

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)	みぞのくち新都市株式会社	所管課	まちづくり局総務部庶務課
---------	--------------	-----	--------------

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

溝口駅周辺の地域経済活性化のため、「再開発ビルの管理・運営並びにこれに関する工事の調査、請負、企画、設計及びコンサルティング」、「都市再開発事業に関する調査、請負、企画、設計及びコンサルティング」などの事業を推進します。

2 法人の設立目的

溝口駅北口地区第1種市街地再開発事業の一環として平成9(1997)年9月に開業した再開発ビル(ノクティプラザ)の公正な管理・運営を行う第3セクターとして、平成7(1995)年に設立されました。法人の運営にあたっては、川崎市・地元権利者・株式会社丸井の三社の総意を運営の基本としています。

3 法人のミッション

商業及びコミュニティ機能が導入された大規模複合施設の全体的な調整や適正・公正な管理運営を行うとともに、地域社会に貢献する事業を通じて、溝口駅周辺地区の商業振興とまちづくりの発展に寄与します。

本市施策における法人の役割

再開発ビルの管理・運営並びにこれに関する各種調査等の再開発事業関連施設の管理運営事業を通じ、個性と魅力にあふれた利便性の高い地域生活拠点等の整備推進を図ります。

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4-5 魅力ある都市拠点を整備する	施策4-5-2 個性を活かした地域生活拠点等の整備

現状と課題

1 現状

・平成9(1997)年に開業したノクティ1、ノクティ2(マルイファミリー)は、溝口駅前複合再開発のシンボリックビルとして、堅実な営業を持続し、溝口駅周辺の商業振興とまちづくりの発展に寄与してきました。

・商業施設を管理運営する株式会社として、継続的な発展を目指した経営に努めた結果、純利益を計上していたが、新型コロナウイルス感染症の影響で純利益を計上することができなかったことから、商業動向や景気動向を踏まえた経営が必要となっています。

・社会状況の変化が厳しい中、ESG(環境、社会、ガバナンス)に配慮した公正な管理運営に努めており、令和3(2021)年4月に「かわさきSDGsゴールドパートナー」として認証されました。また、令和3(2021)年3月からは「脱炭素アクションみぞのくち」にも参画し、市と連携しながら脱炭素社会の実現に向けた取組の推進を図っています。

2 課題

・持続的に企業価値や施設価値の向上に取り組むとともに、地域や行政と連携しまちづくりへ寄与することが求められています。

・経営の安定的運用を図るため収支状況の改善を図るとともに、継続的な自己収入の確保が求められています。

・複合商業施設の管理運営会社として、公正な管理運営に努め、安定的・成長的な経営基盤づくりが求められています。

取組の方向性

1 経営改善項目

・地域に根ざした会社として地域貢献を行える経営を目指します。

・株式会社として収益性の維持を図り持続的な経営を目指します。

・複合商業施設の管理運営会社として、公正な管理運営に努め、安定的・成長的な経営基盤づくりに努めます。

2 連携・活用項目

個性と魅力にあふれた利便性の高い地域生活拠点等の特殊性を活かし、地域商業の活性化、持続可能なまちづくり、市政情報の発信などの取り組みを進めます。

法人(団体名)	みぞのくち新都市株式会社	所管課	まちづくり局総務部庶務課
---------	--------------	-----	--------------

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

- ・川崎市施行の市街地再開発事業に伴い開業した複合商業施設の管理運営会社として、公正な管理運営に努め、溝口の地域商業の活性化とまちづくりの発展に寄与してきました。引き続き、経営資産、資源等を活かした堅実な経営を継続してまいります。
- ・お客様や社会のニーズに的確に対応し、地域、お客様、ステークホルダーに信頼され、愛される商業施設へ進化し続ける努力を重ねるとともに、魅力ある施設づくり、環境にやさしい施設づくりを計画的に進めます。
- ・地域、行政等と連携し、地域生活拠点としてまちづくりに貢献していきます。
- ・安定的、継続的な経営を行うため、収益の確保に努めます。
- ・複合商業施設の管理運営会社として、公正な管理運営に努め、安定的・成長的な経営基盤づくりに努めます。

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	魅力あふれる再開発ビルの管理運営	来客者数	R2:1,680	2,000	2,050	2,100	2,150	万人	
		入居テナント率	R3:99.6	100	100	100	100	%	
		CO2排出量削減率	R2:52	85	85	85	85	%	
		顧客満足度	R3:85	86	87	88	89	%	
②	地域、行政と連携したまちづくり貢献事業の実施	商業・地域関係者と協働したイベント開催数	R3:3	4	4	4	4	回	
		ノクティ2屋上開放を利用した保育園児数	R2:34	1,000	1,000	1,000	1,000	人	
		行政と連携した情報発信数	R2:13	15	15	15	15	件	

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	財務状況維持	経常収支比率	R2:99.6	100.5	100.7	100.9	101.0	%	
		主要な売上高の推移(販売促進事業収入)	R2:2,156,876	2,254,489	2,277,034	2,299,805	2,322,803	千円	

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	適正公正な運営組織維持	職員研修参加者数	R2:754	1,789	1,789	1,789	1,789	人	

法人(団体名)	みぞのくち新都市株式会社	所管課	まちづくり局総務部庶務課
---------	--------------	-----	--------------

2. 本市施策推進に向けた事業計画①

事業名		魅力あふれる再開発ビルの管理運営						
現状		平成9(1997)年に開業したノクティ1、ノクティ2(マルイファミリー)は、溝口駅前複合再開発のシンボリックビルとして、堅実な営業を持続し、溝口駅周辺の商業振興とまちづくりの発展に寄与してきましたが、社会状況の変化が厳しい中、ESG(環境、社会、ガバナンス)に配慮した管理運営を通して、持続的に企業価値や施設価値の向上に取り組むとともに、地域や行政と連携し、まちづくりに寄与することが引き続き求められています。						
行動計画		<ul style="list-style-type: none"> お客様や社会のニーズに的確に対応し、地域、お客様、ステークホルダーに信頼され、愛される商業施設へ進化し続ける努力を重ねるとともに、魅力ある施設づくり、環境にやさしい施設づくりを計画的に進めます。 地域、行政等と連携し、地域生活拠点としてまちづくりに貢献していきます。 						
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	来客者数	R2:1,680	2,000	2,050	2,100	2,150	万人
	説明	テナント店舗の利用や各催事の参加などによる来客者数						
	2	入居テナント率	R3:99.6	100	100	100	100	%
	説明	テナント賃借床面積に対するテナント使用床面積の割合						
	3	CO2排出量削減率	R2:52	85	85	85	85	%
	説明	平成25(2013)年度比のCO2排出量の削減割合						
	4	顧客満足度	R3:85	86	87	88	89	%
	説明	お客様を対象にしたアンケート調査において満足・やや満足と回答があった割合						
	5	事業別の行政サービスコスト	R2:—	—	—	—	—	千円
	説明	本市財政支出(直接事業費)						

本市施策推進に向けた事業計画②

事業名	地域、行政と連携したまちづくり貢献事業の実施
現状	<ul style="list-style-type: none"> ・開業以来、地域に根差した会社として、地域を盛り上げ、地域の皆様に愛着のあるイベントを実施し、まちづくりに貢献しています。 ・ノクティ2の屋上広場は、区役所と連携した区内の園庭のない保育園(児)への利用開放を行い、保育活動の充実に貢献しています。 ・東急線と南武線の結節点で多くの人が集い、行き交う溝口駅前の商業施設の特性を活かし、大型ノクティビジョンやノクティ1・2ビルのデジタルサイネージ表示設備等を利用し、行政と連携した市重要施策の発信・提供を行っています。
行動計画	<ul style="list-style-type: none"> ・毎年多くの方々に楽しく参加していただける季節ごとのイベントを、今後も継続して開催します。イベントの開催を通して地域の連帯とまちづくりに寄与していきます。 ・区内の園庭のない保育園(児)への屋上庭園の開放利用を区役所と連携し引き続き促進します。 ・ノクティが有する機能を活用し、行政と連携した行政情報の発信・提供を行っていきます。

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	商業・地域関係者と協働したイベント開催数	R3:3	4	4	4	4	回
	説明	商業・地域関係者と協働し実施しているイベント開催数						
	2	ノクティ2屋上開放を利用した保育園児数	R2:34	1,000	1,000	1,000	1,000	人
	説明	屋上開放を利用した保育園の園児数						
3	行政と連携した情報発信数	R2:13	15	15	15	15	件	
説明	ノクティ設備を活用した行政情報の発信数							
4	事業別の行政サービスコスト	R2:—	—	—	—	—	千円	
説明	本市財政支出(直接事業費)							

3. 経営健全化に向けた事業計画①

項目名		財務状況維持						
現状		商業施設を管理運営する株式会社として、継続的な発展を目指した経営に努めた結果、純利益を計上してきたが、新型コロナウイルス感染症の影響で純利益を計上することができなかったことから、商業動向や景気動向を踏まえた経営が必要となっています。						
行動計画		安定的、継続的な経営を行うため、毎年、主要な売上高を1%ずつ増加させ、経常収支比率も0.1から0.2%ずつ増となるよう、収益の確保に努めます。						
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	経常収支比率	R2: 99.6	100.5	100.7	100.9	101.0	%
		説明 経常費用(営業費用+営業外費用)に対する経常収益(営業収益+営業外収益)の割合						
	2	主要な売上高の推移(販売促進事業収入)	R2: 2,156,876	2,254,489	2,277,034	2,299,805	2,322,803	千円
		説明 営業収益のうち主要な売上高である販売促進事業の収入						

4. 業務・組織に関する計画①

項目名		適正公正な運営組織維持						
現状		社会状況の変化が厳しい中、ESG(環境、社会、ガバナンス)に配慮した公正な管理運営に努めています。						
行動計画		複合商業施設の管理運営会社として、公正な管理運営に努め、安定的・成長的な経営基盤づくりに努めます。						
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	職員研修参加者数	R2: 754	1,789	1,789	1,789	1,789	人
		説明 商業施設に勤務する職員を対象とした研修への参加者数						

(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			
魅力あふれる再開発ビルの管理運営						
1	<p>来客者数</p> <p>算出方法 施設来客者の合計</p>	<p>地域生活拠点を担う商業施設として、テナント店舗の利用や各催事の参加などによる来客者数は、営業収益の確保や地域の賑わいの創出等に関する重要な指標です。</p>	R2:1,680	2,150	万人	<p>新型コロナウイルス感染症の影響が残るものと考え、安心・安全を確保しながら営業活動をバランスよく展開し、平成30(2018)年度及び令和1(2019)年度の水準を計画期間内に確保するため、期間内に年50万人ずつ増とした目標とします。(参考 H29:2,125万人、H30:2,150万人、R1:2,152万人)</p>
2	<p>入居テナント率</p> <p>算出方法 テナント使用床面積÷テナント賃借床面積×100</p>	<p>商業ビル管理会社として安定的なテナント収入の確保にあたり、テナント入居率は重要な指標です。</p>	R3:99.6	100	%	<p>令和1(2019)年度及び令和2(2020)年度に商業動向、景気動向、新型コロナウイルス感染症の影響等によるテナント撤退に対し、積極的にリーシングを行い一定回復を図ってきたが、計画期間においても魅力ある商業施設として安定的な来客者と賃料収入を確保するため全区画にテナントを誘致することを目標とします。(参考 H29:100%、H30:100%、R1:99.4%、R2:99.6%)</p>
3	<p>CO2排出量削減率</p> <p>算出方法 (平成25(2013)年度CO2排出量－当該年度CO2排出量)÷平成25(2013)年度CO2排出量×100</p>	<p>地域社会に貢献することを設立の使命としている株式会社であることから、CO2排出量削減率は、SDGsへの貢献や、環境や社会に配慮した事業活動の推進を表すうえで重要な指標です。</p>	R2:52	85	%	<p>令和2(2020)年に策定された「かわさきカーボンゼロチャレンジ2050」では、それまでの環境にやさしい施設づくりによるCO2排出量削減等の取組が認められ、先導的取組である「脱炭素アクションみぞのくち」に参画しました。また、令和3(2021)年度には再生可能エネルギー100%の電力使用を実現しました。これらの取組を踏まえ、令和2(2020)年度の52%削減を6割上回る削減率を目標とします。(参考 H29:9%、H30:11%、R1:14%)</p>
4	<p>顧客満足度</p> <p>算出方法 満足(満足・やや満足)回答数÷調査回答数×100</p>	<p>顧客の意識や購買活動の変化を背景とした満足度の割合を表す顧客満足度は、お客様に信頼され、愛される商業施設へ進化し続けるうえで重要な指標です。</p>	R3:85	89	%	<p>お客様を対象としたアンケートに、令和3(2021)年度より顧客満足度を総合的に推し量る設問を加えた結果、85%のお客様から満足(満足・やや満足)との回答があったことから、計画期間内に年1%ずつ増とした目標数とします。</p>

地域、行政と連携したまちづくり貢献事業の実施							
1	算出方法	商業・地域関係者と協働したイベント開催数	毎年、商業・地域関係者と協働し実施しているイベント(盆踊り、イルミネーション、市民コンサート、お囃子・祝舞)の開催回数は、再開発事業により開業した商業施設が地域に賑わいを創出し、まちづくりへの貢献を表すうえで重要な指標です。	R3:3	4	回	新型コロナウイルス感染症の影響により令和2(2020)年度のイベント開催数は減少したが、長年関係者と協働し定着した、地域の皆様にも親しまれているイベント数を目標数とします。(参考 H29:4回、H30:5回、R1:6回、R2:2回)
	算出方法	実施イベントの回数					
2	算出方法	ノクティ2屋上開放を利用した保育園児数	屋上施設を改修し、保育活動に園庭遊びや運動遊びを必要とする保育園に屋上を開放し、利用した保育園児数は、地域の行政需要に対応した保育環境の充実に貢献する重要な指標です。	R2:34	1,000	人	屋上利用の園児数は、新型コロナウイルス感染症の影響により令和2(2020)年度は激減したが、依然として保育需要や園児数の増加が継続していること、及び屋上広場利用希望も増加していることから、平成30(2018)年度の水準を2割上回る園児数を目標数とします。(参考 H29:491人、H30:814人、R1:609人)
	算出方法	利用保育園児数の合計					
3	算出方法	行政と連携した情報発信数	行政と連携した情報発信は、個性と魅力にあふれた利便性の高い生活拠点としての特殊性を活かした取組であり、行政の施策の展開に応じた連携・活用を表す重要な指標です。	R2:13	15	件	平成30(2018)年度から令和2(2020)年度の大型ビジョン及び館内のデジタルサイネージを活用した行政情報発信を踏まえ、実績の平均値を目標数とします。(参考 H29:2件、H30:13件、R1:19件)
	算出方法	行政情報を発信した回数					
財務状況維持							
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			
1	算出方法	経常収支比率					
	算出方法	経常収益(営業収益+営業外収益)÷経常費用(営業費用+営業外費用)×100	日々の事業活動によって費やした経常費用に対し、得られる経常収益の割合の把握を通じて、安定的・継続的に事業を行っているか、その取組の成果を測るものです。	R2:99.6	101.0	%	新型コロナウイルス感染症の影響が残るものと考え、安心・安全を確保しながら営業活動をバランスよく展開し、令和1(2019)年度の水準を計画期間内に確保することを目指し、期間内に年0.1から0.2%ずつ増とした目標とします。(参考 H29:102.4%、H30:102.4%、R1:101.0%)
2	算出方法	主要な売上高の推移(販売促進事業収入)					
	算出方法	営業収益-情報発信事業収入	営業収益から情報発信事業収入を除いた販売促進事業収入は主要な売上高であり、自己収入の規模を表した重要な指標です。	R2:2,156,876	2,322,803	千円	新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえながら、積極的な営業活動・販売促進活動を図り、計画期間内は、年1%ずつ収入増とした目標とします。(参考 H29:2,236,526千円、H30:2,238,979千円、R1:2,244,280千円)
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			
適正公正な運営組織維持							
1	算出方法	職員研修参加者数					
	算出方法	職員研修の参加者数の合計	商業施設が安定的・成長的な経営を行い、地域社会に信頼され、愛される施設となるためには、管理会社とテナントが組織的に業務を運営することが必要であることから、商業施設に勤務する職員を対象とする研修への参加者数は重要な指標です。	R2:754	1,789	人	平成29(2017)年度から令和1(2019)年度に実施した、管理会社の運営方針や会計システム・電子支払システムなどの会計管理、建物・設備などの施設管理、消防・防犯などの安全衛生管理、お客様への接遇や情報発信などの店舗管理などに関する研修の参加者数実績の平均を目標とします。(参考 H29:1,764人、H30:1,808人、R1:1,793人)

5. 財務見通し

収支及び財産の状況(単位:千円)		見込み					
		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	2,161,749	2,236,641	2,259,007	2,281,597	2,304,413	2,327,458
	営業費用(売上原価)	2,038,228	2,089,879	2,110,778	2,131,886	2,153,204	2,174,736
	営業費用(販売費及び一般管理費)	142,686	145,622	144,513	142,271	138,209	137,243
	うち減価償却費	8,059	9,120	8,011	5,769	1,707	741
	営業損益	△19,166	1,140	3,717	7,441	13,000	15,479
	営業外収益	13,011	7,520	7,520	7,520	7,520	7,520
	営業外費用	2,204					
	経常損益	△8,359	8,660	11,237	14,961	20,520	22,999
	税引前当期純利益	△8,359	8,660	11,237	14,961	20,520	22,999
	税引後当期純利益	△9,524	7,360	7,394	9,844	13,502	15,133
貸借対照表	総資産	4,605,010	4,357,350	4,220,470	4,230,314	4,243,816	4,258,949
	流動資産	1,361,009	1,433,905	1,434,801	1,450,414	1,465,623	1,481,497
	固定資産	3,244,001	2,923,445	2,785,669	2,779,900	2,778,193	2,777,452
	総負債	3,192,599	2,937,578	2,793,304	2,793,304	2,793,304	2,793,304
	流動負債	548,599	581,184	581,184	581,184	581,184	581,184
	固定負債	2,644,000	2,356,394	2,212,120	2,212,120	2,212,120	2,212,120
	純資産	1,412,412	1,419,772	1,427,165	1,437,010	1,450,511	1,465,644
	資本金	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
	剰余金等	1,112,412	1,119,772	1,127,165	1,137,010	1,150,511	1,165,644
	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
営業収益	販売促進事業収入	2,156,876	2,232,168	2,254,489	2,277,034	2,299,805	2,322,803
営業費用	人件費(役員報酬・給与)	81,743	81,480	81,480	81,480	81,480	81,480
総資産	現金・預金	1,053,849	1,105,404	1,105,404	1,105,404	1,105,404	1,105,404
総負債	有利子負債(借入金+社債等)						
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		2,500					
負担金							
委託料							
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)		105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000
(市出捐率)		35.0%	35.0%	35.0%	35.0%	35.0%	35.0%
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)		248.1%	246.7%	246.9%	249.6%	252.2%	254.9%
有利子負債比率(有利子負債/純資産)							
経常収支比率(経常収益/経常費用)		99.6%	100.4%	100.5%	100.7%	100.9%	101.0%
純資産比率(純資産/総資産)		30.7%	32.6%	33.8%	34.0%	34.2%	34.4%
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		0.1%					
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		0.1%					
法人コメント				本市コメント			
現状認識		今後の見通し			今後の見通しに対する認識		
<p>・現状の収支及び財産の状況は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に伴うテナント営業時間短縮等の影響があったが、令和2(2020)年度の来客数や売上高の大幅な減少に比較し回復基調となり、当期純利益736万円を達成するため、安心・安全を確保しながら営業活動をバランスよく展開するとともに、お客様のニーズを的確に捉えたりーシングの展開に取り組んでいます。</p> <p>・また、計画的に施設改修、防犯カメラの設置、デジタルサイネージの増設などの設備投資・什器備品の充実を図り、お客様や社会のニーズに的確に対応し、魅力ある施設づくり、環境にやさしい施設づくりを進めています。</p>		<p>・今後の見通しとしては、現段階では新型コロナウイルス感染症の収束が見通せてはいないが、安心・安全を確保しながら営業活動をバランスよく展開し、商業施設を運営する株式会社として、公正な管理運営と収益性の維持に努めながら、当期純利益を確実に計上できるよう取り組んでまいります。</p> <p>・また、お客様や社会のニーズに的確に対応し、魅力ある施設づくり、環境にやさしい施設づくりを進め、地域、お客様、ステークホルダーに信頼され愛される商業施設を目指すために、将来に向けた設備投資、ESGに配慮した持続的な企業価値・施設価値の向上などに着実に取り組んでまいります。</p>			<p>・令和2(2020)年度は新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受け、ノクティ全面開業後、初の赤字決算となりました。現在も時短営業の継続を強いられるなど新型コロナウイルス感染症の影響が続いておりますが、感染症対策を徹底しながら、商業施設全体で積極的な営業活動・販売促進活動などに取り組まれており、令和3(2021)年度は来客数やテナント売上高に復調傾向が見られています。</p> <p>・今後も新型コロナウイルス感染症の収束が見通せない厳しい状況下での営業が続きますが、そのような中でも継続的に当期純利益を計上できるように、収益構造の見直しや経費削減、企業価値・施設価値の向上などに着実に取り組まれていくことを期待しています。</p>		