

経営改善計画

法人名	かわさきファズ株式会社	所管部署	港湾局港湾経営部経営企画課
-----	-------------	------	---------------

【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 東扇島総合物流拠点地区形成計画では、川崎港コンテナターミナル背後地に高機能物流施設を立地誘導し、既存の中核施設であるかわさきファズ物流センターとともに、川崎港コンテナターミナルが一体となって、東扇島地区全体として高度な物流機能の提供を行うことを目指している。かわさきファズ株式会社にはかわさきファズ物流センターの運営主体として総合物流拠点地区形成の一端を担い、様々な流通加工に対応可能なかわさきファズ物流センターの強みを活かしたテナントの誘致を行うことで、川崎再生フロンティアプランに位置付けられた港湾物流機能の高度化に寄与することを期待している。</p> <p>②経営改革項目 かわさきファズ物流センターは、様々な流通加工に対応可能な高圧電力・蒸気・排水施設等のユーティリティー施設を有している。こうしたかわさきファズ物流センターの強みを活かし、ユーティリティー施設を利用する加工型テナントの誘致を積極的に行うことで、黒字決算を継続し、累積損失の早期解消に努め、さらなる経営改善を進めることが重要である。</p>
法人のミッション	<p>市民生活に密接な生活物資を保管・加工・流通させ、かつユーティリティー設備を活かして高度な流通加工を行うテナントを積極的に誘致し、就業機会の増大を図る。また、総合保税地域の強みを活かした総合物流センターの運営を行うことで、東扇島地区における「総合物流拠点地区」形成の一端を担い、市が目指す「港湾物流機能の高度化・高付加価値化」に寄与し、市民の豊かな消費生活に貢献する。</p>
現状及び課題の分析	<ul style="list-style-type: none"> ・安価な倉庫を提供する外資系倉庫会社等の進出や最近の経済情勢の影響(円安による輸入物価上昇)によるテナントからの賃料値下げ要請で収入の減少が予想される。 ・安定した収入を確保すべくユーティリティー施設を活用する流通加工型テナントの誘致を図る。
経営ビジョン	<p>計画的な修繕の実施により施設を適切に維持管理するとともに、流通加工型テナントの誘致等適切なテナント構成に努めることにより、かわさきファズ物流センターの運営主体として総合物流拠点地区形成の一端を担い、港湾物流機能の高度化に寄与する。</p>

経営改善計画

法人名	かわさきファズ株式会社	所管部署	港湾局港湾経営部経営企画課
-----	-------------	------	---------------

3カ年の目標と成果指標の体系	3年後の法人像	3カ年計画の目標	事業名	事業目的	最終アウトカム (最終的に求める効果)	中間アウトカム (事業実施の効果)	アウトプット (事業実施の成果)
	港湾地域活性化、川崎港の発展に寄与	かわさきファズ物流センターの安定運営を実現するとともに、東扇島総合物流拠点地区の既存の中核企業として、港湾物流機能の高度化・高付加価値化に寄与する。	かわさきファズ物流センター事業	港湾機能の高度化・高付加価値化に寄与し、市民の豊かな消費生活に貢献する。	川崎港の物流機能の高度化 【加工型テナント入居率の向上】	物流動向に関する情報を的確に把握することによる入居率の維持	加工型テナントを主たる対象として誘致活動を行う 東扇島総合物流拠点地区協議会を開催し、川崎港コンテナターミナルの利用促進等について検討、推進する。

経営改善計画

法人名	かわさきファズ株式会社	所管部署	港湾局港湾経営部経営企画課
-----	-------------	------	---------------

法人の主な事業内容	A事業	かわさきファズ物流センター
3か年の経営課題 (必ず財務の視点と業務の効率化の視点を含める)	A事業	安価な倉庫を提供する外資系倉庫会社等の進出及び最近の経済情勢(円安による輸入物価上昇)の影響によるテナントからの賃料値下げ要請で収入の減少が予想される中で、ユーティリティ設備を活用する流通加工型テナントの入居を図る必要がある。
	財務改善	今後もより一層業務経費の軽減化を行いながら、安価な倉庫を提供する外資系倉庫会社等の進出及び最近の経済情勢(円安による輸入物価上昇)の影響によるテナントからの賃料値下げ要請で収入の減少が予想される中で、ユーティリティ設備を活用する流通加工型テナントの入居誘致による収入増を図る。
	業務・組織の改革	業務体制の見直しを図り実効的な業務を執行できる組織体制とする。

指標と目標値の設定根拠	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
		A事業	アウトプット	テナント誘致活動	かわさきファズ物流センターの安定運営の前提条件となる経営活動を示す指標となるため。	半期毎に300件
アウトプット			東扇島総合物流拠点地区協議会の開催	官民一体となって東扇島総合物流拠点地区の港湾物流機能の高度化をはかることが、当該地区やそこに立地するかわさきファズ物流センターの価値を高めることとなるため	年2回	経営改善計画改訂年度である平成25年度の開催実績を目標とする。
中間アウトカム			入居率(%)	かわさきファズ物流センターへのテナント誘致の成果を示す数値であるため	100%	現状が入居率97.7%であり、物流動向に関する情報を的確に把握することで、100%を目標とする。
最終アウトカム			加工型テナント入居率(%)	川崎市の施策である「港湾物流機能の高度化・高付加価値化」への貢献度を示す重要な指標となるため。	69%	より効果的に「港湾物流機能の高度化・高付加価値化」に寄与できる経営基盤の確保が急務であり、ユーティリティ設備を活用する加工型テナントの入居を促進する。
	財務改善		収入の増加	かわさきファズ株式会社の安定運営の前提条件の計画性を示す指標となる。	3%	全て自主財源で経営をしているかわさきファズ株式会社の安定運営の前提条件である。
			経費の抑制	かわさきファズ株式会社の安定運営の前提条件の計画性を示す指標となる。	0%	全て自主財源で経営をしているかわさきファズ株式会社の安定運営の前提条件である。
			繰越欠損金の漸減	かわさきファズ株式会社の安定運営の前提条件の計画性を示す指標となる。	3か年770百万円	全て自主財源で経営をしているかわさきファズ株式会社の安定運営の前提条件である。
	業務・組織の改革		実効的な組織の実現	かわさきファズ株式会社の安定運営の前提条件の計画性を示す指標となる。		全て自主財源で経営をしているかわさきファズ株式会社の安定運営の前提条件である。

経営改善計画

法人名	かわさきファズ株式会社	所管部署	港湾局港湾経営部経営企画課
-----	-------------	------	---------------

【2:行動計画】

計画期間	平成 26 年 4 月 1 日 ~ 平成 29 年 3 月 31 日 (3 カ 年)
------	--

(1)A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
テナント誘致活動	平成25年度下期は約300件訪問活動を実施している。	加工型テナントを主に入居率の向上のための訪問活動等を行う。	半期毎に300件	半期毎に300件	半期毎に300件
東扇島総合物流拠点地区協議会の開催	平成25年度の開催実績は2回である。	かわさきファズ株式会社を同協議会の事務局となり、川崎市、東扇島総合物流拠点地区進出企業等とともに川崎港コンテナターミナルの利用促進や同地区周辺の環境改善等について検討、推進する。	年2回	年2回	年2回
入居率(%)	現在、入居率は97.7%である。	外資系倉庫会社等の進出が予想される中、他社の賃料水準やテナントのニーズ等情報収集に努め入居率100%を目指す。	98%	99%	100%
加工型テナント入居率(%)	現在、加工型テナントの入居率は64.6である。	情報収集を図り、入替えのタイミングに注意しながら、加工型テナントの誘致活動を推進していく。	65%	67%	69%

(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
加工型テナント向け売上	安価な倉庫を提供する外資系倉庫会社等の進出や現在の経済情勢からテナントからの賃料値下げ要請が予想される。	近隣の物流施設の動向を的確に把握しつつ、ユーティリティ設備を活用する加工型テナントの入居を促進し、その収入増を図る。	1%	1%	1%
経費の抑制	経費の主旨は、土地使用料・租税公課などの固定的経費である。変動経費については、従来から継続して削減している。	開業以来15年を経過しており、変動経費の主たる修繕費が増加していく中で、他の変動経費を抑制して対応していく。	0%	0%	0%
繰越欠損金の漸減	平成25年度末想定。2,648百万円	安定した収入を確保し黒字を継続していく。	△270百万円	△250百万円	△250百万円

(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
実効的な組織の実現	役員4人 職員9人 計13人	かわさきファズ株式会社の継続的安定経営を図るため、常に経営環境の変化に対応できる人員構成等の適正化を図る。	検討・策定	実施	効果検証・改善

資金計画表

[平成26年度～平成28年度]

法人名: かわさきファズ株式会社

(単位:千円)

項目		平成26年度	平成27年度	平成28年度
経常収支	収入			
	事業収入	3706000	3577000	3492000
	営業債権増加高			
	補助金収入			
	委託費収入			
	寄付金収入			
	雑収入			
	...			
	...			
	<i>経常収入合計</i>	3706000	3577000	3492000
支出				
事業費	2981000	2895000	2806000	
管理費	199000	199000	199000	
減価償却費(△)	-1034000	-1006000	-955000	
貸倒引当金繰入(△)	0	0	0	
退職給付引当金繰入(△)	0	0	0	
営業債務増加高(△)	0	0	0	
法人税等支払	207000	180000	182000	
...				
<i>経常支出合計</i>	2353000	2268000	2232000	
<i>経常収支</i>		1353000	1309000	1260000
投資収支	固定資産取得支出	-151000	-100000	-100000
	固定資産売却収入			
	...			
<i>投資等収支</i>		-151000	-100000	-100000
財務収支	借入れによる収入			33000
	借入金償還による支出	-1203000	-1313000	-1197000
	利息/配当金の支払			
	<i>財務収支</i>		-1203000	-1313000
現金預金増加高		-1000	-104000	-4000
期首現金預金		1338000	1337000	1233000
期末現金預金		1337000	1233000	1229000