

外郭団体評価 改善状況報告調書(平成20年度評価分)

団体名	新潟地下開発株式会社	所管課
		商業振興・雇用対策課

1. 評価調書【今後の取り組み】の改善状況

【今後の取り組み】										
基本的には、RCC再編スキームに基づくところの再生プランの確実な進捗										
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		全般的な個人消費の冷え込みと地域内の商業環境の激変でローサテナントの退店に歯止めがかからず、一方アパレル業界に限らず全般的に出店意欲を失っている状況のなかで、リーシングに全力を傾注するも成果を上げられず大幅な賃料収入の落ち込みとなり、計画比大幅未達となる。								
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等		退店店舗の増加による減収に加え既存店舗からの賃料引下げ要請の増加によって、再建計画水準を大幅に下回る現状に至った。この結果再建計画に定める財務制限条項に抵触したので、発動回避に全力尽くし金融機関からの支援継続を取り付けたい。今後は再建計画収入見込みの抜本的見直しが避けられない。							
	実施事項		21年度	年度	22年度	年度	23年度	年度	24年度	年度
	営業収入計画 (RCC計画営業収入)		285百万円 (451百万円)		369百万円 (447百万円)		(447百万円)		(447百万円)	
	営業利益計画 (RCC計画 営業利益)		19百万円 (127百万円)		64百万円 (120百万円)		(114百万円)		(115百万円)	

【今後の取り組み】							
税効果会計を導入で債務超過に逆戻りとなり、健全性項目等で後退。ローサの集客力、訴求力の回復策、再生プランを早急に検討し具体化を図る。							
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		で述べた通り業績は厳しい状況であり、債務超過の状況を改善するに至らず。また、リニューアル計画も見送らざるを得ない状況のなかで退店阻止に向けた集客力、訴求力の回復策に苦慮。窮状打開すべく大手百貨店の支援を懇願、飲食、雑貨を手始めにリーシング開始。					
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等		CS改善のリニューアルを実施せずに、新規テナントリーシングを進めることは極めて困難度が高いが、当面これに全社を挙げて取り組む。自社努力に三越専門館事業部の応援も得て、生活雑貨・フード関連などを中心に新規出店を実現する。セールスプロモーションも、ローサ集客に特化した施策を展開する。				
	実施事項		21年度	22	年度	年度	年度
	再生プラン・リーシングの計画的実施 (対象ブース数)		第 期目標 7ブース	第 期目標 9ブース	第 期目標 11ブース		

【今後の取り組み】							
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		まだ十分ではないが、まずは第一ステップは踏み出せたと判断。					
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等		ローサホームページは更新頻度も向上しアクセス件数も増加しているが、今後は会社ホームページの充実に努めたい。四半期ごとの業績開示なども検討したい。				
	実施事項		年度	年度	年度	年度	

【今後の取り組み】							
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		新潟市の予算措置のなかで，長年消防当局より繰り返し改善を求められてきた加スロケーション改修等，計画的に機能回復修繕工事を実施。総額で40件50百万円					
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等		修繕工事の先送りによるリスクや資金繰りを見ながら対応したい。今後は改正消防法による耐震対策，地震・テロ対応訓練を始め，アスベスト除去対策を推進する。				
	実施事項		21年度	22年度	23以降	年度	年度
	工程	不備設備の改修取替工事	20,000	30,000	198,000		

2. 評価調書【総合評価】における「今後の取り組みに対する評価，改善指示事項」の改善状況

【総合評価】今後の取り組みに対する評価，改善指示事項							
再建計画の達成のため，早急にあらゆる対応策を実施する必要がある。							
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		期初，最重要課題の集客力回復策として掲げたリニューアル計画が見送りせざるを得ぬ事態となり，リニューアルに向けた外部コンサル委託も頓挫，自社リーシングも難航していることより2月以降大手百貨店に業務支援要請。					
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等		大手百貨店の本格的なリーシング活動の展開中，飲食雑貨を中心に早期成約を急ぐ一方，自社活動も退店防止と既存先からの紹介，掘り起こし等に注力。				
	実施事項		年度	年度	年度	年度	
	工程	上記 記載					

【総合評価】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の見直しを進めるとともに，併せて賃料収入が減少しても利益を確保できるよう，引き続き経費削減に取り組むことを検討されたい。(テナントリーシングの見直しについて)							
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		上記に述べた通り，期初のリニューアルを展望したリーシングによるテナント誘致策からリニューアルなしでのリーシングに180度戦術転換となり，退店の後継テナント確保に苦戦。					
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等		現在委託している大手百貨店と，自社ルート掘り起こしにより全力で取り組む。				
	実施事項		年度	年度	年度	年度	
	工程	テナントリーシングについては上記					

【総合評価】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の見直しを進めるとともに,併せて賃料収入が減少しても利益を確保できるよう,引き続き経費削減に取り組むことを検討されたい。(経費削減の検討について)				
改善・対応区分	改善・対応済み	✓	改善・対応中	検討中
これまでの改善・対応内容	経費削減は,光熱費の単価値上げ,振興会への資金補助やリースク関連費用で前年比増加したため,人員削減2名,賞与カット残業廃止等人件費を中心に大幅削減図るものの前年の削減水準には届かず。			
今後の改善・対応方針等	施設管理手法の見直し等もう一段の削減を図る。			
今後の改善・対応工程	実施事項	21年度	22年度	年度
	一般管理費予算額	304百万円 (前期比 50百万円)	305百万円	