

外郭団体評価調書【株式会社用】

I. 基本情報

平成19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				
電話番号	025(224)2288	代表者職氏名 所属・肩書	代表取締役社長 二階堂 健司 〔 代表取締役 〕		
設立年月日	昭和47年4月13日	所管課	商工労働課		
ホームページ		E-mail	rosa@ace.ocn.ne.jp		
基本財産 (資本金)	100,000 千円	そ の 他 出 資 者	氏名・名称	出資等額	出資等比率
市出資等額	55,161 千円		(株)大和	22,022 千円	22.0 %
市出資等割合	55.2 %		(株)三越	21,957 千円	22.0 %
			新潟商工会議所	770 千円	0.8 %
				千円	0.0 %
			千円	0.0 %	
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	ショッピングモール企画運営会社として、お客様とテナント様のためのホスピタリティを追い求める。コンプライアンス(法令順守)とCRS(企業の社会的責任)の堅持				

II. 組織等の状況

① 役職員数

(単位:人)

	平成16年度末	平成17年度末	平成18年度末	平成19年度
役員数	9	9	8	7
常勤	2	2	2	2
市派遣				
市職員OB	1	1		
プロパー役員	1	1	2	2
他団体からの派遣				
非常勤	7	7	6	5
市兼任	2	2	1	1
市職員OB	1	1	1	
他団体兼任				
その他	4	4	4	4
職員数	27	26	26	25
常勤	10	10	10	10
市派遣				
市職員OB				
プロパー職員	10	10	10	10
他団体からの派遣				
非常勤	17	16	16	15
市兼任				
市職員OB	1	1	1	1
他団体兼任				
その他臨時・嘱託等	16	15	15	14

②職員の状況及び年齢構成(役員兼任の職員を含む)

(単位:人)

		合計	市派遣・兼任	市職員OB	プロパー	他団体派遣・兼任	臨時・嘱託等
職員の状況	管理職	3		1	2		0
	一般職	22			8		14
	合計	25	0	1	10	0	14
年齢構成	20代以下	0					
	30代	2			1		1
	40代	6			6		
	50代	4			3		1
	60代以上	13		1			12
	合計	25	0	1	10	0	14

③給与等の概要

給与等の状況	常勤役員の平均年収	常勤プロパー職員給与			
		初任給		平均年齢	
	5,000 千円	大卒 高卒	円	3,921 千円	48.0 歳
常勤プロパー職員の給与体系	現在の給与体系		見直しの予定		
	<input checked="" type="checkbox"/>	団体独自の給与体系	<input type="checkbox"/>	有	予定時期 年 月
	<input type="checkbox"/>	市の給与体系を準用	<input checked="" type="checkbox"/>	無	
		その他〔 〕		その他〔 〕	

④経理の適正化の状況

専門家による監事・監査役就任		専門家による会計指導	
<input type="checkbox"/>	有 就任時期 年度から 依頼先職種〔 〕	<input checked="" type="checkbox"/>	有 依頼時期 永年 年度から 依頼先職種〔 監査法人、公認会計士 〕
<input checked="" type="checkbox"/>	無	<input type="checkbox"/>	無

Ⅲ. 事業の概要

①主要事業の概要

事業名		事業の内容			
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 現在47店舗 レディースカジュアルファッションを中心にアクセサリー、化粧雑貨等			
実施状況	事業費	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度予算
		382,173 千円	377,651 千円	383,396 千円	401,688 千円
	活動指標・成果指標	単位	平成16年度	平成17年度	平成18年度
①	賃料収入の5%増収				
②	テナント売上の4.5%アップ	2,117,204	2,169,014	2,280,857	2,383,500

事業名		事業の内容			
駐車場運営受託業務		新潟市営駐車場の場内誘導、料金徴収業務の受託 収容台数 288台			
実施状況	事業費	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度予算
		82,721 千円	82,280 千円	80,671 千円	83,655 千円
	活動指標・成果指標	単位	平成16年度	平成17年度	平成18年度
①	受託収入の4%アップ				
②	駐車場料金収入の前年実績確保	192,490	186,230	220,676	220,000

IV. 財務の状況

①損益計算書

(単位:千円)

		平成16年度	平成17年度	平成18年度
営業損益	営業収益(売上高)	473,383	467,959	471,988
	営業費用	348,405	357,999	347,396
	売上原価	0	0	0
	販売費	0	0	0
	一般管理費	348,405	357,999	347,396
	営業損益	124,978	109,960	124,592
営業外損益	営業外収益	3,571	2,352	2,028
	営業外費用	30,261	29,394	28,170
	営業外損益	▲ 26,690	▲ 27,042	▲ 26,142
	経常損益	98,288	82,918	98,450
損特別	特別利益	0	0	900,033
	特別損失	16,500	387,194	21,314
	特別損益	▲ 16,500	▲ 387,194	878,719
	税引前当期損益	81,788	▲ 304,276	977,169
	法人税、住民税及び事業税	290	290	290
	当期損益	81,498	▲ 304,566	976,879
	前期繰越損益	▲ 1,406,202	▲ 1,324,704	▲ 1,629,270
	減資による補填			601,800
	当期末処分損益	▲ 1,324,704	▲ 1,629,270	▲ 50,591
処利分益	利益処分額			
	次期繰越損益	▲ 1,324,704	▲ 1,629,270	▲ 50,591
参考	人件費	98,417	96,396	95,360
	うち役員人件費	14,400	14,400	14,400

②貸借対照表

(単位:千円)

		平成16年度	平成17年度	平成18年度
資産の部	流動資産	57,901	130,663	589,735
	現金及び預金	29,131	99,817	558,963
	受取手形	0	0	0
	売掛金	0	0	0
	有価証券	0	0	0
	その他流動資産	28,770	30,846	30,772
	固定資産	1,934,137	1,472,248	1,477,906
	有形固定資産	1,746,880	1,373,401	1,400,650
	無形固定資産	184,117	98,426	77,111
	投資等その他資産	3,140	421	145
	繰延資産			
	資産の部合計	1,992,038	1,602,911	2,067,641
負債の部	流動負債	1,145,005	1,187,683	236,515
	短期借入金	994,796	1,037,338	110,337
	その他流動負債	150,209	150,345	126,178
	固定負債	1,559,937	1,432,698	1,781,717
	長期借入金	550,465	548,139	1,488,396
	その他固定負債	1,009,472	884,559	293,321
	負債の部合計	2,704,942	2,620,381	2,018,232
「純資産」の部	資本金	611,800	611,800	100,000
	法定準備金			
	剰余金	▲ 1,324,704	▲ 1,629,270	▲ 50,591
	うち当期末処分損益(当期損益)	▲ 1,324,704	▲ 1,629,270	▲ 50,591
	(当期損益)	81,498	▲ 304,566	976,879
	資本[純資産]の部合計	▲ 712,904	▲ 1,017,470	49,409
	負債・資本[純資産]の部合計	1,992,038	1,602,911	2,067,641

③市財政支出等の状況

(単位:千円)

項目	平成16年度	平成17年度	平成18年度	目的, 内容, 必要性, 増減理由等
補助金				
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	22,613	22,496	22,445	新潟市西堀地下駐車場の駐車料金徴収事務委託に伴う委託料
貸付金 (期中借入額)			900,000	RCC再建スキームに基づく再建充当資金 テナント保証金繰上返済500M 7番館ビル購入100M 設備更新資金300M
出資・出捐金 (追加額)			50,000	RCC再建スキームに基づく増資金
その他				
合計	22,613	22,496	972,445	
貸付金残高			900,000	期間20年
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)				

V. 評価の結果

	評価 基準数	得点 (○の数)	得点率	【自己評価レーダーチャート】
目的適合性	6	6	100.0%	
経営の自律性	27	17	63.0%	
組織・管理運営の 適正性	24	14	58.3%	
健全性	27	10	37.0%	
効率性	25	14	56.0%	
合計	109	61	56.0%	

【団体の評価コメント】

目的適合性	<p>中心市街地の活性化のため、商業施設及び駐車場の運営管理を行うとする設立目的であり、これまでも又これからも新潟中心市街地における当社への役割期待は大きい。</p>
経営の自律性	<ol style="list-style-type: none"> RCC再建スキームによる再建途上であり、その計画値を達成するためにも中長期の経営計画が必要。現在、西堀地下施設の中期の青写真・構想は固まっており、社会的要請に応えるべく、具体化を進めたい。 RCC再建スキームに基づく計画値の必達
組織・管理運営の適正性	<ol style="list-style-type: none"> 管理者層のスリム化、役職員給与・処遇の見直しは、最近実施済み。 社員の高齢化等、今後の課題は、当社事業に合せた人材注入が課題。 業務改善、社員の動機付け・能力開発も推進必要。 情報公開については、株主、テナントに限らず広く情報公開・透明化を進める。
健全性	<p>健全性指標については、前期以前の債務超過、過大借入等で50%を大きく割り込む。RCC再建スキームの実施、またその後の経営改革により、今期以降改善方向に進むものと判断。</p> <ol style="list-style-type: none"> ローサテナントの売上挽回に向けての諸施策の計画的実施 リスクマネージメントの強化～商業諸施設の老朽化対応、コンプラ対応
効率性	<p>役職員の削減による人件費圧縮と効率化</p>
総括的な所見	<p>前期のRCC再建スキーム実施により、長年の債務超過の状況を脱却することはできたが、その後、経営全般に亘る抜本的改革が残っており、営業環境も厳しい状況が続くなか、営業施設の老朽化、機能不適応等々喫緊の課題も山積しており、全く予断を許さぬ状況にある。</p> <p>本調査にある経営の自立性、適正性、効率性は、正に当社が現在目指しているもの。</p> <p>市当局及び関係者の皆様の理解と協力を得ながら、改革のスピードをあげ、役職員全力で取組みの方針。</p>

【所管課による評価】	目的適合性	中心市街地の発展のために大きな役割が期待されており、設立目的にかなっている。
	経営の自律性	RCC再建スキームの実現のための中長期計画の策定と実施が望まれる。
	組織・管理運営の適正性	スタッフの能力開発及び事務処理の適正化による業務効率向上、並びに、情報公開及びコンプライアンス体制の一層の強化が望まれる。
	健全性	平成18年度中の再建スキームの実施により債務超過状態は解消されているが、借入金依存度が高く自己資本が貧弱なため、経営効率化を通じた財務体質の強化が必要である。
	効率性	収益拡大と販管費の低減のための具体的計画を示し、計画の実施による財務改善とそれによる利払支出の低減を目指すことが望まれる。
	総括的な所見	

【今後の取り組み】	①	基本的には、RCC再建スキームの長期収益計画の確実な進捗達成
	②	ローサの営業環境はますます厳しさを増すが、月次販促計画をきめ細かく実施する。 さらにポイントカードを新設し、顧客の囲い込みを徹底し、メールマガジンやDMなどで、個客に対するアプローチを充実する。 来春に向けてのショッピングモールリニューアルにも着手予定。
	③	コンプライアンス確立のため、消防法及びビル管法対応を下期に実施予定。 情報公開については、ホームページを立ち上げて9月実施。以降諸規定の整備を推進。
	④	施設の老朽化、機能不適應については、緊急度の高い案件を短期改修計画により本年度実施。 その他の案件については、中期改修計画により、4年間(平成22年度)で実施予定。

【総合評価】	概ね良好	✓	改善・見直しが必要	抜本的な対応が必要
	総括的な所見			
	市からの無利子貸付や市出資比率の引き上げなど、平成18年度から整理回収機構(RCC)の再建スキームに基づいて再建中であり、財務状況は改善されている。しかし、施設の老朽化、近隣地区の商業施設の再編、郊外での大型ショッピングセンターの増加など、団体を取巻く経営環境は依然として厳しい状況である。			
今後の取り組みに対する評価、改善指示事項				
当面は再建計画を確実に実施し、収益の安定化と市からの無利子貸付の返済を実施することが必須である。				

VI. 総合評価を受けての団体としての決意

平成19年11月 代表取締役 二階堂 健司

大型SCの相次ぐ新設、増床、リニューアルでますます厳しさを増し、加えて西堀ローサ自体の施設の老朽化と商業施設としての陳腐化により、構造的な減収傾向に歯止めが掛からずに厳しい再建運営を余儀なくされている。今後一部テナントの撤退も予定され、後継テナント誘致も困難な状況にある。

基幹設備の老朽化に伴う更新投資と共に商業施設としてのホスピタリティを高めることが喫緊の課題であり、これなくして集客力の強化とテナント誘致力の強化は実現しない。収益体質を強化しつつ自立的・効率的経営に向けてより一層経営改善に努力したい。