

外郭団体評価調書【株式会社用】

1. 基本情報

令和元年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	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	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						
事業区分	主体区分	収支区分	単位	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度（予算）
-	-	収入額	千円	175,667	115,329	105,908	103,961
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	R1	千円	37,367				
	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。		
	H28	千円	108,744	107,171	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	R1	千円	152,589				
	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。		
	H28	千円	215,223	196,583	来店客数の減少によるもの。		
活動指標③	年度	単位	計画	実績	達成・未達成の理由		
	R1						
	H30						
	H29						
	H28						

3. 組織等の状況

(1) 役職員数の状況

(単位：人)

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
役員数	6	6	6	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	5	4
市兼任	1	1	1	1
市職員OB				
他団体兼任				
その他	4	4	4	3
職員数	4	4	2	2
常勤	4	4	2	2
市派遣				
市職員OB				
プロパー職員	4	4	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。）

(単位：人)

		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
職員の状況	管理職	1	1	1	1
	一般職	3	3	1	1
	合計	4	4	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	4	2	1
	60代以上	0	0	0	1
	合計	4	4	2	2

(3) 役員報酬・職員給与等の状況

(決算 単位：千円)

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度(予算)
報酬・給与等	22,648	21,218	17,471	17,340
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	15,448	14,018	10,271	10,140
常勤	15,448	14,018	10,271	10,140
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	3,862	3,505	5,135	5,070
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28年度	平成29年度	平成30年度	
経常損益	営業損益	営業収益(売上高)	205,485	143,383	133,694
		営業費用	216,856	217,321	204,400
		売上原価			
		事業費			
		販売費・一般管理費	216,856	217,321	204,400
	営業損益	▲ 11,371	▲ 73,938	▲ 70,706	
	営業外損益	営業外収益	173	278	193
		営業外費用	614	0	0
		営業外損益	▲ 441	278	193
	経常損益	▲ 11,812	▲ 73,660	▲ 70,513	
損特別	特別利益	0	0	60	
	特別損失	0	22	0	
	特別損益	0	▲ 22	60	
税引前当期損益		▲ 11,812	▲ 73,682	▲ 70,453	
法人税、住民税及び事業税		180	180	180	
法人税等調整額		▲ 3,548	▲ 22,651	16,611	
当期損益		▲ 8,444	▲ 51,211	▲ 87,244	
前期繰越損益		▲ 279,480	▲ 287,924	▲ 339,135	
当期末処分損益		▲ 287,924	▲ 339,135	▲ 426,379	
処利分益	利益処分額	0	0	0	
	次期繰越損益	▲ 287,924	▲ 339,135	▲ 426,379	

(参考)

(決算 単位：千円)

(別掲)人件費	27,322	25,453	21,982
役員分	7,200	7,200	7,200
職員分	20,122	18,253	14,782

(2) 貸借対照表

(決算 単位：千円)

		平成28年度	平成29年度	平成30年度
資産の部	資産の部合計	969,421	898,215	828,010
	流動資産	87,673	51,883	23,525
	現金預金	68,477	29,967	15,651
	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	19,196	21,916	7,874
	固定資産	881,748	846,332	804,485
	有形固定資産	804,798	767,862	726,383
	無形固定資産	76,840	78,360	77,992
その他投資等	110	110	110	
負債の部	負債の部合計	1,157,345	1,137,350	1,154,389
	流動負債	23,157	115,408	118,256
	短期借入金	0	90,000	90,000
	その他流動負債	23,157	25,408	28,256
	固定負債	1,134,188	1,021,942	1,036,133
	長期借入金	900,000	810,000	810,000
その他固定負債	234,188	211,942	226,133	
純資産の部	純資産の部合計	▲ 187,924	▲ 239,135	▲ 326,379
	資本金	100,000	100,000	100,000
	法定準備金	0	0	0
	剰余金	▲ 287,924	▲ 339,135	▲ 426,379
	うち当期末処分損益 (当期損益)	▲ 287,924	▲ 339,135	▲ 426,379
		▲ 51,211	▲ 87,244	
負債の部及び純資産の部合計		969,421	898,215	828,010

(3) 市財政支出等の状況

(決算 単位：千円)

	平成28年度	平成29年度	平成30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			
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を。

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28年度	平成29年度	平成30年度
経常損益		▲ 11,812 千円	▲ 73,660 千円	▲ 70,513 千円
当期損益		▲ 8,444 千円	▲ 51,211 千円	▲ 87,244 千円
自己資本比率	純資産 純資産＋負債	▲ 19.4 %	▲ 26.6 %	▲ 39.4 %
流動比率	流動資産 流動負債	378.6 %	45.0 %	19.9 %
固定長期適合率	固定資産 固定負債＋純資産	93.2 %	108.1 %	113.3 %
借入金依存度	借入金 資産の部合計	92.8 %	100.2 %	108.7 %
剰余金（欠損金）	純資産 －資本金（基本金）	▲ 287,924 千円	▲ 339,135 千円	▲ 426,379 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28年度	平成29年度	平成30年度
市職員比率	常勤職員数（市職員） 常勤職員数	0.0 %	0.0 %	0.0 %
財政的依存度	市財政支出 経常収益	0.0 %	0.0 %	0.0 %
運営費補助比率	市運営費補助金 経常収益	0.0 %	0.0 %	0.0 %
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28年度	平成29年度	平成30年度
総資本経常利益率	経常利益 資産の部合計	▲ 1.2 %	▲ 8.2 %	▲ 8.5 %
売上高経常利益率	経常利益 売上高	▲ 5.7 %	▲ 51.4 %	▲ 52.7 %
総資本回転率	売上高 資産の部合計	0.2	0.2	0.2
職員1人当たり 売上高	売上高 職員数	51,371 千円	35,846 千円	66,847 千円
職員1人当たり 経常利益	経常利益 職員数	▲ 2,953 千円	▲ 18,415 千円	▲ 35,257 千円
売上高販管費比率	販売費及び一般管理費 売上高	105.5 %	151.6 %	152.9 %
職員1人当たり 管理費	販売費及び一般管理費 職員数	54,214 千円	54,330 千円	102,200 千円
人件費比率	人件費 売上高	13.3 %	17.8 %	16.4 %
役員人件費比率	役員人件費 人件費	26.4 %	28.3 %	32.8 %

(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 []
● 無	● 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 []
● 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。]
	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 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～

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

6. 経営改善状況（個別の取組み）

（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		再開発事業の会議等に積極的に参加し、情報共有を行っているため。					
今後の具体的な取組み・対応方針等		2020年春に再開発ビル「古町ルフル」が開業し、2022年にはビル前の広場整備に合わせ西堀ローサと接続されることで、環境が大きく改善する。行政、商店街と連携しローサの役割を確認している。					
工程	実施事項	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2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 成果指標	改善指標・成果目標	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度		
	情報交換会議の実施	計画	5	5	5		
		実績	5	5			
	進捗状況	【30年度までの達成状況及び今後の見込み】 「古町ルフル」の開業にむけ、接続部を含めた管理規定など多くの決定事項が必要となるので、定期的な会議や情報交換を実施する。					
	進捗状況	計画					
		実績					
進捗状況	【30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		新規店舗については一定の徴収方法の見直しが図られたため。					
今後の具体的な取組み・対応方針等		食物販関連企業のリーシングを強化する。既存テナントへは、賃料改定による退店を阻止しながら個々の店舗と根気よく交渉を継続して行く。最低の賃料基準を設定し承諾を得られない場合は、次回の契約更新はしない事も検討して行く。					
工程	実施事項	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度		
	安定賃料収入の確保	売上歩合賃料の最低保証賃料設定	固定賃料の活用	継続実施			
今後の改善・対応 成果指標	改善指標・成果目標	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度		
	交渉可能テナントの確保	計画	10	5	5		
		実績	5	5			
	賃料徴収方法変更テナント数	進捗状況	【30年度までの達成状況及び今後の見込み】 新規2店舗入店。広場中央のメイン物件に飲食店（喫茶店）を導入。三越出入口の薬局退店後は装飾雑貨（造花）を導入することができた。現在理容関連店舗を交渉中。				
		計画	5	5	5		
		実績	0	1			
進捗状況		【30年度までの達成状況及び今後の見込み】 新規導入店舗は固定賃料にて契約ができたが、既存店舗は一方的な改定には退店のリスクが避けられないため、再度賃料徴収の設定方法のパターンを複数作成し、テナントと粘り強く交渉をして行く。 また、倉庫使用料金を復活、販促事務経費の一部店舗負担の理解を求め実施することができた。					

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		出店意欲のある企業が少なく、リーシングに苦戦しているため。					
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たした有効活用を考えていく。また、展示会や講習会などのカルチャーとしても利用を高め、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29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度		
	リーシング活動	再開発事業を見据えたリーシング	食関連店舗重点のリーシング	継続実施			
今 後 の 改 善 ・ 対 応	改善指標・成果目標	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度		
	既存交渉テナント	計画	3	3	3		
		実績	3	3			
		進捗状況	【30年度までの達成状況及び今後の見込み】 ローサに必要とされている業種に絞ったリーシング活動を強化していく。また、食物販関連店舗との交渉と並行して、生活関連雑貨や理容関連、携帯電話関連店舗の出店に向けた交渉を継続している。				
	成果指標	計画					
		実績					
進捗状況		【30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		販促活動に取り組み、店舗の顧客満足度が向上し、活性化が図られたため。					
今後の具体的な取組み・対応方針等		春秋2回、販促キャンペーンを実施し、不振店舗の指導強化を図った。改善されない店舗はオーナーに状況報告をし、改善指導を要請。次回開催時の評価で確認していく。					
工 程	実施事項	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度		
	ソフト面のレベルアップ	市民参加によるイベントや展示会の開催	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			
今 後 の 改 善 ・ 対 応	テナント参加型の教育	ミステリーショッパーや表彰などメリハリをつけ緊張感を持たせる。	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			
	改善指標・成果目標	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度		
成 果 指 標	インナーキャンペーンの実施	計画	4	2	3		
		実績	2	2			
	進捗状況	【30年度までの達成状況及び今後の見込み】 積極的参加の店舗と無関心な店舗の格差が大きい。無関心な店舗の個別指導を強化し、改善の見込みがない場合は退店勧告も踏まえ厳しい対応をする。シーズン毎に通路共通ポスターケースに販促企画やその他設備工事告知などもこまめに掲示をし、楽しく、安全に来街者が来られる環境を整備している。					
		計画					
	進捗状況	実績					
		【30年度までの達成状況及び今後の見込み】					

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み続けることが必要である。					
改善・対応区分		A	●	B	C	D	E
当該区分の理由		再開発事業の会議等に積極的に参加し、情報共有を行っているため。					
今後の具体的な取組み・対応方針等		「古町ルフル」開業が大きなキーポイントとなる。古町商店街関係者などと交流を密にして意見交換をし、古町全体におけるローサの役割を検討している。					
今後の改善・対応	実施事項		平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	
	工程	地方都市有力飲食関連店舗の積極誘致	一般物販店舗の3割（8店舗）を飲食関連	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。		
		古町商店街空き店舗の誘致強化	大和跡地再開発に協力体制をとる（商業エリア）。	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		
改善指標・成果目標		平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度		
成果指標	キーテナント候補及び交渉	計画	5	2	4		
		実績	1	4			
	進捗状況	【30年度までの達成状況及び今後の見込み】 食物販関連店舗との交渉と並行して、生活関連雑貨や理容関連、携帯電話関連店舗の出店に向けた交渉を継続している。					
		計画					
		実績					
		進捗状況	【30年度までの達成状況及び今後の見込み】				

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		賃料交渉を慎重に行ったことで、成果を出すことが出来たため					
今後の具体的な取組み・対応方針等		収入はテナントの賃料なので、いかに空き物件をつくらないかが大前提になる。既存店の退店阻止を考えながら賃料改定も考えていかなければならない。					
工程	実施事項	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度		
	テナント営業体制の改善	テナント個別面談の実施	改善指導の実施	改善困難テナントの入れ替え			
	賃料徴収方法変更	各テナントへ打診	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			
今後の改善・対応	改善指標・成果目標	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度		
	営業改善指導の実施テナント数	計画	25	20	10		
		実績	20	10			
	進捗状況	【30年度までの達成状況及び今後の見込み】 全店月別の売上予算を提出し、予算の低い店舗は商品内容の見直し、業種変更等により予算増額の要請をした。無理のない可能と思われる範囲での予算増額を提示したが、厳しい回答が多い。今後交渉継続実施。					
	賃料徴収方法変更テナント数	計画	5	10	5		
		実績	2	1			
進捗状況	【30年度までの達成状況及び今後の見込み】 新規導入店舗は固定賃料にて契約ができたが、既存店舗は一方的な改定には退店のリスクが避けられないため、再度賃料徴収の設定方法のパターンを複数作成し、テナントと粘り強く交渉をして行く。 また、倉庫使用料金を復活、販促事務経費の一部店舗負担の理解を求め実施することができた。						

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		ローサの方向性や果たす役割について、市や商店街関係者と協議しているため。					
今後の具体的な取組み・対応方針等		可能と思われる目標を短期～長期と分けて策定し、行政と連携して取り組んで行く。					
工程	実施事項	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度		
	周辺商業者との意見交換会開催	市と連携し会議開催	継続開催	継続開催			
	ローサの魅力づくり	緊急を要する設備改修の実施	再開発ビルとの連携	設備改修の継続実施			
今後の改善・対応 成果指標	改善指標・成果目標	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度		
	意見交換会開催件数	計画	3	4	4		
		実績	10	4			
		進捗状況	【30年度までの達成状況及び今後の見込み】 民間企業からのサウンディング調査を実施し、今後のローサのありかたを模索した。また、商店街の会議では再開発ビル「古町ルフル」との接続による古町活性化について意見交換を実施。				
	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		【30年度までの達成状況及び今後の見込み】 安全上、不可欠な箇所を優先して改善した。防犯カメラの設置や法令に従った消防設備の改善、地下開発スタッフの消防関連資格の取得。					

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		経営健全化方針を策定し、取り組みに向けた足がかりとなったため。					
今後の具体的な取り組み・対応方針等		経営健全化方針に基づく取り組みを実施していく。					
工 程	実施事項	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2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		
今 後 の 改 善 ・ 対 応	改善指標・成果目標	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度		
	取組実施件数	計画		0	5	4	
		実績		0			
		進捗状況	【30年度までの達成状況及び今後の見込み】 平成30年度では経営健全化方針を策定した。取り組みは次年度より実施していく。				
	成果指標	計画					
		実績					
進捗状況		【30年度までの達成状況及び今後の見込み】					

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		意見交換の実施を検討しているため。					
今後の具体的な取組み・対応方針等		古町地区で動き出している新しいまちづくりに合わせた西堀ローサの活性化について、周辺商店街や株主と連携を密にし、具体策の検討と取り組みを実施する。					
工程	実施事項	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2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		
今後の改善・対応	改善指標・成果目標		平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2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			
		進捗状況	【30年度までの達成状況及び今後の見込み】 古町地区の商店街、新潟商工会議所及び本市で構成する「古町地区活性化まちづくり協議会」において、西堀ローサの活性化をテーマにした会議の開催を調整している。				
	具体策の実践件数	計画		0	2	2	
		実績		0			
	進捗状況	【30年度までの達成状況及び今後の見込み】 上記協議会や株主との意見交換によって、取り組むことによる効果が見える具体策が出てきた場合は、出来ることから実践していく。					

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

①	今後の改善・対応	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。					
		改善・対応区分	A	B	●	C	D	E
		当該区分の理由	費用が莫大で思うように進まないため。					
	今後の具体的な取組み・対応方針等	法令により改善が求められているものから経費を見据えたうえ実施して行く。						
	工程	実施事項	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度		
		ローサの魅力づくり	緊急を要する設備改修の実施	再開発ビルとの連携	設備改修の継続実施			
	成果指標	改善指標・成果目標	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2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	【30年度までの達成状況及び今後の見込み】 安全上、不可欠な箇所を優先して改善した。防犯カメラの設置や法令に従った消防設備の改善、地下開発スタッフの消防関連資格の取得。					
計画		計画						
		実績						
進捗状況	【30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

中央区役所移転の効果が継続しており、テナント来店客数は前年度と同程度を確保することが出来たが、テナント売上高は微減となり、弊社の賃料収入の増加には至っていない。

「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、ニーズに適した業種に絞ったリーシング活動の強化など、あらゆる手段を駆使し、収益増を図る。

団体の自立性

店舗運営販促経費、店舗設備改修、その他運営経費の負担は大きく、依然厳しい状況が続く。魅力ある店舗導入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。今後も、効率化の向上に重点を置き、費用対効果を考えた上でIT機器の更新や導入も検討して行きたい。

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。来年春の「古町ルフル」オープンにより、今以上に利用者の増加が予想されるため、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

ローサは開業後40年来、新潟市、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。

来年春にオープンする「古町ルフル」とローサは接続を予定しており、公共的な通路を有した商業施設として、古町地区のコア的な存在を担う事になる。これらを踏まえ、施設運営、テナント開発、設備改修をトータルに考え、既存店のレベルアップ、業種を絞ったテナントリーシング、安心安全な施設を維持するための設備改修を重点に置き、運営に取り組んでいく。

【所管課による評価】

現状に対する評価

近年の節約・低価格志向の高まりや消費行動の多様化から、全国的に小売業は苦戦しており、西堀ローサのテナント売上高も漸減傾向である。それに伴い、同社の賃料収入も減少しており、徹底的な経費削減とテナントリーシングの継続を行ったが、営業利益段階で赤字となった。今後は、既存テナントからの賃料収入増加と安定した賃料収入のためのテナントリーシングを精力的に行っていく必要がある。

課題及び改善すべき事柄

来年春に古町ルフルのオープンと新潟三越の閉店が予定されており、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、昨年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みを推進していく必要がある。

今後の指導方針

古町ルフルのオープンと同ビル前広場整備に合わせた西堀ローサの接続により、公共性が高まる通路部分を今年度より市道として管理し、併せて耐震診断の実施や公衆トイレの整備に向けた調査等を行うことで、より安心・安全で快適な歩行空間の確保を目指していく。これらの取組みは、同社の財政的リスクの低減につながり、テナント出店への好材料にもなるため、賃料収入の安定的な確保に向けた、賃料形態の変更等の運営方法の見直しを指導するとともに、本市と連携を取りリーシング活動を進めていく。

【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	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
	成果指標	改善指標・成果目標	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4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
総括的な所見			
<ul style="list-style-type: none"> ・固定賃料の導入や倉庫使用料の復活など収入増加に向けて取り組んでいる姿勢は認められるが、売上高は減少しており、改善しているとは言えない。 ・テナントリーシングも不調であり、現テナントの退店阻止、空き店舗化の回避が優先され、有効な増収策に至っていない。 ・限られた予算の中で優先順位を付けて改修を行う必要性は認識しているが、主に資金面の問題から法令で要求される水準以上の特段の対策は実施されておらず改善していない。 ・「古町ルフル」開業をキーポイントと認識し、商店街関係者との意見交換や情報共有に努めるほか、サウンディング型市場調査を通して打開策を模索するなど改善努力は行われている。 ・現状の経営環境や限られた予算の中で、当社が実施すべき課題に対する認識や評価は適切であるが、市への依存度が著しく大きい現状に関する認識も必要である。 			
改善指示事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・西堀ローサを取り巻く現状や今後の見通しを踏まえたうえで、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。 			

【総合評価を受けての団体としての決意】

<p>令和2年 2月 25日 代表取締役社長 岡澤 修</p> <p>新潟三越が閉店する一方で古町ルフルが開業を迎えるなど、周辺環境が大きく変わっていく中で、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を認識し、再建について株主である市や周辺商店街と協議を続けていく。ローサのテナント構成についても環境の変化に合わせ、市民の日常生活に必要な業種や、古町ルフル開業によるビジネス関連店舗の誘致も視野に入れ、郊外大型ショッピングモール等と明確な差別化を図っていく。また、サウンディング型市場調査で提案のあったアイデアを活用したテナント誘致を続けるほか、ローサの出店基準など、新規テナントが出店しやすい環境を整え、積極的なリーシング活動を続けたい。</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		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。			
今後の具体的な取組み・対応方針等		市が策定している経営健全化方針に基づき、市や関係団体と協議しながら経営再建に向けた個々の計画についてのPDCAを実践する。			
今後の改善・対応	実施事項・計画	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
	経営再建策のPCDA	立案、取組み、見直し	継続	継続	継続
	市、関係団体との協議	協議、意見交換	継続	継続	継続
	改善指標・成果目標	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
成果指標	営業、経営管理等に関する具体的取組の実践件数	計画	5	5	5
		実績			
		計画			
		実績			