

次期「経営改善及び連携・活用に関する方針」

(令和4(2022)年度～令和7(2025)年度)

法人(団体名)	川崎アゼリア株式会社	所管課	経済労働局産業振興部商業振興課
---------	------------	-----	-----------------

経営改善及び連携・活用に関する方針

法人の概要

1 法人の事業概要

川崎駅前の立地を生かして次の事業を通じて、商業施設としてのイメージアップや集客の向上を図ります。
(1)公共地下歩道、公共地下駐車場、店舗等の管理運営事業、(2)不動産賃貸業、(3)駐車場業・広告業・催事事業等

2 法人の設立目的

市民が安全で快適に利用できる公共地下歩道や公共地下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、魅力的な商業施設として運営することで、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います。

3 法人のミッション

- ・川崎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します。
- ・川崎市のイメージアップに資する明るく楽しい地下空間を創出します。
- ・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します。
- ・公共地下駐車場の管理・運営により、川崎駅周辺の道路交通の円滑化や都市機能の維持・増進に努めます。
- ・災害時における一時滞在施設としての対応や地域等と連携したイベント等の実施により、地域社会に貢献します。

本市施策における法人の役割

1 周辺の各大型商業施設や商店街と地下空間で繋がるメリットを活かし、魅力的な商業施設として運営することで、川崎駅周辺における集客や回遊性の向上、賑わいの創出を図ります。また、川崎駅周辺の開発動向等に対応しながら、当該エリアの中心的な商業施設として商業活性化を推進します。

2 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ため、市民が安全で快適に通行できる公共地下歩道を管理・運営するとともに、道路交通の円滑化や都市機能の維持・増進を図るため、公共地下駐車場を適切に管理運営します。

3 災害時における一時滞在施設として、防災訓練等により対応力を向上させるとともに、近隣商店街や行政、被災地域等と連携したイベント等に取組むことにより、地域社会に貢献します。

法人の取組と関連する市の計画	市総合計画上関連する政策等	政策	施策
	関連する市の分野別計画	政策4-1 川崎の発展を支える産業の振興	施策4-1-2 魅力と活力のある商業地域の形成

現状と課題

1 現状

・昭和61(1986)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347台、バイク15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ます。

・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、地表一体となった総合的管理業務を効率的・効果的にを行っています。

・「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」を実践していくため、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、施設の集客力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必要があり、大規模リニューアル工事を実施し、平成28(2016)年3月にオープンしました。

・平成30(2018)年に収支改善計画を策定し、経費の削減に努めるとともに、店舗の入替などにより店舗売上増に取組んできました。しかし、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う影響により、現状、同計画を下回っていることから、引き続き、収支の改善に取り組んでいます。

・新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、国等による行動制限や在宅勤務の広がり等により人流が減少するとともに、ECが一層発展する等、法人を取り巻く経営環境は厳しさを増しています。

2 課題

・新生アゼリアの店舗施設運営において、「ライフシェアモール」の理念のもとに、川崎アゼリアの将来にわたる持続的発展に向けた施設運営を行うため、日々の店舗管理、店舗指導を的確に行い、強固な販売体制を築き、売上増を目指すとともに、リニューアルコンセプトに添ったリーシングを遂行し、各ゾーンに最適なテナントミックスを実現することにより施設全体の活性化、店舗売上の向上を図っていくこと

・新型コロナウイルス感染症拡大の影響を踏まえ、平成30(2018)年に策定した収支改善計画を見直し、新たな計画のもと施設全体の活性化を図り、収入の拡大、経費の縮減等の経営健全化に取組むこと

・魅力的なセールや催事の開催、ポイント付与等、効果的なプロモーションの展開により、アゼリアのブランディングと店舗売上の促進を図るとともに、リニューアルに当たって策定したデザインの基準に則り、各テナントと共に、快適で心地良い施設環境、施設空間づくりを推進していくこと

・公共的な地下施設としての特性、役割を生かし、災害時の対応力の向上や地域と連携したイベント等の取組などにより、地域社会へ貢献すること

取組の方向性

1 経営改善項目

- ・具体的な増収策、抜本的な経費の見直しによる収支改善の取組の推進
- ・各ゾーンの最適なテナントミックスを実現することによる施設全体の活性化及び店舗売上の向上
- ・効果的なプロモーションの展開による新生アゼリアのブランディングと店舗売上の促進
- ・各テナントと連携した快適で心地良い施設環境、施設空間づくりの推進
- ・勤務形態の合理化及び効率化並びに組織・機構の適正化の推進

2 連携・活用項目

- ・川崎駅周辺における集客や回遊性の向上、賑わいの創出、商業活性化の推進
- ・市民が安全で快適に利用できる公共地下歩道及び公共地下駐車場の管理運営
- ・災害時対応力の向上や地域と連携した取組等による地域社会への貢献

1. 本市が法人に求める経営改善及び連携・活用に関する計画

4カ年計画の目標

- ・ライフシアモールの理念のもとに、各テナントと共に、快適で心地良い施設環境、施設空間づくりを推進し、川崎アゼリアの将来にわたる持続的発展に向けた施設運営を行います。
- ・新型コロナウイルス感染症拡大の影響を踏まえ、平成30(2018)年に策定した収支改善計画を見直し、新たな計画のもと、顧客に支持される魅力ある店舗への入替や効果的なプロモーションの展開、イベント広場の活用等により施設全体の活性化を図り、店舗家賃収入等の増加に取り組むとともに、委託費等の経費の縮減に取り組むなど、経営の健全化に向けた対応を強化します。
- ・在宅勤務やWeb会議等のITを活用した業務の効率化、働き方の見直しなどに取り組むとともに、適正な組織体制の構築を図ります。
- ・安全・安心・快適な公共地下歩道、公共地下駐車場、店舗設備環境等を提供します。
- ・計画的な施設・設備の整備・更新を進めるとともに、環境に配慮した施設整備及び維持管理を実施します。
- ・災害時対応力の向上や地域と連携した取組等により、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します。

本市施策推進に向けた事業計画

取組No.	事業名	指標	現状値	目標値					単位
			令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度		
①	施設環境整備事業	施設・設備の整備・更新計画の執行率	R2:25.0	100	100	100	100	100	%
		CO2排出量	R2:7,638	8,212	8,129	8,047	7,966	t	
		通行者数	R3:210.4	227.8	233.5	239.2	244.9	千人	
		事業別行政サービスコスト(①~③の事業合計)	本市財政支出(直接事業費)	R2:269,620 (R2:2,996,204)	279,958 (2,976,000)	279,958 (2,836,000)	279,958 (2,729,000)	279,958 (2,686,000)	千円
②	店舗活性化推進事業	店舗レジ客数	R2:8.7	9.2	9.8	10.9	10.9	百万人	
		店舗売上高	R2:11,317	11,960	12,708	14,203	14,203	百万円	
③	地域社会への連携・貢献事業	防災関係訓練回数	R2:3	3	3	3	3	回	
		近隣商店街・商業施設、行政等との連携イベント数、及び地方物産展実施回数	R2:10	11	11	12	12	回	

経営健全化に向けた事業計画

取組No.	項目名	指標	現状値	目標値					単位
			令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度		
①	財務の改善	有利子負債額	R2:6,959	5,795	4,967	4,139	3,311	百万円	
		有利子負債比率	R2:127.6	127.8	115.4	96.1	75.8	%	
		営業収益成長率	R2:—	1.8	3.3	7.5	7.5	%	
		売上原価低減率	R2:—	△ 0.7	△ 5.3	△ 8.9	△ 10.4	%	

業務・組織に関する計画

取組No.	項目名	指標	現状値	目標値					単位
			令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度		
①	効率的な組織の構築	従業員一人あたり営業収益(売上高)	R2:76,213	77,571	78,714	81,943	81,943	千円	
		業務監査の実施回数	R2:2	2	2	2	2	回	

2. 本市施策推進に向けた事業計画①

事業名		施設環境整備事業						
現状		<p>1 新型コロナウイルス感染症拡大の影響に伴う経営状況等を踏まえ、不急の施設・設備の整備・更新工事は一時休止をしている状況ですが、お客様及びテナントに安全・安心・快適な施設空間を提供するため、計画的な施設・設備の整備・更新に努めています。</p> <p>2 施設整備及び維持管理にあたっては、環境配慮、省エネルギーに向けた取り組みを行っています。</p> <p>3 快適で心地よい施設環境、施設空間づくりを推進し、通行者数の維持・向上を図っています。</p> <p>4 市民が安全で快適に利用できる公共地下歩道及び公共地下駐車場の管理運営に努めています。</p>						
行動計画		<p>1 施設・設備の安全・安心・快適性を維持・向上するために、劣化診断等に基づいた計画的な整備・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的確な維持管理を行います。</p> <p>2 施設整備及び維持管理にあたっては、効率性、経済性を発揮するとともに、環境配慮、省エネルギー等にも最大限の配慮を払います。</p> <p>3 新型コロナウイルス感染症拡大の影響に伴うリモートワークの広がり等により、通行者数は減少しています。施設・設備の安全・安心・快適性を維持し、顧客への良好なサービス水準を維持するとともに、効果的なプロモーション等により通行者数の維持・向上を図ります。</p> <p>4 公共地下駐車場の管理・運営による川崎駅周辺の道路交通の円滑化や都市機能の維持・増進に努めます。</p>						
スケジュール		現状値	目標値					
		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	単位	
指標	1	施設・設備の整備・更新計画の執行率	R2: 25.0	100	100	100	100	%
	説明	設備更新計画に基づき実施する年度毎の工事執行率						
	2	CO2排出量	R2: 7,638	8,212	8,129	8,047	7,966	t
	説明	施設で排出されるCO2の総量						
3	通行者数	R3: 210.4	227.8	233.5	239.2	244.9	千人	
説明	通行量調査(8月下旬実施)による施設の1日平均通行者数							
4	事業別行政サービスコスト(①～③の事業合計)	R2: 269,620 (R2: 2,996,204)	279,958 (2,976,000)	279,958 (2,836,000)	279,958 (2,729,000)	279,958 (2,686,000)	千円	
説明	本市財政支出額(法人の直接事業費)							

本市施策推進に向けた事業計画②

事業名		店舗活性化推進事業						
現状		日々の店舗管理、店舗指導的確に行い、強固な販売体制を築き、売上増を目指すとともに、リニューアルコンセプトに添ったリーシングを遂行し、各ゾーンに最適なテナントミックスを実現することにより施設全体の活性化、店舗売上の向上を図っています。また、効果的なプロモーションの展開により、アゼリアのブランディングと店舗売上の促進を図るとともに、リニューアルに当たって策定したデザインの基準に則り、各テナントと共に、快適で心地良い施設環境、施設空間づくりを推進しています。						
行動計画		現状の継続実施を基本とし、顧客に支持される魅力ある店舗への入替や効果的なプロモーションの展開、イベント広場の活用等の取組を強化し、施設全体の活性化、店舗売上の向上を図っていきます。また、ライフシアモールの理念のもとに、各テナントと共に、快適で心地良い施設環境、施設空間づくりを推進します。						
スケジュール		現状値	目標値				単位	
		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度		
指標	1	店舗レジ客数	R2:8.7	9.2	9.8	10.9	10.9	百万人
		説明 アゼリアのテナント店舗のレジ客数の総計						
	2	店舗売上高	R2:11,317	11,960	12,708	14,203	14,203	百万円
		説明 アゼリアのテナント店舗の売上高の総計						

本市施策推進に向けた事業計画③

事業名		地域社会への連携・貢献事業						
現状		1 市と連携し、大震災発生時の川崎駅周辺における帰宅困難者による混乱の抑制に向けた避難誘導及び一時滞在施設開設訓練を実施するなど、災害時の対応力強化に取り組んでいます。 2 チャリティーコンサートの開催や熊本地震及び東日本大震災復興支援を目的とした地方物産展の開催等により、地域社会への連携・貢献に努めています。						
行動計画		1 関係団体等と連携し、防災関係訓練を実施、参加することにより、災害時の対応力を向上させます。 2 駅周辺の回遊性を向上させ、商業エリアを活性化させるため、近隣商店街や商業施設、行政等と連携したイベント等に取り組むとともに、地方物産展を開催します。						
スケジュール		現状値	目標値				単位	
		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度		
指標	1	防災関係訓練回数	R2:3	3	3	3	3	回
		説明 アゼリアが実施、又は市等が実施しアゼリアが参加する、防災関係訓練の実施(参加)回数						
	2	近隣商店街・商業施設、行政等との連携イベント数、及び地方物産展実施回数	R2:10	11	11	12	12	回
		説明 アゼリアが実施する近隣商店街等と連携したイベントや地方物産展の実施回数						

3. 経営健全化に向けた事業計画①

項目名	財務の改善
現状	<p>1 令和2(2020)年度及び令和3(2021)年度には新型コロナウイルス感染症拡大の影響を踏まえ、新たな借入を行いました。リニューアルに伴う借入金を含め、約定どおり返済を行い、有利子負債の削減に努めています。</p> <p>2 新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により当期純利益の確保が図れていない状況ですが、金融機関との約定に基づく有利子負債の削減に努めています。</p> <p>3 新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により営業収益が減少しており、営業収益成長率はマイナス成長が続いています。</p> <p>4 新型コロナウイルス感染症拡大の影響に伴い厳しい経営が強いられる中、収支の改善を図るため、継続的に経費の削減に努めています。</p>
行動計画	<p>1 約定どおり返済を行い有利子負債の削減に取り組みます。</p> <p>2 約定に基づき有利子負債の削減に努めるとともに、経営改善を進め、当期純利益の確保に取り組めます。</p> <p>3 顧客に支持される魅力ある店舗への入替や効果的なプロモーションの展開、イベント広場の活用等により施設全体の活性化を図り、令和4(2022)年度から令和7(2025)年度までそれぞれ、48百万円、88百万円、201百万円、201百万円の営業収益の増加(令和2(2020)年度比)を目標に取り組みます。</p> <p>4 委託業務や工事内容等の見直しを図るなど継続的な経費の削減に取り組みます。令和4(2022)年度から令和7(2025)年度までそれぞれ、20百万円、160百万円、267百万円、310百万円の売上原価の削減(令和2(2020)年度比)を目標とします。</p>

スケジュール		現状値	目標値					単位
		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度		
指標	1	有利子負債額	R2:6,959	5,795	4,967	4,139	3,311	百万円
	説明	約定に基づき返済する借入金の年度末残高						
	2	有利子負債比率	R2:127.6	127.8	115.4	96.1	75.8	%
	説明	純資産に対する、利払い及び返済が必要な有利子負債の割合						
3	営業収益成長率	R2:—	1.8	3.3	7.5	7.5	%	
説明	営業収益の基準年度(令和2(2020)年度)からの増加率							
4	売上原価低減率	R2:—	△ 0.7	△ 5.3	△ 8.9	△ 10.4	%	
説明	売上原価の基準年度(令和2(2020)年度)からの減少率							

4. 業務・組織に関する計画①

項目名		効率的な組織の構築						
現状		研修会の開催やマニュアルの整備、業務監査等を通じて社員の人材育成や業務の効率化、適正化等に取り組んでいます。また、退職者の補充を行わないなど、最適な人員配置に努めながら、生産性の向上に取り組んでいます。						
行動計画		1 適材適所、最適な人員配置に取り組むとともに、売上の確保に向け魅力ある店舗への入替や店舗売上増加に向けた販売促進等に取り組めます。 2 業務の適正化のほか、効率的・効果的な組織、業務運営等に向け、業務監査に取り組めます。						
スケジュール		現状値	目標値					
		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	単位	
指標	1	従業員一人あたり営業収益(売上高)	R2:76,213	77,571	78,714	81,943	81,943	千円
	説明	従業員一人あたりが生み出す営業収益額						
	2	業務監査の実施回数	R2:2	2	2	2	2	回
	説明	アゼリアが実施する経営諸活動の遂行状況に対する監査の実施回数						

法人(団体名)	川崎アゼリア株式会社	所管課	経済労働局産業振興部商業振興課
---------	------------	-----	-----------------

(参考)本市が法人に求める経営改善及び連携・活用に関する計画に設定する指標一覧

本市施策推進に向けた事業計画						
指標	指標の考え方	現状値	目標値	単位	目標値の考え方	
		令和3 (2021)年度	令和7 (2025)年度			
施設環境整備事業						
1	施設・設備の整備・更新計画の執行率 算出方法 設備更新計画に基づき実施する年度毎の工事執行率による	計画的な施設・設備の整備・更新を行い、安全・安心・快適な施設空間を提供するための指標として設定します。 ※当該執行率は工事予定件数に対する実施件数	R2:25.0	100	%	設備更新計画に基づき実施する年度毎の工事執行率について、計画比100%の執行を目標にします。計画的な整備及び更新を進め、安全・安心・快適な施設空間を提供するとともに、経費の平準化を図ります。 (参考 H29:100.0%、H30:100.0%、R1:33.3%)
2	CO2排出量 算出方法 各年度のCO2排出量による	環境・省エネルギーに配慮した施設整備及び維持管理に向けた取組を評価するための指標として設定します。	R2:7,638	7,966	t	新型コロナウイルス感染症拡大前の令和元(2019)年度(8,295t)を基準に、施設電灯のLED化や各店舗への省エネルギー化に向けた指導等の取組を通じて、各年度、前年度比で1%以上の削減を目標とします。 (参考 H29:8,983t、H30:8,791t、R1:8,295t)
3	通行者数 算出方法 ・毎年8月下旬に実施する通行量調査による ・平日及び休日の歩行者数を指標とする((平日×5+休日×2)÷7)	安全安心、快適で心地よい施設環境、施設空間づくりなどの取組を評価するための指標として設定します。	R3:210.4	244.9	千人	令和3(2021)年度は令和2(2020)年度に比べ、多くの財務指標が改善傾向であるものの、通行者数についてはコロナ禍前の令和元(2019)年度比の74%となっています。リモートワークの普及等、新しい生活様式への変化は、今後も通行者数に大きな影響を与えると見込まれることから、令和4(2022)年度での目標値をコロナ禍前(令和元(2019)年度)の水準の80%に設定し、以降、毎年度2%(令和元(2019)年度比)の回復を目標に取組みます。 (参考 H29:279.6千人、H30:279.0千人、R1:284.7千人、R2:238.3千人、R3:210.4千人)
4	事業別行政サービスコスト(①~③の事業合計) 算出方法 各年度の本市財政支出額及び法人の直接事業費	税金等を負担する市民にとって有用なコストの情報は、当該出資法人の事業にどのくらいの税金が投入されたかの情報であると考えられることから、本指標を成果指標とします。 なお、事業別の算出ができないことから、①~③事業合計値を指標とします。また、本市財政支出については、公共地下歩道の維持管理にかかる負担金やエスカレータ等の維持管理にかかる業務委託料を含めたものとします。	R2:269,620 (R2:2,996,204)	279,958 (2,686,000)	千円	本市財政支出については、引き続き、業務相応の負担とし、直接事業費については、新型コロナウイルス感染症からの回復や経営改善に向けた取組等を踏まえ策定した財務見通しに基づく直接事業費を目標とします。 (参考 H29:273,141(3,330,652)千円、H30:269,865(3,299,618)千円、R1:278,987(3,113,483)千円)

店舗活性化推進事業							
1	店舗レジ客数	アゼリアのテナント店舗のレジ客数の総計による	店舗の活性化や街内の賑わい創出等に向けた取組の成果を測る指標として設定します。	R2:8.7	10.9	百万人	新型コロナウイルス感染症の影響からの緩やかな回復を見込むとともに、魅力ある店舗への入替等による店舗活性化の取組などを踏まえ、令和4(2022)年度の目標値をコロナ禍前の令和元(2019)年度比で80%に設定します。以降、令和6(2024)年度及び令和7(2025)年度で95%までの回復を目標に取組めます。 (参考 H29:11.3百万人、H30:11.4百万人、R1:11.5百万人)
	算出方法						
2	店舗売上高	アゼリアのテナント店舗の売上高の総計による	店舗の活性化や街内の賑わい創出等に向けた取組の成果を測る指標として設定します。	R2:11,317	14,203	百万円	上記「店舗レジ客数」に、令和2(2020)年度の平均客単価を掛け算出した値を目標値に設定します。顧客に支持される魅力ある店舗への入替や効果的なプロモーション展開等の取組を通じて、店舗の活性化や街内の賑わい創出、店舗売上高の向上を図ります。 (参考 H29:15,910百万円、H30:16,312百万円、R1:15,631百万円)
	算出方法						
地域社会への連携・貢献事業							
1	防災関係訓練回数	アゼリアが実施、又は市等が実施しアゼリアが参加する、防災関係訓練の実施(参加)回数による	地域社会への連携・貢献にかかる取組を評価する指標として設定します。防災関係訓練の実施(参加)回数を維持・向上させ、災害時の対応力の向上を図ります。	R2:3	3	回	令和2(2020)年度の実績(3回)を踏まえ、令和4(2022)年度以降、3回以上の実施を目標とします。参加者を固定せず、多くの社員が災害時の対応を行えるよう、計画的に訓練の実施・参加を行います。 (参考 H29:4回※、H30:4回※、R1:3回)※なお、平成29(2017)年、平成30(2018)年のうち1回は、神奈川県警主催のテロ対策訓練であり臨時で実施されたもの
	算出方法						
2	近隣商店街・商業施設、行政等との連携イベント数、及び地方物産展実施回数	アゼリアが実施する近隣商店街等と連携したイベントや地方物産展の実施回数による	地域社会への連携・貢献にかかる取組を評価する指標として設定します。近隣商店街等と連携したイベントや地方物産展の実施回数を増加させ、駅周辺の回遊性の向上や商業エリアの活性化を図ります。	R2:10	12	回	平成29(2017)年度から令和2(2020)年度までの実績の平均回数(10回)を踏まえ、方針の最終年度である令和7(2025)年度の目標を年間12回以上(月1回程度)とし、計画期間の実施回数の増加に取組めます。 (参考 H29:9回、H30:9回、R1:12回)
	算出方法						

経営健全化に向けた事業計画

指標	指標の考え方	現状値	目標値	単位	目標値の考え方
		令和3 (2021)年度	令和7 (2025)年度		
財務の改善					
1	有利子負債額	R2:6,959	3,311	百万円	約定どおりの返済による各年度末の借入金残高を目標とします。 (参考 H29:9,951百万円、H30:8,796百万円、R1:7,680百万円)
	算出方法 約定に基づき返済する借入金の年度末残高による				
2	有利子負債比率	R2:127.6	75.8	%	有利子負債については、約定どおりの返済を進めることで借入金残高を削減し、純資産額については、経営改善に取り組むことにより、財務見通しのおり当期純利益を確保し、純資産額の増加を図ります。よって、有利子負債比率の減少を図ります。 (参考 H29:150.1%、H30:140.3%、R1:128.8%)
	算出方法 有利子負債額/純資産額×100				
3	営業収益成長率	R2:—	7.5	%	新型コロナウイルス感染症からの回復見込みや、顧客に支持される魅力ある店舗への入替等、営業収益の継続的な増加に取組むことにより、財務見通しのおりプラス成長を図ります。 (参考 対前年度営業収益成長率 H29:-0.6%、H30:+0.2%、R1:-5.7%、R2:-11.7%)
	算出方法 (当期営業収益－基準年度営業収益)/基準年度営業収益 ※基準年度:令和2(2020)年度				
4	売上原価低減率	R2:—	△10.4	%	委託業務や工事内容等の見直しを図るなど継続的な経費の削減に取り組むことにより、財務見通しのおり、売上原価の低減を図ります。 (参考 対前年度売上原価低減率 H29:+0.8%、H30:-0.9%、R1:-5.6%、R2:-3.8%)
	算出方法 (当期売上原価－基準年度売上原価)/基準年度売上原価 ※基準年度:令和2(2020)年度				

業務・組織に関する計画

指標	指標の考え方	現状値	目標値	単位	目標値の考え方
		令和3 (2021)年度	令和7 (2025)年度		
効率的な組織の構築					
1	従業員一人あたり営業収益(売上高)	R2:76,213	81,943	千円	新型コロナウイルス感染症からの回復や経営改善に向けた取組等を踏まえ策定した財務見通しのおり、営業収益を確保するほか、最適な人員配置等に取り組む、生産性向上を図ります。 (参考 H29:84,225千円、H30:86,667千円、R1:83,958千円)
	算出方法 (営業収益/正規従業員数)×100				
2	業務監査の実施回数	R2:2	2	回	コーポレートガバナンス強化の観点から、内部統制システムに係る持続的な取り組みが重要であり、引き続き組織や制度など業務の適正化に取り組むことに加えて、更なる経営改善に向け、効率性や効果性の向上を視点にして、改めて年2回の業務監査を実施することを目標とします。 (参考 H29:2回、H30:2回、R1:2回)
	算出方法 アゼリアが実施する経営諸活動の遂行状況に対する監査				

5. 財務見直し

		現状	見込み				
収支及び財産の状況(単位:千円)		令和2(2020)年度	令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度
損益計算書	営業収益	2,667,441	2,715,000	2,715,000	2,755,000	2,868,000	2,868,000
	営業費用(売上原価)	2,996,204	3,015,000	2,976,000	2,836,000	2,729,000	2,686,000
	営業費用(販売費及び一般管理費)	233,208	237,000	237,000	237,000	237,000	237,000
	うち減価償却費	1,447,622	1,434,000	1,410,000	1,299,000	1,221,000	1,182,000
	営業損益	△561,970	△537,000	△498,000	△318,000	△98,000	△55,000
	営業外収益	192,376	172,000	189,000	189,000	189,000	189,000
	営業外費用	154,867	132,000	116,000	101,000	87,000	72,000
	経常損益	△524,462	△497,000	△425,000	△230,000	4,000	62,000
	税引前当期純利益	△518,562	△493,000	△425,000	△230,000	4,000	62,000
税引後当期純利益	△519,512	△494,000	△426,000	△231,000	3,000	60,000	
貸借対照表	総資産	15,604,076	14,655,888	13,259,888	12,136,888	11,251,888	10,427,888
	流動資産	1,385,799	1,626,888	1,607,888	1,751,888	2,047,888	2,279,888
	固定資産	14,218,277	13,029,000	11,652,000	10,385,000	9,204,000	8,148,000
	総負債	10,148,188	9,694,000	8,724,000	7,832,000	6,944,000	6,060,000
	流動負債	1,726,857	1,605,000	1,526,000	1,521,000	1,519,000	1,500,000
	固定負債	8,421,331	8,089,000	7,198,000	6,311,000	5,425,000	4,560,000
	純資産	5,455,888	4,961,888	4,535,888	4,304,888	4,307,888	4,367,888
	資本金	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
	剰余金等	455,888	△38,112	△464,112	△695,112	△692,112	△632,112
主たる勘定科目の状況(単位:千円)		令和2(2020)年度	令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度
営業収益	不動産賃貸収入	2,310,481	2,382,000	2,382,000	2,408,000	2,505,000	2,505,000
営業費用	不動産管理費	2,772,477	2,792,000	2,778,000	2,645,000	2,544,000	2,501,000
総資産	現金・預金	1,020,479	1,233,000	1,214,000	1,358,000	1,654,000	1,886,000
総負債	有利子負債(借入金+社債等)	6,959,400	6,696,100	5,795,400	4,967,200	4,139,000	3,310,800
本市の財政支出等(単位:千円)		令和2(2020)年度	令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度
補助金							
負担金		175,662	186,000	186,000	186,000	186,000	186,000
委託料		93,958	93,958	93,958	93,958	93,958	93,958
指定管理料							
貸付金(年度末残高)							
損失補償・債務保証付債務(年度末残高)							
出捐金(年度末状況)		2,142,735	2,142,735	2,142,735	2,142,735	2,142,735	2,142,735
(市出捐率)		42.8%	42.8%	42.8%	42.8%	42.8%	42.8%
財務に関する指標		令和2(2020)年度	令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度
流動比率(流動資産/流動負債)		80.2%	101.4%	105.4%	115.2%	134.8%	152.0%
有利子負債比率(有利子負債/純資産)		127.6%	135.0%	127.8%	115.4%	96.1%	75.8%
経常収支比率(経常収益/経常費用)		84.5%	85.3%	87.2%	92.8%	100.1%	102.1%
純資産比率(純資産/総資産)		35.0%	33.9%	34.2%	35.5%	38.3%	41.9%
経常費用に占める市財政支出割合 (補助金+負担金+委託料+指定管理料)/経常費用		8.0%	8.3%	8.4%	8.8%	9.2%	9.3%
経常収益に占める市財政支出割合 (補助金+負担金+委託料+指定管理料)/経常収益		9.4%	9.7%	9.6%	9.5%	9.2%	9.2%
法人コメント		今後の見直し		本市コメント			
現状認識	今後の見直し	今後の見直しに対する認識					
令和2(2020)年度は新型コロナウイルス感染症拡大に伴う影響を大きく受けるなか、売上確保や経費削減策等をはじめとした事業活動に努めましたが、収益環境の悪化や新型コロナウイルス感染症の収束時期の見通しが立てられないという非常に厳しい状況において損失増を余儀なくされました。また、施設運営においては「感染予防と感染拡大の防止を最優先として取り組む」ことを基本に、テナントの皆様との協力を得て営業時間の短縮や臨時休業等を行うなど感染防止対策に努めました。令和3(2021)年度に入っても新型コロナウイルス感染症拡大が続き、営業時間の短縮や臨時休業等を行うなど感染防止対策に努めておりますが、業績面において厳しい状況が続いております。	現時点において、新型コロナウイルス感染症拡大も徐々にワクチン接種などにより収束の方向に向かっていると思われませんが、個人消費等の本格的な回復までには一定期間を要すると考えられ、テナント売上もコロナ禍前の令和元(2019)年度の売上水準までの回復に一定期間を要すると見込んでいます。業績向上に向けてテナント売上の回復による不動産賃貸収入(賃料等)の増収を図り、計画的に売上原価(経費等)の削減を進めることにより、令和6(2024)年度での利益計上を見込んでいます。なお、令和3(2021)年度以降については、令和3(2021)年10月時点での見直しとなっています。	新型コロナウイルス感染症の影響からの回復については、慎重な見直しを立てられおり、営業収入の柱となる店舗家賃収入については、テナント撤退による空床リスクを回避しながら、販売促進等に取組み、テナント売上を増加させることで、家賃収入を確保していく計画と認識しています。一方で、売上原価については、これまでも委託内容や公共地下駐車場の管理方法等の見直しに取組み、その削減を図ってきている中で、さらなる削減を計画していますが、その実現には相当の努力を要するものと認識しています。営業収入の増加、及び売上原価・一般管理費の削減に継続的に取組み、本計画期間内での単年度黒字化を達成できるよう期待しています。					