

「経営改善及び連携・活用に関する方針」の目標値変更 (令和8(2026)年度～令和11(2029)年度)

法人(団体名)	川崎アゼリア株式会社	所管課	経済労働局観光・地域活力推進部
---------	------------	-----	-----------------

1 【目標値の変更経緯と理由】

- (1) 本市では、令和8年3月に、地下街アゼリアの施設全体の活性化や法人の経営の健全化、地域社会への連携・貢献等のさらなる推進を図るため、令和7年10月時点での社会経済環境や財務情報等を踏まえ、川崎アゼリア株式会社の「経営改善及び連携・活用に関する方針(以下「連携・活用方針」という。)」を策定しました。
- (2) 一方、法人としては、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、持続可能で安定的な経営基盤の確立を目指すため、直近の社会経済環境の変化や施設運営の方向性を踏まえ、今後の具体的な取組や投資計画、収支見通し等を整理した「アゼリアプラン2030」を令和8年3月に策定しました。
- (3) 上記1・2の策定経緯を踏まえ、「連携・活用方針」における財務見通しおよび目標値と、「アゼリアプラン2030」における財務計画や各種指標との間に差異が生じていることから、「連携・活用方針」に掲げる行動計画及び目標値について、「アゼリアプラン2030」における取組内容や財務計画等に基づき変更することで、市と法人がより一体となった取組の推進を図るものです。

2 【概要】中期経営計画『アゼリアプラン2030』

(1) 計画策定の趣旨

川崎アゼリアは、川崎駅東口をご利用される皆様に「安全で快適に通行できる公共地下歩道と利便性が高い大規模駐車場の提供」と「魅力的な商業施設として駅周辺の賑わい創出」の実現に開業当初から取り組んでまいりました。2026年度には開業40周年を迎え、さらには10年後の開業50周年を見据えて、これから10年間は施設・設備の維持更新に向けた設備投資を本格化してまいります。そのため、今回の中期経営計画を未来に向け、経営基盤を強化する重要な節目と位置づけ、「アゼリア2030(2026年度～2030年度)」を決定しました。

(2) 計画期間

2026(令和8)年度から2030(令和12)年度までの5ヵ年

(3) アゼリアプラン2025振り返り

当社は「安心・安全・快適」な地下街の運営を目指してサービス提供を続け、その成果として店舗売上の回復、2024年度には2016年の大規模リニューアル以降、目標としていた単年度黒字化を1年前倒しで達成。

(4) 2035 年（10 年後）のありたい姿

活気ある経済とさらなる発展に向けた高いポテンシャルを有している川崎駅東口において「安全で質の高いサービス」を提供し、地域に根差し続ける。単なる通過点や地下街としての機能を超え、川崎駅東口エリア全体の活性化を牽引する中心地となり、**店舗売上高 200 億円**を目指す。

(5) 2030 年までのビジョン

「川崎駅東口の熱量をつなぐ『Vitality Hub（バイタリティ・ハブ）』」

公共歩道・地下街の枠を超え、川崎駅東口エリア全体の賑わい創出、活性化を牽引する「**心臓部（ハブ）**」としての施設の役割を確立する。そのために事業・設備投資・経営基盤に対し3つの戦略を策定し取り組み、**店舗売上高 180 億円**を目指す。

(6) アゼリアプラン 2030 の基本方針

本中期経営計画期間を「再構築フェーズ（2026-2030）」、次期計画期間を「強靱化フェーズ（2031-2035）」と位置付け、最終年度となる 2030 年度の**店舗売上高 180 億円**の必達により、持続的成長への軌道を確立する。

(7) 全体戦略：3 つの柱

①事業戦略：「稼ぐ力の最大化とエリア価値共創」

目標：店舗売上高 180 億円の必達（MD による魅力向上×アゼリアの特性を活かした集客効果）

SC 事業の深化と「店舗売上高 180 億円」への施策

- MD（テナント）戦略：今後のテナント戦略に必要なMD作成と方向性の策定など
- デジタル戦略：顧客データ基盤の構築と分析活用/公式アプリ導入/デジタルサイネージの刷新など
- エリア連携販促戦略：近隣大型商業施設との共同施策/新アリーナとの継続的な連携協議など

②設備投資戦略「サステナブル・インフラ戦略」

目標：安全最優先で設備更新を本格化し、次世代につながる強靱な基盤を築く

- 安全・防災基盤の強靱化：経年劣化に対する計画的な修繕の実施/浸水対策の実施など
- 機能維持と戦略的価値向上：開業 40 周年と連携した施設設備の価値の向上/アリーナ開業に伴う環境整備など
- 環境性能向上と脱炭素：機械設備の最新機器への更新による高効率化/高効率熱源・空調機器の検討など

【年度別売上目標（店舗売上高）】

2026 年度	166.4 億円
2027 年度	171.4 億円
2028 年度	174.0 億円
2029 年度	176.7 億円
2030 年度	180.0 億円

【5 年間の設備投資計画サマリー】

2026 年度	6 億円
2027 年度	6 億円
2028 年度	6 億円
2029 年度	5 億円
2030 年度	5 億円
合計	28 億円

③中期経営計画を支える人材戦略

目標:激しく変化する市場環境に対応し、人材の多様性を活かして、スピード感をもって創造できる組織の構築

- 人材力の強化：当社の未来を創る多様な人材の採用/デジタル人材の育成/機動的な人事配置など
- エンゲージメント：人権尊重の取り組み/働きがい向上への取り組み/女性活躍の推進など
- 組織の成長：チャレンジ意欲を尊重する組織風土の構築/ミドルマネジメントの強化など

(8) 2030年の数値目標

定性的目標

領域	目標
地域貢献	川崎市・近隣施設及び各団体と連携し、東口エリア全体の面的な魅力を向上させる調整役となる。
公共的使命	市民の生活インフラ（歩道・駐車場）として、最高水準の「安全・安心・快適」を提供する。
組織変革	既存の枠組みを超え、自律的にエリアマネジメント推進できる組織体制への変革

定量的目標

売上・収益目標

指標	現状（2025年）		目標（2030年）
店舗売上高	159億円	→	180億円
当期純利益	9千万円	→	6千万円
当期純利益率	3.0%	→	2.1%

財務健全性目標

指標	現状（2025年）		目標（2030年）
ROE	2.1%	→	1.4%以上
D/E レシオ	0.75 倍	→	0.2 倍以下

・ROE算定根拠：純利益6千万円／純資産48.2億円×100=1.4%

・D/E レシオ算定根拠：有利子負債9.8億円／純資産48.2億円=0.2倍

※上記数値は計画策定時の想定であり、経済環境の変化等により変動する可能性があります。

数値目標：財務計画

損益計画

売上高

2025 年見込 30 億 8 千万円→ 2028 年計画 32 億 4 千万円→2030 年計画 32 億 9 千万円

2025 年決算 30 億 9 千万円→ 2028 年 32 億 4 千万円

営業料収入

2025 年見込 16 億 2 千万円→ 2028 年計画 17 億 2 千万円→2030 年計画 17 億 6 千万円

2025 年決算 16 億 9 千万円→ 2028 年 17 億 2 千万円

経常利益

2025 年見込 1 億 1 千万円→ 2028 年計画 1 億 1 千万円→2030 年計画 1 億 4 千万円

2025 年決算 1 億 3 千万円→ 2028 年 1 億 1 千万円

当期純利益

2025 年見込 9 千万円→ 2028 年計画 6 千万円→2030 年計画 6 千万円

2025 年決算 1 億 8 千万円→ 2028 年 6 千万円

財政計画

有利子負債

2025 年見込 34 億 3 千万円→ 2028 年計画 12 億 7 千万円→2030 年計画 9 億 8 千万円

2025 年決算 33 億 1 千万円→ 2028 年 10 億 7 千万円

純資産

2025 年見込 45 億 4 千万円→ 2028 年計画 47 億 1 千万円→2030 年計画 48 億 2 千万円

2025 年決算 45 億 5 千万円→ 2028 年 47 億 2 千万円

財務計画の前提

- ・店舗売上高増加率：各業種ごと年率 1.0～3.0%設定
- ・賃料改定：3～5 年毎に見直し
- ・主要設備更新投資：5 年間で 28 億円計画
- ・借入返済：既存借入金は計画どおり令和 12 年度完済予定
- ・配当：資本の欠損状態の解消した段階で検討
- ・設備更新資金の新規借り入れ想定（令和 11 年度：10 億円）

3 【「連携活用方針」の現状、行動計画の追記等と目標値の変更】

(1) 本市施策推進に向けた事業計画②

ア 現状 修正なし

イ 行動計画

消費行動の変化や周辺商業施設との競争環境の変化が生じており、施設単体ではなくエリア全体としての魅力向上に取り組んでまいります。

ウ 目標値

令和 11 年度の店舗売上高目標に基づき、指標「店舗売上高」の目標値を変更します。

本市施策推進に向けた事業計画②に関する指標			現状値	目標値				単位
			R6(2024)年度	R8(2026)年度	R9(2027)年度	R10(2028)年度	R11(2029)年度	
2	店舗売上高		15,611	16,641	16,873	17,027	17,113	百万円
	説明	アゼリアのテナント店舗の売上高の総計 (見直し後の数値)		16,641	17,143	17,408	17,679	百万円

(2) 経営健全化に向けた事業計画①

ア 現状 修正なし

イ 行動計画

令和 11 年度に新たに設備更新資金のため新規に 10 億円を借り入れる予定です。

ウ 目標値

当期純利益、売上高、売上原価の計画数値の変更に伴い、指標「有利子負債額」、「有利子負債比率」、「営業収益成長率」、「税引後当期利益」の目標値を変更します。

経営健全化に向けた事業計画①に関する指標			現状値	目標値				単位
			R6(2024)年度	R8(2026)年度	R9(2027)年度	R10(2028)年度	R11(2029)年度	
1	有利子負債額		4,139	2,482	1,738	1,077	416	百万円
	説明	約定に基づき返済する借入金の年度末残高 (見直し後の数値)		2,482	1,738	1,077	1,416	百万円
2	有利子負債比率		93.1	56.9	38.7	23.6	9.2	%
	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 (見直し後の数値)		54.4	37.3	22.8	29.7	%
3	営業収益成長率		-	2.0	2.6	3.3	3.9	%
	説明	基準年度(令和6(2025)年度)の営業収益額からの増加率 (見直し後の数値)		4.3	6.1	7.5	8.2	%
4	税引後当期利益		54	57	164	123	116	百万円
	説明	各年度決算の税引後当期利益の額 (見直し後の数値)		9	91	69	46	百万円

(3) 業務・組織に関する計画①

ア 現状 修正なし

イ 行動計画 修正なし

ウ 目標値

売上高の計画数値を変更することに伴い、指標「従業員一人あたり営業収益（売上高）」の目標値を変更します。

業務・組織に関する計画①に関する指標			現状値	目標値					単位
			R6(2024)年度	R8(2026)年度	R9(2027)年度	R10(2028)年度	R11(2029)年度		
1	従業員一人あたり営業収益（売上高）		97,449	99,412	100,010	100,630	101,271	千円	
	説明	従業員一人あたりが生み出す営業収益額 (見直し後の数値)		105,071	106,795	108,219	108,942	千円	

(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の目標値変更一覧

本市施策推進に向けた事業計画①に関する指標				現状値	目標値					単位
				R6(2024)年度	R8(2026)年度	R9(2027)年度	R10(2028)年度	R11(2029)年度		
1	施設・設備の整備・更新計画の執行率			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	%	
	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			6,258	6,073	5,820	5,567	5,314	t	
	説明	施設で排出されるCO2の総量								
3	通行者数			295.5 (R7)	299.9	302.3	303.5	304.1	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）			287,021 (2,853,735)	342,158 (2,944,073)	303,758 (2,808,997)	303,758 (2,892,354)	303,758 (2,939,336)	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に関する指標				現状値	目標値					単位
				R6(2024)年度	R8(2026)年度	R9(2027)年度	R10(2028)年度	R11(2029)年度		
1	店舗レジ客数			11.4	12.2	12.4	12.6	12.7	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			15,611	16,641	16,873	17,027	17,113	百万円	
	説明	アゼリアのテナント店舗の売上高の総計 (見直し後の数値)			16,641	17,143	17,408	17,679	百万円	
本市施策推進に向けた事業計画③に関する指標				現状値	目標値					単位
				R6(2024)年度	R8(2026)年度	R9(2027)年度	R10(2028)年度	R11(2029)年度		
1	防災関係訓練回数			3 (R7)	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			30	31	32	33	34	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								
経営健全化に向けた事業計画④に関する指標				現状値	目標値					単位
				R6(2024)年度	R8(2026)年度	R9(2027)年度	R10(2028)年度	R11(2029)年度		
1	有利子負債額			4,139	2,482	1,738	1,077	416	百万円	
	説明	約定に基づき返済する借入金の年度末残高 (見直し後の数値)			2,482	1,738	1,077	1,416	百万円	
2	有利子負債比率			93.1	56.9	38.7	23.6	9.2	%	
	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 (見直し後の数値)			54.4	37.3	22.8	29.7	%	
3	営業収益成長率			-	2.0	2.6	3.3	3.9	%	
	説明	基準年度(令和6(2025)年度)の営業収益額からの増加率 (見直し後の数値)			4.3	6.1	7.5	8.2	%	
4	税引後当期利益			54	57	164	123	116	百万円	
	説明	各年度決算の税引後当期利益の額 (見直し後の数値)			9	91	69	46	百万円	
業務・組織に関する計画⑤に関する指標				現状値	目標値					単位
				R6(2024)年度	R8(2026)年度	R9(2027)年度	R10(2028)年度	R11(2029)年度		
1	従業員一人あたり営業収益（売上高）			97,449	99,412	100,010	100,630	101,271	千円	
	説明	従業員一人あたりが生み出す営業収益額 (見直し後の数値)			105,071	106,795	108,219	108,942	千円	
2	研修等受講回数			10	11	12	13	14	回	
	説明	従業員等が受講する研修等の回数								

4 財務見通し

ア 令和7年度の数値

見込み値から決算値に変更します。

イ 目標値

令和7年度の数値において決算値を反映することなどに伴い、目標値を変更します。

【変更前財務見通し】

(4) 財務見通し							
		現状	見込み	見込み	見込み	見込み	見込み
収支及び財産の状況（単位：千円）		令和6（2024）年度	令和7（2025）年度	令和8（2026）年度	令和9（2027）年度	令和10（2028）年度	令和11（2029）年度
損益計算書	営業収益	3,020,925	3,063,105	3,081,759	3,100,309	3,119,519	3,139,413
	営業費用（売上原価）	2,853,735	2,917,531	2,944,073	2,808,997	2,892,354	2,939,336
	営業費用（管理費）	202,142	212,135	216,939	219,408	222,620	225,536
	うち減価償却費	1,206,965	1,180,655	1,157,045	973,560	1,006,638	1,000,491
	営業損益	△34,952	△66,561	△79,253	71,904	4,545	△25,459
	営業外収益	199,117	206,812	238,012	195,212	195,212	195,212
	営業外費用	93,990	97,283	90,564	72,258	52,940	31,661
	経常損益	70,175	42,968	68,195	194,859	146,818	138,093
	税引前当期純利益	61,439	42,968	68,195	194,859	146,818	138,093
	税引後当期純利益	54,864	35,858	57,447	164,149	123,679	116,329



【変更後財務見通し】

(4) 財務見通し							
		現状	決算値	見込み	見込み	見込み	見込み
収支及び財産の状況（単位：千円）		令和6（2024）年度	令和7（2025）年度	令和8（2026）年度	令和9（2027）年度	令和10（2028）年度	令和11（2029）年度
損益計算書	営業収益	3,020,925	3,094,911	3,152,134	3,203,860	3,246,588	3,268,288
	営業費用（売上原価）	2,853,735	2,875,253	3,069,038	2,967,262	3,040,894	3,088,342
	営業費用（管理費）	202,142	219,127	224,789	225,477	235,355	231,647
	うち減価償却費	1,206,965	1,177,957	1,176,193	1,058,360	1,098,024	1,117,702
	営業損益	△34,952	531	△141,692	11,122	△29,661	△51,702
	営業外収益	199,117	219,212	238,131	198,306	198,306	198,306
	営業外費用	93,990	85,410	84,086	70,836	57,203	63,527
	経常損益	70,175	134,332	12,353	138,591	111,442	83,078
	税引前当期純利益	61,439	133,051	12,353	108,803	82,711	55,629
	税引後当期純利益	54,864	108,188	9,566	91,674	69,462	46,407