

外郭団体評価調書【株式会社用】

1. 基本情報

平成26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	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 %
	その他(12団体)	千円 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			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23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度(予算)
—	—	収入額	千円	192,457	193,813	195,472	194,263
活動指標・成果目標			単位	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
①ローサ賃料(含む共益費)収入の確保	計画	千円	144,568	130,017	130,026	124,895	
	実績		125,859	125,905	124,488		
②テナント売上げ	計画	千円	472,600	444,450	352,032	263,359	
	実績		376,640	359,854	294,041		

3. 組織等の状況

(1) 役職員数の状況

(単位：人)

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
役員数	7	7	7	7
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	6	6	6	6
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	4	4	4	4
常勤	4	4	4	4
市派遣				
市職員OB				
プロパー職員	4	4	4	4
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23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
職員の状況	管理職	1	1	1	1
	一般職	3	3	3	3
	合計	4	4	4	4
年齢構成	20代以下	0	0	0	0
	30代	0	0	0	0
	40代	1	0	0	0
	50代	3	4	4	4
	60代以上	0	0	0	0
	合計	4	4	4	4

(3) 役員報酬・職員給与等の状況

(決算 単位：千円)

		平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度予算
報酬・給与等		25,056	22,038	22,017	22,483
内 市職員分		0	0	0	0
役員		8,400	7,200	7,200	7,200
常勤		8,400	7,200	7,200	7,200
内 市職員分					
非常勤		0			
内 市職員分					
職員		16,656	14,838	14,817	15,283
常勤		16,656	14,838	14,817	15,283
内 市職員分					
非常勤		0			
内 市職員分					
平均年収（市職員を除く。）					
常勤役員		6,000	7,200	7,200	7,200
常勤職員		3,331	3,709	3,704	3,820
見直し等の取り組み		22年度10月 パートより社員に採用（23年度7月退職）			

(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23年度	平成24年度	平成25年度	
経常損益	営業損益	営業収益(売上高)	228,860	227,544	226,931
		営業費用	248,927	221,049	221,429
		売上原価	0		
		事業費	0		
		販売費・一般管理費	248,927	221,049	221,429
	営業損益	▲ 20,067	6,495	5,502	
	営業外損益	営業外収益	1,443	447	400
		営業外費用	5,644	4,831	3,894
		営業外損益	▲ 4,201	▲ 4,384	▲ 3,494
	経常損益	▲ 24,268	2,111	2,008	
損特別	特別利益	0	0	0	
	特別損失	0	1,223	20	
	特別損益	0	▲ 1,223	▲ 20	
税引前当期損益		▲ 24,268	888	1,988	
法人税、住民税及び事業税		290	290	290	
法人税等調整額		▲ 34,708	0	▲ 152	
当期損益		10,150	598	1,850	
前期繰越損益		▲ 310,103	▲ 299,953	▲ 299,355	
当期末処分損益		▲ 299,953	▲ 299,355	▲ 297,505	
処利 分益	利益処分額	0	0	0	
	次期繰越損益	▲ 299,953	▲ 299,355	▲ 297,505	

(参考)

(決算 単位：千円)

(別掲) 人件費	29,432	26,240	26,411
役員分	8,400	7,200	7,200
職員分	21,032	19,040	19,211

(2) 貸借対照表

(決算 単位：千円)

		平成23年度	平成24年度	平成25年度
資産の部	資産の部合計	1,188,548	1,148,190	1,101,435
	流動資産	47,779	57,398	57,639
	現金預金	38,364	45,701	45,599
	受取手形	0	0	
	未収金	0	0	
	有価証券	0	0	
	その他流動資産	9,415	11,697	12,040
	固定資産	1,140,769	1,090,792	1,043,796
	有形固定資産	1,063,765	1,013,788	966,609
	無形固定資産	76,894	76,894	77,077
その他投資等	110	110	110	
負債の部	負債の部合計	1,388,501	1,347,544	1,298,940
	流動負債	134,822	150,257	122,955
	短期借入金	97,059	115,247	85,143
	その他流動負債	37,763	35,010	37,812
	固定負債	1,253,679	1,197,287	1,175,985
	長期借入金	999,207	942,470	927,369
その他固定負債	254,472	254,817	248,616	
純資産の部	純資産の部合計	▲ 199,953	▲ 199,354	▲ 197,505
	資本金	100,000	100,000	100,000
	法定準備金	0	0	0
	剰余金	▲ 299,953	▲ 299,354	▲ 297,505
	うち当期末処分損益 (当期損益)	▲ 299,953	▲ 299,354	▲ 297,505
負債の部及び純資産の部合計		1,188,548	1,148,190	1,101,435

(3) 市財政支出等の状況

(決算 単位：千円)

		平成23年度	平成24年度	平成25年度
市財政支出等の合計		0	0	0
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		0	0	0
内 随意契約額※		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)				

※ 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

貸付については、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23年度	平成24年度	平成25年度
経常損益		▲ 24,268 千円	2,111 千円	2,008 千円
当期損益		10,150 千円	598 千円	1,850 千円
自己資本比率	純資産	16.8 %	17.4 %	17.9 %
	純資産＋負債			
流動比率	流動資産	35.4 %	38.2 %	46.9 %
	流動負債			
固定長期適合率	固定資産	108.3 %	109.3 %	106.7 %
	固定負債＋純資産			
借入金依存度	借入金	92.2 %	92.1 %	91.9 %
	資産の部合計			
剰余金（欠損金）	純資産 －資本金（基本金）	▲ 299,953 千円	▲ 299,354 千円	▲ 297,505 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23年度	平成24年度	平成25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23年度	平成24年度	平成25年度
総資本経常利益率	経常利益	▲ 2.0 %	0.2 %	0.2 %
	資産の部合計			
売上高経常利益率	経常利益	▲ 10.6 %	0.9 %	0.9 %
	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	57,215 千円	56,886 千円	56,733 千円
	職員数			
職員1人当たり 経常利益	経常利益	▲ 6,067 千円	528 千円	502 千円
	職員数			
売上高販管費比率	販売費及び一般管理費	108.8 %	97.1 %	97.6 %
	売上高			
職員1人当たり 管理費	販売費及び一般管理費	62,232 千円	55,262 千円	55,357 千円
	職員数			
人件費比率	人件費	12.9 %	11.5 %	11.6 %
	売上高			
役員人件費比率	役員人件費	28.5 %	27.4 %	27.3 %
	人件費			

(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 [監査法人・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	策定時期 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。																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>団体ホームページ掲載</th> <th>定款等</th> <th>年度~</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>●</td> <td>事業内容</td> <td>平成17 年度~</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>役員名簿</td> <td>平成20 年度~</td> </tr> <tr> <td></td> <td>役員報酬</td> <td>年度~</td> </tr> <tr> <td></td> <td>事業報告</td> <td>年度~</td> </tr> <tr> <td></td> <td>損益計算書</td> <td>年度~</td> </tr> <tr> <td></td> <td>貸借対照表</td> <td>年度~</td> </tr> <tr> <td></td> <td>事業計画書</td> <td>年度~</td> </tr> <tr> <td></td> <td>予算概要</td> <td>年度~</td> </tr> </tbody> </table>	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	年度~		貸借対照表	年度~		事業計画書	年度~		予算概要	年度~
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	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（個別の取組み）

(1) 前年度までの評価における【今後の取組み】の改善状況

今後の取組み						
<p>・営業収入の増加（平成23年度評価においても、【今後の取組み】として設定） 適正な賃料設定やテナントの入替え、貸しビルの稼働率向上により、営業収入の増加を図る。</p>						
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	
前年度の改善・対応内容		<p>・前々年に続きタイミングを見ながら対応をしている。固定家賃徴収の交渉をしているが、売上が伴わず損益分岐にはほど遠い中の条件交渉は困難を極めている。</p>				
① 今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等		<p>・一方的な（賃料値上げ）交渉はまったなしの退店申し出ができるが、ある程度の最低賃料の線引きをして、数千円程度の値上げをテナントに理解を求め退店の防止も行っていく。</p>			
	実施事項		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
	工程	適正な賃料設定	個別テナント企業との再度交渉			

今後の取組み						
<p>・リーシング活動の強化 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を及ぼすので、今後も店舗誘致を積極的に展開する。</p>						
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	
前年度の改善・対応内容		<p>・関東圏に展開する大手テナントの出店、とくに衣料、雑貨関連のテナントは出店に至らず、地元中心の物販以外サービス関連テナントの出店、および福祉関連テナントが出店した。</p>				
② 今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等		<p>・大都市圏のテナントから地方都市の大手商業施設の開発入っていない地域の食物販や生活雑貨を中心としたリーシングを強化して行く。また地元でF C経営のできる事業主の開拓を行い出店しやすい環境も整えて行く。</p>			
	実施事項		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
	工程	リーシング活動	地方都市の情報を積極的に収集、活用			

今後の取組み						
<p>・新たな事業展開 直営店舗の導入やまちづくり会社としての新たな事業展開について検討し、安定的な収入の確保を図る。</p>						
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	
前年度の改善・対応内容		<p>・福祉関連の飲食店の導入ができたが、これ加えてパソコンスクールの出店もほぼ決定した。</p>				
③ 今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等		<p>直営店については関東、関西のテナント企業より②に関連のF C展開要請をしてくるテナントが多くなっている。すでに情報交換をしているテナント企業とは期間がきたら前向きに進めていく計画である。</p>			
	実施事項		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
	工程	新たな事業展開	F C希望企業を選定しリスト作成			

今後の取組み					
<p>【安定した賃料収入の確保】 最低基本賃料を設定し、全テナントから毎月安定賃料収入の確保を図る。</p>					
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
前年度の改善・対応内容		・数店舗のテナントの交渉を行ったがすぐに退店の申し出がでたため、再度交渉する段階として保留としている。			
④	今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	・交渉方法を変更し、テナントに自ら業績予測を試算してもらい当社と双方納得のいく形でわずかながらでも賃料増収を図っていく。但し、これによる退店は絶対に避けなければならない。		
		実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度
	工程	安定賃料収入の確保	業績に見合った小規模な賃上げの実施		

今後の取組み					
<p>【地方都市リーシング強化】 東京（関東圏）に集中から、地方都市の有力企業にも視点を移しローサならではのテナントミックスを構築する。</p>					
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
前年度の改善・対応内容		・全国の地下街との情報交換をし数社が現地調査に訪れたが出店には至らなかった。今後も情報収集をしながら積極的にリーシングを行う。			
⑤	今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	・人が多い施設（通行量が多い）事が必須のテナント企業の出店は現状厳しいので、今後は施設でなく街（マーケット）から人を集められるテナント企業のリーシングを徹底的に行う。（食物販、から揚げ専門/今川焼き/）など。		
		実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度
	工程	地方都市リーシング強化	親しみのあるB級グルメの導入		

今後の取組み					
<p>個々のテナント業績把握に努め、業績不振のテナントには業績改善策、出店継続策の提案を行う。</p>					
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
前年度の改善・対応内容		・テナント毎に月予算＝年間予算の提出により店長個別ミーティングの実施。本社担当者に店舗の状況を報告し改善を要請。またテナント企業側の要請も聞き対応。			
⑥	今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	・業績向上が図れるように常にテナント（店舗、本社）とコンタクトを取り当社として可能な限り協力をしていく。個店別売り出しの実施。雑誌社へパブリ記事掲載の要請など。		
		実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度
	工程	テナントの業績把握と助言活動	売上不振店店長との改善策会議		

今後の取組み					
知名度やブランドイメージに囚われない、小規模であっても自社とバランスの取れたテナント誘致に努める。					
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
前年度の改善・対応内容		⑤と同じ。			
⑦ 今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等				
	実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
	工程				

今後の取組み					
個々の店舗の売上を増加させるため、積極的に店舗運営への支援を行う。					
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
前年度の改善・対応内容		⑤と同じ			
⑧ 今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等				
	実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
	工程				

今後の取組み					
徹底的なコスト削減が経常利益の確保に大きく貢献した。今後も継続的にコスト削減管理に努める。					
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
前年度の改善・対応内容		・考えられるケースはすべて実施してきた。			
⑨ 今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等		・もう一度見直しをするが、これ以上の削減は、安全管理上まで削減を生じてしまわないように注意が必要と思われる。		
	実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
	工程 コスト削減管理	優先順位の確認と安全管理の徹底			

(2) 前年度までの評価における【改善指示事項】の改善状況

今後の取組み					
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		改善・対応済み	● 改善・対応中	検討中	実施しない
前年度の改善・対応内容	古町全体の活性化の取組みとして、地上近隣物件のリーシングを実施。				
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	昨年に引き続き、物販、飲食、サービスを兼ね備えたミニコンパクトシティの実現に向けた活動を強化していく。また、ローサより地上ロケーションが適しているテナントについては積極的に地上空き物件を紹介し、まち全体の活性化に貢献したい。			
	実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
	工程	古町地区全体を見据えた活動	地上近隣物件へのテナント紹介		

今後の取組み					
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組み、収入の増加を図る必要がある。					
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
前年度の改善・対応内容	④と同じ				
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等				
	実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
	工程				

今後の取組み					
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		改善・対応済み	改善・対応中	検討中	実施しない
前年度の改善・対応内容	④と同じ				
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等				
	実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
	工程	リーシング活動	テナント誘致の強化 空き店舗の阻止		

今後の取組み								
引き続き、経費削減をはじめとする経営効率化に努めることが望まれる。								
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
前年度の改善・対応内容	⑨と同じ							
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等							
	実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度			
	事前計画に基づいた効率のよいメンテナンスの実施	緊急性の高い項目から順次実施する。						

今後の取組み								
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		改善・対応済み	●	改善・対応中		検討中		実施しない
前年度の改善・対応内容	・テナントの販促と支援（POP制作）などできる範囲で協力をした。マスコミ取材なども利用してテナントPRに努めた。							
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等							
	実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度			
	ソフト面のレベルアップ	インナーキャンペーンなど実施しサービス意識も向上。						
テナント参加形の教育	地域の会議にも参加。共通認識を持つ。							

今後の取組み								
地下街の活性化と古町地区の活性化は密接に関係しており、そのためにも、古町地区全体を見据えた団体の公共的役割や、市の施策と連動した取組みをどのように行うのかについて、引き続き検討する必要がある。								
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
前年度の改善・対応内容	古町地区全体イベントへの参加。（あさがお栽培、年末売り出し）など。							
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等							
	実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度			
	古町のコアとしての役割	古町旗艦商業施設としての責任						
事業毎へ積極的参加	前向きな提言							

7. 評価の結果

【団体の評価コメント】

財務の健全性	<p>・ 中心市街地、とくに古町地区のマーケットは来街者数に歯止めがかからない。当地下街でもテナント新規出店は大変難しく、催事契約や低額の賃料でないと交渉もできないのが現実である。このような中、経費の削減を徹底的に行い、地下街は、何より空き物件をなくすことを第一に考え、少額でも家賃収入増を図った結果、昨年に続き若干ではあるが経常利益を見出すことができた。</p>
団体の自立性	<p>・ 金融機関の返済および最低限の設備修繕等管理経費のバランスを考え、設備修繕については代用部品や応急修理などにより経費を抑えてきた。少ないキャッシュフローを有効に活用するために、優先順位を決め対応をしてきた。テナントの賃料徴収方法の見直しは引き続きおこなっている。</p>
経営の効率化・適正性	<p>・ 前期に引き続き、サービス、健康関連のテナントを重点にリーシングを行ってきた。福祉関連店舗や健康マッサージ店など導入し、今後カルチャーとしてパソコンスクール導入が決定している。今後も、物販以外のテナントの導入を進め大型商業施設との差別化を明確にしていく。</p>
その他	<p>・ これからの地下街は単なる商業施設としてではなく、来年運用が開始されるBRT事業との連携や、市民サポート事業も取り入れ、買い物客以外の一般通行者にも何かメリットのある市民の活動、憩の地下空間としての役割を担っていく。</p>
総括的な所見	<p>・ 最重要課題として空き店舗の防止は継続して行う。また、限界がきている設備の老朽化も必要不可欠な防災機器などを優先して修繕して行く。商業と市民サポートが両立できる地下街の構築に全力を注いで行く。</p>

【所管課による評価】

現状に対する評価	<p>国全体としては緩やかな景気回復基調が続いており、大企業の収益には好影響が出始めているとの声もある。しかしながら、昨年度の古町地区全体の経済環境には目立った変化が無く、厳しい状況が続いていたが、そのような中で徹底的な経費削減を継続し、2年連続の経常利益を確保したことは経営改善が推進されていると評価できる。</p>
課題及び改善すべき事柄	<p>古町地区の経済状況はまだ不透明な状況にあり、新たな有力テナントの誘致は現段階において困難を極めている。既存のテナントの業績を改善させ、賃料の契約条件見直しなどにより賃料収入の安定確保が必要不可欠である。</p>
今後の指導方針	<p>地下街の活性化と古町地区の活性化は密接に関係している。新潟の顔とも言える古町地区において、地区全体を見据えた団体の公共的な役割や市の施策と連携した取組みを行って行く必要がある。 景気状況に明るい兆しも見えるため、経済状況を適切に把握したリーシング活動の強化を指導する。</p>

【今後の取組み】

【既存テナントの退店阻止】	
①	テナントの業績向上が図れるように常にその店舗や本社とコンタクトを取り、当社として可能な限り支援を行って行く。
【テナントリーシング業種の見直し】	
②	衣料品中心のリーシングから食に関連したテナントの導入を推進。加えて地域コミュニティーを目的としたテナントにより物販だけでなく心が通う癒しの場として、多くの市民から支持される地下街を構築する。
【既存店の業績向上による賃料収入増】	
③	最低基準賃料の設定、歩合賃料徴収と固定賃料徴収を比較しながら安定した徴収が出来るようにテナント個別に条件交渉を進め、賃料収入増額による経営の安定を目指す。
【継続的なコスト削減管理】	
④	施設の安全性を損なわないよう配慮しながら、今後も継続的なコスト削減管理に努める。

【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			
<p>テナントの経営が厳しい現状において前年並みの売上を確保し、2期連続で黒字を確保したことは評価できる。</p> <p>リーシング活動の強化について、計画した店舗の誘致には至らなかったが、地元のサービス関連、福祉関連テナントの出店等、その活動は評価できる。地方都市リーシング強化への取組も、なかなか成果に結びついていないが、継続しての取組が必要である。</p> <p>個々のテナント業績の把握と業績改善策の提案等、テナントの売上増加へ支援している姿勢は評価できる。</p> <p>古町地区活性化へ向けて、まちづくり会社として積極的に活動していることは評価できる。</p> <p>地下街の活性化と古町地区の活性化は密接しており、団体の取組だけでは限界がある。行政や商店街関係者と連携を図りながら、まちなか全体の活性化の方針に沿って、中期的にどのようなビジョンをもって経営するかを具体化することが望ましい。</p> <p>新たな取組として、市民サポート事業等の導入を通して地域コミュニティとのコラボによるまちづくりから、飲食店の増加を図り、新たなショッピングゾーンへと発展していくことを期待する。</p>			
今後の取組に対する評価、改善指示事項			
<p>衣料品中心から食関連や地域コミュニティを目的としたテナントを導入し、心が通う癒しの場を目指すという新しい取組を行う姿勢は評価できる。</p> <p>コスト削減の取組は、限界に近いが、削減管理に努める姿勢は必要である。</p> <p>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。</p>			

【総合評価を受けての団体としての決意】

<p>平成27年2月10日 代表取締役社長 岡澤 修</p> <p>商業施設であると同時に、市民生活に密着したコミュニティの場として、西堀ローサの充実を図っていく。また、障害者雇用店舗の導入など、社会貢献にも力を入れ、一般商業店舗とのコラボレーションを定着させ、障害者店舗から一般店舗へのスタッフ配属支援なども今後検討したい。さらに、気軽に利用できる飲食店やB級グルメなどの地方で活躍している飲食店の誘致を強化し、癒し、話題、楽しさが実感できる地下街をめざして行く。</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					
コスト削減の取り組みは、限界に近いものがあるが、削減管理に努める姿勢が必要である。					
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	現在行っている設備関連の経費削減および、光熱費省エネ管理は引き続き実施をし、その一つ一つをさらに精査し、直接営業に影響するもの、事故に繋がる恐れのあるものを除き更なる節約、削減に努めていく。			
	実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
	地下街LED照明への転換	実施個所、必要経費の確認	他地下街の実例調査（地下街フォーラムにて）	行政関係と折衝実施時期の確認	施工開始
きめ細かい空調管理による光熱費削減	各機器の状態調査修繕緊急性の確認	修繕機器性能回復によるランニングコスト削減試算	ランニングコスト削減優先順位による施工準備	順次施工開始	

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。					
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	店舗誘致の際、地下街以外に適当と思われる物件がある場合などは更に積極的に紹介をし、古町商店街関係者と連絡を密にして行く。また、商店街の空物件についての情報も逐次把握しておくように努める			
	実施事項	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
	地方都市有力食関連店舗の積極誘致	関東中心、現在2企業交渉中	全国地方都市リスト作成テナント作成交渉	中央広場周辺ファーストフードおよび食関連誘致	一般物販店舗焼け3割（8店舗）を食関連
古町商店街空き店舗の誘致強化	関東リーシング協力企業より依頼の場合紹介	BRT運用開始による古町来街者変化の調査	商店街空き物件の調査整理。必要業種の積極的誘致	大和跡地再開発に協力体制をとる（商業エリア）	