

外郭団体評価調書【株式会社用】

I. 基本情報

平成20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 〔代表取締役社長〕		
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	nishibori-rosa.co.jp	E-mail	rosa@nishibori-rosa.com		
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	52,615 千円		(株)大和	22,022 千円	22.0 %
市出資等割合	52.6 %		(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17年度末	平成18年度末	平成19年度末	平成20年度
役員数	9	8	7	7
常勤	2	2	2	2
市派遣				
市職員OB	1			
プロパー役員	1	2	2	2
他団体からの派遣				
非常勤	7	6	5	5
市兼任	2	1	1	1
市職員OB	1	1		
他団体兼任				
その他	4	4	4	4
職員数	26	26	28	26
常勤	10	10	10	8
市派遣				
市職員OB				
プロパー職員	10	10	10	8
他団体からの派遣				
非常勤	16	16	18	18
市兼任				
市職員OB	1	1	1	1
他団体兼任				
その他臨時・嘱託等	15	15	17	17

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	2			2		
	一般職	24		1	6		17
	合計	26	0	1	8	0	17
年齢構成	20代以下	1			1		
	30代	3					3
	40代	6			5		1
	50代	2			2		
	60代以上	14		1			13
	合計	26	0	1	8	0	17

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	3,458 千円	49.0 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39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17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度予算	
		377,651 千円	383,396 千円	364,255 千円	370,182 千円	
	活動指標・成果指標	単位	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度目標
①	ローサ賃料収入の確保	千円	221,550	229,001	188,040	208,424
②	テナント売上	千円	2,169,014	2,280,857	1,644,733	1,761,772

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17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度予算	
		82,280 千円	80,671 千円	79,117 千円	80,000 千円	
	活動指標・成果指標	単位	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度目標
①	料金収入の確保	千円	139,861	158,692	142,361	145,000
②						

②その他各種指標

指標の内容	単位	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度 目標・予定	中長期目標	
						目標値	年度

IV. 財務の状況

①損益計算書

(単位:千円)

		平成17年度	平成18年度	平成19年度
営業 損益	営業収益(売上高)	467,959	471,988	450,424
	営業費用	357,999	347,396	346,546
	売上原価	0	0	0
	販売費	0	0	0
	一般管理費	357,999	347,396	346,546
	営業損益	109,960	124,592	103,878
営業外 損益	営業外収益	2,352	2,028	3,312
	営業外費用	29,394	28,170	15,838
	営業外損益	▲ 27,042	▲ 26,142	▲ 12,526
	経常損益	82,918	98,450	91,352
損特別	特別利益	0	900,033	3,431
	特別損失	387,194	21,314	4,235
	特別損益	▲ 387,194	878,719	▲ 804
	税引前当期損益	▲ 304,276	977,169	90,548
	法人税、住民税及び事業税	290	290	290
	法人税等調整額			281,123
	当期損益	▲ 304,566	976,879	▲ 190,865
	前期繰越損益	▲ 1,324,704	▲ 1,629,270	▲ 50,591
	減資による補填		601,800	
	当期末処分損益	▲ 1,629,270	▲ 50,591	▲ 241,456
処利 分益	利益処分額			
	次期繰越損益	▲ 1,629,270	▲ 50,591	▲ 241,456
参 考	人件費	96,396	93,131	86,542
	うち役員人件費	14,400	14,400	12,000

②貸借対照表

(単位:千円)

		平成17年度	平成18年度	平成19年度
資産 の 部	流動資産	130,663	589,735	521,633
	現金及び預金	99,817	558,963	480,466
	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	30,846	30,772	41,167
	固定資産	1,472,248	1,477,906	1,416,590
	有形固定資産	1,373,401	1,400,650	1,339,422
	無形固定資産	98,426	77,111	77,111
	投資等その他資産	421	145	57
	繰延資産			
	資産の部合計	1,602,911	2,067,641	1,938,223
負債 の 部	流動負債	1,187,683	236,515	203,135
	短期借入金	1,037,338	110,337	98,066
	その他流動負債	150,345	126,178	105,069
	固定負債	1,432,698	1,781,717	1,876,544
	長期借入金	548,139	1,488,396	1,390,330
	その他固定負債	884,559	293,321	486,214
	負債の部合計	2,620,381	2,018,232	2,079,679

		平成17年度	平成18年度	平成19年度
〔純資産の部〕	資本金	611,800	100,000	100,000
	法定準備金			
	剰余金	▲ 1,629,270	▲ 50,591	▲ 241,456
	うち当期末処分損益 (当期損益)	▲ 1,629,270	▲ 50,591	▲ 241,456
		▲ 304,566	976,879	▲ 190,865
	資本〔純資産〕の部合計	▲ 1,017,470	49,409	▲ 141,456
	負債・資本〔純資産〕の部合計	1,602,911	2,067,641	1,938,223

③市財政支出等の状況

(単位:千円)

項目	平成17年度	平成18年度	平成19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	22,496	22,445	22,372	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		18年度: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		18年度: RCC再建スキームに基づく増資金
その他				
合計	22,496	972,445	22,372	
貸付金残高		900,000	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	10	10	100.0%	
経営の自律性	27	16	59.3%	
組織・管理運営の 適正性	24	17	70.8%	
健全性	27	13	48.1%	
効率性	25	13	52.0%	
合計	113	69	61.1%	

【団体の評価コメント】	目的適合性	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。
	経営の自律性	RCC再建スキームによる再建途上にあり、現在、西堀ローサの再生プラン策定中、社会的要請に応えるべく、早急に具体化を進めたい。
	組織・管理運営の適正性	<ol style="list-style-type: none"> 1. 社員の高齢化～人材の注入、育成、 2. 社員の動機付け・能力開発 3. 業務改善推進 4. 透明性については、株主、テナントに限らず広く情報公開を進める。
	健全性	<p>RCC再建スキームの実施により、その後改善方向に進み始めるも、固定資産の評価損の会計処理上の問題が判明し、結果債務超過に戻るもの。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 西堀ローサの再生に向けた諸施策の計画的実施 2. 収益力の再構築
	効率性	人材育成と業務効率化
	総括的な所見	<p>実質再建初年度である昨年冒頭、万代地区に、また秋口には南区郊外に大型SCの新增設が続き、市内の商業環境激変。</p> <p>それまで再建計画承認を取り付けることで手一杯であった当西堀ローサは、何の備えもすることなく、その影響をまともに受け内外共に厳しい1年となった。一方、基幹設備の機能不応はもとより、商業施設としての老朽化も著しく、退店テナントのリーシングにも難航する等業績後退を余儀なくされる。</p> <p>このままでは、有力テナントの撤退も否定できず、現在再生プランを外部のデベロッパーに策定依頼中。ローサの再生が当社の再建そのものであり、RCCの再建計画との整合性を図るなかで鋭意取組みを進める所存。</p>

【所管課による評価】	目的適合性	中心市街地の活性化のために、中心市街地における商業施設運営と駐車場運営業務をおこなっており、会社の経営は設置目的にかなっている。
	経営の自律性	新潟市からの出資金、貸付金、及び周辺百貨店等からの出資を受けいながら再建計画を進めている。計画にのっとった再建を果たせるように各関係者と連携しながら経営を進めていくことが期待される。
	組織・管理運営の適正性	外部からの経営者の登用をおこない、リストラクチャリングを進めている。また、ホームページの整備や決算情報等の適正開示を含め情報公開についても積極的な点は評価に値する。今後は、職員が高齢化するなかで、限られた人材を有効に使うような体制を整備することが必要と考える。
	健全性	平成20年3月期は税効果会計の適用による債務超過での決算となっている。経常では再建計画に沿った利益水準を確保しているものの、ローサ売上高を含め厳しい状況が今後も続くと考えられるため、テナントリーシング等を含めた収益力の向上については喫緊の対応を要すると考える。
	効率性	人件費の削減を実施し、経費削減をはじめとした経営の効率化を進めている。また、再建計画に基づき利息支払額も減少させてきており、効率性は向上しているものとする。しかしながら、売上の確保と施設の管理方法についてはなお一層の取り組みと、それによる効率性の向上が期待される。
	総括的な所見	

【今後の取り組み】	①	基本的には、RCC再編スキームに基づくところの再生プランの確実な進捗
	②	税効果会計を導入で債務超過に逆戻りとなり、健全性項目等で後退。 ローサの集客力、訴求力の回復策、再生プランを早急に検討し具体化を図る。
	③	ホームページの充実等情報公開を進める。
	④	施設の老朽化、機能不適合については、緊急を要するものについて工事スケジュールに沿って計画的に改善。

【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			
	<p>実質的な再建初年度である平成19年度については、他の地区における大型商業施設の出店等、経営環境の急激な変化により、再建計画の達成には至らず、また、テナントでは売上の減少に加えて賃料等の相対的な負担増もあるためか、空き店舗も増えている。</p> <p>それを受けて、コンサルの導入や外部への委託等によるテナントリーシングの見直し、賃料収入の確保に着手しているものの、今後の再建計画の達成及び経営状況は、非常に厳しい状況である。</p>			
	今後の取り組みに対する評価、改善指示事項			
<p>再建計画の達成のため、早急にあらゆる対応策を実施する必要がある。</p> <p>なお、テナントリーシングの見直しを進めるとともに、併せて賃料収入が減少しても利益を確保できるよう、引き続き経費削減に取り組むことを検討されたい。</p>				

VI. 総合評価を受けての団体としての決意

平成20年11月 代表取締役 二階堂 健司

本年6月本報告作成時点でのリニューアルを前提とした西堀ローサ再生プランを中心とする経営計画については、その後大幅に軌道修正。現状施設でのローサ再生に方針を切换え、退店阻止とテナントリーシングに全力を投入。

外部コンサルへの委嘱等種々なチャンネルを通じて出店要請活動を展開する一方、不採算部門の見直し、日常事務の合理化、時間外勤務全廃の徹底等々の更なる経費圧縮を図るなかで、収益力の維持確保を目指すものの厳しい経営を余儀なくされている。

個々の既存テナントの売上は回復傾向にはあるが、既存テナントの賃料下げの圧力も更に強まり、退店阻止のためにはそれら要請も無視し得ずテナント対応にも苦慮。

緊急課題のテナントリーシングも、春以来の厳しい状況は変わらないが、短期の催事も含めて出店売り込みを展開し、年末商戦に向けて出店打診も寄せられる等若干の兆しも表れつつある。

年初来、内外共に厳しい状況ではあるが、引き続き経営再建に向けて、RCC再建計画のもと全力を挙げて取り組む所存。