

外郭団体評価調書【株式会社用】

1. 基本情報

平成22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	nishibori-rosa.co.jp
市所管課	商業振興課	電子メール	rosa@nishibori-rosa.com
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	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。		

2. 主要事業

事業名			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、化粧品雑貨等				
事業区分	主体区分	収支区分	単位	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度(予算)
		収入額	千円	364,255	276,570	197,062	205,357
活動指標・成果目標			単位	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
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
		実績	千円	289,592	221,542	145,487	
テナント売上げ		計画	千円	2,383,500	1,761,772	668,804	803,750
		実績	千円	1,644,733	1,208,846	509,728	

事業名			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19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度(予算)
		収入額	千円	79,117	78,854	0	0
活動指標・成果目標			単位	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
料金収入の確保		計画	千円	220,000	145,000	0	0
		実績	千円	142,361	121,719	0	0

3. 組織等の状況

(1) 役職員数の状況

(単位:人)

	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
役員数	7	7	9	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	5	5	7	7
市兼任	1	1	1	1
市職員OB			1	1
他団体兼任				
その他	4	4	5	5
職員数	23	25	5	5
常勤	7	8	4	4
市派遣				
市職員OB				
プロパー職員	7	8	4	4
他団体からの派遣				
非常勤	16	17	1	1
市兼任				
市職員OB	1	1		
他団体兼任				
その他臨時・嘱託等	15	16	1	1
見直し等の取組			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19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
職員の状況	管理職	1	1	1	1
	一般職	23	25	5	5
	合計	24	26	6	6
年齢構成	20代以下	0	0	0	
	30代	2	3	0	1
	40代	6	6	2	2
	50代	4	4	3	2
	60代以上	12	13	1	1
	合計	24	26	6	6

(3) 役員報酬・職員給与等の状況

(決算 単位：千円)

	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度予算
報酬・給与等	74,273	70,801	32,134	31,200
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	
内 市職員分				
職員	62,273	58,801	20,134	19,200
常勤	34,579	27,403	18,405	17,500
内 市職員分				
非常勤	27,694	31,398	1,729	1,700
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	
常勤職員	3,921	3,458	3,067	
見直し等の取組	役員報酬月20万円減額 職員も係長以上の給与15~35%の減額実施	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	22年度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

(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19年度	平成20年度	平成21年度	
経常損益	営業損益	営業収益(売上高)	450,424	361,425	232,276
		営業費用	346,546	348,398	284,990
		売上原価	0	0	
		事業費	0	0	
		販売費・一般管理	346,546	348,398	284,990
	営業損益	103,878	13,027	52,714	
	営業外損益	営業外収益	3,312	3,470	1,411
		営業外費用	15,838	13,792	8,927
		営業外損益	12,526	10,322	7,516
	経常損益	91,352	2,705	60,230	
損特別	特別利益	3,431	0	0	
	特別損失	4,235	3,221	338	
	特別損益	804	3,221	338	
税引前当期損益		90,548	516	60,568	
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	21,525	
当期損益		190,865	2,679	39,333	
前期繰越損益		50,591	241,456	244,135	
当期末処分損益		241,456	244,135	283,468	
処利 分益	利益処分額	0	0		
	次期繰越損益	241,456	244,135	283,468	

(参考)

(決算 単位：千円)

(別掲)人件費	88,492	76,387	37,238
役員分	12,000	12,000	12,000
職員分	76,492	64,387	25,238

(2) 貸借対照表

(決算 単位：千円)

		平成19年度	平成20年度	平成21年度
資産の部	資産の部合計	1,938,223	1,745,458	1,398,254
	流動資産	521,633	386,313	102,524
	現金預金	480,466	357,930	87,614
	受取手形	0	0	
	未収金	0	0	
	有価証券	0	0	
	その他流動資産	41,167	28,383	14,910
	固定資産	1,416,590	1,359,145	1,295,730
	有形固定資産	1,339,422	1,282,002	1,218,726
	無形固定資産	77,111	77,112	76,894
	その他投資等	57	31	110
繰延資産	0	0		
負債の部	負債の部合計	2,079,679	1,889,593	1,581,722
	流動負債	203,135	154,963	158,618
	短期借入金	98,066	98,066	98,066
	その他流動負債	105,069	56,897	60,552
	固定負債	1,876,544	1,734,630	1,423,104
	長期借入金	1,390,330	1,292,264	1,096,132
その他固定負債	486,214	442,366	326,972	
純資産の部	純資産の部合計	141,456	144,135	183,468
	資本金	100,000	100,000	100,000
	法定準備金	0	0	
	剰余金	241,456	244,135	283,468
	うち当期末処分損益 (当期損益)	241,456 190,865	244,135 2,679	283,468 39,333
負債の部及び純資産の部合計		1,938,223	1,745,458	1,398,254

(3) 市財政支出等の状況

(決算 単位：千円)

		平成19年度	平成20年度	平成21年度
市財政支出等の合計		22,372	22,233	0
補助金	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	委託料	22,372	22,233	0
	内 随意契約額	22,372	22,233	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

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
(平成20年度まで)

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19年度	平成20年度	平成21年度
経常損益		91,352 千円	2,705 千円	60,230 千円
当期損益		190,865 千円	2,679 千円	39,333 千円
自己資本比率	純資産	7.3 %	8.3 %	13.1 %
	純資産 + 負債			
流動比率	流動資産	256.8 %	249.3 %	64.6 %
	流動負債			
固定長期適合率	固定資産	81.6 %	85.5 %	104.5 %
	固定負債 + 純資産			
借入金依存度	借入金	76.8 %	79.7 %	85.4 %
	資産の部合計			
剰余金(欠損金)		241,456 千円	244,135 千円	283,468 千円
資金運用				
基本財産としての 有価証券の保有		有	→	運用方針を明文化し、それに従って運用している。
		無		資金運用利率は市場金利の水準を確保している。 資金運用に関する情報収集に努めている。 元本割れのリスクはない。

(2) 団体の自立性

指標		平成19年度	平成20年度	平成21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	4.9 %	6.1 %	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 %	100.0 %	-
	市委託料			

(3) 経営の効率性

指標		平成19年度	平成20年度	平成21年度
総資本経常利益率	経常利益	4.7 %	0.2 %	4.3 %
	資産の部合計			
売上高経常利益率	経常利益	20.3 %	0.7 %	25.9 %
	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	19,584 千円	14,457 千円	46,455 千円
	職員数			
職員1人当たり 経常利益	経常利益	3,972 千円	108 千円	12,046 千円
	職員数			
売上高販管費比率	販売費及び一般管理費	76.9 %	96.4 %	122.7 %
	売上高			
職員1人当たり 管理費	販売費及び一般管理費	49,507 千円	43,550 千円	71,248 千円
	職員数			
人件費比率	人件費	19.6 %	21.1 %	16.0 %
	売上高			
役員人件費比率	役員人件費	13.6 %	15.7 %	32.2 %
	人件費			

(4) 経営の適正性

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。 〕	

経理の適正化の取組			
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 19 年度 ~ 依頼先職種〔 監査法人・税理士 〕
	無		無

事務処理改善の取組		
	有	取組内容 年度 ~ 〔 〕
	無	

人材育成の取組		
	有	取組内容 年度 ~ 〔 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。 〕
	無	

情報公開に関する規程の整備状況			
	有	策定時期 年度 ~ 規程名称〔 〕	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 17 年度 ~
			役員名簿 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)

(1) 平成21年度評価調書【今後の取組】の改善状況

平成21年度【今後の取組】					
新経営陣のもとで経営建て直しを図るための新たな再生ビジョンの策定とその実行。					
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		<ul style="list-style-type: none"> 消費不況によりテナントの採算が悪化し、当期においても依然として出店抑制が強まり、退店テナントの補充は厳しい結果となった。 このため、大幅な賃料収入の落ち込みにより計画比大幅未達となった。 			
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	<ul style="list-style-type: none"> 自社営業力を補完するため外部コンサルタントに委託したが実績が全くなく、自社リーシングに切り替え努力を重ねた。 年度末にきてようやく4月下旬に23店舗の新規出店が決定し空き店舗解消に目処がついた。 			
	実施事項	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
	営業収入計画 (RCC計画営業収入)	241百万円 (447)	(447)	(447)	(1,341)
営業利益計画 (RCC計画営業利益)	25百万円 (120)	(114)	(117)	(346)	

平成21年度【今後の取組】					
ホームページの充実等情報公開を進める。					
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		<ul style="list-style-type: none"> ローサホームページは更新をその都度スピーディーに実施している。 人気のブランドショップ、最新のファッション、イベント情報などを発信し、販売促進に努めている。 			
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	同上			
	実施事項	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度

平成21年度【今後の取組】					
施設の老朽化、機能不適應については、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。					
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		<ul style="list-style-type: none"> 消防法等の違反が無いように常に心掛け、指摘事項はその都度迅速に対応、実施してきた。 			
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	<ul style="list-style-type: none"> 業績不振により資金繰りが悪化しているため、新規投資は抑制方針とし、安全性に配慮しながら、できるだけ修繕対応とする。 			
	実施事項	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
	設備の改修取替工事	10,000千円	25,000千円	27,000千円	33,000千円

(2) 平成21年度評価調書【総合評価】における「今後の取組に対する評価, 改善指示事項」の改善状況

平成21年度【総合評価】今後の取組に対する評価, 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。						
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		<ul style="list-style-type: none"> ・営業収入が伸び悩んでおり, 費用に対する効果を念頭に経費削減に取り組む。 人件費 自助努力 2.5百万円 物件費 25百万円 それぞれ削減した。 				
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等		<ul style="list-style-type: none"> ・既に経費構造の見直しを行い, 総人件費の抑制及び不動産費などの諸経費の削減を図ったが, 手を緩めることなく今後もコスト削減を断行する。 			
	工程	実施事項	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
		販管費削減	18百万円			

平成21年度【総合評価】今後の取組に対する評価, 改善指示事項						
新規テナントの入店や売上高の増加が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。						
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		<ul style="list-style-type: none"> ・当期は150社程の見込み先を抽出し, ローサにふさわしい業種・体質の企業にアタックした結果, 年度末にようやく空き店舗の解消に目途がついた。 				
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等		<ul style="list-style-type: none"> ・適正な賃料が確保できるように, 不採算テナントの入れ替えを推進する。 			
	工程	実施事項	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度

7. 評価の結果

【団体の評価コメント】

財務の健全性	<p>・平成18年度に金融機関から借入金850百万円の債務免除などの金融支援を受けて再建に向けスタートした。2年前のリーマン・ショック頃から消費不況の影響を大きく受けて、20・21年度連続して税引前当期利益が損失となり、厳しい経営状況が続いている。このため、収益改善に向けて徹底したコスト削減に取り組んでいる。</p>
団体の自立性	<p>・RCC再建スキームによる再建途上にあるが、計画策定時の経済環境と現在では大型商業施設の新設や消費不況の長期化などで計画と実績に大幅な乖離が出ている。業績悪化により借入金の約定返済が難しくなってきたので、新たな再建プランにより金融機関に条件変更を依頼する。</p>
経営の効率性・適正性	<p>・21年度から経費構造の全面的な見直しに着手し、これまでの実施分を含め人件費・物件費合せて累計で約50百万円のコスト削減に向け進行中である。 ・当施設は単なる商業施設としてでなく、他の商業施設を結ぶ連絡路、新潟市の情報発信拠点としての公共的施設としての大きな役割を担っている。</p>
その他	<p>・当社経営の中核をなす「西堀ローサ」は施設の老朽化により商業施設としての魅力が薄れてきており、加えて古町地区の集客の柱になっていた「大和新潟店」の閉店により中心街の通行量は大幅に減少しておりその影響が今後懸念される。</p>
総括的な所見	
<p>・テナント誘致は期末にきて空き店舗が全て解消の目処がついたので、今後はこれを機に単年度黒字化に向けての収益改善が最大の課題であり、そのために適正な賃料の運用等による収入の増加とコスト削減に向けて最大限の努力していきます。</p>	

【所管課による評価】

現状に対する評価	<p>・事業の中核である西堀ローサの空きテナント解消が実現でき、経営建て直しの第1段階として好調といえる。 ・人件費をはじめとする管理経費の削減も一定の成果を示している。</p>
課題及び改善すべき事柄	<p>・テナント誘致のため、これまでの固定的な賃料を見直し、売上の一定率を賃料にするなどテナント側の要望に沿ったものとしたが、予定した売上が上がらない店舗が多い。今後は、賃料の設定を見直し、適正な賃料収入の確保による収益改善を目指す。</p>
今後の指導方針	<p>・引き続き経費の削減を図るとともに、収益改善による効率的な経営がなされるよう支援する。</p>

【今後の取組】

営業収入の増加	<p>これまでの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>
コスト削減	<p>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>
リーシング活動の強化	<p>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>

【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>テナント誘致に努め、空き区画は解消されたが、家賃設定が低い歩率のうえ、各テナントも売上げが見込みを下回っており、賃料収入が十分確保できていない。</p> <p>人件費等の経費削減や不採算テナントの入れ替えなどに取り組んでいるものの、大和新潟店の閉店の影響も大きく、借入金の約定返済について、金融機関に対して条件変更の交渉中である。</p>			
今後の取組に対する評価、改善指示事項			
<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>			

【総合評価を受けての団体としての決意】

<p>平成22年11月22日 代表取締役 岡澤 修</p> <p>・年度初めの4月に空き店舗全てが埋まり、ショッピングモールとしての存在感を復活させることができました。しかし、テナントの誘致を最優先にしたため、新規テナントについては売上が当社の期待目標に達せず、賃料水準が低い不採算店舗となっており、これらの賃料改善が喫緊の課題であります。</p> <p>・「大和新潟」の撤退、「西堀ローサ」施設の老朽化、「消費不況」など取り巻く経営環境はきびしい状況にありますが、今年度の経営方針に掲げた「営業収入の増加」、「コスト削減」、「リーシング活動の強化」等の諸目標の達成に最大限取り組み、収益体質を改善しつつ早期に単年度黒字化の目処がつけられるよう、より一層努力します。</p>
