

経営改善計画

法人名	川崎アゼリア株式会社	所管部署	経済労働局産業振興部商業振興課
-----	------------	------	-----------------

【1:経営の基本的考え方】

川崎市が期待する役割と経営改革	<p>①期待する役割 市民が安全で快適に利用できる公共地下歩道や公共駐車場を適切に維持管理するとともに、川崎駅周辺の各大型商業施設及び商店街と地下空間で繋がりを、魅力的な商業施設としての運営をすることで、川崎駅周辺市街地における商業活性化の中核的な役割を担うことを期待する。</p> <p>②経営改革項目 2013(平成25)年度に策定・公表した中期経営計画に基づき収益向上と経費削減を進めるとともに、川崎駅前広場再編整備事業の影響や川崎駅北口自由通路整備による今後の経営環境の変化等を踏まえ、計画的な大規模修繕や戦略的な事業展開について検討するなど、経営安定化に向けた取組を進める。</p>
法人のミッション	<p>①公共地下歩道を設け、川崎駅前広場の人車分離により歩行者の安全性を確保する。 ②公共地下駐車場の管理・運営による川崎駅周辺の駐車場不足や違法駐車解消に努める。 ③文化都市としての川崎市をイメージアップ。明日の川崎市を象徴するに足る明るく楽しい地下空間の創出する。 ④駅周辺商業施設の集客を高め、中心的な商業施設として活動する。</p>
現状及び課題の分析	<p>当社は、昭和61年10月から川崎駅東口駅前広場地下で地下街『アゼリア』を管理・運営しており、地下1階に約150店舗で構成する商業ゾーンと地下歩道・広場、地下2階に自動車366台、バイク23台収容の自走式駐車場ゾーン、これらに付帯する機械室等を配置して、地域経済活性化、駅前広場周辺の利便性、回遊性向上に寄与している。また、川崎市から東口駅前広場施設等の維持管理を受託し、川崎駅前の地下、地表が一体となった総合的管理業務を効率的・効果的に行っている。「安全・安心かつ快適に買い物やサービスを楽しんで頂ける施設・空間づくり」を実践していく。計画的な施設整備及び施設更新を実施することはもとより、施設の鮮度を高める施策として魅力的かつ収益性の高い店舗の誘致に努める。また、積極的な店舗支援、販売促進策を展開する。さらには公共的な施設としての特性、役割を生かし、地域社会に貢献する。</p>

経営改善計画

法人名	川崎アゼリア株式会社	所管部署	経済労働局産業振興部商業振興課
-----	------------	------	-----------------

経営ビジョン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安全・安心かつ快適に買い物やサービスを楽しんで頂ける施設・空間づくり ・ 商業施設としての一層の活性化のための魅力的かつ収益性の高い店舗誘致 ・ 施設全体の活性化を推進する積極的な店舗支援策及び販売促進策の展開 ・ アゼリアのイメージアップ、情報発信、集客拡大を推進する催事・イベントの展開 ・ 公共的施設としての役割発揮と地域社会への貢献 ・ 様々な創意工夫による一層の収益確保、効率化の推進と事業運営の安定化 ・ 健全かつ安全・安心な商業施設及び公共的施設としての運営を適正に行うためのコンプライアンスの徹底
--------	--

4力年の目標と成果指標の体系	4年後の法人像	4か年計画の目標	事業名	事業目的	最終アウトカム	中間アウトカム	アウトプット
<p>川崎駅前商業発展の中核SCとなり商業の活性化を図るとともに安全・安心・快適な公共駐車場運営、公共地下歩道の維持に努める。</p>	<p>顧客に支持される、魅力のある店舗・催事・公共地下駐車場を提供する。</p> <p>安全・安心・快適な公共地下歩道を提供する。</p>	施設環境整備事業	<p>安心、安全かつ快適に買い物やサービスを楽しんで頂ける施設空間づくりを推進する。</p>	<p>・ 駐車場収入 ・ 付帯施設収入</p>	<p>・ 通行者数</p>	<p>・ 計画的な施設・設備の整備・更新 ・ 環境・ユニバーサル化に配慮した施設整備及び維持管理の実施</p>	
		テナント活性化推進事業	<p>アゼリア全体の活性化を推進し、店舗売上の増加を支援するため、積極的な店舗支援策及び販売促進策を展開する。</p>	<p>・ テナント売上高 ・ 税引前純利益</p>	<p>・ 店舗レジ客数</p>	<p>・ 定期契約切替件数 ・ テナント従業員ロールプレイ大会参加人数 ・ 催事レジ客数</p>	
		地域社会への貢献事業	<p>アゼリアの公共的施設としての役割を的確に担うとともに地域社会への貢献を一層推進する。</p>	<p>・ 通行者数</p>	<p>・ 通行者数</p>	<p>・ 防災訓練実施回数 ・ 地域社会と連携した催事の実施</p>	

経営改善計画

法人名	川崎アゼリア株式会社	所管部署	経済労働局産業振興部商業振興課
-----	------------	------	-----------------

法人の主な事業内容	施設環境整備事業	安全・安心かつ快適に買い物やサービスを楽しんで頂ける施設・空間づくりを推進する。
	テナント活性化推進事業	アゼリア全体の活性化を推進し、店舗売り上げの増加を支援するため、積極的な店舗支援策及び販売促進策を展開する。
	地域社会への連携・貢献事業	アゼリアの公共的施設としての役割を的確に担うとともに、地域社会への貢献を一層推進する。
4カ年の経営課題 (必ず財務の視点と業務の効率化の視点を含める)	施設環境整備事業	安全・安心かつ快適に買い物やサービスを楽しんで頂ける施設・空間づくりを推進する。
	テナント活性化推進事業	アゼリア全体の活性化を推進し、店舗売り上げの増加を支援するため、積極的な店舗支援策及び販売促進策を展開する。
	地域社会への連携・貢献事業	アゼリアの公共的施設としての役割を的確に担うとともに、地域社会への貢献を一層推進する。
	財務改善	経年劣化による設備改修の増加が予定されるなか、負債(有利子負債)の削減により財務体質強化を目指す必要がある。
	業務・組織の改革	社内事務量と社員数の再検討

経営改善計画

法人名	川崎アゼリア株式会社	所管部署	経済労働局産業振興部商業振興課
-----	------------	------	-----------------

	項目	指標の種類	指標	指標の選定理由	目標値(単位)	目標値の設定根拠
指標と目標値の設定根拠	施設環境整備事業	アウトプット	計画的な施設・設備の整備・更新	中期経営計画1-①(計画的な整備及び更新)に該当	—	数値目標の設定は困難である。
		アウトプット	環境・ユニバーサル化に配慮した施設整備及び維持管理の実施	中期経営計画1-②(ユニバーサル化、環境配慮、省エネルギー等に配慮した施設維持)に該当	—	数値目標の設定は困難である。
		中間アウトカム	通行者数	快適な施設環境整備により、施設通行者数の増加を目指す。	208,906人	駅東口整備に伴い、地上交通が可能になったこと等より、当地下街歩行者は減少傾向にある。平成29年1月6日(金)、7日(土)に交通量調査を実施した結果、6日(222,663人)、7日(208,906人)となり、前回同様、休日調査結果を基にH29年度の目標を変更した。
		最終アウトカム	駐車場収入	快適な施設環境整備により、売上高の約15%を占める駐車場収入の増加につながるため。	375百万円	平均駐車時間の減少などを見込む。*平成28年3月のリニューアルオープン後の実績、状況により平成29年度の目標に変更した。
		最終アウトカム	付帯施設収入	快適な施設環境整備により、売上高の約15%を占める付帯施設収入の増加につながるため	95百万円	リニューアル後、催事スペース・回数が減少したことによる。*平成28年3月のリニューアルオープン後の実績、状況により平成29年度の目標に変更した。
	テナント活性化推進事業	アウトプット	定期契約切替件数	中期経営計画2(定期借家契約化)に該当	4件	指標はH24実績。原則全てのテナントについて定期借家契約化を目指す。
		アウトプット	テナント従業員ロールプレイ大会参加人数	中期経営計画3(店舗支援及び販売促進策)に該当。店舗スタッフ教育への積極的な支援を行うことで、店舗活性化を図る	-	全面リニューアルに伴い、今後の参加の是非について検討中。
		アウトプット	催事レジ客数	中期経営計画4(催事、イベント活性化)に該当	35,000人	旧スタジオアゼリアを歩行者支援施設(ハミングガーデン)に変更したこと等から、催事は縮小された。
		中間アウトカム	店舗レジ客数	店舗レジ客数の増加が、テナント売上高の増加及びテナント不動産賃借収入につながるため	11,084,000人	H28年度第1四半期の店舗レジ客数の4倍。
		最終アウトカム	テナント売上高	テナント売上高の増加により、会社売上高の過半を占めるテナント不動産賃借収入の増加が見込めるため	15,400百万円	*平成28年3月のリニューアルオープン後の実績、状況により平成29年度の目標に変更した。
		最終アウトカム	税引前純利益	テナント不動産賃借収入が売上高の過半を占めるため	△353百万円	*平成28年3月のリニューアルオープン後の実績、状況より平成29年度の目標に変更した。
	地域社会への連携・貢献事業	アウトプット	防災訓練実施回数	中期経営計画5-①(防災機能強化)に該当	2回	指標はH24実績。H24の実績維持を目指す。
		アウトプット	地域社会と連携した催事の実施	中期経営計画5-②(地域社会への貢献活動)に該当	12回	災害による被害者の支援コンサート、地域物産展の開催等。
		中間アウトカム	通行者数	地域社会に開かれた施設として通行者数の増加を図る。	208,906人	駅東口整備に伴い、地上交通が可能になったこと等より、当地下街歩行者は減少傾向にある。平成29年1月6日(金)、7日(土)に交通量調査を実施した結果、6日(222,663人)、7日(208,906人)となり、前回同様、休日調査結果を基にH29年度の目標を変更した。
		最終アウトカム	通行者数	地域社会に開かれた施設として通行者数の増加を図る。	208,906人	駅東口整備に伴い、地上交通が可能になったこと等より、当地下街歩行者は減少傾向にある。平成29年1月6日(金)、7日(土)に交通量調査を実施した結果、6日(222,663人)、7日(208,906人)となり、前回同様、休日調査結果を基にH29年度の目標を変更した。
	財務改善		純資産の積み増し(内部留保)による財務体質強化	有利子負債の削減により、財務体質の強化を図る。	9,951百万円	平成27年度に3,250百万円、平成28年度に1,755百万円の借入れを実施したため。
	業務・組織の改革		人員の適正配置	適正な人員配置により、業務効率化を図る。	—	数値目標の設定は困難である。

経営改善計画

法人名	川崎アゼリア株式会社	所管部署	経済労働局産業振興部商業振興課
-----	------------	------	-----------------

【2:行動計画】

計画期間	平成 26 年 4 月 1 日 ~ 平成 30 年 3 月 31 日 (4 カ 年)
------	--

(1)施設環境の整備事業

目標項目	現 状	行動計画	スケジュール			
			H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
計画的な施設・設備の整備・更新	お客様及びテナントに安全・安心・快適な施設空間を永続的に提供するため、計画的に施設・設備の整備及び更新を行っている。	施設・設備の安全・安心・快適性を維持し、高めていくため、劣化診断等に基づいた計画的な整備及び更新を推進するとともに、施設・設備の快適性等に配慮した適格な維持管理を行う。	継続実施	継続実施	継続実施	継続実施
環境・ユニバーサル化に配慮した施設整備及び維持管理の実施	ユニバーサル化、環境配慮、省エネルギーに向けた取組を行っている。	施設整備及び維持管理に当たっては、効率性、経済性を発揮するとともに、ユニバーサル化、環境配慮、省エネルギー等にも最大限の配慮を払うこととする。	継続実施	継続実施	継続実施	継続実施
通行者数	H25実績 平日(7/9)出入口合計通行者数 251,537人 休日(7/7)出入口合計通行者数 271,052人	川崎駅北口自由通路の整備等の外的要因の影響を受ける可能性が高いが、安全・安心かつ快適に買い物やサービスを楽しんで頂ける施設・空間づくりを推進し、H25実績の維持を目指す。 *平成29年1月6日(金)、7日(土)に交通量調査を実施した結果、6日(222,663人)、7日(208,906人)となり、前回同様、休日調査結果を基にH29年度の目標を変更した。	271,052人	271,052人	271,052人	208,906人
駐車場収入	H24決算額 386,196,622円	安全・安心かつ快適に買い物やサービスを楽しんで頂ける施設・空間づくりを推進し、H24実績額の維持を目指す。 *平成28年3月のリニューアルオープン後の実績、状況より平成29年度の目標に変更した。	386百万円	386百万円	386百万円	375百万円
付帯施設収入	H24決算額 363,317,837円	安全・安心かつ快適に買い物やサービスを楽しんで頂ける施設・空間づくりを推進し、H24実績額の維持を目指す。 *平成28年3月のリニューアルオープン後の実績、状況より平成29年度の目標に変更した。	363百万円	363百万円	363百万円	95百万円

経営改善計画

法人名	川崎アゼリア株式会社	所管部署	経済労働局産業振興部商業振興課
-----	------------	------	-----------------

(2)テナント活性化推進事業

目標項目	現 状	行動計画	スケジュール			
			H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
定期契約切替件数	H24実績 4件	計画的店舗誘致による活性化を推進するため、施設全体の定期借家契約化を推進する基本方針及び実施計画を策定し、同計画に基づいた定期借家契約化を推進する。	4件	4件	4件	4件
テナント従業員ロールプレイ大会参加人数	H24実績 15人	H24実績以上を目指す。	15人以上	15人以上	15人以上	-
催事レジ客数	H24実績 766,188人	H24実績以上を目指す。	766,188人以上	766,188人以上	766,188人以上	35,000人以上
店舗レジ客数	H24実績 9,533,805人	新設計画等の近隣商業施設との競合激化等の外部要因の影響を受ける可能性が高いことから、H24実績の維持を目指す。	9,533,805人	9,533,805人	9,533,805人	11,084,000人
テナント売上高	H24実績 13,983百万円	新設計画等の近隣商業施設との競合激化等の外部要因の影響を受ける可能性が高いことから、H24実績の維持を目指す。*平成28年3月のリニューアルオープン後の実績、状況より平成29年度の目標に変更した。	13,983百万円	13,983百万円	13,983百万円	15,400百万円
税引前純利益	H24決算額 345,488千円	中期経営計画のH26目標値としている2億円以上を目指す。*平成28年3月のリニューアルオープン後の実績、状況より平成29年度の目標に変更した。	200百万円以上	200百万円以上	200百万円以上	△353百万円

経営改善計画

法人名	川崎アゼリア株式会社	所管部署	経済労働局産業振興部商業振興課
-----	------------	------	-----------------

(3)地域社会への貢献と連携

目標項目	現 状	行動計画	スケジュール			
			H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
防災訓練実施回数	H24実績 2回	市の防災機能の一端を適格に担うため、市・県等の関係機関及び他の商業施設等との連携強化を図り、防災機能の強化を図る。	2回	2回	2回	2回
地域社会と連携した催事の実施	H24実績 24回	地域に密着した施設として、様々な地域社会への貢献活動を積極的に行う。	24回	24回	24回	12回
通行者数	H25実績 平日(7/9)出入口合計通行者数 251,537人 休日(7/7)出入口合計通行者数 271,052人	川崎駅北口自由通路の整備等の外的要因の影響を受ける可能性が高いが、安全・安心かつ快適に買い物やサービスを楽しんで頂ける施設・空間づくりを推進し、H25実績の維持を目指す。 *平成29年1月6日(金)、7日(土)に交通量調査を実施した結果、6日(222,663人)、7日(208,906人)となり、前回同様、休日調査結果を基にH29年度の目標を変更した。	271,052人	271,052人	271,052人	208,906人
通行者数	H25実績 平日(7/9)出入口合計通行者数 251,537人 休日(7/7)出入口合計通行者数 271,052人	川崎駅北口自由通路の整備等の外的要因の影響を受ける可能性が高いが、安全・安心かつ快適に買い物やサービスを楽しんで頂ける施設・空間づくりを推進し、H25実績の維持を目指す。 *平成29年1月6日(金)、7日(土)に交通量調査を実施した結果、6日(222,663人)、7日(208,906人)となり、前回同様、休日調査結果を基にH29年度の目標を変更した。	271,052人	271,052人	271,052人	208,906人

(4)財務の改善

目標項目	現 状	行動計画	スケジュール			
			H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
純資産の積み増し(内部留保)による財務体質強化	経年劣化による設備改修の増加が予定されるなか、負債(有利子負債)の削減により財務体質強化を目指す必要がある。	有利子負債の削減	継続実施	継続実施	継続実施	継続実施

(5)業務・組織の改革

目標項目	現 状	行動計画	スケジュール			
			H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
人員の適正配置	社内事務量と社員数の再検討	組織機構の見直し。プロパー、嘱託、派遣社員の効果的な組み合わせによる適正な人員配置。	継続実施	継続実施	継続実施	継続実施

資 金(キャッシュ・フロー)計 画 表

[平成26年度～平成29年度]

法人名: 川崎アゼリア株式会社

(単位:千円)

項 目			平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
営業収支 <small>(営業キャッシュ・フロー)</small>	収入	税引前当期純利益	241,878	239,878	243,878	△ 260,000
		減価償却実施額	1,142,000	1,160,000	1,172,000	1,448,000
	キャッシュ・イン合計		1,383,878	1,399,878	1,415,878	1,188,000
	支出	法人税等支払(△)	△ 75,353	△ 74,641	△ 76,064	△ 1,000
		経常支出合計		△ 75,353	△ 74,641	△ 76,064
経常収支		1,308,525	1,325,237	1,339,814	1,187,000	
投資収支 <small>(投資キャッシュ・フロー)</small>	固定資産取得支出(△)		△ 618,000	△ 577,000	△ 577,000	0
	投資等収支		△ 618,000	△ 577,000	△ 577,000	0
財務収支 <small>(財務キャッシュ・フロー)</small>	借入金返済(△)		△ 678,400	△ 684,400	△ 574,400	△ 728,000
	保証金返還(△)		△ 86,000	△ 119,000	△ 129,000	△ 26,000
	敷金返還(△)		△ 100,000	△ 100,000	△ 100,000	
	財務収支		△ 864,400	△ 903,400	△ 803,400	△ 754,000
現金預金増加高			△ 173,875	△ 155,163	△ 40,586	433,000
期首現金預金			1,429,000	1,255,125	1,099,962	1,059,376
期末現金預金			1,255,125	1,099,962	1,059,376	1,492,376