

3. 組織等の状況

(1) 役職員数の状況

令和2年7月1日 現在 (単位:人)

| | 平成29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 |
|-----------|--------|--------|-------|-------|
| 役員数 | 6 | 6 | 5 | 5 |
| 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 | 5 | 5 | 4 | 4 |
| 市兼任 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 市職員OB | | | | |
| 他団体兼任 | | | | |
| その他 | 4 | 4 | 3 | 3 |
| 職員数 | 4 | 2 | 2 | 2 |
| 常勤 | 4 | 2 | 2 | 2 |
| 市派遣 | | | | |
| 市職員OB | | | | |
| プロパー職員 | 4 | 2 | 2 | 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。)

令和2年7月1日 現在 (単位:人)

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

(3) 役員報酬・職員給与等の状況

(決算 単位：千円)

| | 平成29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度(予算) |
|---------------|--------|--------|--------|-----------|
| 報酬・給与等 | 21,218 | 17,471 | 17,023 | 17,197 |
| 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 | 14,018 | 10,271 | 9,823 | 9,997 |
| 常勤 | 14,018 | 10,271 | 9,823 | 9,997 |
| 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 | 3,505 | 5,135 | 5,070 | 4,998 |
| 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29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 | |
|--------------|--------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 経常損益 | 営業損益 | 営業収益(売上高) | 143,383 | 133,694 | 107,139 |
| | | 営業費用 | 217,321 | 204,400 | 141,051 |
| | | 売上原価 | | | |
| | | 事業費 | | | |
| | | 販売費・一般管理費 | 217,321 | 204,400 | 141,051 |
| | 営業損益 | ▲ 73,938 | ▲ 70,706 | ▲ 33,911 | |
| | 営業外損益 | 営業外収益 | 278 | 193 | 453 |
| | | 営業外費用 | 0 | 0 | 0 |
| 営業外損益 | | 278 | 193 | 453 | |
| 経常損益 | | ▲ 73,660 | ▲ 70,513 | ▲ 33,458 | |
| 損特別益別 | 特別利益 | 0 | 60 | 120 | |
| | 特別損失 | 22 | 0 | 0 | |
| | 特別損益 | ▲ 22 | 60 | 120 | |
| 税引前当期損益 | | ▲ 73,682 | ▲ 70,453 | ▲ 33,338 | |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 180 | 180 | 180 | |
| 法人税等調整額 | | ▲ 22,651 | 16,611 | ▲ 12,445 | |
| 当期損益 | | ▲ 51,211 | ▲ 87,244 | ▲ 21,073 | |
| 前期繰越損益 | | ▲ 287,924 | ▲ 339,135 | ▲ 426,379 | |
| 当期末処分損益 | | ▲ 339,135 | ▲ 426,379 | ▲ 447,452 | |
| 処利分益 | 利益処分額 | 0 | 0 | 0 | |
| | 次期繰越損益 | ▲ 339,135 | ▲ 426,379 | ▲ 447,452 | |

(参考)

(決算 単位：千円)

| | | | |
|---------|--------|--------|--------|
| (別掲)人件費 | 25,453 | 21,982 | 19,855 |
| 役員分 | 7,200 | 7,200 | 7,200 |
| 職員分 | 18,253 | 14,782 | 12,655 |

(2) 貸借対照表

(決算 単位：千円)

| | | 平成29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 |
|---------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 資産の部 | 資産の部合計 | 898,215 | 828,010 | 776,426 |
| | 流動資産 | 51,883 | 23,525 | 27,443 |
| | 現金預金 | 29,967 | 15,651 | 17,297 |
| | 受取手形 | 0 | 0 | 0 |
| | 未収金 | 0 | 0 | 0 |
| | 有価証券 | 0 | 0 | 0 |
| | その他流動資産 | 21,916 | 7,874 | 10,146 |
| | 固定資産 | 846,332 | 804,485 | 748,983 |
| | 有形固定資産 | 767,862 | 726,383 | 670,899 |
| | 無形固定資産 | 78,360 | 77,992 | 77,974 |
| その他投資等 | 110 | 110 | 110 | |
| 負債の部 | 負債の部合計 | 1,137,350 | 1,154,389 | 1,123,878 |
| | 流動負債 | 115,408 | 118,256 | 113,784 |
| | 短期借入金 | 90,000 | 90,000 | 90,000 |
| | その他流動負債 | 25,408 | 28,256 | 23,784 |
| | 固定負債 | 1,021,942 | 1,036,133 | 1,010,094 |
| | 長期借入金 | 810,000 | 810,000 | 810,000 |
| その他固定負債 | 211,942 | 226,133 | 200,094 | |
| 純資産の部 | 純資産の部合計 | ▲ 239,135 | ▲ 326,379 | ▲ 347,452 |
| | 資本金 | 100,000 | 100,000 | 100,000 |
| | 法定準備金 | 0 | 0 | 0 |
| | 剰余金 | ▲ 339,135 | ▲ 426,379 | ▲ 447,452 |
| | うち当期末処分損益 (当期損益) | ▲ 339,135 ▲ 51,211 | ▲ 426,379 ▲ 87,244 | ▲ 447,452 ▲ 21,073 |
| 負債の部及び純資産の部合計 | | 898,215 | 828,010 | 776,426 |

(3) 市財政支出等の状況

(決算 単位：千円)

| | 平成29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|
| 市財政支出等の合計 | 0 | 0 | 0 |
| 補助金 | | | |
| 負担金 | | | |
| 交付金 | | | |
| 委託料 | 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) | | | |

(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29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 |
|----------|---------------------|--------------|--|--------------|
| 経常損益 | | ▲ 73,660 千円 | ▲ 70,513 千円 | ▲ 33,458 千円 |
| 当期損益 | | ▲ 51,211 千円 | ▲ 87,244 千円 | ▲ 21,073 千円 |
| 自己資本比率 | 純資産 | ▲ 26.6 % | ▲ 39.4 % | ▲ 44.8 % |
| | 純資産＋負債 | | | |
| 流動比率 | 流動資産 | 45.0 % | 19.9 % | 24.1 % |
| | 流動負債 | | | |
| 固定長期適合率 | 固定資産 | 108.1 % | 113.3 % | 113.0 % |
| | 固定負債＋純資産 | | | |
| 借入金依存度 | 借入金 | 100.2 % | 108.7 % | 115.9 % |
| | 資産の部合計 | | | |
| 剰余金（欠損金） | 純資産 －資本金（基本金） | ▲ 339,135 千円 | ▲ 426,379 千円 | ▲ 447,452 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、それに従って運用している。 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29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 |
|---------|----------------|--------|--------|-------|
| 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29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 |
|-----------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| 総資本経常利益率 | 経常利益 | ▲ 8.2 % | ▲ 8.5 % | ▲ 4.3 % |
| | 資産の部合計 | | | |
| 売上高経常利益率 | 経常利益 | ▲ 51.4 % | ▲ 52.7 % | ▲ 31.2 % |
| | 売上高 | | | |
| 総資本回転率 | 売上高 | 0.2 | 0.2 | 0.1 |
| | 資産の部合計 | | | |
| 職員1人当たり 売上高 | 売上高 | 35,846 千円 | 66,847 千円 | 53,570 千円 |
| | 職員数 | | | |
| 職員1人当たり 経常利益 | 経常利益 | ▲ 18,415 千円 | ▲ 35,257 千円 | ▲ 16,729 千円 |
| | 職員数 | | | |
| 売上高販管費比率 | 販売費及び一般管理費 | 151.6 % | 152.9 % | 131.7 % |
| | 売上高 | | | |
| 職員1人当たり 管理費 | 販売費及び一般管理費 | 54,330 千円 | 102,200 千円 | 70,525 千円 |
| | 職員数 | | | |
| 人件費比率 | 人件費 売上高 | 17.8 % | 16.4 % | 18.5 % |
| 役員人件費比率 | 役員人件費 人件費 | 28.3 % | 32.8 % | 36.3 % |

(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 [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 | 策定期間 平成 年度～ 規定名称 [] | 団体ホームページ掲載 | 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～ |

6. 経営改善状況（個別の取組み）

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

(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 | | 「古町ルフル」から広場接続のための連絡会議への参加 | | | | | |
| 今後の具体的な取組み・対応方針等 | | 2022年にはルフルとローサ広場が接続する。ローサ広場の改修など市民の憩いの場となるように、各方面から意見を聞き行政、ルフル管理組合などと連携をしメインとなる広場の在り方を確認して行く。 | | | | | |
| 工程 | 実施事項 | | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | |
| | 古町地区全体を見据えた活動 | | 継続実施 | 継続実施 | 継続実施 | | |
| 今後の改善・対応 評価指標 | 実施事項 | | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | |
| | 情報交換会議の実施 | 計画 | 5 | 5 | 4 | | |
| | | 実績 | 5 | 3 | | | |
| | | 進捗状況 | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 古町ルフル完成まで、数多くの会議に出席してきた。特に旧大和側連絡通路については、接続部の管理規定などについて、綿密な打ち合わせして完成に至った。 | | | | |
| | | 計画 | | | | | |
| | | 実績 | | | | | |
| 進捗状況 | | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|---|--|-------|-------|-------|---|---|
| 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 | | 三越撤退の影響もあり、一部対応を変更せざるえない部分もあった。 | | | | | |
| 今後の具体的な取組み・対応方針等 | | 飲食関連店舗や健康関連（スポーツジム）などの出店交渉を行っていたが、三越撤退が決定してから交渉中断や出店を見送る事態が出たため、既存テナントの入れ替えも仕切り直しとなった。 | | | | | |
| 工 程 | 実施事項 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | | |
| | 安定賃料収入の確保 | 固定賃料の活用 | 継続実施 | 再度交渉 | | | |
| 今 後 の 改 善 ・ 対 応 | 実施事項 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | | |
| | | 交渉可能テナントの確保 | 計画 | 5 | 5 | 5 | |
| | 実績 | | 5 | 4 | | | |
| | 進捗状況 | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 三越閉店に伴い、三越に入っていたテナントを誘致。衣料品3店舗、サービス1店舗と交渉。結果として、全国チェーン展開の衣料品店舗1店と契約ができた。課題である食物販関連店舗のリーシングは引き続き強化する。 | | | | | |
| | | 計画 | 5 | 5 | 5 | | |
| | 賃料徴収方法変更テナント数 | 計画 | 1 | 2 | | | |
| 実績 | | | | | | | |
| 進捗状況 | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 多くのテナントが売上歩合制の賃料であるため、テナントの売上高が伸びない昨今では賃料増収が見込めない。安定した賃料収入を確保するために、新規テナントへの入替えや、既存テナントとの固定賃料導入の交渉をしている。 | | | | | | |

| | | | | | | | |
|------------------|------------------------|--|-------|-------------------|-------|---|---|
| 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 | | 賃料条件を売上歩合から一部固定賃料に変更し増収を図っているため。 | | | | | |
| 今後の具体的な取組み・対応方針等 | | 空き物件の短期間の賃借や日数貸し、時間貸しなども視野にいれた有効活用を考えていく。また、展示会や講習会などの利用も増やし、幅広い観点で家賃収入を検討して行く。 | | | | | |
| 工程 | 実施事項 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | | |
| | リーシング活動 | 食関連店舗重点のリーシング | 継続実施 | 業種のターゲットを絞ったリーシング | | | |
| 今後の改善・対応 評価指標 | 実施事項 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | | |
| | 既存交渉テナント | 計画 | 3 | 3 | 3 | | |
| | | 実績 | 3 | 3 | | | |
| | 進捗状況 | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 食物販店舗のリーシングを強化する。第一として大きな設備投資や衛生関連の申請のいらない簡易的な食関連の店舗を重点的にリーシングを行う。催事（期間限定）などの出店も積極的に行い、そこから正規出店へ繋げることができるような体制も検討する。 | | | | | |
| | | 計画 | | | | | |
| | | 実績 | | | | | |
| 進捗状況 | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|---------------|---|-----------------------------|-------------------------------------|-------|---|---|
| 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 | | 特徴あるテナントを外部にPRしローサ全体の活性化に努めた。 | | | | | |
| 今後の具体的な取組み・対応方針等 | | 他の大型商業施設にはない業種を、雑誌やテレビ取材等で紹介した。こどもダンススクールや筆耕などは顧客からの問い合わせがあり反響が大きかった。 | | | | | |
| 工 程 | 実施事項 | | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | | |
| | ソフト面のレベルアップ | 中央区役所と連携した市民サービスの実施 | 通路市道化による公共施設としての役割も踏まえた営業活動 | 市民の癒しの公共通路となるように、テナントスタッフのスキル向上を図る。 | | | |
| | テナント参加型の教育 | 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。 | 前年度継続実施 | 前年度継続実施 | | | |
| 今 後 の 改 善 ・ 対 応 | 実施事項 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | | |
| | インナーキャンペーンの実施 | 計画 | 2 | 3 | 3 | | |
| | | 実績 | 2 | 3 | | | |
| | 進捗状況 | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 フリーの来店客が激減する中、個々のテナントの固定客が重要になる。固定客の来店を促す販促活動を積極的に行う店舗に活動を支援した。テナントからは販促活動にかかる報告書を提出してもらい、今後の活動へのアドバイスを行った。 | | | | | |
| | | 計画 | | | | | |
| | 進捗状況 | 実績 | | | | | |
| 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 | | | | | | | |
| 評価指標 | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------|---|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|-------|---|
| 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む必要がある。 | | | | | |
| 改善・対応区分 | | A | B | ● | C | D | E |
| 当該区分の理由 | | 2022年のルフルと広場接続を踏まえた行政及び商店街との連携を進めているため。 | | | | | |
| 今後の具体的な取組み・対応方針等 | | 「古町ルフル」が開業し、古町の街並みに変化していくなかで、商店街関係者と意見交換をし、ともに古町活性化に向けた具体的アクションに取り組んでいく。 | | | | | |
| 工 程 | 実施事項 | | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | |
| | 地方都市有力飲食関連店舗の積極誘致 | | 食物販店舗を中心にリーシングを強化していく。 | 食物販に加え、生活関連ショップの導入も検討する。 | 話題性のある食物販店舗をのリーシングを行う | | |
| | 古町商店街空き店舗の誘致強化 | | 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。 | 継続実施 | 継続実施 | | |
| 今 後 の 改 善 ・ 対 応 | 実施事項 | | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | |
| | キーテナント候補及び交渉 | 計画 | 2 | 4 | 3 | | |
| | | 実績 | 4 | 2 | | | |
| | 進捗状況 | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 キーテナントである靴店の民事再生に伴う退店があったが、跡地の区画に新テナントをリーシングすることができた。キーテナントが変わることにより、地下街全体の印象にも多少の変化が期待されるが、さらなるテナント入れ替えにより、地下街全体の魅力向上に努める。 | | | | | |
| | | 計画 | | | | | |
| | 進捗状況 | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 | | | | | |
| 実績 | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|------------------|--|---|---------------|---------------|-------|---|---|
| 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 | | 既存テナントの一部と家賃改定について交渉の進捗があった。 | | | | | |
| 今後の具体的な取組み・対応方針等 | | 現状、減免した家賃で契約している企業も、周辺相場に見合った賃料水準への引き上げ方針に理解を得られた。 | | | | | |
| 工程 | 実施事項 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | | |
| | テナント営業体制の改善 | 改善指導の実施 | 改善困難テナントの入れ替え | 改善困難テナントの入れ替え | | | |
| | 賃料徴収方法変更 | 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 | 契約条件の見直し | | | |
| 今後の改善・対応 評価指標 | 実施事項 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | | |
| | 営業改善指導の実施テナント数 | 計画 | 20 | 10 | 5 | | |
| | | 実績 | 10 | 10 | | | |
| | 賃料徴収方法変更テナント数 | 計画 | 10 | 5 | 2 | | |
| | | 実績 | 1 | 2 | | | |
| | 進捗状況 | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 事前に提出した年度予算に基づき、毎月売上状況を見て業績が著しく悪い店舗の実態調査を実施。商品構成や在庫状況の見直しを指導。改善意欲がないテナントは退店も促したため、前向きな店舗が増えた。 | | | | | |
| 進捗状況 | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 単純な売上歩合制賃料から、固定賃料の基本部分と歩合加算の2本立ての条件へ交渉中。 | | | | | | |

| | | | | | | | |
|------------------|----------------|---|-----------|----------------|----------|---|---|
| 改善指示事項 | | 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。 | | | | | |
| 改善・対応区分 | | A | B | ● | C | D | E |
| 当該区分の理由 | | 周辺環境の変化に応じたテナント誘致を行っているため。 | | | | | |
| 今後の具体的な取組み・対応方針等 | | 大型商業施設が閉店していくなか、古町は「古町ルフル」の開業など、商業施設中心の町から、ビジネスにも比重をおいた町へと変化しており、西堀ローサもビジネスによる需要が見込まれる業種へアプローチしていく。 | | | | | |
| 工程 | 実施事項 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | | |
| | 周辺商業者との意見交換会開催 | 継続開催 | 継続開催 | 継続開催 | | | |
| | ローサの魅力づくり | 再開発ビルとの連携 | 設備改修の継続実施 | ルフルと広場接続を視野に協議 | | | |
| 今後の改善・対応 評価指標 | 実施事項 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | | |
| | 意見交換会開催件数 | 計画 | 4 | 4 | 5 | | |
| | | 実績 | 4 | 5 | | | |
| | 進捗状況 | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 当社から、定期的にテナントのリーシング状況や、経営の状況を報告し、経営改善に向けた話し合いをしている。 | | | | | |
| | 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 | | |
| 実績 | | 共用部／店舗設備 | 共用部／店舗設備 | | | | |
| 進捗状況 | | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 安全で快適な地下街を構築して行くために、数多くある改善箇所から優先順位をつけて対応して行く。 | | | | | |

| | | | | | | | |
|------------------|------|--|---|--------|-------|-------|-------|
| 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。 | | | | | |
| 改善・対応区分 | | A | B | ● | C | D | E |
| 当該区分の理由 | | 経営の安定に向けた具体的目標を定め、実行している。 | | | | | |
| 今後の具体的な取組み・対応方針等 | | キャッシュフローの安定を図るとともに、西堀ローサの賃料水準の改善を図る。 | | | | | |
| 今後の改善・対応 | 工程 | 実施事項 | | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 |
| | | 経営健全化方針の策定 | | 計画策定 | 進捗管理 | 継続 | |
| | | 経営健全化に向けた取り組みの実施 | | | 取組実施 | 継続 | |
| | 評価指標 | 実施事項 | | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 |
| 取組実施件数 | | 計画 | 0 | 5 | 4 | | |
| | | 実績 | 0 | 3 | | | |
| | | 進捗状況 | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 キャッシュフローの安定のため、修繕や納税の資金計画も含めた、より細かな資金繰り予測を行っている。また、賃料水準改善のために、既存テナントとの交渉を行っている。 | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------|------|--|---|------------|-----------------|-------|-------|
| 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。 | | | | | |
| 改善・対応区分 | | A | B | ● | C | D | E |
| 当該区分の理由 | | 経営再建について意見交換を実施している。 | | | | | |
| 今後の具体的な取組み・対応方針等 | | 古町の今後のあり方と並行して、西堀ローサの今後の活性化について、周辺商店街や株主と連携しながら検討している。 | | | | | |
| 今後の改善・対応 | 工程 | 実施事項 | | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3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 | |
| | | 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 | |
| | 評価指標 | 実施事項 | | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 |
| 周辺商店街・株主との意見交換開催件数 | | 計画 | 0 | 10 | 10 | | |
| | | 実績 | 0 | 10 | | | |
| | | 進捗状況 | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 経営再建に向けて、株主のほか、新潟IPC財団のプロジェクトマネージャーと具体的な意見交換を行ったほか、古町再生プロジェクトチームにおいても、今後のあり方について議論している。 | | | | |
| 具体策の実践件数 | 計画 | 0 | 2 | 2 | | | |
| | 実績 | 0 | 2 | | | | |
| | 進捗状況 | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 短期的な課題であるキャッシュフローの安定化の点では、より精緻な資金管理ができるよう、IPC財団のプロジェクトマネージャーの助言を取り入れた手法の見直しを行った。 | | | | | |

| | | | | | | |
|------------------|-------------------------|--|---|------------|-------|-------|
| 改善指示事項 | | 西堀ローサを取り巻く現状や今後の見通しを踏まえた上で、実現可能性のある抜本的な再建計画を立案し、新たな事業計画を基に市と再建、再生に向けた協議を行う必要がある。 | | | | |
| 改善・対応区分 | | A | B | ● C | D | E |
| 当該区分の理由 | | 経営再建に向けた具体策の計画・実践を行っている | | | | |
| 今後の具体的な取組み・対応方針等 | | キャッシュフローの安定化、収益水準の改善、マーケティングの3点について、具体策を考え実行している。 | | | | |
| 工程 | 実施事項 | | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 |
| | 経営再建策のPCDA | | — | 立案、取組み、見直し | 継続 | 継続 |
| | 市、関係団体との協議 | | — | 協議、意見交換 | 継続 | 継続 |
| 今後の改善・対応 評価指標 | 実施事項 | | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 |
| | 営業、経営管理等に関する具体的な取組の実践件数 | 計画 | — | 5 | 5 | 5 |
| | | 実績 | | 3 | | |
| | | 進捗状況 | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 会社の足元の固定費水準から、テナントの各区画毎の損益分岐点を再検討し、目標とする賃料水準を見直すとともに、新たな販路開拓も行っている。 | | | |
| | | 計画 | | | | |
| | | 実績 | | | | |
| | 進捗状況 | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 | | | | |

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

| | | | | | | | | |
|------------------|--|---|---------------|------------------------|-----------|----------|----------|--|
| 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。 | | | | | | |
| | | A | B | ● | C | D | E | |
| 改善・対応区分 | | | | | | | | |
| 当該区分の理由 | | 費用が大きく、思うように進まない面もある。 | | | | | | |
| 今後の具体的な取組み・対応方針等 | | 消防法や建築基準法などの法令で定められている事項から改善を実施。費用が多額になる案件については、行政機関に相談し解決策を模索して行く。 | | | | | | |
| ① | 今後の改善・対応 | 工程 | 実施事項 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | |
| | | | ローサの魅力づくり | 再開発ビルとの連携 | 設備改修の継続実施 | 消防設備改善 | | |
| ① | 今後の改善・対応 | 評価指標 | 実施事項 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | |
| | | | 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 | |
| 実績 | 共用部/店舗設備 | 共用部/店舗設備 | | | | | | |
| 進捗状況 | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 工法や資金面において、すぐに改善できる箇所から実施。さらに費用が多額にかかる箇所については、消防設備有資格者からのアドバイスも受け対応している。 | | | | | | | |
| | | | 計画 | | | | | |
| | | | 実績 | | | | | |
| | | | 進捗状況 | 【令和元年度までの達成状況及び今後の見込み】 | | | | |

7. 評価の結果

【団体の評価コメント】

| | |
|---|--|
| 財務の健全性 | コスト削減を図ってきているものの、テナント賃料の減少が続き、黒字転換に至れていない状況が続いている。「古町ルフル」の開業と、ビル前広場整備に合わせたローサとの接続を大きなチャンスと捉え、既存店舗のレベルアップや空き区画の短期貸しや時間貸し、特徴のある店舗のリーシングなど、あらゆる手段を駆使し、収益増を図る。 |
| 団体の自立性 | 周辺の大型商業施設が閉鎖し、新型コロナウイルス感染症の影響も受けるなか、依然として厳しい状況が続く。魅力あるテナントの入居や、既存店の売上アップによる賃料増を図り、安定した経営を目指して行く。運営に関して市からの補助金は得ていないが、借入金9億円の返済をどのようにしていくのが課題である。 |
| 経営の効率化・適正性 | 人員削減、契約電力の見直しや新電力との契約など、経費節減を数年にわたり断行してきた。コスト削減余地が乏しくなっているのも事実であるが、設備のマネジメント等も強化し、予期せぬ出費を抑えられるようにする。また、販路の見直しなど、限られた経営資源で収益を上げる方法を工夫する。 |
| その他 | 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。安心安全な施設を維持していくために、優先順位をつけて出来るところから実施していく。「古町ルフル」前の広場と地下通路の接続により、利用者の増加も予想されるため、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実施していく。 |
| 総括的な所見 | |
| 西堀ローサは開業後40年来、新潟市、新潟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、多様な業務が集積する古町地区において、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。 また、西堀ローサは古町四つ角の中心に位置していることから、今後の古町全体のあり方や、周辺の環境変化を見極めつつ、持続可能な施設の姿を目指す必要がある。 | |

【所管課による評価】

| |
|---|
| 今後、古町ルフル前の広場と地下通路の接続が予定されており、西堀四つ角の状況が大きく変わっていく。同社を取り巻く状況の変化を見極め、古町地区における西堀ローサの価値をより高めるため、平成30年度に実施したサウンディング型市場調査において提案のあった民間企業との協議を進めるとともに、リーシング活動についても本市とこれまで以上に連携して取組を推進していく必要がある。 |
|---|

【新たに改善を要する事項】

| | | | | | | |
|-----------------|------------------|-----------|-------|-------|-------|-------|
| ① 今後の改善・対応目標 | 今後改善を要する事項 | | | | | |
| | 今後の具体的な取組み・対応方針等 | | | | | |
| | 工程 | 実施事項・計画 | 令和2年度 | 令和3年度 | 令和4年度 | 令和5年度 |
| | | | | | | |
| | 成果指標 | 改善指標・成果目標 | 令和2年度 | 令和3年度 | 令和4年度 | 令和5年度 |
| | | | 計画 | | | |
| | | 計画 | | | | |

【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 |
| 総合的な所見 | | | |
| <p>・テナントリーシングに関し、既存店舗との契約では賃料設定・共益費などの見直しはないものの、新規契約先に固定賃料を導入するなどの取り組みは行われている。</p> <p>・閉店した新潟三越からのアパレルショップ誘致に加え、地場の靴店との新規契約の締結、不動産関係者と連携した販売チャネルの拡充に取組んだものの、大型テナントの退店もあり、売上高は減少している。</p> <p>・古町ルフルが開業するなど、地下街と古町地区の活性化は以前より連動性が高くなっているが、「ふるまち再生プロジェクトチーム」をはじめ、地元商店街、まちづくり会社と連携した、古町の活性化が実現したと評価できる取り組みや成果は見受けられない。</p> <p>・経営改善は現実的には非常に難しい状況である。場合によっては施設の市有化もしくは一部を民間業者主導による運営方式にするなど、様々な角度からの検討が必要である。</p> | | | |
| 改善指示事項 | | | |
| <p>・旧三越の跡地利用など、古町地区全体のビジョンの中でローサをどのように活用していくのか、団体だけでなく、主要取引先、支援者である市が様々な角度から主体的に関与していく必要がある。</p> | | | |

【総合評価を受けての団体としての決意】

| | |
|---|--------------|
| 令和3年 3月 2日 | 代表取締役社長 岡澤 修 |
| <p>古町ルフルの開業や旧三越跡地の再開発計画など、古町は変化の渦中にあり、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から、求められる都市機能や市場のニーズに合わせて、今後の地下街のあり方を市や関係団体と協議していかねばならない。そのうえで、短期的には周辺環境の変化に対応したテナント誘致を進め、郊外大型ショッピングモール等と明確な差別化を図り、経営の安定化を目指す。それと同時に、中長期的な経営再建方針について、市と連携して検討を進める。</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 | 旧三越の跡地利用など、古町地区全体のビジョンの中でローサをどのように活用していくのか、実現可能性のある抜本的な再建計画を立案し、新たな事業計画を基に市と再建、再生に向けた協議を行う必要がある。 | | | | |
| | | 今後の具体的な取組み・対応方針等 | 市や関係団体と協議し、今後の古町活性化において求められる要素や、西堀ローサにどのような可能性があるのかなどを検討し、それに向けた課題についても整理を進める。 | | | | |
| 今後の改善・対応 | 工程 | 実施事項・計画 | 令和2年度 | 令和3年度 | 令和4年度 | 令和5年度 | |
| | | 市・関係団体との協議 | 協議・意見交換 | 継続 | 継続 | 継続 | |
| | | | | | | | |
| | 成果指標 | 改善指標・成果目標 | | 令和2年度 | 令和3年度 | 令和4年度 | 令和5年度 |
| | | 課題の整理、具体的計画案の提示等の実践 | 計画 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| | | | 実績 | | | | |
| | | | 計画 | | | | |
| | 実績 | | | | | | |