

# 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)	かわさきファズ株式会社	所管課	港湾局港湾経営部経営企画課
---------	-------------	-----	---------------

## 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

- ・不動産及び附帯施設の賃貸及び管理
- ・保税及び関連情報サービス
- ・電気・ガス・水道等の供給、廃棄物・排水等の終末処理に関する事業
- ・輸入貨物の保管・荷捌き場、その他の輸入促進に関連する各種施設の建設、運営についての調査、企画、立案等

#### 2 法人の設立目的

平成4(1992)年7月、著しい貿易黒字の縮小をするために輸入の促進を目的として「輸入の促進及び対内投資事業の円滑化に関する臨時措置法」が制定され、本市は同法に基づき、東扇島地区に輸入促進基盤施設としてのかわさきファズ物流センターを建設、運営することにより川崎港の港湾物流機能の充実、卸売業などの物流関連産業の集積、市内における国際取引機会の増加、雇用機会の創出、輸入の拡大に寄与することを目的に川崎FAZ計画を策定しました。平成6(1994)年3月に本市が「輸入促進地域」に指定されたことを契機に、同センターの事業主体として設立となりました。

#### 3 法人のミッション

- ・保管・加工・輸送・展示と一貫完結型物流を担う総合物流センターとして、その特性を最大限に活用し、高度な流通加工を行うテナントを誘致することで、川崎港の港湾物流機能の強化を図るとともに市民生活関連物資等を提供する広域物流拠点の形成。
- ・東扇島総合物流拠点地区の中核企業として、他の同地区進出企業とともに川崎港の港湾物流機能の高度化に寄与し、川崎港の更なる発展を図る。

### 本市施策における法人の役割

かわさきファズ株式会社は、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、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っています。

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、市が目指す「臨海部における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しています。

更には、「東扇島総合物流拠点地区形成計画」において、当該法人は既存の中核企業と位置づけており、本市と東扇島総合物流拠点地区進出企業が一体となって東扇島地区の港湾物流機能の強化を目指しています。

		政策	施策
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4-4 臨海部を活性化する	施策4-4-2広域連携による港湾物流拠点の形成
	関連する市の分野別計画	川崎港港湾計画【～H30年代後半】	

### 現状と課題

#### 【現状】

かわさきファズ株式会社は、ユーティリティー施設を活かした総合物流センターを運営し、高度な流通加工を行うテナントを積極的に誘致することで、東扇島地区の港湾物流機能の充実を図り、市民生活関連物資等を提供する広域物流拠点を形成しています。また、東扇島総合物流拠点地区の中核企業として、同地区における進出企業の円滑な事業推進を目的とした同地区協議会の会長を担っています。

さらに、社会情勢等による経営環境の変化に対して柔軟に対応できる人員の教育に努めています。

#### 【課題】

安価な倉庫を提供する外資系倉庫会社等の進出や、経済情勢の変化など会社経営に影響を及ぼす事態が生じることも想定されますが、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り、引き続き、テナントの高入居率維持による経営の安定化、借入金の計画的返済及び老朽化した施設の計画的な設備更新に取り組む必要があります。

また、日々激しく変化する物流状況を把握し、入居テナントの多様なニーズへの対応が求められることから、常に経営環境の変化に対応できる人員の育成を図る必要があります。

### 取組の方向性

#### (1) 経営改善項目

激しく変化している物流状況の把握や、入居テナントの多様なニーズに対応できる人員構成を構築することで、各事業における計画を着実に実行し、収入の増加を目指すとともに、計画的な修繕の実施により施設を適切に維持管理するなど、効率的に事業を行うことで、経常利益を確保し、安定した経営を継続しつつ株主利益の還元を目指します。また、財務の更なる健全化を目指し、有利子負債比率の改善に努めます。

#### (2) 連携・活用項目

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します。

法人(団体名)	かわさきファズ株式会社	所管課	港湾局港湾経営部経営企画課
---------	-------------	-----	---------------

## 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

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中核企業として、港湾物流機能の高度化・高付加価値化を目指します。

テナントの高入居率を維持することに加えて、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ことで収入の増加を目指し、適切な施設の維持管理等により効率的に事業を行うことで、継続的に経常利益を確保します。また、有利子負債比率の改善により、財務の健全化を図ります。

東扇島総合物流拠点地区協議会の活用による川崎港の機能高度化に取り組みます。

監査法人との業務監査において、コンプライアンスに対する取組についても意見交換会を実施し、事案の発生を未然に防ぐとともに、施設見学会及び勉強会へ参加することで人員の育成に努め、より実効的な組織の実現に向けて取り組みます。

### 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	かわさきファズ物流センター事業	かわさきファズ物流センター入居率	R2:100	100	100	100	100	100	%
		加工型テナント入居率	R2:61	70	70	70	70	70	%
		東扇島総合物流拠点地区協議会にて集約した意見等の情報共有	R3:2	2	2	2	2	2	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	財務状況の改善	経常利益の額	R2:921,653	915,000	980,000	954,000	949,000	千円	
		有利子負債比率	R2:201.2	137.1	109.5	86.4	66.6	%	

### 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	コンプライアンスに関する取組	監査法人との意見交換会実施回数	R3:1	1	1	1	1	1	回
②	経営環境の変化に対応できる人員構成の構築	同業他社等の施設見学及び勉強会への参加回数	R3:3	3	3	3	3	3	回

法人(団体名)	かわさきファズ株式会社	所管課	港湾局港湾経営部経営企画課
---------	-------------	-----	---------------

## 2. 本市施策推進に向けた事業計画①

事業名		かわさきファズ物流センター事業						
現状		<p>高い入居率を維持するため、適切な施設の維持管理を行うとともに、計画的な修繕を実施しています。また、港湾物流機能の強化を図るため、高度な流通加工を行うテナントに転換するための誘致活動を実施しています。さらに、同地区を取り巻く課題解決に向けた取組を推進するため、「東扇島総合物流拠点地区協議会」の会長として同協議会を適切に運営しています。</p> <p>かわさきファズ物流センター入居率 令和2(2020)年度末時点 100%  加工型テナント入居率 令和2(2020)年度末時点 61%  東扇島総合物流拠点地区協議会の開催回数 令和3(2021)年度実績 2回</p>						
行動計画		<p>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%(うち加工型テナント70%)を目指します。</p> <p>また、かわさきファズ株式会社が東扇島総合物流拠点地区協議会の事務局となり、本市、東扇島総合物流拠点地区進出企業等とともに東扇島内のパトロールや、車両の放置に関する注意喚起等を行うことで、交通環境改善による川崎港コンテナターミナルの利便性向上に向けた取組を行います。また、清掃・美化活動等により、同地区周辺的环境改善について取り組みます。</p> <p>現状、市からの収入はありません。今後も、自己収入の増加や事業コストの削減に努め、本市からの財政支出に頼らない事業運営を維持します。</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	かわさきファズ物流センター入居率	R2:100	100	100	100	100	%
	説明	契約面積入居率						
	2	加工型テナント入居率	R2:61	70	70	70	70	%
	説明	加工型テナント入居率						
3	東扇島総合物流拠点地区協議会にて集約した意見等の情報共有	R3:2	2	2	2	2	回	
説明	協議会開催(情報共有)回数							
4	事業別の行政サービスコスト	R3:-	-	-	-	-	-	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

<b>項目名</b>		財務状況の改善						
<b>現状</b>		<p>繰越欠損金の解消後においても、かわさきファズ物流センターの適切な管理運営により、安定した経常利益を確保しています。また、金融機関からの借入金についても計画どおり返済し、借入金残高が縮減しています。</p> <p>経常利益 令和2年度実績 921,653千円          有利子負債比率 令和2年度実績 201.2%</p>						
<b>行動計画</b>		<p>各事業における計画を着実に実行し、収入の増加を目指すとともに、計画的な修繕の実施により施設を適切に維持管理するなど、効率的に事業を行い、目標とする経常利益の達成を目指します。</p> <p>また、金融機関からの借入金についても計画どおり返済を進め、有利子負債比率の改善により、財務の健全化を目指します。</p>						
<b>スケジュール</b>		<b>現状値</b>	<b>目標値</b>				<b>単位</b>	
		<b>R3年度</b>	<b>R4年度</b>	<b>R5年度</b>	<b>R6年度</b>	<b>R7年度</b>		
<b>指標</b>	1	経常利益の額	R2: 921,653	915,000	980,000	954,000	949,000	千円
		説明 営業損益+営業外収益-営業外費用						
	2	有利子負債比率	R2: 201.2	137.1	109.5	86.4	66.6	%
		説明 有利子負債/純資産						

#### 4. 業務・組織に関する計画①

<b>項目名</b>		コンプライアンスに関する取組						
<b>現状</b>		監査人との意見交換会や、社員へ周知等を実施しており、コンプライアンスに反する事案の発生件数はゼロを維持しています。 令和3(2021)年度実績、監査人との意見交換会 1回						
<b>行動計画</b>		監査法人と期末に行う監査だけでなく、期中にも経営者と会計監査人との意見交換会を毎年実施し、経営全般や経理事務等について外部のチェックを受けることで、多角的な視点から気付く注意点を全職員に定例会などで周知徹底を図り、コンプライアンスに反する事案の発生防止に努めます。						
<b>スケジュール</b>		<b>現状値</b>	<b>目標値</b>				<b>単位</b>	
		<b>R3年度</b>	<b>R4年度</b>	<b>R5年度</b>	<b>R6年度</b>	<b>R7年度</b>		
<b>指標</b>	1	監査法人との意見交換会実施回数	R3:1	1	1	1	1	回
	説明	経営者と会計監査人との意見交換会及び社員への周知実施回数						

#### 業務・組織に関する計画②

<b>項目名</b>		経営環境の変化に対応できる人員構成の構築						
<b>現状</b>		同業他社の施設見学会や各種勉強会等に積極的に参加することで、社会情勢等による経営環境の変化に対して柔軟に対応できる人員の教育に努めています。 平成30年度実績 5回(首都圏物流会社施設見学会(3回)、電気協会実務研修会、廃棄物処理施設設置者等講習会) 令和元年度実績 3回(首都圏物流会社施設見学会、電気協会実務研修会、廃棄物処理施設設置者等講習会) 令和2年度実績 3回(保稅業務研修会、新型コロナウイルスに関する研修会、自家用電気工作物設置者及び電気主任技術者セミナー) 令和3年度実績 3回(保稅業務研修会、税関による保稅業務研修、神奈川県安全衛生セミナー)						
<b>行動計画</b>		激しく変化している物流状況の把握や、入居テナントの多様なニーズに対応するため、首都圏で当社と類似している物流会社への施設見学会や保稅業務、新型コロナウイルスに関する勉強会により、物流の動向や施設管理の進め方、社会環境の変化に対する動向把握等の専門的知識・技術の習得を図り、常に経営環境の変化に対応できる人員の育成を図ります。						
<b>スケジュール</b>		<b>現状値</b>	<b>目標値</b>				<b>単位</b>	
		<b>R3年度</b>	<b>R4年度</b>	<b>R5年度</b>	<b>R6年度</b>	<b>R7年度</b>		
<b>指標</b>	1	同業他社等の施設見学及び勉強会への参加回数	R3:3	3	3	3	3	回
	説明	同業他社等の施設見学及び勉強会への参加回数						

法人(団体名)	かわさきファズ株式会社	所管課	港湾局港湾経営部経営企画課
---------	-------------	-----	---------------

(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		
かわさきファズ物流センター事業					
1 算出方法	かわさきファズ物流センター入居率	R2:100	100	%	主要な売上である賃料収入を確保することで安定した経営が維持できることから、安定経営を継続するために必要な目標値として100%を設定しました。 (参考 H29~R1:各100%)
	契約面積入居率				
2 算出方法	加工型テナント入居率	R2:61	70	%	主要な売上である賃料収入を確保することで安定した経営を維持しつつ、高度な流通加工を行うテナントに転換していくため、既存テナントが退去した機会に実現を目指す目標値として70%を設定しました。 ※入居率算出方法 「かわさきファズ物流センター加工型テナント貸付面積/テナント面積(管理棟除く)」 (参考 H29~R1:各61%)
	加工型テナント入居率				
3 算出方法	東扇島総合物流拠点地区協議会にて集約した意見等の情報共有	R3:2	2	回	環境改善等の取組が不可欠であり、情報共有の場である東扇島総合物流拠点地区協議会の定期的な開催が必要なため、年2回を目標値として設定しました。 (参考 H29~R2:各2回)
	協議会開催(情報共有)回数				

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		
財務状況の改善					
1 算出方法	経常利益の額	R2:921,653	949,000	千円	これまでの経営実績を踏まえ、高入居率の維持、適切な施設維持管理及び効率的な事業運営を加味しつつ、安定経営継続のために達成すべき経常利益の額を目標値として設定しました。 (参考 H29:808,980千円、H30:658,632千円、R1:828,164千円)
	営業損益+営業外収益-営業外費用				
2 算出方法	有利子負債比率	R2:201.2	66.6	%	これまでの経営実績を踏まえ、高入居率の維持、適切な施設維持管理及び効率的な事業運営を加味しつつ、安定経営継続のために達成すべき有利子負債比率を目標値として設定しました。なお、配当金額については現時点での想定は困難なことから、純資産に含み算出しています。 (参考 H29:348.0%、H30:296.3%、R1:245.1%)
	有利子負債/純資産				

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		

コンプライアンスに関する取組

1	監査法人との意見交換会実施回数	コンプライアンスに反する事案の発生を未然に防止するための意見交換会等の実施状況を確認する指標として設定	R3:1	1	回	これまでコンプライアンスに反する事案は発生していないことから、今後においても事案発生未然防止のため、年1回の監査法人との意見交換会の開催を目標値として設定しました。(参考 R2:1回)
	算出方法 経営者と会計監査人との意見交換会及び社員への周知実施回数					

経営環境の変化に対応できる人員構成の構築

1	同業他社等の施設見学及び勉強会への参加回数	様々な社会環境の変化や、多様な利用者ニーズに柔軟に対応できる人員構築のための研修への参加回数を測る指標として設定	R3:3	3	回	外資系倉庫会社等の進出や、新型コロナウイルス感染拡大の影響を始めとする、様々な社会環境の変化や、多様な利用者ニーズに柔軟に対応できる人員構築を目指すため、これまでと同様に年3回の同業他社等の施設見学及び勉強会への参加を目標値として設定しました。(参考 H29:2回、H30:5回、R1:3回、R2:3回)
	算出方法 同業他社等の施設見学及び勉強会への参加回数					

### 5. 財務見通し

収支及び財産の状況(単位:千円)		現状		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		
<b>損益計算書</b>	営業収益	3,856,417	3,870,000	3,870,000	3,870,000	3,870,000	3,870,000		
	営業費用(売上原価)								
	営業費用(販売費及び一般管理費)	2,785,030	2,758,000	2,790,000	2,751,000	2,802,000	2,832,000		
	うち減価償却費	869,854	870,304	831,939	793,851	789,453	783,677		
	営業損益	1,071,387	1,112,000	1,080,000	1,119,000	1,068,000	1,038,000		
	営業外収益	69,829	48,000	3,000	3,000	3,000	3,000		
	営業外費用	219,563	194,000	168,000	142,000	117,000	92,000		
	経常損益	921,653	966,000	915,000	980,000	954,000	949,000		
	税引前当期純利益	921,653	963,600	915,000	980,000	954,000	949,000		
	税引後当期純利益	638,176	668,931	635,193	680,316	662,267	658,796		
<b>貸借対照表</b>	総資産	39,331,357	38,635,876	38,098,069	37,452,385	36,836,652	36,217,448		
	流動資産	2,702,914	2,770,433	3,033,626	3,102,942	3,177,209	3,365,005		
	固定資産	36,628,443	35,865,443	35,064,443	34,349,443	33,659,443	32,852,443		
	総負債	33,094,531	31,943,202	30,770,202	29,444,202	28,166,202	26,888,202		
	流動負債	1,961,329	1,983,000	2,136,000	2,088,000	2,088,000	2,088,000		
	固定負債	31,133,203	29,960,202	28,634,202	27,356,202	26,078,202	24,800,202		
	純資産	6,236,825	6,692,674	7,327,867	8,008,183	8,670,450	9,329,246		
	資本金	5,327,050	5,327,050	5,327,050	5,327,050	5,327,050	5,327,050		
	剰余金等	909,775	1,365,624	2,000,817	2,681,133	3,343,400	4,002,196		
	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	売上高(営業収益と同額)	3,856,417	3,870,000	3,870,000	3,870,000	3,870,000	3,870,000		
総資産	現金・預金	2,588,965	2,531,000	2,665,331	2,890,524	2,975,840	3,126,107		
総負債	有利子負債(借入金+社債等)	12,547,100	11,374,100	10,048,100	8,770,100	7,492,100	6,214,100		
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									
委託料									
指定管理料									
貸付金(年度末残高)		3,700,000	3,700,000	3,700,000	3,700,000	3,700,000	3,700,000		
損失補償・債務保証付債務(年度末残高)									
出捐金(年度末状況)		1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000		
(市出捐率)		31.9%	31.9%	31.9%	31.9%	31.9%	31.9%		
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)		137.8%	139.7%	142.0%	148.6%	152.2%	161.2%		
有利子負債比率(有利子負債/純資産)		201.2%	169.9%	137.1%	109.5%	86.4%	66.6%		
経常収支比率(経常収益/経常費用)		130.7%	132.7%	130.9%	133.9%	132.7%	132.5%		
純資産比率(純資産/総資産)		15.9%	17.3%	19.2%	21.4%	23.5%	25.8%		
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)									
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)									
法人コメント		現状認識			今後の見通し			本市コメント	
		令和元年度に繰越損失は解消。令和2年度には最高益を更新し、会社設立後初めての配当金支払いも実施。入居率は100%で推移し安定的な収益が確保されている。			収入は長期賃貸契約締結により引き続き現状程度の売上げは見込まれる。今後施設の経常的な維持管理費用に加え、老朽化に伴う修繕工事が想定されるが、総体の経費は過去の水準程度を予定している。そのため経常損益は現状程度となり安定的な収益が見込まれる。剰余金は適切に確保がなされ、金融機関借入金の返済も順調に進むことにより財務内容はさらに健全化していく。			新型コロナウイルスの感染拡大により、多数の業界が影響を受けるなか、設立以来初の株主配当が決定する等、安定して経常利益を確保できています。今後も、新型コロナウイルス感染拡大の影響等によるテナントニーズの変化を把握し、かわさきファズ物流センターの高入居率の維持による安定的な経営基盤の確立を期待します。	