

外郭団体評価調書【株式会社用】

基本情報

平成21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 岡澤 修 〔 代表取締役社長 〕		
設立年月日	昭和47年4月13日	所管課	商業振興・雇用対策課		
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	昭和40年代後半,新潟市の中心街である古町・西堀地区は駐車場不足が深刻化しつつあった。このため地下2階に駐車場を併せて地下1階に地下街を整備した。当社は駐車場及び商業施設の管理運営を行うことを目的として設立された。				
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。				

組織等の状況

役職員数

(単位:人)

	平成18年度末	平成19年度末	平成20年度末	平成21年度
役員数	8	7	7	9
常勤	2	2	2	2
市派遣				
市職員OB				
プロパー役員	2	2	2	2
他団体からの派遣				
非常勤	6	5	5	7
市兼任	1	1	1	1
市職員OB	1			1
他団体兼任				
その他	4	4	4	5
職員数	26	28	25	7
常勤	10	10	8	6
市派遣				
市職員OB				
プロパー職員	10	10	8	6
他団体からの派遣				
非常勤	16	18	17	1
市兼任				
市職員OB	1	1	1	
他団体兼任				
その他臨時・嘱託等	15	17	16	1

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	1			1		
	一般職	7			6		1
	合計	8	0	0	7	0	1
年齢構成	20代以下	0					
	30代	1			1		
	40代	3			2		1
	50代	3			3		
	60代以上	1			1		
	合計	8	0	0	7	0	1

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	平均年収	平均年齢
	5,000千円	大卒 高卒 円	3,458千円	57.0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	
	✓	団体独自の給与体系	有	予定時期 年 月
		市の給与体系を準用	✓	無
		その他〔 〕		その他〔 〕

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	
有	就任時期 年度から 依頼先職種〔 〕	✓	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 〕
✓	無		無

事業の概要
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 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	事業規模	収支区分	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度予算	
		収益	383,396千円	364,255千円	276,570千円	285,404千円	
	活動指標・成果指標		単位	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度目標
	ローサ賃料収入の確保		千円	229,001	186,815	145,804	109,323
テナント売上		千円	2,280,857	1,644,733	1,208,846	668,804	

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	事業規模	収支区分	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度予算	
		収益	80,671千円	79,117千円	78,854千円	0千円	
	活動指標・成果指標		単位	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度目標
	料金収入の確保		千円	158,692	142,361	121,719	0

その他各種指標

指標の内容	単位	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度 目標・予定	中長期目標	
						目標値	年度

財務の状況
損益計算書

(単位:千円)

		平成18年度	平成19年度	平成20年度
営業損益	営業収益(売上高)	471,988	450,424	361,425
	営業費用	347,396	346,546	348,398
	売上原価	0	0	
	販売費	0	0	
	一般管理費	347,396	346,546	348,398
	営業損益	124,592	103,878	13,027
営業外損益	営業外収益	2,028	3,312	3,470
	営業外費用	28,170	15,838	13,792
	営業外損益	26,142	12,526	10,322
	経常損益	98,450	91,352	2,705
損特別	特別利益	900,033	3,431	0
	特別損失	21,314	4,235	3,221
	特別損益	878,719	804	3,221
	税引前当期損益	977,169	90,548	516
	法人税,住民税及び事業税	290	290	290
	法人税等調整額		281,123	1,873
	当期損益	976,879	190,865	2,679
	前期繰越損益	1,629,270	50,591	241,456
	減資による補填	601,800		
	当期末処分損益	50,591	241,456	244,135
処分益	利益処分額			
	次期繰越損益	50,591	241,456	244,135
参考	人件費	93,131	86,542	75,001
	うち役員人件費	14,400	12,000	11,550

貸借対照表

(単位:千円)

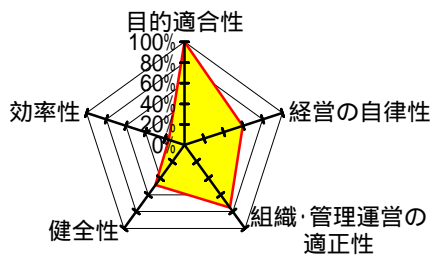
		平成18年度	平成19年度	平成20年度
資産の部	流動資産	589,735	521,633	386,313
	現金及び預金	558,963	480,466	357,930
	受取手形	0	0	0
	売掛金	0	0	0
	有価証券	0	0	0
	その他流動資産	30,772	41,167	28,383
	固定資産	1,477,906	1,416,590	1,359,145
	有形固定資産	1,400,650	1,339,422	1,282,002
	無形固定資産	77,111	77,111	77,112
	投資等その他資産	145	57	31
	繰延資産			
	資産の部合計	2,067,641	1,938,223	1,745,458
負債の部	流動負債	236,515	203,135	154,963
	短期借入金	110,337	98,066	98,066
	その他流動負債	126,178	105,069	56,897
	固定負債	1,781,717	1,876,544	1,734,630
	長期借入金	1,488,396	1,390,330	1,292,264
	その他固定負債	293,321	486,214	442,366
	負債の部合計	2,018,232	2,079,679	1,889,593
		平成18年度	平成19年度	平成20年度
純資産の部	資本金	100,000	100,000	100,000
	法定準備金			
	剰余金	50,591	241,456	244,135
	うち当期末処分損益 (当期損益)	50,591	241,456	244,135
	976,879	190,865	2,679	
	純資産の部合計	49,409	141,456	144,135
	負債・純資産の部合計	2,067,641	1,938,223	1,745,458

市財政支出等の状況

(単位:千円)

項 目	平成18年度	平成19年度	平成20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	22,445	22,372	22,233	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	972,445	22,372	22,233	
貸付金残高	900,000	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)				

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	18	75.0%	
健全性	27	13	48.1%	
効率性	25	4	16.0%	
合計	113	61	54.0%	

自己評価における評価基準、得点状況等は、巻末の【参考】自己評価一覧を確認してください。

【団体の評価コメント】	目的適合性	<p>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等を行うとする設立目的。 なお、駐車場の業務受託は平成21年度指定管理者制本格実施を期に21年3月末をもって撤退。 西堀ローサの管理運営とまちづくり会社機能をより一層の充実に向けて大きな役割期待を担う。</p>
	経営の自律性	<p>RCC再建スキームによる再建途上にあり、平成20年度においては、西堀ローサ再生のためのプランを作成し、テナリシングに注力するものの計画値を達成することができなかったため、今後の経営改善のための新たな再生プランの策定を検討している。</p>
	組織・管理運営の適正性	<p>1. 社員の高齢化～人材の注入、育成(社員採用2名) 2. 社員の動機付け・能力開発(社外セミナー派遣、資格講座受講) 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</p>
	健全性	<p>西堀ローサのテナント退店が重なり、一方全般的な個人消費の落込み等でテナントの出店抑制が強まり新規リーシングが全く成約ならず空きテナントが増える。賃料を中心とする売上は、前年比大幅減となり収益も落ち込む。</p>
	効率性	<p>人件費等の費用縮減を徹底させたが、一方で店舗開発費や広告宣伝費の投入が奏功せず、テナント撤退による収入減少と経営効率の低下を招いた。</p>
	総括的な所見	<p>期初において最重要課題として掲げたローサの段階的リニューアル計画が、見送りせざるを得なくなる事態となり、外部コンサルも頓挫、180度方向転換しリニューアルなしの再生プランに切り替え自社リーシング、後半三越専門館事業部に支援を求めリーシングに全力を傾けるも難航。昨年後半からの世界的金融不況の影響も重なり厳しい業務運営を余儀なくされた。</p>

【所管課による評価】	現状に対する評価
	テナントの撤退により、経営の根幹となる賃料収入の減少が大幅に減少しており、新経営陣のもとでの経営建て直しが急務であると認識している。
	課題及び改善すべき事項
	新規テナントの誘致及び既存テナントの退店防止による売上高の確保と同時に一般管理費の削減に努めることにより、現状を踏まえた適正な経営体質への改善が必要。
	今後の指導方針
	金融機関や地元商店街からも協力を受けながら、新経営陣による経営建て直しを支援していく。

【今後の取り組み】	新経営陣のもとで経営建て直し図るための新たな再生ビジョンの策定とその実行。
	ホームページの充実等情報公開を進める。
	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。

	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					
RCC再建スキームに基づく計画が未達の状況であり、コベナンツ(財務制限条項)にも抵触している。また、テナントリーシングの実績はなく、テナントの減少傾向に歯止めはかかっていない。21年度も売上高の激減が見込まれ、会社存続の危機にある。 なお、急激なテナントの撤退により収入の減少が見込まれることから、21年度事業計画を見直す予定である。					
今後の取り組みに対する評価、改善指示事項					
テナントリーシングに注力するとしているだけで、それ以外の対応策がみられない。人件費の削減を進め、コスト削減の努力をしていることは理解できるが、売上高が激減する中では、更なる経費の削減が重要であることを再認識する必要がある。 新規テナントの入店や売上高の増加が簡単には見込めない状況では、社長、総務部長自らがテナントリーシングに取り組むなど、運営体制を見直す必要がある。					

総合評価を受けての団体としての決意

平成21年11月 代表取締役 岡澤 修
当社経営の根幹をなす「西堀ローサ」のテナントは、売上減少による採算悪化で撤退が相次ぎ、撤退による収入減に加え既存店舗からの賃料引き下げ要請により、業績が急激に悪化しています。このため、テナントリーシングによる増収策と並行して徹底した人件費、物件費の経費構造の見直しをすすめます。具体的には、リーシング目標として22年度上期中に出店率80%(新規13店舗)目指します。経費削減として、人件費4百万円、物件費15百万円の削減に努力いたします。これらの取り組みにより効率化を図り、赤字基調からの脱却に向けて最大限努力いたします。