

外郭団体評価調書【株式会社用】

1. 基本情報

平成23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		
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	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 %
	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			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				
事業区分	主体区分	収支区分	単位	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度(予算)
—	—	収入額	千円	276,570	197,062	190,021	209,632
活動指標・成果目標			単位	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
①ローサ賃料(含む共益費)収入の確保	計画	千円	289,178	167,798	155,676	144,568	
	実績		221,542	145,487	139,237		
②テナント売上げ	計画	千円	1,761,772	668,804	803,750	472,600	
	実績		1,208,846	509,728	492,993		

事業名 ②			事業概要				
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 (平成20年度まで)				
事業区分	主体区分	収支区分	単位	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度(予算)
—	—	収入額	千円	78,854	0	0	0
活動指標・成果目標			単位	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
①料金収入の確保	計画	千円	145,000	0	0	0	
	実績		121,719	0	0	0	

3. 組織等の状況

(1) 役職員数の状況

(単位：人)

	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
役員数	7	9	9	7
常勤	2	2	2	1
市派遣				
市職員OB				
プロパー役員	2	2	2	1
他団体からの派遣				
非常勤	5	7	7	6
市兼任	1	1	1	1
市職員OB		1	1	1
他団体兼任				
その他	4	5	5	4
職員数	25	5	5	5
常勤	8	4	5	5
市派遣				
市職員OB				
プロパー職員	8	4	5	5
他団体からの派遣				
非常勤	17	1	0	0
市兼任				
市職員OB	1		0	0
他団体兼任				
その他臨時・嘱託等	16	1	0	0
見直し等の取組み		駐車場管理業務の返上による削減18名, 効率化による削減2名		

(2) 職員の状況 (市派遣職員を除く。)

(単位：人)

		平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
職員の状況	管理職	0	0	0	0
	一般職	25	5	5	5
	合計	25	5	5	5
年齢構成	20代以下	0	0	0	0
	30代	3	0	1	1
	40代	6	2	1	1
	50代	4	3	3	3
	60代以上	12	0	0	0
	合計	25	5	5	5

(3) 役員報酬・職員給与等の状況

(決算 単位：千円)

	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度予算
報酬・給与等	70,801	32,134	30,255	30,599
内 市職員分	0	0	0	0
役員	12,000	12,000	12,000	12,000
常勤	12,000	12,000	12,000	12,000
内 市職員分				
非常勤	0	0	0	0
内 市職員分				
職員	58,801	20,134	18,255	18,599
常勤	27,403	18,405	18,255	18,599
内 市職員分				
非常勤	31,398	1,729	0	0
内 市職員分				
平均年収（市職員を除く。）				
常勤役員	6,000	6,000	6,000	6,000
常勤職員	3,458	3,067	3,625	3,719
見直し等の取り組み	駐車場管理業務返上により期末に要員18名整理実施	効率化のため人員2名削減 賞与年間支給率1.86か月前年比0.58か月減額	22年上期賞与は前年同期比0.22か月減額、平均支給率0.68か月	22年度10月パートより社員に採用(23年度7月退職予定)

(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20年度	平成21年度	平成22年度	
経常損益	営業損益	営業収益(売上高)	361,425	232,276	225,084
		営業費用	348,398	284,990	260,219
		売上原価	0		
		事業費	0		
		販売費・一般管理費	348,398	284,990	260,219
	営業損益	13,027	▲ 52,714	▲ 35,135	
	営業外損益	営業外収益	3,470	1,411	10,509
		営業外費用	13,792	8,927	6,507
		営業外損益	▲ 10,322	▲ 7,516	4,002
	経常損益		2,705	▲ 60,230	▲ 31,133
損特別	特別利益	0	0	0	
	特別損失	3,221	338	3,487	
	特別損益	▲ 3,221	▲ 338	▲ 3,487	
税引前当期損益		▲ 516	▲ 60,568	▲ 34,620	
法人税, 住民税及び事業税		290	290	290	
法人税等調整額		1,873	▲ 21,525	▲ 8,275	
当期損益		▲ 2,679	▲ 39,333	▲ 26,635	
前期繰越損益		▲ 241,456	▲ 244,135	▲ 283,468	
当期末処分損益		▲ 244,135	▲ 283,468	▲ 310,103	
処利 分益	利益処分額	0	0	0	
	次期繰越損益	▲ 244,135	▲ 283,468	▲ 310,103	

(参考)

(決算 単位：千円)

(別掲) 人件費	76,387	37,238	35,105
役員分	12,000	12,000	12,000
職員分	64,387	25,238	23,105

(2) 貸借対照表

(決算 単位：千円)

		平成20年度	平成21年度	平成22年度
資産の部	資産の部合計	1,745,458	1,398,254	1,263,526
	流動資産	386,313	102,524	54,743
	現金預金	357,930	87,614	39,816
	受取手形	0		0
	未収金	0		0
	有価証券	0		0
	その他流動資産	28,383	14,910	14,927
	固定資産	1,359,145	1,295,730	1,208,783
	有形固定資産	1,282,002	1,218,726	1,131,779
	無形固定資産	77,112	76,894	76,894
その他投資等	31	110	110	
負債の部	負債の部合計	1,889,593	1,581,722	1,473,629
	流動負債	154,963	158,618	141,074
	短期借入金	98,066	98,066	93,305
	その他流動負債	56,897	60,552	47,769
	固定負債	1,734,630	1,423,104	1,332,555
	長期借入金	1,292,264	1,096,132	1,036,837
その他固定負債	442,366	326,972	295,718	
純資産の部	純資産の部合計	▲ 144,135	▲ 183,468	▲ 210,103
	資本金	100,000	100,000	100,000
	法定準備金	0		
	剰余金	▲ 244,135	▲ 283,468	▲ 310,103
	うち当期末処分損益 (当期損益)	▲ 244,135	▲ 283,468	▲ 310,103
負債の部及び純資産の部合計	1,745,458	1,398,254	1,263,526	

(3) 市財政支出等の状況

(決算 単位：千円)

	平成20年度	平成21年度	平成22年度
市財政支出等の合計	22,234	0	0
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	22,234	0	0
内 随意契約額※	22,234	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

委託料は新潟市西堀地下駐車場の駐車料金徴収事務委託(H21より指定管理者制度導入)
貸付については、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20年度	平成21年度	平成22年度
経常損益		2,705 千円	▲ 60,230 千円	▲ 31,133 千円
当期損益		▲ 2,679 千円	▲ 39,333 千円	▲ 26,635 千円
自己資本比率	純資産	8.3 %	13.1 %	16.6 %
	純資産＋負債			
流動比率	流動資産	249.3 %	64.6 %	38.8 %
	流動負債			
固定長期適合率	固定資産	85.5 %	104.5 %	107.7 %
	固定負債＋純資産			
借入金依存度	借入金	79.7 %	85.4 %	89.4 %
	資産の部合計			
剰余金（欠損金）	純資産	▲ 244,135 千円	▲ 283,468 千円	▲ 310,103 千円
	－資本金（基本金）			
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20年度	平成21年度	平成22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	6.1 %	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	100.0 %	-	-
	市委託料			

(3) 経営の効率性

指標		平成20年度	平成21年度	平成22年度
総資本経常利益率	経常利益	0.2 %	▲ 4.3 %	▲ 2.5 %
	資産の部合計			
売上高経常利益率	経常利益	0.7 %	▲ 25.9 %	▲ 13.8 %
	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	14,457 千円	46,455 千円	45,017 千円
	職員数			
職員1人当たり 経常利益	経常利益	108 千円	▲ 12,046 千円	▲ 6,227 千円
	職員数			
売上高販管費比率	販売費及び一般管理費	96.4 %	122.7 %	115.6 %
	売上高			
職員1人当たり 管理費	販売費及び一般管理費	43,550 千円	71,248 千円	52,044 千円
	職員数			
人件費比率	人件費	21.1 %	16.0 %	15.6 %
	売上高			
役員人件費比率	役員人件費	15.7 %	32.2 %	34.2 %
	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20～ 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～
● 無	〔 階層別・資格別等の体系的な制度はないが、業務に必要な資格取得に向けて取り組んでいる。 〕

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
● 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らずみなさまへの説明責任を果たしていく。 〕
団体ホームページ掲載	定款等 年度～ ● 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 年度～ 貸借対照表 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）

(1) 平成22年度評価調書【今後の取組み】の改善状況

今後の取組み					
<p>・営業収入の増加 これまでは空き店舗の誘致を優先にしたため、賃料水準は低く不採算店舗が多い。賃料引き上げやテナントの入れ替え及び「貸ビル」の稼働率アップにより収入の増加を図る。</p>					
改善・対応区分		改善・対応済み	● 改善・対応中	検討中	実施しない
これまでの改善・対応内容		<p>・平成22年4月23日に23店舗が一斉オープンし全ての空き店舗が解消され、再生への基盤は確立されたが、テナントの売上げは伸び悩み、予想を大幅に下回る結果となった。</p>			
① 今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	<p>・売上歩合総額賃料から、共益費、振興会費（テナント会費）を別に徴収し、坪当たりの基本賃料を設け安定した賃料収入を図る。 ・平成23年7月には貸ビルの空室が一部解消されるが、引き続き空室解消に取り組んでいく。</p>			
	実施事項	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
	工程 営業収入計画	244百万円			

今後の取組み					
<p>・コスト削減 今年度の物件費・人件費の販管費削減目標を18百万円とし、その達成に努力する。</p>					
改善・対応区分		改善・対応済み	● 改善・対応中	検討中	実施しない
これまでの改善・対応内容		<p>・前年度に引き続きコスト構造の抜本的な見直しを行い、ビル管理費や賃借料、人件費などの削減により、前期比24百万円の削減を図った。</p>			
② 今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	<p>・引き続き経費削減に取り組む。</p>			
	実施事項	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
	工程 管理費削減	6百万円			

今後の取組み					
<p>・リーシング活動の強化 賃料の引き上げ交渉はテナントの後釜が確保されているかどうかによって交渉に影響及ぼすので、今後も店舗誘致を積極的に展開する。</p>					
改善・対応区分		改善・対応済み	● 改善・対応中	検討中	実施しない
これまでの改善・対応内容		<p>・東京を中心に他の店舗開発担当者やテナントからの情報を活用した誘致活動・県内地場企業への積極的誘致活動</p>			
③ 今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	<p>・関東以外にも目をむけ、また他の商業施設（主に地下街）の開発担当者などあらゆるネットワークを活用し、積極的な誘致活動を実施する。 ・正確な情報収集</p>			
	実施事項	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
	工程				

(2) 平成22年度評価調書【総合評価】における「今後の取組みに対する評価、改善指示事項」の改善状況

今後の取組み					
<p>収益改善のためにはテナントリーシングが不可欠であるが、単なる商業施設として魅力をアピールするには限界が来ている側面もあり、西堀ローサの今後の役割、方向性についての再検討も並行して行う必要がある。</p> <p>西堀地下街は、市の中心市街地活性化事業の中で大きな役割を担っていることから、古町地区全体の活性化とともに検討を進めることが不可欠であり、団体と市との協議により、西堀地下街のあり方を検討する必要がある。</p>					
改善・対応区分		改善・対応済み	● 改善・対応中	検討中	実施しない
これまでの改善・対応内容		・行政関連施設をリニューアルし、行政と連携しながら市民サービスを強化			
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	<p>・バリアフリー化や総合交通案内の設置などによる市民サービスの向上を図る。</p> <p>・行政関連施設を広く市民にアピールし、にぎわいを創出するとともに、市民の触れ合いの場としての役割を確立する。</p>			
	実施事項	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
	<p>バリアフリー化等</p> <p>行政関連施設リニューアル</p>	<p>エレベーター設置 総合交通案内設置</p> <p>施設リニューアル</p>			

7. 評価の結果

【団体の評価コメント】

財務の健全性	<p>・消費の低迷や古町地区からの大型店撤退に連鎖するように、ローサ有力テナントが撤退。これにより賃料収入が激減し、また撤退（退店）にともなう預かり敷金の返還が重なり支出が収入を大きく上回った。徹底的な経費削減を実施した結果、支出の幅は減少したが依然厳しい状況となっている。人気テナントの導入などを積極的に収益改善に努めていく。</p>
団体の自立性	<p>・平成18年度に金融機関から借入金の一部の債務免除などの支援を受けて再生に向け経営努力をしているが、長引く消費の低迷により、テナントの事業縮小による撤退や賃料の減額要求など厳しい状況が続いている。</p>
経営の効率性・適正性	<p>・徹底した経費の削減を実施してきたがこれ以上の大幅な削減は難しく、今後は営業収益により再生を図っていく必要がある。最低基本賃料の設定や共益費徴収などを徹底し、売上に左右されない安定した賃料収益を確保していく。</p>
その他	<p>・今後急激な消費の回復は見込めず厳しい状況が続くと思われる。また、古町全体の衰退も大きな問題であり古町すべての商業者と行政が連携して活性化に取り組まなければならない。その中でローサはリーダー的存在であるのでこれ以上の後退は何としても阻止をし、逆に少しでもプラスに転じるように全力を尽くすしだいである。</p>
総括的な所見	
<p>・テナント自体の業績が悪い中、どのようにして賃料増を図るかが大きな問題である。また、直営店舗など、違う観点からの賃料増加策も検討し、外部の意見も参考にあらゆる手段で再生への道筋を確かなものにした。</p>	

【所管課による評価】

現状に対する評価	<p>大和新潟店撤退以降、古町地区全体の経済環境は一層厳しい状況にあるが、管理経費の削減、テナントリーシングなど団体独自の取組に加え、西堀ローサ行政関連施設のリニューアル、西堀地下通路のバリアフリー化など、行政と連携してのにぎわい創出にも努めている。</p>
課題及び改善すべき事柄	<p>テナントの売上げが予想を大幅に下回っており、歩率の賃料収入の増加には至っていない。適正な賃料設定やテナントの入替えにより、安定した収入確保を図るとともに、まちづくり会社としての新たな事業展開についても検討していく必要がある。</p>
今後の指導方針	<p>西堀ローサは、中心市街地である古町地区にとって結節点としての重要性も持つことから、現在まちなか再生本部で検討されている古町地区が持つべき役割や機能もふまえたうえで、引続き市と協議しながら西堀ローサのあり方及び団体のまちづくり会社としての役割について検討するよう指導していく。</p>

【今後の取組み】

①	【営業収入の増加】 適正な賃料設定やテナントの入替え、貸しビルの稼働率向上により、営業収入の増加を図る。
②	【管理経費の削減】 引続き経費削減に取り組み、前年度比▲6百万円の目標達成に向け努力する。
③	【新たな事業展開】 直営店舗の導入やまちづくり会社としての新たな事業展開について検討し、安定的な収入の確保を図る。
④	

【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
総括的な所見			
<p>経費節減への努力は評価できるが節減の余地がなくなっている。 リーシング活動にも力を入れており、空区画は一旦解消されたが、テナントの売上げは伸び悩み、賃料の売上げ歩合率も低い水準のため、十分な賃料収入が確保できていない。</p>			
今後の取組みに対する評価、改善指示事項			
<p>経費削減や単なる商業施設としての魅力のアピールには限界が来ている側面もあり、今後は、市の施策である、都心軸の公共交通の充実、行政機能のまちなかへの集約などと連動した取組に力を入れていく必要がある。 現在、まちなか再生本部で古町地区全体の役割、機能を検討中であり、その方針に沿った、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示す必要がある。</p>			

【総合評価を受けての団体としての決意】

<p>平成23年12月13日 代表取締役 岡澤 修</p> <p>個人消費の回復が見込めない中、今後戦略の転換も含め、衣料物販に比重をおいた店舗構成から「癒し」を意識した地下空間を考えていく。特に食に関するテナント誘致を重点的に行い、食の話題テナントの導入により集客増を図っていく。今後は、旧態以前とした「ファッションストリート」といった固定概念を改め、いかにローサに「人が来てくれるか」を考えていく。雑貨テナントなども重視し、ブランドテナントはないものの「おいしさ・遊び心」のある地下空間として安定した集客による業績を継続し単年度黒字化を目指していく。</p>
