

次期「経営改善及び連携・活用に関する方針」 (令和8(2026)年度～令和11(2029)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
---------	--------------	-----	--------------

1 経営改善及び連携活用に関する方針

(1) 法人の概要		(2) 本市施策における法人の役割													
法人の事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発ビルの管理・運営並びに、これに関する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。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr style="background-color: #0056b3; color: white;"> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 15%;">市総合計画上 関連する政策等</th> <th style="width: 20%;">政策</th> <th style="width: 50%;">施策</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="background-color: #0056b3; color: white;">法人の取組と関連する市の計画</td> <td>関連する市の個別計画</td> <td>政策4-3 魅力ある都市拠点を整備する</td> <td>施策4-3-1 都市づくりの推進</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">・都市計画マスタープラン</td> </tr> </tbody> </table>				市総合計画上 関連する政策等	政策	施策	法人の取組と関連する市の計画	関連する市の個別計画	政策4-3 魅力ある都市拠点を整備する	施策4-3-1 都市づくりの推進		・都市計画マスタープラン	
	市総合計画上 関連する政策等				政策	施策									
法人の取組と関連する市の計画	関連する市の個別計画				政策4-3 魅力ある都市拠点を整備する	施策4-3-1 都市づくりの推進									
		・都市計画マスタープラン													
法人の設立目的	<ul style="list-style-type: none"> ・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(ノクティブラザ)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。 														
法人のミッション	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 														

(3) 現状と課題		(4) 取組の方向性	
現状	<ul style="list-style-type: none"> ・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、堅実な営業を継続し、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、持続的な企業価値や施設価値の向上に取り組むため、商業動向や社会経済状況の変化を踏まえた中長期的な収支バランスを考慮しながら、将来を見据えた投資を着実に実施する経営が求められています。 ・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。 	経営改善項目	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	連携・活用項目	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

(5) 4か年計画の目標

- ・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、収益の確保に努めるとともに、必要な投資については、収支バランスを考慮しつつ実施します。
- ・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 本市が法人に求める経営改善及び連携・活用に関する取組

(1) 本市施策推進に向けた事業計画①

事業名	現状	行動計画
魅力あふれる再開発ビルの管理運営	<p>・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、物価の高騰、エネルギー価格の高止まり、顧客ニーズの多様化など、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。</p>	<p>・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。</p> <p>・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。</p>

本市施策推進に関する指標		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	来客者数	2,072	2,150	2,150	2,150	2,150	万人
	説明						
2	入居テナント率	99.4	100.0	100.0	100.0	100.0	%
	説明						
3	CO2排出量削減率	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	%
	説明						
4	顧客満足度	87.9	88.0	-	88.0	-	%
	説明						

(1) 本市施策推進に向けた事業計画②						
事業名	現状			行動計画		
地域、行政と連携したまちづくり 貢献事業の実施	<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。 			<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。 ・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。 		

本市施策推進に関する指標			現状値	目標値			単位
			R6(2024)年度	R8(2026)年度	R9(2027)年度	R10(2028)年度	
1	商業・地域関係者と協働したイベント開催数		6 (R7)	4	4	6	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	行政と連携した情報発信数		18 (R7)	17	17	17	件
	説明	ノクティ設備を活用した行政情報の発信数					

(2) 経営健全化に向けた事業計画①						
項目名	現状			行動計画		
財務状況維持	<ul style="list-style-type: none"> ・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ましたが、物価高騰、エネルギー価格の高止まり、顧客ニーズの多様化等、社会状況の変化が厳しい中においても、地域社会やステークホルダーに愛される商業施設であり続けるために積極的な投資を行うなど、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。 			<ul style="list-style-type: none"> ・安定的、継続的な経営を行うため、毎年、主要な売上高を維持することより経常収益を確保する一方、令和9（2027）年度の開業30周年を見据えつつ、将来に向けた計画的な設備投資を持続的に行いながらも経常費用の削減に努めることにより、経常収支比率の均衡を目指します。 		

経営健全化に関する指標			現状値	目標値			単位
			R6(2024)年度	R8(2026)年度	R9(2027)年度	R10(2028)年度	
1	経常収支比率		99.3	97.9	98.0	99.2	%
	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）		2,280,245	2,280,245	2,280,245	2,280,245	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					

(3) 業務・組織に関する計画①		
項目名	現状	行動計画
適正公正な運営組織維持	・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。	・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。

業務・組織に関する指標		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	職員研修参加者数	1,807	1,800	1,800	1,800	1,800	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6(2024)年度	令和11(2029)年度		
魅力あふれる再開発ビルの管理運営					
1	来客者数	2,072	2,150	万人	・コロナ禍以前の水準を確保・維持する目標とします。 (H30:2,150万人、R1:2,152万人、R2:1,680万人、 R3:1,915万人、R4:1,945万人、R5:2,071万人、R6:2,072万人)
	算出方法 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	99.4	100.0	%	・魅力ある商業施設として安定的な来客数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。
	算出方法 テナント貸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	90.0	90.0	%	・「脱炭素アクションみぞのくち」に参画するとともに、R3年度には再生可能エネルギー100%の電力使用を実現し、以降、高い削減率を維持していることから、引き続きこの水準を確保・維持する目標とします。
	算出方法 平成25(2013)年度比のCO2排出量の削減割合				
4	顧客満足度	87.9	88.0 (R10)	%	・現状、高い満足度(お客様から満足・やや満足との回答)を得られていることから、引き続きこの水準を確保・維持する目標とします。 ・なお、アンケート実施に要する費用等を踏まえつつ効率的・効果的な把握・分析等を行う観点から隔年での調査とします。
	算出方法 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				
地域、行政と連携したまちづくり貢献事業の実施					
1	商業・地域関係者と協働したイベント開催数	6 (R7)	6	回	・長年にわたり地域や関係者と協働・定着しているイベントや取組の実施数を目標とします。 ・なお、R8・9年度においては高津市民館が改修工事のため、市民コンサート及び盆踊り・納涼祭が実施できないことを考慮した目標値とします。
	算出方法 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	行政と連携した情報発信数	18 (R7)	17	件	・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。 ・なお、R5・6年度は市制100周年及び緑化フェアへの協力として発信数が大幅に増加していることから、それ以前の実績(R2-R4)及びR7を踏まえた目標値とします。(R2:13件、R3:21件、R4:15件、R5:24件、R6:33件、R7:18件)
	算出方法 ノクティ設備を活用した行政情報の発信数				

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6（2024）年度	令和11（2029）年度			
財務状況維持						
1	経常収支比率	<p>・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。</p>	99.3	99.5	%	<p>・営業収益は現状値を維持する一方、R 9年度の開業30周年を見据え、取締役会で決議した「投資の基本的な考え方」に基づき、施設環境の改善等の計画的な投資を行うこととしており、営業費用は投資に要する具体的な費用を踏まえた目標とします。</p> <p>・なお、投資に係る費用の減価償却期間等を踏まえ、令和12年度の黒字化を見込む目標値とします。</p>
	算出方法					
2	主要な売上高の推移（販売促進事業収入）	<p>・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。</p>	2,280,245	2,280,245	千円	<p>・顧客ニーズの変容など、社会状況の変化が厳しい中においても、コロナ禍以前の水準を上回る現状値を維持する目標値とします。</p>
	算出方法					

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6（2024）年度	令和11（2029）年度			
適正公正な運営組織維持						
1	職員研修参加者数	<p>・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。</p>	1,807	1,800	人	<p>・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を維持することを目標とします。</p> <p>・なお、昨今の全国的な働き手不足の状況等を踏まえ、過年度の職員数を基にした平均ではなく、直近の参加者数を前提とした目標値とします。</p>
	算出方法					

(4) 財務見通し								
		現状	見込み	見込み	見込み	見込み	見込み	法人コメント
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	現状認識
損益計算書	営業収益	2,285,931	2,301,400	2,298,881	2,298,881	2,298,881	2,298,881	・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、顧客ニーズの変容、物価の高騰、エネルギー価格の高止まり等、社会状況の変化が厳しい中においても、地域社会やステークホルダーに愛される商業施設であり続けるために施設の機能向上、環境改善等への投資を積極的に行うなど、消費者動向、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。
	営業費用 (売上原価)	2,176,064	2,215,650	2,213,899	2,211,649	2,182,655	2,177,310	
	営業費用 (販売費及び一般管理費)	132,864	140,000	134,600	134,600	134,600	134,600	
	うち減価償却費	103,517	109,400	116,419	105,369	95,875	90,530	
	営業損益	△22,998	△54,250	△49,618	△47,368	△18,374	△13,029	
	営業外収益	9,864	800	800	800	800	800	
	営業外費用	3,063						
	経常損益	△16,196	△53,450	△48,818	△46,568	△17,574	△12,229	
	税引前当期純利益	△16,196	△53,450	△48,818	△46,568	△17,573	△12,229	
税引後当期純利益	△18,504	△54,650	△50,018	△47,768	△18,773	△13,249		
貸借対照表	総資産	3,958,719	3,904,069	3,854,051	3,806,283	3,787,510	3,774,261	今後の見通し
	流動資産	1,653,898	1,599,248	1,549,230	1,501,462	1,482,689	1,469,440	・社会経済状況などの変化に適切に対応した安定的・持続的な成長と、ESG・安全衛生・従業員の働きやすさ・地域貢献などの社会的責任を果たす経営活動に努めるとともに、開業30周年や将来を見据えた施設価値向上の取り組みを通じ、地域社会やステークホルダーに愛される商業施設づくりを推進し、商業振興とまちづくりの発展に寄与することを目指し事業運営に取り組みます。
	固定資産	2,304,821	2,304,821	2,304,821	2,304,821	2,304,821	2,304,821	
	総負債	2,554,371	2,554,371	2,554,371	2,554,371	2,554,371	2,554,371	
	流動負債	536,634	536,634	536,634	536,634	536,634	536,634	
	固定負債	2,017,737	2,017,737	2,017,737	2,017,737	2,017,737	2,017,737	
	純資産	1,404,348	1,349,698	1,299,680	1,251,912	1,233,139	1,219,890	
資本金	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000		
剰余金等	1,104,348	1,049,698	999,680	951,912	933,139	919,890	・特に、溝口駅周辺地区の賑わいや発展のためノケティが魅力ある施設として地域の方々を集客し続けていくことが重要であり、これを将来にわたって実現するため、今後、数年間、赤字見込みとはなるものの、剰余金を積極的に活用し、①安定的賃料確保、②施設環境の改善、③経営環境の改善等、施設の予防保全や快適な空間創出の取組に対し効果的な投資を進めているところです。	
主たる勘定科目の状況 (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	また、投資計画は、営業利益の見込みや運転資金等を踏まえた無理のない範囲であり、毎年、取締役会において見直しも行っており、令和11 (2029) 年度までは赤字決算が見込まれますが、以降は、再び収益が黒字に転じる計画となっています。
営業収益	販売促進事業収入	2,280,245	2,280,245	2,280,245	2,280,245	2,280,245	2,280,245	
営業費用	人件費(役員報酬・給与)	75,040	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	
総資産	現金・預金	1,239,132	1,184,482	1,184,482	1,184,482	1,184,482	1,184,482	
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	本市コメント
補助金								今後の見通しに対する認識
負担金								・令和6 (2024) 年度は、積極的な設備投資等により純利益がコロナ禍以外では設立以来で初めて赤字となりましたが、利用環境の改善や施設の魅力向上に向けた設備投資は、長期的な収益改善の観点から必要な経営判断であるとともに、積極的な営業活動や販売促進活動、魅力的なイベントの企画、開催等などにより、営業収益はコロナ禍以前の水準を大きく上回るなど着実に回復しています。
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		
(市出資率)	35.0%	35.0%	35.0%	35.0%	35.0%	35.0%		
財務に関する指標		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	・今後も物価高騰など社会経済状況が厳しい中においても、令和9 (2027) 年度の開業30周年を見据えながら、将来に向けた投資を計画的に進めつつ、着実な収益確保に努めるとともに、地域社会に貢献する事業や環境に配慮した事業に積極的に取り組み、引き続き、溝口駅周辺地区の商業振興とまちづくりの発展に寄与されることを期待しています。
流動比率 (流動資産/流動負債)		308.2%	298.0%	288.7%	279.8%	276.3%	273.8%	
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)		99.3%	97.7%	97.9%	98.0%	99.2%	99.5%	
純資産比率 (純資産/総資産)		35.5%	34.6%	33.7%	32.9%	32.6%	32.3%	
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)								