

# アドバンスねやがわ管理株式会社 経営健全化計画

～計画期間（平成28年度～平成37年度）～

## 1. 経営健全化に向けた目標

- (1) 債務（1,110百万円）の返済
- (2) 事業機会・領域の拡大（まちづくり支援等の事業範囲の拡大）
- (3) 部門別事業の黒字化
- (4) 必要資金（キャッシュフロー）の確保
- (5) 実質債務超過の解消、経営の安定化

## 2. 経営健全化計画

### 【収益事業計画】

- (1) 管理部門（建物管理事業）  
省エネルギーや電力節減等に取り組み、収益改善及び事業機会の確保を図る。
- (2) 店舗賃貸部門（商業施設運営事業）  
空き店舗への出店誘致を進めるとともに、商業施設の活性化策を検討する。
- (3) 地下駐車場運営事業  
空きスペースや不正駐車等を解消するとともに、月極解約リスクを回避するため、時間貸しによる稼働率及び収益の向上を図る。
- (4) パークアドバンス運営事業  
稼働率を向上させるため、必要な設備投資と併せて、周辺の競合施設に対抗できる料金体系の検討を行うとともに、駐車場の存在と料金体系の広報を行い、増収を図る。  
また、賃料の値下げ交渉についても実施する。
- (5) 駐輪場運営事業  
当面、現行の指定管理に係る市営駐輪場、高架下駐輪場、ラック式駐輪場における安定した収益確保を図る。今後、その他の市営駐輪場の指定管理受託など、一層の事業拡大の可能性について検討を行う。

<部門別事業の経常利益の予測>

(単位：百万円)

区 分	H24 決算	H26 決算	H37 予測	
(1)建物管理事業	△0.5	9.7	16.6	
(2)商業施設運営事業	△5.9	△0.2	(△0.0) △19.8	※
(3)地下駐車場運営事業	1.0	1.2	(4.0) △5.8	※
(4)パークアドバンス運営事業	△3.3	△1.2	3.0	
(5)駐輪場運営事業	47.2	40.8	40.8	
全体の損益収支	38.1	49.8	(66.4) 36.0	※

※ H28以降、修繕積立金を経費算入するため、見かけ上の収支は悪化しているが、当該費用を除いた場合、H37の(2)は△0.0、(3)は4.0、全体の損益収支は66.4となり、いずれも改善している。

### 【組織運営計画】

再開発ビルの「管理者」としての管理業務の範囲や責任区分の明確化、並びに区分所有者の財産の適正管理等を図るため、以下の取組を進める。

- (1) 管理組合の設立に向け、区分所有者と協議の上、設立スケジュールや計画等について検討する。
- (2) 管理業務に関して、区分所有者団体との委託契約を締結する。
- (3) 修繕積立金に関して、現在、アドバンス管理㈱の建物管理に関する口座で管理しているが、「管理費会計」と「修繕積立金会計」に会計を分離するとともに、別口座を設けて管理する。
- (4) 修繕計画の策定、及び修繕積立金の引き上げを行う。

### 【財務改善計画】

- (1) 必要資金の確保

収益改善の取組を進め、平成 37 年度までの 10 年間で約 869 百万円のキャッシュフローの確保を見込む。その内、運転資金等の必要資金を差し引いた約 677 百万円を、市借入金の返済可能上限額と見込む。

- (2) 実質債務超過の解消と経営安定化

各部門別の収益改善、及び市借入金の一部返済を考慮すると、平成 37 年度貸借対照表上の固定資産を収益還元法で評価した場合、債務超過は解消する見込み。

## 3. 今後の展望

- (1) 新たな事業展開の検討

公共性・公益性をより一層高め、新たな事業展開の可能性について検討する。

- (2) 独自事業の開拓

再開発ビルのリニューアル事業の着手や新規事業の発掘等、独自事業の更なる改善を図る。

- (3) 財務面からの支援

「債務免除（債務放棄）」、「資産の（一部）買取」などについて、市とともに検討する。