

外郭団体評価調書【株式会社用】

1. 基本情報

令和6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 本間龍夫 佐藤健之	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る。		

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、地下駐車場、地下街が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	予算・決算	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
-	-	収入額	千円	予算	102,832	102,098	101,301	85,745
				決算	105,283	102,454	96,412	-
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	R6	千円	31,739	-	-			
	R5	千円	34,661	36,380	テナントの売上高減によるもの。			
	R4	千円	38,444	38,143	テナントの売上高減によるもの。			
	R3	千円	40,385	38,675	大型店の退店による売上高減によるもの。			
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	R6	千円	82,098	-	-			
	R5	千円	128,751	98,816	テナントの売上高減によるもの。			
	R4	千円	162,152	128,458	テナントの売上高減によるもの。			
	R3	千円	158,946	119,769	新型コロナウイルス感染症の影響。			
活動指標③	年度	単位	計画	実績	達成・未達成の理由			
	R6							
	R5							
	R4							
	R3							
所管課の関わり及び主要事業にかかる評価		会社の再建・再生に向け、再三の取り組みを行ってきたが根本的な解決には至らず、会社を清算することになった。						

3. 組織等の状況

(1) 役職員数の状況

令和6年7月1日 現在 (単位:人)

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
役員数	5	5	5	5
常勤	1	1	1	0
市派遣				
市職員OB				
プロパー役員	1	1	1	
他団体からの派遣				
非常勤	4	4	4	5
市兼任	1	1	1	1
市職員OB				1
他団体兼任				
その他	3	3	3	3
職員数	2	2	2	2
常勤	2	2	2	2
市派遣				
市職員OB				1
プロパー職員	2	2	2	1
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				取締役・職員に各1名市職員OBが着任

(2) 職員の状況 (市派遣職員を除く。)

令和6年7月1日 現在 (単位:人)

		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
職員の状況	管理職	2	2	2	2
	一般職				
	合計	2	2	2	2
年齢構成	20代以下				
	30代				
	40代				
	50代	1			
	60代以上	1	2	2	2
	合計	2	2	2	2

(3) 役員報酬・職員給与等の状況

(決算 単位：千円)

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度(予算)
報酬・給与等	17,150	16,997	17,000	11,580
内 市職員分	0	0	0	0
役員	7,200	7,200	7,200	1,800
常勤	7,200	7,200	7,200	1,800
内 市職員分				
非常勤				
内 市職員分				
職員	9,950	9,797	9,800	9,780
常勤	9,950	9,797	9,800	9,780
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	1,800
常勤職員	4,975	4,898	4,764	4,890
見直し等の取り組み				代表取締役退任により役員報酬見直し

(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)

		令和3年度	令和4年度	令和5年度	
経常損益	営業損益	営業収益(売上高)	105,283	102,454	96,412
		営業費用	140,769	142,676	133,626
		売上原価			
		事業費			
		販売費・一般管理費	140,769	142,676	133,626
	営業損益	▲ 35,486	▲ 40,222	▲ 37,214	
	営業外損益	営業外収益	451	378	716
		営業外費用			
営業外損益		451	378	716	
経常損益		▲ 35,035	▲ 39,844	▲ 36,498	
損特別	特別利益	180	1,266	174,120	
	特別損失	34	2,055	163,518	
	特別損益	146	▲ 789	10,601	
税引前当期損益		▲ 34,889	▲ 40,633	▲ 25,897	
法人税、住民税及び事業税		180	180	180	
法人税等調整額		▲ 14,730	▲ 14,702	▲ 14,688	
当期損益		▲ 20,339	▲ 26,111	▲ 11,389	
前期繰越損益		▲ 478,569	▲ 498,908	▲ 525,019	
当期末処分損益		▲ 498,908	▲ 525,019	▲ 536,408	
処利 分益	利益処分額				
	次期繰越損益	▲ 498,908	▲ 525,019	▲ 536,408	

(参考)

(決算 単位：千円)

(別掲)人件費	20,771	19,487	18,994
役員分	7,200	7,200	7,200
職員分	13,571	12,287	11,794

(2) 貸借対照表

(決算 単位：千円)

		令和3年度	令和4年度	令和5年度
資産の部	資産の部合計	749,164	738,567	601,568
	流動資産	40,515	49,588	62,807
	現金預金	31,295	37,981	37,568
	受取手形			
	未収金			
	有価証券			
	その他流動資産	9,220	11,607	25,239
	固定資産	708,649	688,979	538,761
	有形固定資産	631,253	611,859	461,770
	無形固定資産	77,286	77,010	76,881
その他投資等	110	110	110	
負債の部	負債の部合計	1,148,073	1,163,588	1,037,978
	流動負債	172,528	114,899	908,533
	短期借入金	90,000		900,000
	その他流動負債	82,528	114,899	8,533
	固定負債	975,545	1,048,689	129,445
	長期借入金	810,000	900,000	0
その他固定負債	165,545	148,689	129,445	
純資産の部	純資産の部合計	▲ 398,909	▲ 425,021	▲ 436,410
	資本金	100,000	100,000	100,000
	法定準備金			
	剰余金	▲ 498,909	▲ 525,021	▲ 536,410
	うち当期末処分損益 (当期損益)	▲ 498,909	▲ 525,021	▲ 536,410
	(当期損益)	▲ 20,339	▲ 26,111	▲ 11,389
負債の部及び純資産の部合計		749,164	738,567	601,568

(3) 市財政支出等の状況

(決算 単位：千円)

	令和3年度	令和4年度	令和5年度
市財政支出等の合計	23,184	12,637	23,184
補助金	23,184	12,637	23,184
事業費補助金			
運営費補助金			
設備投資に係る補助金	23,184	12,637	23,184
負担金			
交付金			
委託料	0	0	0
指定管理料（公募）			
指定管理料（非公募）			
業務委託（随意契約）			
業務委託（その他）			
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

市の貸付金については、平成18年度に整理回収機構が関与して作成した再生スキームの一環として行った。金融機関等の債権放棄、既存株主による無償減資・第三者割当増資等の資本再構築策を実施するとともに、本市は劣後特約付ローンに取り組んだもの。

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		令和3年度	令和4年度	令和5年度
経常損益		▲ 35,035 千円	▲ 39,844 千円	▲ 36,498 千円
当期損益		▲ 20,339 千円	▲ 26,111 千円	▲ 11,389 千円
自己資本比率	純資産	▲ 53.2 %	▲ 57.5 %	▲ 72.5 %
	純資産＋負債			
流動比率	流動資産	23.5 %	43.2 %	6.9 %
	流動負債			
固定長期適合率	固定資産	122.9 %	110.5 %	(175.5) %
	固定負債＋純資産			
借入金依存度	借入金	120.1 %	121.9 %	149.6 %
	資産の部合計			
剰余金（欠損金）	純資産 －資本金（基本金）	▲ 498,909 千円	▲ 525,021 千円	▲ 536,410 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		令和3年度	令和4年度	令和5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	21.9 %	12.3 %	23.9 %
	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		令和3年度	令和4年度	令和5年度
総資本経常利益率	経常利益	▲ 4.7 %	▲ 5.4 %	▲ 6.1 %
	資産の部合計			
売上高経常利益率	経常利益	▲ 33.3 %	▲ 38.9 %	▲ 37.9 %
	売上高			
総資本回転率	売上高	0.1	0.1	0.2
	資産の部合計			
職員1人当たり 売上高	売上高	52,642 千円	51,227 千円	48,206 千円
	職員数			
職員1人当たり 経常利益	経常利益	▲ 17,518 千円	▲ 19,922 千円	▲ 18,249 千円
	職員数			
売上高販管費比率	販売費及び一般管理費	133.7 %	139.3 %	138.6 %
	売上高			
職員1人当たり 管理費	販売費及び一般管理費	70,385 千円	71,338 千円	66,813 千円
	職員数			
人件費比率	人件費	19.7 %	19.0 %	19.7 %
	売上高			
役員人件費比率	役員人件費	34.7 %	36.9 %	37.9 %
	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 [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		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組み、収入の増加を図る必要がある。						
改善のために取組んだ内容		賃料水準の改善に向けた不採算テナントへの営業支援。						
取組みによる成果		支援による一定の収益確保。						
改善・対応区分		A	B	C	●	D	E	
実施事項		令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度			
改善に向けた取組み 評価指標	計画	5	5	5	—			
	実績	4	0	—	—			
	進捗状況	【令和5年度までの達成状況及び今後の見込み】 賃料の変更や退店に至るテナントはない。また、会社解散の方針を発表し、既存テナントとは営業終了に向けた退店交渉を行っている。						
	今後の課題	【取り組み状況を踏まえた今後の課題】 会社解散に向けて、関係者と調整を図る。						
	課題への対応	【今後の課題への対応】 会社解散に向けて、関係者と調整を図る。						
	交渉可能テナントの確保	計画	5	5	5	—		
賃料徴収方法変更テナント数	実績	0	0	—	—			
	進捗状況	【令和5年度までの達成状況及び今後の見込み】 賃料の変更や退店に至るテナントはない。また、会社解散の方針を発表し、既存テナントとは営業終了に向けた退店交渉を行っている。						
	今後の課題	【取り組み状況を踏まえた今後の課題】 会社解散に向けて、関係者と調整を図る。						
	課題への対応	【今後の課題への対応】 会社解散に向けて、関係者と調整を図る。						

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。				
改善のために取り組んだ内容		賃料収入の安定確保に向けたテナント交渉。				
取り組みによる成果		交渉による一定の収益確保。				
改善・対応区分		A	B	C ●	D	E
実施事項		令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	
改善に向けた取り組み 評価指標	既存交渉テナント	計画	3	3	3	—
		実績	0	0	—	—
	進捗状況	【令和5年度までの達成状況及び今後の見込み】 賃料の変更や退店に至るテナントはない。また、会社解散の方針を発表し、既存テナントとは営業終了に向けた退店交渉を行っている。				
	今後の課題	【取り組み状況を踏まえた今後の課題】 会社解散に向けて、関係者と調整を図る。				
	課題への対応	【今後の課題への対応】 会社解散に向けて、関係者と調整を図る。				
	ローサ賃料収入の増加	計画	前年比増	前年比増	前年比増	—
実績		前年比減	前年比減	—	—	
進捗状況		【令和5年度までの達成状況及び今後の見込み】 賃料の変更や退店に至るテナントはない。また、会社解散の方針を発表し、既存テナントとは営業終了に向けた退店交渉を行っている。				
今後の課題		【取り組み状況を踏まえた今後の課題】 会社解散に向けて、関係者と調整を図る。				
課題への対応		【今後の課題への対応】 会社解散に向けて、関係者と調整を図る。				

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。					
		テナントと協力した催事やセールの実施。					
改善のために取り組んだ内容		一定の集客増が見られた。					
取り組みによる成果		一定の集客増が見られた。					
改善・対応区分		A	B	C ●	D	E	
改善に向けた取り組み	評価指標	実施事項		令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
		インナーキャンペーンの実施	計画	3	3	3	—
			実績	3	0	—	—
		進捗状況	【令和5年度までの達成状況及び今後の見込み】 会社解散の方針を発表し、既存テナントとは営業終了に向けた退店交渉を行っている。				
		今後の課題	【取り組み状況を踏まえた今後の課題】 会社解散に向けて、関係者と調整を図る。				
		課題への対応	【今後の課題への対応】 会社解散に向けて、関係者と調整を図る。				

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。					
		債務超過の解消が見込めないため、会社を清算する方針を出し、市と協議を実施。					
改善のために取り組んだ内容		長年の経営問題に一定の方向性を出した。					
取り組みによる成果		長年の経営問題に一定の方向性を出した。					
改善・対応区分		A	B	C ●	D	E	
改善に向けた取り組み	評価指標	実施事項		令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7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	—
			実績	3	2	—	—
		進捗状況	【令和5年度までの達成状況及び今後の見込み】 会社解散に向け、市と協議をしている。				
		今後の課題	【取り組み状況を踏まえた今後の課題】 会社解散に向けて、関係者と調整を図る。				
		課題への対応	【今後の課題への対応】 会社解散に向けて、関係者と調整を図る。				

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。					
		リストをもとに、緊急性、重要性の高い箇所から修繕を実施。					
改善のために取り組んだ内容		消防設備を中心とした施設安全性の向上。					
取り組みによる成果		消防設備を中心とした施設安全性の向上。					
改善・対応区分		A	B	C	D ●	E	
改善に向けた取り組み	評価指標 西堀ローサ設備改善実施箇所	実施事項		令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
		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5年度までの達成状況及び今後の見込み】 工法面、資金面で対応可能なものから設備改修を実施。				
		今後の課題	【取り組み状況を踏まえた今後の課題】 長期の修繕計画及び資金計画の策定。				
		課題への対応	【今後の課題への対応】 施設の老朽化により、長期の修繕計画を立てても、随時緊急修繕が必要となり、その都度計画変更を余儀なくされるが、柔軟な対応ができるように関係者間で連携を図る。				

7. 評価の結果

【団体の評価コメント】

財務の健全性	新型コロナウイルス感染症の5類移行により西堀ローサ周辺の地域経済活動も活性化することが見込まれる状況のなかではあったが、業況は好転せず、債務超過幅は拡大した。
団体の自立性	既存テナントの売り上げアップによる賃料増を図ったり、コスト削減に努めるも、市からの賃料に依存した状況は変わらず。
経営の効率化・適正性	経費節減を数年にわたり断行してきたが、コスト削減余地が乏しくなる一方、施設老朽化による設備投資にも多額の費用を要し、経営の再建・再生の見通しが立たないことから、債権者との協議の末、会社解散の方針を表明した。
その他	—

【新たに改善を要する事項】 ※「6. 経営改善状況」に記載のもの以外で改善を要する事項を記載

今後改善を要する事項					
評価指標	実施事項	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
	計画				
	実績				
	今後の課題	【取り組み状況を踏まえた今後の課題】			
	課題への対応	【今後の課題への対応】			

【団体による総括的な評価】

債務超過の解消が見込めないため、会社を清算する方針を発表し市と協議を進めている。
--

【所管課による評価】

会社の再建・再生に向けた取り組みを行ってきたが根本的な解決には至らず、会社を解散することになった。今後は、清算業務の中で、会社の債権債務を整理する。
--