

出資法人等評価・カルテシート（令和3年度分）

商法法人用

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 都市整備課
設立年月日	平成12年7月7日	代表者	代表取締役 菊池 秀彦
基本金・資本金	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事業		

2 役員・職員関係

各年4月1日現在

		R元			R2			R3		
		市職員	市OB		市職員	市OB		市職員	市OB	
役員	常勤	0	0	0	0	0	0	1	0	1
	非常勤	7	1	1	5	2	0	6	1	0
職員	常勤	1	0	0	2	0	1	1	0	0
	非常勤	4	0	0	3	0	0	3	0	0
役員の平均年間報酬 (R2年度、千円) ※常勤のみ		(役員は無報酬)			職員の平均年間給与 (R2年度、千円)・平均年齢 ※常勤のみ			5,011 ・ 57.0		

3 財務関係

		金額(千円)		
		H30	R元	R2
損益計算書	売上高	747,159	182,608	144,956
	売上原価	727,348	138,688	101,891
	販売費及び一般管理費	47,986	37,955	35,300
	営業外収益	12,028	8	9
	営業外費用	12,016	0	0
	経常利益	▲28,164	5,971	7,773
	当期純利益	▲27,657	▲12,763	6,995

		金額(千円)		
		H30	R元	R2
貸借対照表	資産の部合計	367,944	221,046	230,138
	負債の部合計	176,868	42,733	44,830
	(うち有利子負債)	0	0	0
	純資産	191,076	178,313	185,309
	利益剰余金	41,076	28,313	35,309

4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		H30	R 元	R2	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	444,126	0	0	H30：豊中駅西自動車駐車場の立替取得分の買戻し（平成13年～32年）に係る一括買戻し支払額
計		444,126	0	0	
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	0	0	0	
	出資金	90,000	90,000	90,000	
	その他	0	0	0	
計		90,000	90,000	90,000	

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	H30	R 元	R2
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)	2,020,000 人	2,087,000 人	1,910,000 人
駐車場事業	市立豊中駅西自動車駐車場の指定管理 (平成31年3月終了)	自動車駐車場利用台数 (年間〔定期利用含む〕)	73,886台	—	—
	月極駐車場の経営	月極駐車場契約台数 (各年4月1日現在〔全35区画〕)	28台	26台	28台
商業床賃貸事業	預託を受けた商業床のテナント経営 (令和元年6月終了)	テナント入居区画数 (各年4月1日現在〔全23区画〕)	21区画	22区画	—
	自社所有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5区画〕)	5区画	5区画	5区画

(2) 財務指標

指標	視点	内容	H30	R 元	R2
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。	▲3.8%	3.3%	5.4%
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、数値が大きいくほど、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。	3.9%	10.6%	13.9%
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。	6.4%	20.8%	24.4%
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。	▲14.5%	▲7.2%	3.8%
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。	▲7.7%	2.7%	3.4%
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。	51.9%	80.7%	80.5%
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。	148.1%	88.7%	88.0%
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。	179.0%	293.0%	269.5%

(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 type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> 済み (2019年4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 checked="" type="checkbox"/> 事務所備え付け <input checked="" type="checkbox"/> その他 (官報掲載 (決算公告等)、市に閲覧用資料設置)
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 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

6 経営上の課題

<p>(1) 市街地再開発ビルの商業施設運営が厳しさを増す中、阪急豊中駅に直結した好立地を活かしながら、地域に根ざした施設として、「エトレ豊中」の活性化に向けた事業展開を検討していく必要があります。</p> <p>(2) 経営の安定化を図っていくためには、中長期を展望しつつ、事業規模に見合う組織・人員体制のもと、収益の確保及び諸経費縮減の取り組みを推進していく必要があります。</p> <p>(3) 豊中市や関係事業者等との連携を図りながら、「エトレ豊中」が阪急豊中駅周辺の拠点として、多くの方に利用され、親しまれ、地域の活性化・発展に寄与するよう努めていく必要があります。</p>
--

7 経営改革の取り組み（令和2年度）

項目	取り組み内容	今後の課題・方向性
事業展開	<p>エトレとよなか専門店にかかる「商業床賃貸事業」、エトレ豊中管理組合法人からの受託業務に基づく共用部分の「ビル管理事業」、地下駐車場にかかる「駐車場事業」を行っています。</p> <p>令和2年度は、新型コロナウイルス感染症により大きな影響を受ける中、生活必需物資の販売や生活必需サービスの提供など、地域に必要な商業活動を安全・安心に維持継続するため、感染予防に留意した施設の管理運営に努めました。</p>	<p>商業ビルを取り巻く商業環境は、社会・経済環境や消費者の購買行動が変化する中、さらに新型コロナウイルス感染症の影響も加わり、年間を通じて非常に厳しい状況が続いています。</p> <p>このような状況は「エトレ豊中」も例外ではありませんが、感染拡大の動向等を注視し感染リスクの低減に努めつつ、阪急豊中駅に直結した好立地を活かし、地域に根ざした施設として、ビルの活性化に向けた取り組みを進めます。</p>
財務状況 (利益確保)	<p>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、効率的・効果的な運営に努めています。また、商業施設の共用部や空床を活用した催事等については、利用者のニーズに沿った販売促進活動を推進しています。</p> <p>これらの結果、新型コロナウイルス感染症の影響を受けながらも、当社として6期ぶりに黒字を確保しました。</p>	<p>新型コロナウイルス感染症の影響等、不確実な要素はあるものの、各分野での効率的・効果的な運営に努め、令和3年度も利益を計上できるものと見込んでいます。加えて、資本金の額を減少することで法人税等の課税額を低減します。</p> <p>今後も、事業全体の見直し、収益の確保及び諸経費の節減を通じて、経営基盤の充実と経営健全化の推進を図ります。</p>
給与水準	<p>当社社員の給与は豊中市の給与体系を準用し、役員報酬は当社設立以来無報酬とするなど、人件費の抑制に努めています。</p>	<p>役員報酬の無報酬を継続するとともに、事業規模に見合う組織・人員体制のもと、引き続き人件費の抑制に努めます。</p>

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、豊中駅前立地しまちの顔となる再開発ビル「エトレ豊中」をオープン時から良好に維持管理するとともに、管理組合の円滑な運営と共用部分の良好な運営を図るため設立されました。</p> <p>機能が商業・公益施設・駐車場・住宅と多岐にわたる複合ビルの管理や、従来借家で営業され再開発ビルの中で営業を続けた人々のために再開発組合が用意した床の取得及び所有者が預託を希望する床の借上げによる商業床の管理運営、駐車場の一体的管理に加え、市営駐車場の立替取得（市の単年度負担の軽減）を行い、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>平成12年のオープンから20年目を迎えた施設の経年化に伴う影響や、新型コロナウイルス感染症の影響などを注視しつつ、引き続き関係者等との連携・調整を行いながら、機能が商業・公益施設・駐車場・住宅と多岐にわたる複合ビル「エトレ豊中」の良好な維持管理に取り組みます。</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」において地域が求める機能を維持する事業展開を推進するとともに、地域活性化の取り組みに努めます。</p>

<p>効率性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人的・物的な経営資源は有効に活用しているか ・組織体制、人事給与水準は適正か 	<p>市営駐車場の運営管理の終了、預託を受けた商業床の事業譲渡など、当社の担う事業内容が変化中、組織・人員体制の見直しなどを進め、効果的・効率的な運営管理に努めています。</p> <p>限られた組織・人員体制のもと、豊中市や関係事業者等とも連携し、地域に根ざした施設としての取り組みを進めています。</p> <p>役員報酬を無報酬にするとともに、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、ビル管理事業、商業床賃貸事業、駐車場事業の各事業について、効果的・効率的な事業運営に努めながら、「安全・安心・快適」を基本理念に、地域に根ざした施設として、「エトレ豊中」の活性化を推進します。</p> <p>役員報酬の無報酬を継続するとともに、効果的・効率的な事業運営を図り、経営基盤の充実と経営健全化に努めます。</p>
<p>有効性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意図する成果に有効に結びついているか 	<p>豊中駅前に立地しまちの顔となる「エトレ豊中」の良好な維持管理、管理組合の円滑な運営と共用部分の良好な運営を通じて、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>また、地域に根ざした施設として、阪急豊中駅周辺の活性化に向けた取り組みやイベント開催など、利用者のニーズに沿った業務を推進しています。</p>	<p>阪急豊中駅に直結した好立地を活かしつつ、「商業床賃貸事業」、「ビル管理事業」、「駐車場事業」を通じて、地域に必要な商業活動を安全・安心に維持継続し、豊中駅周辺の市民生活を支えるとともに、行政サービスの場などを提供し、地域の活性化に向けた取り組みを進めます。</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」ビルの管理、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。</p> <p>また、豊中駅周辺の市民生活を支え、行政サービスの場を提供するとともに、阪急豊中駅周辺地域の活性化に向けた取り組みなどを進めています。</p>	<p>「エトレ豊中」は、各種設備の経年劣化が進行しており、計画的な機能維持・確保を図るため、長期・短期修繕計画に沿った取り組みを進め、「安心・安全・快適」なビル管理を推進していきます。</p> <p>また、豊中市や関係団体等との連携を図りながら、「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、親しまれ、地域の活性化・発展に寄与するよう努めていきます。</p>

9 市による評価

評価の視点	評価内容	課題・方向性
団体の存在意義 (必要性) <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>多数の権利者からなる再開発ビルの権利者間の調整も含めた住宅、商業床及び平面駐車場の運営等を通じて、本市の施策である豊中駅周辺地域の「地域特性を活かした都市の拠点づくり」に寄与しています。</p>	<p>「地域特性を活かした都市の拠点づくり」に寄与するため、所有床のテナントの構成や賃貸収益性を確保する賃貸条件の見直しについて引き続き検討することが必要と考えられます。</p>
団体の活動領域 (効率性・有効性) <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>再開発当時から背景を踏まえた権利者間の調整など一貫した取り組みにより、市の施策である「地域特性を活かした都市の拠点づくり」を踏まえた運営を行うことが出来ます。</p>	<p>所有床の運営及び再開発ビルの管理事業が主な業務となることから、団体として必要な体制の構築について再検討し、地域特性を活かした都市拠点の在り方について、権利者と調整し検討することが必要と考えられます。</p>
団体と市との関係性 (効率性・有効性) <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、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。</p> <p>また、令和2年度については、新型コロナウイルス感染症により、売上の減少などの影響を受ける店舗が多い中、商業拠点の空洞化防止のため、適切な運営管理により店舗の退店を招かないよう取り組み、また、黒字化も図られています。</p>	<p>所有床の運営や再開発ビルの管理等の業務を行う中で、本団体と民間事業者が協力して、当ビルが豊中駅周辺の活性化に資する施設となるためのリーシング等について検討していくことが必要です。</p>
総合評価	<p>平成27年度以降、商業床賃貸事業にて空床が生じた影響により経常利益の赤字が続いていましたが、預託床に関する地位の承継（令和元年度）や空床の効率的な運用及び、勤務体制の見直しによる経費削減への取り組みを通じ、令和2年度から黒字化されたところです。</p> <p>また、適切な運営管理により新型コロナウイルス感染症による、商業拠点の空洞化防止を図り、本市の施策である「地域特性を活かした都市の拠点づくり」に寄与しております。</p>	<p>今後は、所有床の賃貸条件の見直し等の効率的かつ健全な運営が行えるよう検討する必要があると共に、再開発ビルの管理事業が主な業務となることから、団体として必要な体制の構築について検討していくことが必要です。</p>