

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)	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 経営改善及び連携活用に関する方針

(1) 法人の概要	
法人の事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産及び附属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
法人の設立目的	<p>・平成4(1992)年7月、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、東扇島地区に輸入促進基盤施設として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、卸売業等の物流関連産業の集積、雇用機会の創出、輸入の拡大に寄与すること等を目的に川崎市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。</p>
法人のミッション	<ul style="list-style-type: none"> ・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を形成。 ・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。

(2) 本市施策における法人の役割		
<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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られており、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。</p>		
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4-2 臨海部を活性化する
	関連する市の 個別計画	川崎港港湾計画
		政策
		施策
		施策4-2-2 川崎港の競争力の強化

(3) 現状と課題

現状	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・長期借入金の返済については、計画のとおり行っています。
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・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入居継続を図る必要があります。また、テナントの高入居率維持による経営の安定化を図りつつ、借入金の計画的な返済を進めることで安定した財務基盤を確保するとともに、今後、施設の経年劣化に伴う施設修繕費の増も想定されることから、計画的な設備更新に取り組む必要があります。とりわけ、受変電設備の更新は変圧器の故障が発生したことから前倒しで進めており、今後の新たな資金調達を見込んでいます。 ・また、令和8(2026)年2月に大口テナントが退去することから、法人経営に大きな影響が見込まれます。近年のマーケット状況から早期の入居は厳しい状況であり、営業部の体制強化の検討とともに、情報収集や粘り強い交渉など、テナント確保に向けた取組を強化する必要があります。また、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、物流状況を把握し、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。

(4) 取組の方向性

経営改善項目	<ul style="list-style-type: none"> ・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、収入の増加を目指します。中でも、大口テナントの退去については、速やかに誘致し、早期に契約できるよう積極的に取り組みます。また、受変電施設の設備更新や、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、今後の事業展開を見据えた資金確保の観点も踏まえながら株主利益の還元を目指します。加えて、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。
連携・活用項目	<ul style="list-style-type: none"> ・建設から30年が経過する施設に対し、計画的な修繕を行い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入居継続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。

(5) 4か年計画の目標

- ・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。
- ・大口テナントの退去に対し迅速かつ適切に対応しながら、早期に契約できるよう積極的に取り組むことに加えて、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入居継続を図るとともに、賃料等の改定交渉を粘り強く行うことにより収入の増加を目指し、受変電施設の設備更新にも対応しながら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、借入金の返済を計画的に行い有利子負債比率を改善することで、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。
- ・監査法人との会計監査に関わる業務の確認において、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、適正な施設管理の進め方、社会情勢の変化に対する動向把握等の専門的知識・技術の習得を図るなどにより、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、かつ、コンプライアンス意識の高い人員の育成に努め、より実効的な組織の実現に向けて取り組みます。

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
かわさきファズ物流センター事業	<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6（2024）年度末時点 100% 加工型テナント入居率 令和6（2024）年度末時点 63% 東扇島総合物流拠点地区協議会の開催回数 令和6（2024）年度実績 2回</p>	<p>・外資系倉庫会社等が進出する中、他社の賃料水準やテナントのニーズ等情報収集に努め、令和8（2026）年度は大口テナント退去の影響が年度末まで続く想定し入居率82%と設定しますが、入居率100%（うち加工型テナント63%）を目指します。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> <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、同地区周辺環境改善について取り組みます。</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	かわさきファズ物流センター入居率	100.0	82.0	100.0	100.0	100.0	%
	説明 契約面積入居率						
2	加工型テナント入居率	63.0	63.0	63.0	63.0	63.0	%
	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	2	2	2	2	2	回
	説明 協議会開催（情報共有）回数						

(2) 経営健全化に向けた事業計画①		
項目名	現状	行動計画
財務状況の改善	<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が、大口テナントの退去が予定されており、今後の経常利益への影響が懸念されます。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が、受変電施設の設備更新に伴い、新たに資金調達を行う予定です。</p> <p>経常利益 令和6（2024）年度実績 924,270千円 有利子負債比率 令和6（2024）年度実績 92.3%</p>	<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、大口テナントの退去については、速やかに誘致し、早期に契約ができるよう積極的に取り組みます。また、受変電施設の設備更新を最優先で取り組むことや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>・加えて、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> <p>・令和9（2027）年4月1日から新リース会計基準が適用されることに伴う準備・検討を行います。</p>

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	R11(2029)年度	
1	経常利益の額	924,270	560,000	923,000	1,047,000	522,000	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	92.3	82.4	64.2	47.2	34.4	%
	説明 有利子負債/純資産						

(3) 業務・組織に関する計画①		
項目名	現状	行動計画
コンプライアンスに関する取組	<p>・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。</p> <p>令和6（2024）年度実績 監査人との意見交換会 2回</p>	<p>・監査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。</p>

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	コンプライアンスに反する事案の発生件数	0	0	0	0	0	件
	説明 法人全体の発生件数						
2	監査法人との意見交換会の情報の社員への周知回数	2	2	2	2	2	回
	説明 経営者と会計監査人との意見交換会の情報を社員に周知した回数						

（3）業務・組織に関する計画②		
項目名	現状	行動計画
経営環境の変化に対応できる人員構成の構築	<p>・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。</p> <p>令和6（2024）年度実績 6回（大林組技術研究所、長沢浄水場、横浜港国際流通センター、コンプライアンス研修会、会計経理セミナー、保税業務研修会）</p>	<p>・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等への施設見学会や関連する業務に係る勉強会により、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。</p>

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	同業他社等の施設見学及び勉強会への参加回数	6	6	6	6	6	回
	説明 同業他社等の施設見学及び勉強会への参加回数						

(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	令和11(2029)年度	令和11(2029)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	100.0	100.0	%			・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(R8年度は大口テナント退去の影響が年度末まで続く想定し82%と設定)しました。 (参考 R4~6:各100%)
		かわさきファズ物流センター貸付面積/テナント面積 (管理棟除く)						
2	算出方法	加工型テナント入居率	63.0	63.0	%			・現行水処理施設の能力を考慮すると、これ以上の入居率の向上は望めないものの、引き続き適切な修繕・更新を実施し、能力の現状維持に努め、利用者の安定利用につなげることは重要であるため、現実的な目標値として63%と設定しました。 (参考 R4~6:各63%)
		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)						
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	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 R4~R6: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6(2024)年度	令和11(2029)年度	令和11(2029)年度	令和11(2029)年度		
財務状況の改善								
1	算出方法	経常利益の額	924,270	522,000	千円			・これまでの経営実績や、入居率の状況、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、大口テナントの退去に伴う影響や受変電施設の設備更新を最優先で取り組むことなども踏まえ、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。
		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	92.3	34.4	%			・これまでの経営実績を踏まえ、入居率の状況、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。
		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6（2024）年度	令和11（2029）年度			
コンプライアンスに関する取組						
1	コンプライアンスに反する事案の発生件数	・法人のコンプライアンス遵守への意識を高め、引き続き、コンプライアンスに反する事案の発生件数ゼロを維持し、法人が業務を適正に遂行できているかを把握するための指標として設定	0	0	件	・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、コンプライアンスに違反する事案の件数ゼロを引き続き維持するため、0件を目標値に設定しました。
	算出方法 法人全体の発生件数					
2	監査法人との意見交換会の情報の社員への周知回数	・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、監査法人との意見交換に係る情報の社員への周知状況を確認する指標として設定	2	2	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、これまでの監査法人との意見交換会の開催回数2回を参考に目標値を設定しました。 （参考 R4：1回、R5：1回、R6：2回）
	算出方法 経営者と会計監査人との意見交換会の情報を社員に周知した回数					
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、物流業界の動向等を把握し、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同業他社等への施設見学及び研修への参加回数を図る指標として設定	6	6	回	・様々な社会環境の変化や、物流業界の動向等を把握し、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、これまでの実施回数を踏まえ年6回の同業他社等へ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。
	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					

(4) 財務見直し								
		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	4,312,934	4,375,000	3,995,000	4,472,000	4,497,000	4,500,000	・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が、大口テナントが退去することから、今後の経常利益への影響が懸念されます。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が、受変電施設の設備更新に伴い、新たに資金調達を必要とします。
	営業費用 (売上原価)							
	営業費用 (販売費及び一般管理費)	3,312,433	3,506,000	3,391,000	3,460,000	3,379,000	3,915,000	
	うち減価償却費	907,106	962,000	1,011,000	1,086,000	1,153,000	1,187,000	
	営業損益	1,000,501	868,000	604,000	1,012,000	1,118,000	585,000	
	営業外収益	49,337	47,000	47,000	47,000	47,000	47,000	
	営業外費用	125,569	102,000	91,000	137,000	118,000	110,000	
	経常損益	924,270	813,000	560,000	923,000	1,047,000	522,000	
	税引前当期純利益	923,088	813,000	560,000	923,000	1,047,000	522,000	
税引後当期純利益	640,585	564,000	389,000	641,000	728,000	363,000		
貸借対照表	総資産	36,497,111	35,745,000	37,356,000	36,761,000	36,190,000	35,354,000	今後の見直し
	流動資産	2,062,883	1,827,000	3,377,000	2,505,000	1,656,000	1,179,000	・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、大口テナントの退去については、速やかに誘致し、早期に契約ができるよう積極的に取り組みます。また、受変電施設の設備更新を最優先で取り組むことや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。加えて、金融機関及び市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。
	固定資産	34,434,228	33,918,000	33,979,000	34,256,000	34,534,000	34,175,000	
	総負債	28,376,491	27,113,651	28,335,651	27,099,651	25,800,651	24,601,651	
	流動負債	2,365,258	2,380,651	2,380,651	2,381,651	2,382,651	2,383,651	
	固定負債	26,011,233	24,733,000	25,955,000	24,718,000	23,418,000	22,218,000	
	純資産	8,120,619	8,631,349	9,020,349	9,661,349	10,389,349	10,752,349	
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	2,793,569	3,304,299	3,693,299	4,334,299	5,062,299	5,425,299		
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	
営業収益	売上高 (営業収益と同額)	4,312,934	4,375,000	3,995,000	4,472,000	4,497,000	4,500,000	
総資産	現金・預金	1,857,202	1,620,000	3,171,000	2,299,000	1,450,000	973,000	
総負債	有利子負債 (借入金 + 社債等)	7,492,420	6,214,000	7,437,000	6,200,000	4,900,000	3,700,000	
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								今後の見直しに対する認識
負担金								・これまで高い入居率を維持しつつ、賃貸条件の改善にも取り組むことで、安定した経常利益を確保してきていましたが、今後見込まれる大口テナントの退去への対応が急務であることから、迅速かつ積極的な誘致活動を進め、できるだけ早期に高い入居率を確保することを期待します。
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	2,400,000	1,200,000	
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	
(市出資率)		31.9%	31.9%	31.9%	31.9%	31.9%	31.9%	・また、施設の経年劣化に伴い修繕費の増加が懸念される中で、より効果的かつ計画的に改修、修繕を行っていくとともに、運転開始後30年が経過する特別高圧受変電設備の更新にあたり、新たな資金調達が必要となる中で、手元資金の状況に十分に留意しながら、本市からの借入金の計画どおりの返済も含め有利子負債の改善に努め、さらなる財務の健全化が図られることを期待します。
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	・さらに、川崎港の更なる発展に向け、東扇島総合物流拠点地区中核企業として、川崎港の港湾物流機能の高度化に引き続き寄与することを期待します。
流動比率 (流動資産 / 流動負債)		87.2%	76.7%	141.9%	105.2%	69.5%	49.5%	
有利子負債比率 (有利子負債 / 純資産)		92.3%	72.0%	82.4%	64.2%	47.2%	34.4%	
経常収支比率 (経常収益 / 経常費用)		126.9%	122.6%	116.1%	125.6%	129.9%	113.0%	
純資産比率 (純資産 / 総資産)		22.3%	24.1%	24.1%	26.3%	28.7%	30.4%	
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)								
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)								