

外郭団体評価調書【株式会社用】

1. 基本情報

平成28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 %
	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			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25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度(予算)
—	—	収入額	千円	195,472	193,558	189,818	177,573
活動指標・成果目標			単位	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
①ローサ賃料(含む共益費)収入の確保	計画	千円	130,026	124,895	124,416	108,744	
	実績		124,488	123,552	120,989		
②テナント売上げ	計画	千円	352,032	263,359	245,876	215,223	
	実績		294,041	237,882	216,422		

3. 組織等の状況

(1) 役職員数の状況

(単位：人)

	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
役員数	7	7	6	6
常勤	1	1	1	1
市派遣				
市職員〇B				
プロパー役員	1	1	1	1
他団体からの派遣				
非常勤	6	6	5	5
市兼任	1	1	1	1
市職員〇B				
他団体兼任				
その他	5	5	4	4
職員数	4	4	4	4
常勤	4	4	4	4
市派遣				
市職員〇B				
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				
市職員〇B				
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25年度	平成26年度	平成27年度	平成28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	0	0	0	0
	50代	4	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25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度予算
報酬・給与等	22,017	22,333	22,648	23,087
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	14,817	15,133	15,448	15,887
常勤	14,817	15,133	15,448	15,887
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	3,704	3,783	3,862	3,971
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25年度	平成26年度	平成27年度	
経常損益	営業損益	営業収益(売上高)	226,931	226,863	220,768
		営業費用	221,429	225,776	216,233
		売上原価			
		事業費			
		販売費・一般管理費	221,429	225,776	216,233
	営業損益	5,502	1,087	4,535	
	営業外損益	営業外収益	400	390	272
		営業外費用	3,894	2,798	1,711
		営業外損益	▲ 3,494	▲ 2,408	▲ 1,439
	経常損益	2,008	▲ 1,321	3,096	
損特別	特別利益	0	0	0	
	特別損失	20	0	110	
	特別損益	▲ 20	0	▲ 110	
税引前当期損益		1,988	▲ 1,321	2,986	
法人税, 住民税及び事業税		290	290	180	
法人税等調整額		▲ 152	▲ 10,926	▲ 5,904	
当期損益		1,850	9,315	8,710	
前期繰越損益		▲ 299,355	▲ 297,505	▲ 288,190	
当期末処分損益		▲ 297,505	▲ 288,190	▲ 279,480	
処利分益	利益処分額	0	0	0	
	次期繰越損益	▲ 297,505	▲ 288,190	▲ 279,480	

(参考)

(決算 単位：千円)

(別掲) 人件費	26,411	26,864	27,268
役員分	7,200	7,200	7,200
職員分	19,211	19,664	20,068

(2) 貸借対照表

(決算 単位：千円)

		平成25年度	平成26年度	平成27年度
資産の部	資産の部合計	1,101,435	1,057,937	1,022,109
	流動資産	57,639	67,094	85,875
	現金預金	45,599	51,167	64,429
	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	12,040	15,927	21,446
	固定資産	1,043,796	990,843	936,234
	有形固定資産	966,609	913,698	859,241
	無形固定資産	77,077	77,035	76,883
その他投資等	110	110	110	
負債の部	負債の部合計	1,298,940	1,246,127	1,201,589
	流動負債	122,955	93,738	63,508
	短期借入金	85,143	60,244	32,512
	その他流動負債	37,812	33,494	30,996
	固定負債	1,175,985	1,152,389	1,138,081
	長期借入金	927,369	912,268	900,000
その他固定負債	248,616	240,121	238,081	
純資産の部	純資産の部合計	▲ 197,505	▲ 188,190	▲ 179,480
	資本金	100,000	100,000	100,000
	法定準備金	0	0	0
	剰余金	▲ 297,505	▲ 288,190	▲ 279,480
	うち当期末処分損益 (当期損益)	▲ 297,505 1,850	▲ 288,190 9,315	▲ 279,480 8,710
負債の部及び純資産の部合計	1,101,435	1,057,937	1,022,109	

(3) 市財政支出等の状況

(決算 単位：千円)

		平成25年度	平成26年度	平成27年度
市財政支出等の合計		0	0	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	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

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25年度	平成26年度	平成27年度
経常損益		2,008 千円	▲ 1,321 千円	3,096 千円
当期損益		1,850 千円	9,315 千円	8,710 千円
自己資本比率	純資産	17.9 %	17.8 %	17.6 %
	純資産＋負債			
流動比率	流動資産	46.9 %	71.6 %	135.2 %
	流動負債			
固定長期適合率	固定資産	106.7 %	102.8 %	97.7 %
	固定負債＋純資産			
借入金依存度	借入金	91.9 %	91.9 %	91.2 %
	資産の部合計			
剰余金（欠損金）	純資産 －資本金（基本金）	▲ 297,505 千円	▲ 288,190 千円	▲ 279,480 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25年度	平成26年度	平成27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25年度	平成26年度	平成27年度
総資本経常利益率	経常利益	0.2 %	▲ 0.1 %	0.3 %
	資産の部合計			
売上高経常利益率	経常利益	0.9 %	▲ 0.6 %	1.4 %
	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	56,733 千円	56,716 千円	55,192 千円
	職員数			
職員1人当たり 経常利益	経常利益	502 千円	▲ 330 千円	774 千円
	職員数			
売上高販管費比率	販売費及び一般管理費	97.6 %	99.5 %	97.9 %
	売上高			
職員1人当たり 管理費	販売費及び一般管理費	55,357 千円	56,444 千円	54,058 千円
	職員数			
人件費比率	人件費	11.6 %	11.8 %	12.4 %
	売上高			
役員人件費比率	役員人件費	27.3 %	26.8 %	26.4 %
	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〔 〕 ● 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 〔 〕	団体ホームページ掲載	定款等 年度～
● 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。 〕		● 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【今後の取組み】の改善状況

今後の取組み							
・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。							
改善・対応区分		A	B	●	C	D	E
①	前年度の改善・対応内容	賃料アップ要請は即、退店の恐れがある。慎重に対応して行わなければならない。7番館ビルの入居誘致もおこなっているが、近隣地域で空きビルが多い中、苦戦を強いられた。					
	今後の改善・対応方針等	賃料アップは退店のリスクを伴うが、近隣地域より差が大きい賃料の店舗はリスク覚悟での交渉を検討。今後は適正な賃料への見直しとして退店覚悟（空き店舗発生）での交渉も視野に入れる事も検討。					
	実施事項	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度		
工程	適正な賃料設定	退店リスクを考慮しながらの交渉					

今後の取組み							
・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。							
改善・対応区分		A	B	●	C	D	E
②	前年度の改善・対応内容	著しく業績の悪いテナントの入れ替えに絞り、該当物件に対応できる業種企業を重点にリーシングを行った。					
	今後の改善・対応方針等	継続して物件に見合った業種の選定をし、業種の幅も広げてリーシングを行って行く。衣料関係店舗は全国的に厳しいのでリスト外とするが、カジュアル衣料は古町に店舗が無い為、これに限ってはリストをつくる。					
	実施事項	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度		
工程	リーシング活動	新規リーシングリストの見直し					

今後の取組み							
・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。							
改善・対応区分		A	B	C	●	D	E
③	前年度の改善・対応内容	食物販を中心に自社運営が可能な業種を誘致し、FC加盟金が莫大になるケースや契約期間が長期なものなどは除外し、厳密に調査した上で確実に収入増に繋がる新事業を検討。					
	今後の改善・対応方針等	継続して自社運営をして成り立つ事業を検討。旧大和跡再開発テナント誘致にも協力。自社リーシングの際、面積や用途指定で再開発に合致するような場合は情報提供をする。					
	実施事項	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度		
工程	新たな事業展開	再開発準備組合との情報交換を密に行う。					

今後の取組み							
【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。							
改善・対応区分		A	●	B	C	D	E
前年度の改善・対応内容		個々のテナントと交渉し、最低基本賃料徴収の説明をした結果、退店に繋がる恐れがあるため保留。					
④	今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	継続し理解を求めて行く。また、自社にて必要としている新規参入業種にあつては、期間限定にて特例を設ける事も検討。（IT機器雑貨・携帯電話ショップ・大手ファーストフードなど）				
		実施事項	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	
	工程	安定賃料収入の確保	テナント個々の業績に見合った設定				

今後の取組み							
【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。							
改善・対応区分		A	●	B	C	D	E
前年度の改善・対応内容		全国地下街フォーラム参加により各地方（他地下街）よりテナント企業の紹介。年一回、全国の地下街が集まり勉強会を開催。貴重な情報交換および地元テナントの紹介がえられる。					
⑤	今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	主に地方都市の郊外に展開をし都市部進出を計画しているテナント企業をリストアップしリーシングに繋げて行く。今後も参加予定。地方都市で多いイベント専用出店の中でも常設店舗を考えている企業・個人とも交渉する。				
		実施事項	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	
	工程	地方都市リーシング強化	広島、岡山地下街よりテナント紹介				

今後の取組み							
既存テナントの退店防止および個々テナントの業績（売上増）アップのレクチャーを実施。優秀店舗は表彰をなど行いやる気を高め、ローサ全店が一丸となり魅力ある地下街を築いて行く。							
改善・対応区分		A	●	B	C	D	E
前年度の改善・対応内容		既存店のスキルアップ。ディスプレイ、接客コンテストの実施をし第三者審査により優秀店を表彰。年2回実施。					
⑥	今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	商業活動以外でも市民に支持される地下街としての役割を確立していく。接客以外の、普段の態度、身だしなみから道案内まで親しみのある言動を普段から心がけるようにテナント指導強化を図る。				
		実施事項	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	
	工程	テナントの業績把握と助言活動	テナント個別行業業務指導				

今後の取組み							
昨年に続き、食関連のテナント（B級グルメなど）や 健康、カルチャーなど人とのふれあいをテーマにしたテナントの導入。万代地区や郊外大型GMSとの明確な差別化を図る。							
改善・対応区分		A	B	●	C	D	E
前年度の改善・対応内容		健康関連店舗の導入や占いなど注目されている業種の導入					
⑦	今後の改善 ・対応方針等	不足している飲食店舗の導入を重点的に行う。既存飲食店の外部へ向けたPRも積極的に行い、顧客取り込みを図っていく。また飲食店舗の営業時間についても物販との区別も検討。損害保険や住まい賃貸情報などの紹介店舗も検討。					
		実施事項	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	
	工程 集客力のあるテナントの導入	ミニ・ファースト フード店の導入					

今後の取組み							
老朽化した施設設備の入れ替え修繕は安全他、緊急を要するものから優先して実施。安全、環境衛生に影響がない経費の削減。							
改善・対応区分		A	●	B	C	D	E
前年度の改善・対応内容		法令順守により指摘を受けた消防設備の改善、漏水などの修繕。					
⑧	今後の改善 ・対応方針等	すでに指摘を受けている消防設備を継続して修繕し、空調設備の更新も検討して行く。					
		実施事項	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	
	工程 光熱費の徹底した節約	漏水箇所の徹底修繕					

今後の取組み							
古町地区活性化地域プロジェクト等への積極的参加。							
改善・対応区分		A	●	B	C	D	E
前年度の改善・対応内容		旧大和跡再生計画会議への参加及びローサとの関連施設（設備）の確認。					
⑨	今後の改善 ・対応方針等	継続対応。また、古町活性化プロジェクト等、街中活性化に積極的に参加をする。					
		実施事項	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	
	工程						

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) 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		A	B	●	C	D	E	
前年度の改善・対応内容		商業活動以外に市民の憩いの場、生活に必要な施設として充実して行く。						
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等		前年同様 (公共交通システムへの協力、市民イベントへの積極的な参加。中央広場の有効利用。国へ一般市民の声として使用許可を強く陳情。					
	実施事項		平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度		
	工程	古町地区全体を見据えた活動	中央広場使用の陳情					

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	
前年度の改善・対応内容		④に同じ						
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等							
	実施事項		平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度		
	工程	④と同じ						

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		A	B	●	C	D	E	
前年度の改善・対応内容		⑦に同じ						
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等							
	実施事項		平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度		
	工程	リーシング活動						

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		A	B	●	C	D	E
前年度の改善・対応内容		一般物販企業と行政施設とのコラボレーションによる市民参加型店舗の導入					
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等		前年同様、飲食店でのチャリティーコンサートの実施。健康相談会の開催などの実施。広場使用による市民参加のイベントや講演会の開催。				
	実施事項		平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31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					
テナント参加形の教育	スキルアップ為のロールプレイ研修などの開催						

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む必要がある。							
改善・対応区分		A	●	B	C	D	E
前年度の改善・対応内容		14ページ上段記載内容と同じ					
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等						
	実施事項		平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	
	地方都市有力飲食関連店舗の積極誘致	中央広場周辺ファーストフードおよび食関連誘致	一般物販店舗の3割(8店舗)を飲食関連				
古町商店街空き店舗の誘致強化	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)					

7. 評価の結果

【団体の評価コメント】

財務の健全性	中心街古町の衰退が一段と厳しくなる中、テナント企業の出店意欲は低い。さらに既存テナントの退店防止にも努めなければならない状況である。しかしながら、旧大和再開発事業が本格的に動きはじめるなど一部に明るさも見えてきた、すべてにおいて常に前向きに取り組んで行く覚悟である。
団体の自立性	今期に民間金融機関の返済は完済する。しかし、老朽化した各設備の修繕、改善が急務となっている。無駄のない効率的な方法で優先順位をつけ、安全第一で改善を行う為の資金確保を慎重に調整する必要が重要課題でもある。
経営の効率化・適正性	全国的に衣料部門の業績が悪化し、もはや一流百貨店でも苦戦をしている。衣料部門は現状維持、もしくは店舗数縮小し、これにかわる生活雑貨や日用品、古町にないIT機器関連雑貨などの店舗を重点的にリーシングをし地域密着型の施設として安定経営を目指す。
その他	昨年には「ラフォーレ原宿新潟」が撤退し、古町モールでも閉店が多くなってきた。来街者数が大幅に減少しているが一部にはBRT事業の代償、との声も聞かれるが「人がいなくなった」のではなく「来なくなった」のでこれはBRTでなく魅力ある店舗が無いからである。このことを肝に命じてこれからのローサを構築して行く。
総括的な所見	現状の急務は ① 既存店の退店防止 ② 老朽化した設備の改修 ③ 既存店のスキルアップの3点である。これらを最優先課題とし並行してリーシングを全力で行って行く。

【所管課による評価】

現状に対する評価	大和やラフォーレの撤退により、古町西堀地域に多大な影響が及んでいる。西堀ローサのテナント売上高は漸減傾向であり、それに伴い、賃料収入も減少している。そのような状況の中で、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ことで、4期連続の営業利益の確保と2期ぶりの経常利益を計上できたことは、経営改善が推進しているものとして評価できる。
課題及び改善すべき事柄	古町地区の経済環境は、い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いる。既存テナントの業績を改善させ、賃料収入を増加させることが喫緊の課題である。また、民間の有利子負債が今年度で完済し、劣後債の返済が開始する予定である。これに伴い西堀ローサの今後の在り方を検討していく時期に来ている。
今後の指導方針	新潟の顔ともい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り組みを進めていく必要がある。西堀ローサの在り方については、催している勉強会の中で方向性を模索し、古町地区活性化の方向性と協調していく。旧大和新潟店跡地の再開発計画やNEXT21の空き店舗など、周辺地域の動向に注視をしつつ、適時適切なリーシング活動を実施するよう指導していく。

【今後の取り組み】

●既存テナントの退店防止	
①	新規出店が難しい中、既存テナントの退店防止に努める。また、退店とならないように日頃の店舗オペレーションも注視する
●行政施設とのコラボレーション	
②	行政施設と一般店舗との関連性を常に考える。健康管理＝テーマの健康管理に役立つ商品や飲食店の健康メニュー提供など
●古町活性化への積極参加、および協力	
③	街中活性化の会議、イベントへの積極的な参加。自社リーシング等で得られた情報の中で街中活性化に役立つと考えられるものは積極的に情報公開をし共有する。
●施設の設定改修の実施	
④	老朽化の激しい設備、特に安全管理に問題が生じる恐れのある箇所は改修を即実施。またイメージダウンとなるような箇所も優先順位をつけ実施をして行く。

【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>売上高は連続して減少しており、改善していない。今後の取組として挙げた適正な賃料設定やテナントの入れ替えなどの増収策は、現テナントの退店阻止が精一杯で実施可能な状況にない。</p> <p>退店テナントの代替となる新規テナントは確保しており、空き店舗を1か所に止めている点は評価できる。</p> <p>総収入額減収の中であって、利益を確保した努力は評価できる。ただし、今後も赤字が見込まれる厳しい環境にある現況は、根本的な改善がなされない限り、収支は今後も厳しい取組となっていくと思われる。</p>			
今後の取組みに対する評価、改善指示事項			
<p>「今後の取組み」に挙げている具体的な増収策については、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。</p> <p>既存テナントの退店防止を課題とすることは問題無いが、結果としてテナントリーシングの方向性を見失い、商業施設全体のコンセプトが不明確化することが無いように留意する必要がある。</p> <p>課題の改善に向けた努力は評価できるが、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。</p>			

【総合評価を受けての団体としての決意】

平成29年2月20日 代表取締役社長 岡澤 修
<p>古町地区には今後順次新潟市の行政施設が多く移動してくるため、市民生活に密着した店舗の導入を積極的に行い、地下商業施設として、行政関連施設と連携しながら市民サービスの充実を図っていく。</p> <p>飲食店舗など、古町地区に不足している業種は最重要課題として捉え、導入に向け積極的に取り組んでいく。</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						
<p>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。</p>						
今後の改善・対応方針等		<p>旧大和跡再開発事業が開始した事を期に、テナントの賃料を含めた契約内容の見直しや営業指導を検討していく。売上歩合賃料徴収から固定（最低保証設定）徴収に変更し、安定した増収策を進めて行く</p>				
今後の改善・対応	工程	実施事項	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度
		テナント営業体制の改善	テナント個別面談の実施	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	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	
	成果指標	活動指標・成果目標		平成28年度	平成29年度	平成30年度
営業改善指導の実施テナント数		計画	10	25	20	10
		実績	3			
賃料徴収方法変更テナント数		計画	5	5	10	5
	実績	0				

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。						
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等		中央区役所移転と旧大和跡地の再開発事業を契機と捉え、魅力ある古町地区および地下街を形成していくため、市や古町地区商店街関係者との連携を緊密に行う。魅力向上につながる設備改修を適宜行っていく。			
	工程	実施事項	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度
		周辺商業者との意見交換会開催	市主催勉強会への参加	市と連携し会議開催	継続開催	継続開催
	成果指標	ローサの魅力づくり	緊急を要する設備改修の実施	緊急を要する設備改修の実施	設備改修の継続実施	再開発ビルとの連携
		活動指標・成果目標	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度
	意見交換会開催件数	計画	2	3	4	4
		実績	2			
西堀ローサ設備改善実施箇所	計画	共用部	共用部	共用部／店舗設備	共用部／店舗設備	
	実績	共用部				