

出資法人等評価・カルテシート（平成 29 年度分）

1 出資法人等の概要

団体名	豊中都市管理株式会社		
所在地	豊中市玉井町 1-1-1-700	所管部局・課	都市計画推進部市街地整備課
設立年月日	平成 12 年 7 月 7 日	代表者	代表取締役 田中 逸郎
基本金・資本金	150,000,000 円	うち市出資額（率）	90,000,000 円（ 60 %）
設立目的	(1) 不動産の管理、運営 (2) 駐車場、駐輪場の管理運営 (3) 不動産の売買、賃貸、仲介 (4) 販売促進の企画、運営、市場調査の研究及び指導業務 (5) 公共施設の管理運営に関する受託業務		

2 役員・職員関係

各年 4 月 1 日現在

		H27			H28			H29		
		市派遣	市OB		市派遣	市OB		市派遣	市OB	
役員	常勤	1	0	1	1	0	1	1	0	1
	非常勤	6	1	0	6	1	0	6	1	0
職員	常勤	5	0	2	6	0	3	5	0	2
	非常勤	0	0	0	0	0	0	1	0	1
役員の平均年間報酬（H28年度、千円）※常勤のみ		（役員は無報酬）			職員の平均年間給与（H28年度、千円）・平均年齢 ※常勤のみ			4,241 千円・58.5 歳		

3 財務関係

		金額（千円）		
		H26	H27	H28
損益計算書	売上高	536,257	519,493	503,412
	売上原価	481,426	479,103	476,351
	販売費及び一般管理費	48,978	52,791	56,635
	営業外収益	23,666	20,791	16,640
	営業外費用	23,560	20,144	16,700
	経常利益	5,959	▲11,754	▲20,633
	当期純利益	4,984	▲11,190	▲20,162

		金額（千円）		
		H26	H27	H28
貸借対照表	資産の部合計	1,331,525	1,180,547	1,011,660
	負債の部合計	1,054,524	916,236	768,260
	（うち有利子負債）	848,400	708,000	567,600
	純資産	277,001	264,311	243,400
	利益剰余金	127,001	114,311	93,400

4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		H26	H27	H28	主な内容、算出根拠等
フロー	補助金	0	0	0	
	事業費	0	0	0	
	運営費	0	0	0	
	委託料	0	0	0	
	指定管理委託料	0	0	0	
	その他	167,233	163,818	160,373	豊中駅西自動車駐車場の立替取得分の買戻し（平成13年～平成32年）※金額は各年度の買戻し支払額
計		167,233	163,818	160,373	
ストック	貸付金残高	0	0	0	
	債務保証残高	0	0	0	
	損失補償残高	917,095	756,568	599,468	豊中駅西自動車駐車場の立替取得資金融資の金融機関に対する損失補償の限度額（平成12～32年度）
	出資金	90,000	90,000	90,000	平成12年7月創立
	その他	0	0	0	
計		1,007,095	846,568	689,468	

5 経営の状況

(1) 出資法人等の主な事業

事業名	事業内容	活動指標	H26	H27	H28
ビル管理事業	建物・設備の総合管理	専門店街来館者数 (年間)	1,687,000 人	1,592,000 人	1,579,000 人
駐車場事業	市立豊中駅西自動車駐車場の指定管理 月極駐車場の経営	市立豊中駅西自動車駐車場利用台数 (年間 [定期込])	83,997 台	79,212 台	78,511 台
商業床賃貸事業	自社保有及び預託を受けた商業床のテナント経営	テナント入居区画数 (各年4月1日現在 [全27区画])	25 区画	25 区画	24 区画

(2) 財務指標

指標	視点	内容	H26	H27	H28
売上高経常利益率 (%) 経常利益/売上高×100	収益性	会社の本業における収益性を表すもので、数値が高いほど収益性が高いといえます。	1.1%	▲2.3%	▲4.1%
人件費比率 (%) 人件費/売上高×100	効率性	売上高に対する人件費の割合をいい、数値が大きいほど、人件費の負担が重く、逆に数値が小さいほど、人件費の負担が軽いことを示します。	5.1%	5.8%	7.0%
販売管理費比率 (%) 販売費および一般管理費/売上高×100	効率性	コスト体質を表すもので、一般的に数値が低いほど効率が良いとされます。	9.1%	10.2%	11.3%
自己資本当期利益率 (%) 当期純利益/自己資本×100	収益性	株主の立場から見た投資効率を表すもので、数値が高いほど投資に対する利回りが良いということになります。	1.8%	▲4.2%	▲8.3%
総資本経常利益率 (%) 経常利益/(負債+資本合計)×100	収益性	企業が持っている総資本が、事業活動を通して利益獲得のためにどれだけ有効活用されているかを表すもので、数値が高いほど総合的な収益性が高いといえます。	0.4%	▲1.0%	▲2.0%
自己資本比率 (%) 自己資本/(負債+資本合計)×100	安全性	負債及び資本合計に対する自己資本の割合。自己資本の比率が高いほど資本構成が良く、経営の安全性が高いといえます。	20.8%	22.4%	24.1%
固定比率 (%) 固定資産/自己資本×100	安全性	自己資本に対する固定資産の割合。固定資産を返済不要な自己資本でまかなわれているかを表します。100%未満であれば安全性が高いといえます。長期的な経営の安全性を示しています。	103.8%	106.3%	113.5%
流動比率 (%) 流動資産/流動負債×100	安全性	1年以内に返済を要する負債に対する1年以内に資金化できる資産の割合。数値が高いほど支払い能力が高いといえます。100%を下回る場合は注意が必要です。	2,088.5%	1,731.5%	1,721.7%

(3) その他

ア 給与体系

区分	<input type="checkbox"/> 独自体系 <input checked="" type="checkbox"/> 市の体系を準用 <input type="checkbox"/> その他 ()
見直し予定	<input type="checkbox"/> 予定あり (年度予定) <input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 済み (●年●月)

イ 情報公開

公開ツール	<input type="checkbox"/> ホームページ (URL :) <input type="checkbox"/> 広報紙 <input type="checkbox"/> 事務所備え付け <input checked="" type="checkbox"/> その他 (官報掲載 (決算公示)、市有施設に閲覧用資料設置)
公開内容	<input checked="" type="checkbox"/> 定款 <input checked="" type="checkbox"/> 役員名簿 <input checked="" type="checkbox"/> 事業計画 <input checked="" type="checkbox"/> 事業報告 <input checked="" type="checkbox"/> 経営計画 <input checked="" type="checkbox"/> 財務諸表

ウ 指定管理者の状況

施設名	指定管理期間	備考
豊中市立豊中駅西自動車駐車場	平成28年4月～平成33年3月	

6 経営上の課題

<p>(1) 不動産需要が急速に変化する中、預託を受けた商業床の経営が厳しい状況にあり、契約条件の見直しや、入居するテナントの維持・確保を図り、「エトレ豊中」の不動産価値を維持・向上していく事業展開が必要です。</p> <p>(2) 経営を安定させるためには、一般管理費（人件費）の削減や人的リソースの効率的な配置を検討していく必要があります。</p> <p>(3) 「エトレ豊中」の商業・公益機能の維持・充実を図り、豊中駅周辺の利便性・活性化に資するため、「安心・安全・快適」な管理運営の構築を図りながら、市と連携し地域の発展や福祉の増進に寄与するなど、社会的貢献を果たすことが必要です。</p>

7 経営改革の取り組み（平成 28 年度）

項目	取り組み内容	今後の課題・方向性
財務状況 (利益の確保)	「エトレ豊中」の施設管理・駐車場・商業施設の各分野において、安定した運営を行っています。また、商業施設の共用部や空床を活用した催事においては、「エトレ豊中」の魅力アップを図るため、地域と密着した販売促進活動を実施しています。	商業施設については、都市間、地域間の競争、業際を超えた競争、利用者ニーズの多様化など、商業施設を抱える市街地再開発ビルにおいては、非常に厳しい状況にありますが、来館者の集客に繋がるテナントの維持・確保に努め、収益の維持・向上を図るなど、引き続き効果的な事業運営に努めます。
事業展開	自社所有及び預託を受けた商業床の賃貸経営を行うとともに、商業施設相互の調整、建物・設備の管理、市立豊中駅西自動車駐車場の運営管理等の事業を通じ、地域から信頼・愛される企業として存続していくため、より一層地域との連携を深め、更なる発展に寄与できるよう取り組むことで、阪急豊中駅周辺の活性化の一翼を担っています。	商業施設については、阪急豊中駅前という立地や地域特性を活かし、利用者に利便性向上を図る商品・サービスの提供や公共施設と連携した拠点として、「安全・安心・快適」な事業運営を図りながら、効果的な施設の運営管理に努めていきます。また、「エトレ豊中」専門店街の商業振興につきましては、豊中市・豊中商工会議所との連携を図りながら、販売促進活動を推進していきます。
給与水準について	当社社員の給与は、豊中市の給与規準を参考に定めておりますが、役員報酬につきましては、平成 12 年 7 月の設立以来、無報酬にするなど、人件費の抑制や諸経費の削減に努めています。	役員報酬の無報酬を継続するなど、人件費の抑制や諸経費の節減に努めます。

8 出資法人等の自己評価

評価の視点	評価	今後の取り組み方針
<p>必要性</p> <p>・実施事業は、社会状況、環境変化や市民ニーズに適合しているか</p>	<p>当社は、「エトレ豊中」のオープン時から公共施設や住宅を含む複合ビルの施設管理事業、商業床の賃貸事業、市営駐車場の運営管理等を担ってきたところであり、豊中駅周辺の市民生活を支えるとともに、行政サービスの場を提供してきました。</p>	<p>豊中駅周辺地域の商業施設の動向を見極めながら、「エトレ豊中」においては地域が求める機能を維持する事業展開を推進する中、当社が果たすべき役割として、地域と連携しながら、地域活性化の取り組みに努めていきます。</p>
<p>効率性</p> <p>・人的・物的な経営資源は有効に活用しているか</p> <p>・組織体制、人事給与水準は適正か</p>	<p>当社は、市立豊中駅西自動車駐車場の供用開始時から、豊中市から利用料金制による運営管理、平成 18 年度からは指定管理者として運営管理を受託し、効果的・効率的な運営管理に努めています。また、役員報酬を無報酬にするなど、人件費の抑制や諸経費の縮減など、固定経費の縮減を図っています。</p>	<p>今後とも、ビルの管理事業、商業床の賃貸事業、駐車場の運営管理事業の各事業については、効率的な事業運営に努めながら、「エトレ豊中」の活性化を推進していきます。また、管理運営にあたっては、「安全・安心・快適」を基本理念に、社員一丸となって効果的・効率的な事業運営が図れるよう、一人ひとりが自己研鑽に努め、引き続き固定経費の縮減に努めていきます。</p>
<p>有効性</p> <p>・意図する成果に有効に結びついているか</p>	<p>当社は、「エトレ豊中」の管理にあたっては、阪急豊中駅周辺の活性化に向けた広報活動やイベント開催など、地域と連携を図りながら業務を推進しています。また、市立豊中駅西自動車駐車場については、利用者が減少しつつある中、「エトレ豊中」商業者や周辺企業への回数券の利用拡大など、利用者の促進を進めています。</p>	<p>駐車場事業については、「車離れ」の進行や近隣の土地利用の影響等により、利用者数は減少傾向にあります。パークアンドライド利用の呼びかけや最大料金の見直し・案内表示の見直しの具体化など、利用者の増加が図れる取り組みを推進していきます。</p>
<p>総合評価</p>	<p>当社は、市街地再開発事業によって整備された「エトレ豊中」のビル管理、商業施設や駐車場の管理運営、市営駐車場の立替取得等によって、豊中市の施策の実現に大きな役割を果たしてきました。今後も、阪急豊中駅周辺地域をはじめとして市民生活の利便性向上及び公共の福祉の増進に寄与するよう努めます。</p>	<p>「エトレ豊中」は、平成 12 年のオープン以来 17 年目を迎えており、平成 27 年度においては建物（外壁等）の大規模修繕を行ってきましたが、各種設備においては経年劣化が進行しており、計画的な各種設備の機能維持・確保を図っていく必要があるため、長期修繕計画を作成し、その計画を参考に取り組みを進めながら、「安心・安全・快適」で安定したビル管理を推進していきます。また、「エトレ豊中」が阪急豊中駅周辺の拠点として、多くの市民に利用され、地域の活性化・発展に寄与するよう「エトレ豊中」の商業者のみならず、豊中市や豊中商工会議所など、関係団体等との連携を図りながら、地域の活性化・発展に努めていきます。</p>

9 市による評価

評価の視点	評価内容	課題・方向性
<p>団体の存在意義 (必要性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出資目的は薄れていないか ・市の施策の方向性に適合しているか 	<p>本団体は、再開発組合から商業床・月極駐車場を取得し、市営駐車場を立替取得することにより、市街地再開発事業の完成に資するとともに、再開発ビルの管理や商業床・駐車場の運営等を通じて、本市の施策である阪急豊中駅周辺地域の「地域特性を活かした都市の拠点づくり」に大きな役割を果たしてきました。</p>	<p>本団体は、市営駐車場を立替取得することを目的のひとつとして、組織、資金計画が構成されており、それが完了する平成 32 年度以降における本団体の目的や業務について、市の施策の方向性との整合を確認しながら、見直しが必要な時期に差し掛かっていると考えられます。</p>
<p>団体の活動領域 (効率性・有効性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出資法人等を活用するメリットはあるか ・出資法人等にしかできないことか 	<p>市が本団体を活用するメリット及び本団体にしかできないことは、市営駐車場を立替取得することによって、市の単年度負担を軽減させることであり、その役割は十分に果たしています。</p>	<p>本団体の主な業務は、平成 32 年度に市営駐車場の立替取得が完了した後は、商業床の運営と再開発ビルの管理になりますが、それに適した体制の構築に向けて検討することが必要と考えられます。</p>
<p>団体と市との関係性 (効率性・有効性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業の成果が市の施策の推進にどれだけ貢献しているか ・市の関与は適切か 	<p>市は本団体を設立することで市街地再開発事業を完成させ、阪急豊中駅周辺地域の「地域特性を活かした都市の拠点づくり」の実現を推進してきました。そのために、市は本団体の設立にあたり、金融機関から市営駐車場の立替取得資金の融資を得るために資本金の 60%を出資する等の条件を受け入れました。</p>	<p>平成 32 年度に市営駐車場の立替取得が完了することで、本団体の当初の目的のひとつが達成されることから、その後に残る再開発ビルの管理や商業床の運営等の業務について、本団体が引き続きどのように携わっていくべきかを市と団体とで検討していくことが必要です。</p>
<p>総合評価</p>	<p>市は本団体を設立し、商業床・月極駐車場の取得や、市営駐車場の立替取得をさせることで、市街地再開発事業を完成させ、阪急豊中駅周辺地域の拠点づくりの実現を推進してきました。また、本団体が再開発ビルの管理、商業床の運営、駐車場の管理等の業務を行うことで、その機能の維持が図られる等、本団体は一定の役割を果たしてきたと言えます。平成 27、28 年度は、商業床賃貸事業にて空床が生じた影響により経常利益が赤字となっているため、ニーズに合ったテナントリーシングに努めるとともに、賃貸条件の見直し等により経費の削減を図り、収支の改善に取り組む必要があります。</p>	<p>平成 32 年度以降も残る再開発ビルの管理や商業床の運営等の業務は、より専門的な知識や経験、民間のノウハウが必要になると考えられますので、効率的かつ健全な運営が行える方策について検討していくことが必要です。</p>