

外郭団体評価調書【株式会社用】

1. 基本情報

令和3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	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	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度(予算)
-	-	収入額	千円	133,694	107,139	99,074	102,832
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	R3	千円	40,385				
	R2	千円	32,811	35,398	大型店の退店による売上高減によるもの。		
	R1	千円	37,367	36,205	大型店の退店による売上高減によるもの。		
	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。		
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	R3	千円	158,946				
	R2	千円	111,878	128,416	主力テナント退店の影響、新型コロナウイルス感染症の影響。		
	R1	千円	152,589	142,217	全国チェーン展開の売上高の高い店舗の撤退及び年度末には新型コロナウイルス問題によるもの。		
	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。		
活動指標③	年度	単位	計画	実績	達成・未達成の理由		
	R3						
	R2						
	R1						
	H30						
所管課の関わり及び主要事業にかかる評価							

3. 組織等の状況

(1) 役職員数の状況

令和3年7月1日 現在 (単位:人)

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

令和3年7月1日 現在 (単位:人)

		平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
職員の状況	管理職	1	1	1	2
	一般職	1	1	1	0
	合計	2	2	2	2
年齢構成	20代以下				
	30代				
	40代				
	50代	2	1	1	1
	60代以上		1	1	1
	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)

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和2年度(予算)
報酬・給与等	17,471	17,023	17,068	17,197
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	10,271	9,823	9,868	9,997
常勤	10,271	9,823	9,868	9,997
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	5,135	5,070	4,934	4,999
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30年度	令和元年度	令和2年度	
経常損益	営業損益	営業収益(売上高)	133,694	107,139	99,074
		営業費用	204,400	141,051	139,081
		売上原価			
		事業費			
		販売費・一般管理費	204,400	141,051	139,081
	営業損益	▲ 70,706	▲ 33,911	▲ 40,007	
	営業外損益	営業外収益	193	453	320
		営業外費用			
		営業外損益	193	453	320
	経常損益	▲ 70,513	▲ 33,458	▲ 39,687	
損特別	特別利益	60	120	120	
	特別損失				
	特別損益	60	120	120	
税引前当期損益		▲ 70,453	▲ 33,338	▲ 39,567	
法人税、住民税及び事業税		180	180	180	
法人税等調整額		16,611	▲ 12,445	▲ 8,630	
当期損益		▲ 87,244	▲ 21,073	▲ 31,117	
前期繰越損益		▲ 339,135	▲ 426,379	▲ 447,452	
当期末処分損益		▲ 426,379	▲ 447,452	▲ 478,569	
処利 分益	利益処分額	0	0		
	次期繰越損益	▲ 426,379	▲ 447,452	▲ 478,569	

(参考)

(決算 単位：千円)

(別掲)人件費		21,982	19,855	19,902
	役員分	7,200	7,200	7,200
	職員分	14,782	12,655	12,702

(2) 貸借対照表

(決算 単位：千円)

		平成30年度	令和元年度	令和2年度
資産の部	資産の部合計	828,010	776,426	720,486
	流動資産	23,525	27,443	29,097
	現金預金	15,651	17,297	22,500
	受取手形			
	未収金			
	有価証券			
	その他流動資産	7,874	10,146	6,597
	固定資産	804,485	748,983	691,389
	有形固定資産	726,383	670,899	613,742
	無形固定資産	77,992	77,974	77,537
その他投資等	110	110	110	
負債の部	負債の部合計	1,154,389	1,123,878	1,099,056
	流動負債	118,256	113,784	101,777
	短期借入金	90,000	90,000	90,000
	その他流動負債	28,256	23,784	11,777
	固定負債	1,036,133	1,010,094	997,279
	長期借入金	810,000	810,000	810,000
その他固定負債	226,133	200,094	187,279	
純資産の部	純資産の部合計	▲ 326,379	▲ 347,452	▲ 378,570
	資本金	100,000	100,000	100,000
	法定準備金			
	剰余金	▲ 426,379	▲ 447,452	▲ 478,570
	うち当期未処分損益 (当期損益)	▲ 426,379 ▲ 87,244	▲ 447,452 ▲ 21,073	▲ 478,570 ▲ 31,117
負債の部及び純資産の部合計		828,010	776,426	720,486

(3) 市財政支出等の状況

(決算 単位：千円)

	平成30年度	令和元年度	令和2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	0	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)			

(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		平成30年度	令和元年度	令和2年度
経常損益		▲ 70,513 千円	▲ 33,458 千円	▲ 39,687 千円
当期損益		▲ 87,244 千円	▲ 21,073 千円	▲ 31,117 千円
自己資本比率	純資産	▲ 39.4 %	▲ 44.8 %	▲ 52.5 %
	純資産＋負債			
流動比率	流動資産	19.9 %	24.1 %	28.6 %
	流動負債			
固定長期適合率	固定資産	113.3 %	113.0 %	111.7 %
	固定負債＋純資産			
借入金依存度	借入金	108.7 %	115.9 %	124.9 %
	資産の部合計			
剰余金（欠損金）	純資産 －資本金（基本金）	▲ 426,379 千円	▲ 447,452 千円	▲ 478,570 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、それによって運用している 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30年度	令和元年度	令和2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	0.0 %	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 市委託料	- %	- %	- %

(3) 経営の効率性

指標		平成30年度	令和元年度	令和2年度
総資本経常利益率	経常利益	▲ 8.5 %	▲ 4.3 %	▲ 5.5 %
	資産の部合計			
売上高経常利益率	経常利益	▲ 52.7 %	▲ 31.2 %	▲ 40.1 %
	売上高			
総資本回転率	売上高	0.2	0.1	0.1
	資産の部合計			
職員1人当たり 売上高	売上高	66,847 千円	53,570 千円	49,537 千円
	職員数			
職員1人当たり 経常利益	経常利益	▲ 35,257 千円	▲ 16,729 千円	▲ 19,844 千円
	職員数			
売上高販管費比率	販売費及び一般管理費	152.9 %	131.7 %	140.4 %
	売上高			
職員1人当たり 管理費	販売費及び一般管理費	102,200 千円	70,525 千円	69,541 千円
	職員数			
人件費比率	人件費	16.4 %	18.5 %	20.1 %
	売上高			
役員人件費比率	役員人件費 人件費	32.8 %	36.3 %	36.2 %

(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～]
	無	・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。	

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 []	団体ホームページ掲載
	● 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。]	
		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～	

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り組み、収入の増加を図る必要がある。					
改善に向けた取り組み	改善のために取り組んだ内容	新型コロナウイルス感染症の影響もあり、新規出店者の取り込みが厳しいなか、賃料改善に向けたテナントの入替えを進めた。					
	取り組みによる成果	三越撤退の影響もあり大幅に家賃収入が落ち込むなか、新規テナント効果で減収をカバー					
	改善・対応区分	A	B	● C	D	E	
	実施事項	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度		
	交渉可能テナントの確保	計画	5	5			
		実績	4	2			
		進捗状況	【令和2年度までの達成状況及び今後の見込み】 テナント入れ替えに向けた不採算テナントと交渉の結果、一部退店となる。他方、昨年度のキーテナントの退店に伴い空き店舗となっていた中央広場付近の区画には大型テナント1店の出店があった。				
		今後の課題	【取り組み状況を踏まえた今後の課題】 既存テナントの賃料水準改善に向けた交渉				
	賃料徴収方法変更テナント数	課題への対応	【今後の課題への対応】 賃料改善に向けたテナントへの営業支援 不採算テナントとの交渉継続				
		計画	5	5			
実績		2	1				
進捗状況		【令和2年度までの達成状況及び今後の見込み】 令和元年度に新規店と固定契約を結んだものの、令和2年度は新型コロナウイルス感染症の影響もあり、賃料徴収方法変更の交渉は厳しい状況となった。他方、収益力の高いテナントの誘致ができており、一定の収益貢献が見られた。					
課題への対応	今後の課題	【取り組み状況を踏まえた今後の課題】 現状の空き区画に対するリーシング					
	課題への対応	【今後の課題への対応】 不採算テナントが退店した区画には、これまでよりも好条件が見込まれる新規出店先を積極的に誘致する。チャレンジショップ経由でのニーズの拾い上げ等も活用する。					

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。				
改善に向けた取り組み	改善のために取り組んだ内容	賃料収入改善に向けた既存テナントとの交渉 新規出店先の誘致				
	取り組みによる成果	新規テナント効果による一定の収益貢献 不採算テナント退店による将来の賃料水準改善に向けた地ならし				
	改善・対応区分	A	B	● C	D	E
	実施事項	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	
	既存交渉テナント	計画	3	3		
		実績	3	3		
進捗状況	【令和2年度までの達成状況及び今後の見込み】 昨年度のキーテナントの退店に伴い空き店舗となっていた中央広場付近の区画には大型テナント1店の出店があった。 交渉による不採算テナントの退店。					
今後の課題	【取り組み状況を踏まえた今後の課題】 現状の空き区画に対するリーシング					
課題への対応	【今後の課題への対応】 チャレンジショップ区画からの出店ニーズ拾い上げのほか、催事等も積極的に行い、正規出店につながる取り組みを続ける。					

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。				
改善に向けた取り組み	改善のために取り組んだ内容	テナントと協力して催事やセールスの企画を行い、西堀ローサの活性化に努めた。				
	取り組みによる成果	催事・セールにより集客増が見られたほか、新たな客層の来店も見られた。				
	改善・対応区分	A	B	● C	D	E
	実施事項	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	
	インナーキャンペーンの実施	計画	3	3		
		実績	3	3		
進捗状況	【令和2年度までの達成状況及び今後の見込み】 フリーの来店客が減るなか、個々のテナントの魅力や発信力が重要となる。新規出店テナントを中心に、催事、セールスのPRを行った。					
今後の課題	【取り組み状況を踏まえた今後の課題】 集客力のあるテナントから地下街全体に回遊性をもたらす取り組みが必要となる。					
課題への対応	【今後の課題への対応】 チャレンジショップを含め、魅力あるテナントの誘致を進めるほか、地域のイベントとのタイアップを通じて、新規顧客、来街者の獲得に努める。					

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。				
改善に向けた取り組み 評価指標	改善のために取り組んだ内容	再建、再生に向けた課題を整理し、今後の可能性について市と協議している。				
	取り組みによる成果	商業施設運営の厳しい状況や、地下駐車場を含めた複合施設としての課題について、関係者間での理解を深め、具体的な計画に向けた話し合いを継続している。				
	改善・対応区分	A	B	● C	D	E
	実施事項	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	
	計画	—	3	3	3	
	実績		3			
進捗状況	【令和2年度までの達成状況及び今後の見込み】 課題整理と関係者間での話し合いを継続している。					
今後の課題	【取り組み状況を踏まえた今後の課題】 地下施設および運営会社の今後の方針にかかる、具体的な計画の策定。					
課題への対応	【今後の課題への対応】 古町のあり方や三越跡地利用にかかる協議と併せて、西堀にローサの今後を検討。 西堀ローサの活用について、イベントなど個別の具体的な取り組みと実績を積み上げることで、市民ニーズにあった施設のあり方を探る。					

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	実施事項		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
		計画	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2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】 長期の修繕計画を立てても、緊急修繕により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、関係者間の連携を図る。				

7. 評価の結果

【団体の評価コメント】

財務の健全性	三越撤退や新型コロナウイルス感染症の影響もあり、テナント賃料の減少が続き、黒字転換に至れていない状況が続いている。「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、既存店のレベルアップや、特徴のある新規店舗のリーシングなど、収益回復に向けた実績の積み上げを図る。
団体の自立性	周辺の大型商業施設が閉鎖し、新型コロナウイルス感染症の影響も受けるなか、依然として厳しい状況が続く。魅力あるテナントの入居や、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	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っているのも事実である。設備のマネジメントを強化し、支出の管理を徹底する。また、販路の見直しなど、限られた経営資源で収益を上げる方法を工夫する。
その他	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、優先順位をつけて実施していく。「古町ルフル」前の広場と地下通路の接続により、利用者の増加も予想されるため、安全な施設運営はもとより、分かり易い案内標示、親切な対応など、来街者へのサービスを充実させる。

【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3年度	令和4年度	令和5年度	令和6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】

西堀ローサは開業後40年来、新潟市の中心市街地における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、交流の結節点としての大きな役割がある。 中心市街地に位置する地下街であることから、今後の古町全体のあり方や、周辺の環境変化を見極めつつ、持続可能な施設の姿を目指す必要がある。
--

【所管課による評価】

今年度末には、古町ルフル前の広場と地下通路の接続が予定されており、地域再生の重要な施設として、地元からの期待も大きい施設となる。同施設のあり方については、同社を取り巻く状況の変化を見極め、今後の古町地区の方向性と併せて協議していく必要がある。

【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"> ・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。 ・旧三越の跡地利用など、古町地区全体のビジョンの中で西堀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。 			
改善指示事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 			

【総合評価を受けての団体としての決意】

<p>令和4年 3月 1日 代表取締役社長 岡澤 修</p> <p>ルフル前広場がオープンし西堀ローサと接続するなど、数年間続いた再開発事業が終わり、いよいよ新たな古町の姿を作っていくステージになる。かかるなか、当社は近隣の商店街と協力し来街者が求めるサービスを拾い上げ、これに応じていくつもりである。具体的には、周辺環境の変化に対応したテナント誘致を進め、郊外大型ショッピングモールには無い西堀ローサ固有の価値を追求することで、経営の安定化を目指す。一方、当社の経営再建方針については、市とともに中長期的な視点で今後の地下街のあり方を考えて、それを踏まえて検討を進める。</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		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。				
評価指標	実施事項	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	
	ローサ賃料収入の増加	計画	前年比増	前年比増	前年比増	前年比増
		実績				
		今後の課題	【取り組み状況を踏まえた今後の課題】 テナント売上増に向けた取り組みと、賃料値上げ交渉。			
課題への対応	【今後の課題への対応】 ルフル前広場との接続後、継続的な誘客のための取組み。					